



Jaarverslag Patrimonium 2019

Algemene informatie over de rechtspersoon

Christelijke Woningstichting Patrimonium
Peizerweg 136
9727 AP GRONINGEN
Postbus 907
9700 AX GRONINGEN
www.patrimonium-groningen.nl
info@patrimonium-groningen.nl

Opgericht 9 maart 1914

Kamer van Koophandel

Christelijke Woningstichting Patrimonium is statutair gevestigd in Groningen en ingeschreven in het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 02028302. Het adres is Peizerweg 136, 9727 AP te Groningen.

Statuten

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd op 5 september 2018, door de Aw goedgekeurd op 15 oktober 2018.

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	5
2. Onze huurders	7
3. Onze organisatie	17
4. Ons bezit	22
5. Onze financiën	31
6. Risicoparagraaf	40
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	48
8. Jaarrekening	61
Balans per 31 december 2019	62
Winst-en-verliesrekening over 2019	64
Kasstroomoverzicht 2019	65
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	67
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	78
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	82
Toelichting op de balans	83
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	105
Toelichting op het kasstroomoverzicht	113
Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening	114
Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019	115
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019	116
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019	117
Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019	118
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019	119
Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019	120
Ondertekening van de jaarrekening	121
Overige gegevens	122
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123
Bijlagen	127

Voorwoord



Voorwoord

De onwerkelijke werkelijkheid

Het afgelopen boekjaar was voor Patrimonium op vele punten een bijzonder jaar. In de organisatie waren de in 2018 ingezette wijzigingen duidelijk voelbaar. Niet alleen kregen de meeste collega's een andere functie maar veelal ook een andere werkplek. Van meet af aan pakte het nieuwe management haar rol, wat in alle afdelingen voelbaar was. De rol van het management was goed herkenbaar, daarin hebben we een geweldige slag kunnen maken.

Bij een nieuwe organisatie hoort ook een nieuw beleidsplan waarin de strategische kaders opnieuw tegen het licht worden gehouden. Het beleidsplan 2020 – 2023 is vastgelegd, iets waar we trots op mogen zijn temeer omdat we het volledig met eigen mensen hebben gedaan. Alle geledingen in het bedrijf zijn hier bij betrokken, van RvC tot collega's van de werkvloer. In het afgelopen jaar werd de vierjaarlijks visitatie afgerond waaruit naar voren kwam dat we ruim voldoende scoorden. Het ERP-systeem (Elektronisch Resource Pakket) is compleet vervangen. De hele implementatie duurde amper acht maanden en was weliswaar een hele klus maar daarvan ondervinden we heden ten dage de enorme voordelen.

De nieuwbouw van 24 appartementen, 24 zorgeenheden en een multifunctionele ruimte in Beijum werd in 2019 opgeleverd evenals de 60 seniorenappartementen van 'de Beukenhorst' in de wijk Selwerd. Voor beide wijken een welkome aanvulling. Het afgelopen jaar heb ik, wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, besloten D.V. per 1 juni 2020 mijn functie als bestuurder neer te leggen. Ten tijde van de oplevering van deze voor mij laatste jaarrekening wordt de samenleving ontwricht door de ingrijpende coronacrisis, een onwerkelijke tijd.

Bijna een decennium lang heb ik aan het roer mogen staan van deze bijzondere corporatie. Langs deze weg bedank ik de raad die mij steeds het vertrouwen gaf en alle collega's en oud-collega's voor hun collegialiteit, inzet en betrokkenheid. Ga met God en hij zal met je zijn ook in deze onwerkelijke werkelijkheid.

ing. A. de Vries,
bestuurder



Onze huurders

Onze huurders

Patrimonium wil als woningstichting vanuit haar eigen visie op 'goed wonen' een betrouwbare en efficiënte verhuurder zijn van kwalitatief goede en betaalbare woningen aan mensen die financieel niet in staat zijn om zelf in deze primaire levensbehoefte te voorzien. Patrimonium huisvest verschillende doelgroepen en spant zich in om het voor haar huurders een goede verhuurder te zijn. In dit hoofdstuk geven we per doelgroep of op onderwerp de belangrijkste zaken weer.

Doelgroepen

Urgenten

Woonurgentie Groningen behandelt de aanvragen van woningzoekenden voor woonurgentie. Met woonurgentie krijgt iemand die in een ernstige noodsituatie verkeert voorrang bij het verkrijgen van woonruimte. Dit betekent dat de woningzoekende een aanvulling van 100 punten krijgt op de gespaarde punten. Urgente grote gezinnen (huishoudens met twee of meer kinderen) krijgen bij echtscheiding of relatiebreuk een aanvulling tot 200 punten. Het is dan mogelijk om op relatief korte termijn een andere woning te vinden.

Huisvesten kwetsbare personen

In de prestatieafspraken Groningen zijn voor de periode 2019 – 2020 afspraken gemaakt en is de samenwerking opgenomen rond het huisvesten van kwetsbare personen.

Kwetsbare personen en uitgezette huishoudens

Woonurgentie Groningen verzorgt voor de vijf corporaties in de stad Groningen de indicatie voor kwetsbare personen. Een kwetsbaar persoon is iemand die zorg of begeleiding nodig heeft bij het wonen. Dit kan via Bureau Woonkans, Proefwonen of het Tweede Kansbeleid.

- Bureau Woonkans
Het inplaatsen van deze mensen doen de corporaties en op basis van driehoekscontracten tussen corporatie, een begeleidende instelling en de bewoner. Het traject wordt begeleid door Bureau Woonkans. Een zorgvuldige toewijzing en waar mogelijk spreiding over het woningbezit zijn de uitgangspunten bij het inplaatsen van deze groep.
- Proefwonen
Bij proefwonen vindt de toewijzing van de woningen alleen plaats wanneer een instelling of organisatie de zorg of de begeleiding garandeert. De instelling huurt de woning eerst zelf voor een periode van één jaar en na een evaluatie wordt bepaald of de huurovereenkomst met de bewoner kan worden afgesloten.
- Tweede Kansbeleid
Woningzoekenden die als huurder op grond van een gerechtelijke vonnis vanwege huurschuld of overlast zijn ontruimd door één van de Groninger woningcorporaties komen in aanmerking voor het Tweede Kansbeleid. Onder voorwaarden wordt via Bureau Woonkans of via hulpverleningsinstanties volgens het principe van Proefwonen geherhuisvest. In het verslagjaar heeft Patrimonium geen mensen uit deze doelgroep gehuisvest.

In 2019 zijn 39 woningen aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens beschikbaar gesteld (2018: 62). Het aantal te plaatsten kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

In totaal voor heel Groningen waren dit er in 2019: 168. Patrimonium heeft dus in verhouding en qua sleutel van het aantal woningen per corporatie een goede bijdrage geleverd, conform haar beleidsuitgangspunten dat Patrimonium zich specifiek wil inzetten voor de zwakkeren in de samenleving.

Vergunninghouders

In het kader van de taakstelling van vergunninghouders per gemeente heeft Patrimonium 9 woningen beschikbaar gesteld (2018: 27). Deze vermindering in aantal heeft te maken met een afname van de vraag naar het plaatsen van vergunninghouders provinciebreed in 2019.

Tabel 1 geeft een totaalbeeld van de huisvesting van urgenten, kwetsbare personen en vergunninghouders over de laatste twee jaren.

Tabel 1: Huisvesting urgenten en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2019	2018
Urgenten	16	37
Urgentie/proefwonen	25	43
Urgentie/vergunninghouders	9	27
Urgentie/woonkans	14	19
Wijkvernieuwing	11	
Totaal	75	126
% van toegewezen woningen	15%	22%

In 2019 is de wijkvernieuwing weer opgepakt door collega corporaties; daarom hebben we in het afgelopen jaar ook wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest.

Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen behoren, onder anderen, de verhuringen in het kader van intermediaire verhuur. In een woning of gebouw worden wooneenheden aan instellingen en stichtingen verhuurd, die vervolgens mensen plaatsen die opvang en zorg krijgen vanuit deze instellingen. Voor de verhuur zijn de regels van het passend toewijzen van toepassing. Zo hebben we panden verhuurd aan:

- Stichting Exodus:
 - Opvang en begeleiding van ex-gedetineerden die een positieve start wensen te maken bij hun terugkeer in de maatschappij.
 - Een fasehuis als tussenvorm in het traject om zelfstandig te kunnen gaan wonen.
- Het Leger des Heils:
 - Een locatie met een programma gericht op (re)integratie in de samenleving voor jongeren die met justitie in aanraking zijn gekomen.
 - Een begeleidingstraject van ex-gedetineerden. Een tussenvorm als opmaat naar regulier wonen.
 - Negen appartementen ten behoeve van begeleid wonen van (ex)gedetineerden en (ex)verslaafden.
 - Fasehuizen en satellietwoningen om bewoners voor te bereiden op zelfstandig wonen.
 - Dagopvang ten behoeve van thuis- en daklozen.
- Stichting Christelijke Verslavingszorg Noord Nederland 'TerWille':
 - Drie locaties voor dagbehandeling verslavingszorg. Deze stichting stelt zich ten doel het bieden van hulp aan mensen die een verslavingsprobleem hebben.
- Stichting Limor:
 - Een woonvoorziening met plaats voor 25 thuis- en dakloze mensen die hun onderkomen kwijt zijn of dreigen kwijt te raken en die geholpen worden weer een plek in de samenleving te krijgen.
 - Drie woningen die bestemd zijn als een aanleun- of fasewoning van de woonvoorziening.
- Stichting Lentis:
 - Een beschermde woonvorm voor jongeren in de leeftijd tot 23 jaar, bedoeld voor jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, maar ook niet zelfstandig kunnen wonen. Met ondersteuning van Lentis kunnen zij er langere tijd onder begeleiding wonen en tegelijkertijd een psychiatrische behandeling krijgen.
 - Een woonvorm met eenheden voor jongeren, met een andere zorgvraag.
 - Bij beide woonvormen zijn satellietwoningen in de directe omgeving om onder de zorg van Lentis te blijven.
- Stichting NOVO:
 - Een satellietwoning nabij een locatie van deze organisatie.

In totaal gaat het om 176 verhuureenheden.

Passend toewijzen

In 2019 is het totale aantal mutaties 534 (2018: 561), waarvan 424 (2018: 454) mutaties voor de primaire doelgroep. In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen in het verslagjaar 2019.

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd

tabel 2: Toewijzingen primaire doelgroep

Groep 1

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 424,44	Huurklasse < € 607,46	Huurklasse < € 651,03	Huurklasse > € 651,03	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 22.700	104	205	0	0	309	73%
> 65 jaar	< € 22.675	6	19	0	0	25	6%

Groep 2

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 424,44	Huurklasse < € 607,46	Huurklasse < € 651,03	Huurklasse > € 651,03	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 30.825	2	45	1	4	52	12%
> 65 jaar	< € 30.800	0	9	0	1	10	2%

Groep 3

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 424,44	Huurklasse < € 607,46	Huurklasse < € 651,03	Huurklasse > € 651,03	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 30.825	0	10	18	0	28	7%
> 65 jaar	< € 30.800	0	0	0	0	0	0%

Totaal

Totaal						424	100%
---------------	--	--	--	--	--	------------	-------------

Op grond van tabel 2 blijft Patrimonium, op basis van de intern uitgevoerde controles, binnen de 95-100% norm van het Passend Toewijzen. Bij 1 toewijzing is een niet-passende toewijzing gedaan. Dit is 0,2% van het totaal.

80-10-10 Monitor

Op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn de woningcorporaties gehouden 80% van haar vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 720,42 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.063 (= doelgroep I). Voor maximaal 10% van de toewijzingen mogen zij daarvan afwijken en woningen toewijzen aan bepaalde huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 tot en met € 42.436 (= doelgroep II) en voor maximaal 10% van de toewijzingen met een inkomen boven € 42.436 (= buiten doelgroep). In 2019 zijn 5 woningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen hoger dan € 38.035.

Op basis van de aangeleverde inkomensgegevens komen wij tot de volgende aantallen en percentages verhuring aan de doelgroep:

tabel 3: Toewijzingen 80-10-10

Doelgroep 1 inkomen < 30.800	Doelgroep 1 inkomen 30.800 tm 38.035	Doelgroep 2 inkomen 30.035 tm 42.436	Buiten doelgroep inkomen > 42.436	Totaal
482	52	-	-	543
90%	10%	0%	0%	

Toewijzingsbeleid

We wijzen onze woningen die vrijkomen toe via WoningNet. Ingeschreven woningzoekenden kunnen wekelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van het aantal punten waardoor woningzoekenden meer keuzevrijheid hebben gekregen.

Experimenten bij toewijzingen

De gezamenlijke corporaties in de stad Groningen hebben enkele knelpunten geconstateerd bij het toewijzen van woningen. Dit heeft ertoe geleid dat gekozen is om enkele experimenten uit te zetten om te zien of dit een gunstige effect heeft.

1. Meer ruimte voor gezinnen: dit experiment liep tot 31 december 2019 en hield in dat éénpersoonshuishoudens niet in aanmerking kwamen voor ruime gezinswoningen. Doel van het experiment was om te ontdekken of deze maatregel zorgt voor meer doorstroming en kortere wachttijden voor gezinnen.

2. Wenszoekers, gedragsverandering en inzicht wensen: dit experiment loopt nog. Opzet is de match tussen vraag en aanbod verbeteren en kansen voor woningzoekenden verhogen. Doel is het aantal weigeringen en no shows bij woningaanbieding te verminderen. In het experiment wordt actiever de belangstelling voor een woning gepeild voorafgaand aan een aanbieding.

3. Beter huisvesten bijzondere doelgroepen: Doel is het beter en gelijkmatiger spreiden van bijzondere doelgroepen over de wijken in de stad en over de verschillende corporaties; het verbeteren van de transparantie van de huisvesting van deze doelgroep. Ingezet is op betere samenwerking tussen corporaties en hulpverlening om in gezamenlijkheid te besluiten of de woning geschikt is.

Deze drie experimenten worden in het 1e kwartaal 2020 geëvalueerd. De uitkomst is input voor de spelregels Woonruimteverdeling.

We rapporteren wat het effect was van de ingrepen en of het heeft bijgedragen aan het doel. En geven een advies richting de nieuwe spelregels woonruimteverdeling: welke maatregelen zou je structureel willen inzetten en opnemen in de nieuwe spelregels.

Website voor aanbod jongeren- en studentenhuisvesting Groningen

Woningcorporaties hebben betaalbare woonruimten voor jongeren en studenten in de gemeente Groningen. Deze woonruimten worden via Woningnet, eigen website of op voordracht verhuurd. Dit is voor jongeren niet transparant en het overzicht ontbreekt. De corporaties in de stad Groningen willen dit verbeteren door een tweetalige website waarop het beschikbare aanbod duidelijk zichtbaar is. De naam van de website is Ghuus. Om e.e.a. goed vast te leggen, is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van twee jaren (2020 en 2021). Sinds half januari 2020 is de website www.ghuus.nl in de lucht.

Huurdersorganisatie

In het jaar 2019 hebben de huurdersverenigingen, GWHP en Patrimonium zich beraden op de vraag hoe het beste vorm gegeven kan worden aan huurdersparticipatie. Dit heeft geleid tot het oprichten van een nieuw huurdersorgaan per 1 oktober 2019: de Huurdersorganisatie Platform Patrimonium Groningen (HPPG). De HPPG bestaat uit een algemeen bestuur (8 personen) en een dagelijks bestuur (3 personen). Op 11 december is de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst ondertekend. De HPPG heeft voor 2020 een jaarprogramma gemaakt en zal kijken naar wegen om contact te hebben met huurders, en welke scholing er nodig is. Een externe adviseur begeleidt de huurdersorganisatie in de beginfase. De HPPG-leden ontvangen voor hun werkzaamheden een vrijwilligersvergoeding. Met de HPPG heeft de organisatie zeswekelijks overleg; in het kader van de Overlegwet huurder verhuurder heeft Patrimonium met de GWHP gesproken over 'het bod 2019' en de jaarlijkse huurverhoging. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de corporaties en de gemeente; Er zijn zeven huurdersverenigingen en bewonerscommissies actief en er zijn in 2019 ook twee huurdersorganisaties die gekozen hebben voor opheffing. Alle huurdersverenigingen zijn nauw betrokken bij het tot stand komen van de HPPG en overwogen in hoeverre zij nog als huurdersvereniging willen blijven voortbestaan in de toekomst.

Huurverhoging

Per 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. In 2019 is de huur gemiddeld met 2,1% (inflatie + 0,5%) verhoogd.

Huurcommissie

De huurder kan bij de Huurcommissie terecht met een bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging, met het niet eens zijn met een huurverhoging na een woningverbetering, met een verzoek van tijdelijke huurverlaging vanwege achterstallig onderhoud of als de huurder het niet eens is met de jaarafrekening voor de servicekosten. Deze commissie heeft in 2019 twee verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen. Bij beide geschillen is de huurder in het gelijk gesteld.

Klachtencommissie Groninger corporaties

Deze klachtencommissie bemiddelt of brengt een advies uit aan de corporatie. Huurders en woningzoekenden kunnen bij de Klachtencommissie terecht met klachten over bijvoorbeeld:

- Woonurgentie Groningen (beslissing urgentieaanvraag e.d.);
- De toepassing van de regels van toewijzen woningen;
- De dienstverlening van de corporatie;
- De wijze waarop ze zijn behandeld door de corporatie;
- De hoogte van aanvullende vergoedingen bij wijkvernieuwing;
- De vervangende woonruimte bij wijkvernieuwing;
- De manier waarop de herhuisvesting wordt geregeld bij wijkvernieuwing.

De commissie ontving in 2019 drie klachten over Patrimonium. Eén klacht is door de huurder teruggetrokken nadat de klacht door Patrimonium is opgelost, één klacht is nog niet volledig opgelost omdat de oorzaak van de (steeds terugkerende) klacht nog nader onderzoek vergt, één klacht is conform het advies van de klachtencommissie aangepakt toen daar de mogelijkheden zich voor aandienen.

Mutaties

Huurders kunnen de huurovereenkomst elke werkdag op zeggen mits het geen algemeen erkende feestdag is, met een opzeggingstermijn van één maand.

In 2019 waren er 534 mutaties. Gemiddeld zijn dit 45 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 6,9% van het totale woningbezit (2018: 7,5%). Dit komt doordat er minder doorstroom is; huurders blijven langer in hun eigen woning omdat er weinig aanbod is. De wachttijden zijn lang. Huurders die al langer een woningen huren, betalen een lage huur waardoor verhuizen naar een andere woning niet aantrekkelijk is.

tabel 4: Mutaties per wijk

Wijk	Aantal	Percentage
Beijum	94	18%
Centrum	62	12%
Corpus den Hoorn	36	7%
De Wijert	29	5%
Herewegbuurt	41	8%
Indische buurt	25	5%
Korrewegbuurt	10	2%
Korrewegwijk	5	1%
Oosterpoort	16	3%
Oosterpoort	2	0%
Oosterpoortbuurt	3	1%
Oranjebuurt	1	0%
Rivierenbuurt	49	9%
Selwerd	48	9%
Stadspark	9	2%
Stadsparkwijk	17	3%
Tuinbuurt	8	1%
Tuinwijk	12	2%
Vinkhuizen	67	13%
Totaal	534	100%

De mutatiegraad ligt in 2019 een fractie lager dan in 2018, 27 opzeggingen minder en in lijn met de mutatiegraad in 2017 (544). De gemiddelde mutatiegraad blijft hiermee redelijk stabiel in de afgelopen drie jaren. Ondanks een stijgende economie is er geen sprake van meer mutaties binnen het woningbezit van Patrimonium.

Leegstand bij mutatie

De leegstand bij mutatie is verder afgenomen. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen omdat het regelmatig nodig is om asbest uit de woning te verwijderen en dat kost tijd.

Mutaties naar type woning

De mutaties naar type woning blijft stabiel. Het hoogst aantal mutaties is in de flatwoningen. Dit komt omdat Patrimonium verhoudingsgewijs veel flatwoningen in haar woningbezit heeft.

Verhuisredenen

Van de opgezegde woningen geeft ongeveer een kwart van de adressen aan dat het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten) de reden is geweest van de verhuizing.

Ontruiming

In 2019 zijn er geen ontruiming geweest; geen huuruitzettingen op basis van huurschuld en geen uitzettingen op basis van overlast. De reden hiervoor is dat Patrimonium op grond van huurschuld weinig zaken overdraagt aan de deurwaarder; het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd en er wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Ten aanzien van overlastzaken is er ook veel tijd en aandacht besteed aan verschillende zaken. Ook hebben we kunnen voorkomen dat er uitgezet moest worden.

Huurachterstand

We benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. Voordat de vordering in handen wordt gegeven van de deurwaarder, wordt aan hen de mogelijkheid geboden om de betaling te regelen.

De huurachterstand bedroeg eind 2019 € 509.722 (2018: € 268.000) en exclusief zorgplaatsen en nevenruimten € 326.152 (2018: € 217.000). Het aantal huurders met een achterstand bedraagt 421 tegenover 258 per 31-12-2018. Eind 2019 waren 67 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder tegenover 72 per 31-12-2018. We zien dat de huurachterstand en het aantal huurders met een huurachterstand is toegenomen.

De als oninbaar af te schrijven huur bedroeg in 2019 nihil, in verband met de overgang naar een nieuw softwaresysteem is de procedure voor inning aangepast en wordt de oninbaarheid beoordeeld in 2020, waarbij de verwachting is dat de omvang niet sterk zal afwijken van voorgaande jaren (2018: € 32.221).

De Voorzieningswijzer

Patrimonium is in januari 2020 gestart met een proef met de Voorzieningswijzer: 100 huishoudens in de wijk Vinkhuizen krijgen een gratis adviesgesprek om te zien of en hoe te besparen is op hun vaste lasten. De VoorzieningsWijzer helpt mensen geld te besparen en risico's te beperken door optimaal gebruik te maken van toeslagen en regelingen en kritisch te kijken naar een passende zorgverzekering en een voordeliger energiecontract. Patrimonium hoopt huurders te bereiken die inkomsten mislopen omdat ze niet weten op welke toeslagen en regelingen zij recht hebben.

Leefbaarheid

Leefbaarheid bepaalt in belangrijke mate of huurders ergens met plezier wonen. Woningzoekenden nemen de leefbaarheid mee in hun keuzes voor een woning. Als de algemene ruimte in een wooncomplex en de woonomgeving schoon en opgeruimd is, voelen huurders zich welkom, prettig en veilig.

In de Woningwet wordt aangegeven wat wel en niet onder leefbaarheid mag vallen. Ook maken afspraken over investeringen in leefbaarheid onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Het maximum bedrag voor leefbaarheid is € 127,39 per jaar per DAEB eenheid (prijspeil 2019).

We hebben geen stadsbreed document leefbaarheid gemaakt maar wel in de aandachtswijken meegewerkt aan de wijkdocumenten.

In onderstaande tabel is aangegeven welke activiteiten worden uitgevoerd in het kader van Leefbaarheid.

tabel 5: Leefbaarheid

Onderwerp
Personeel schoonservice
Bussen schoonservice
Werkzaamheden sociaal domein (personeel)
Leefbaarheidsonderhoud wijken
Conciërges/huismeesters:
- La Liberté
- Titaniumflat
- Aquamarijnstraat/Parelstraat/Saffierstraat
Zinn pas
Bewonersruimten
- Nieuwbouw Beijum
- Platinalaan
- Munsterheerd
- Parelstraat
- Nieuw op te richten
Bij Bosshardt Beijum
Mogelijk inzet Voorzieningenwijzer
Bijdrage projectleiders 4 prioritaire wijken
Ideeën voor nieuwe leefbaarheidsinitiatieven voor en door huurders: Deze dienen gericht te zijn op behoud of verbetering van de woongelegenheden of de direct daaraan grenzende omgeving of het effect van deze handeling komt de leefbaarheid in het algemeen wel ten goede. Per verzoek beoordelen.

Buurthuis kamers

Op het gebied van leefbaarheid heeft Patrimonium een aantal buurthuis kamers/ontmoetingsruimten.. Het is een bruisende plek voor bewoners en omwonenden, waar diverse activiteiten worden georganiseerd. In 2019 is er veel aandacht besteed aan het professionaliseren van de buurthuis kamers door de medewerkers van de afdeling Sociaal Domein zodat deze buurthuis kamers zelfvoorzienend zijn in de toekomst en hun financiële en juridische zaken goed op orde hebben. Hierin zijn mooie eerste stappen gezet en dit wordt verder uitgerold.

Prioritaire wijken

Patrimonium heeft vanuit de prestatieafspraken met de gemeente Groningen gewerkt aan vitale en leefbare wijken Ook door middel van de vier wijkvernieuwingswijken (prioritaire wijken) heeft Patrimonium haar bijdrage geleverd aan de leefbaarheid. Het betreft de wijken Selwerd, Beijum, Indische Buurt, De Wijert. De leefbaarheidsconsulenten hebben aan diverse projecten/initiatieven een bijdrage geleverd.

Extra Schoonservice

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld en gefinancierd waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor onder andere dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar. Aangesproken door het idee dat meer mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen in combinatie met de mogelijkheid om de leefbaarheid van de stad te vergroten, heeft Patrimonium in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoon Service project opgezet. Het gaat om twee teams van twee personen. De twee ploegen rijden vijf dagen in de week door het gehele werkgebied van Patrimonium. Alle rommel wordt verwijderd. Ondanks de bezuinigingen van de overheid en de stijgende kosten gaat Patrimonium hiermee door.

Woonomgeving

Patrimonium heeft drie opzichters mutatie & wijkbeheer in dienst die onder anderen tot taak hebben zorg te dragen voor een goede kwaliteit van de woonomgeving. Het gaat dan niet alleen om het algemene groen en de openbare portieken maar ook om het onderhoud van de voor- en/ of achtertuin van de woningen. Bewoners die hun tuin verwaarlozen, spreken we aan op hun verantwoordelijkheid en ze worden verplicht de tuin netjes te maken. Bij nalatigheid hierin wordt het tuinonderhoud uiteindelijk in opdracht van Patrimonium uitgevoerd door een hoveniersbedrijf, voor rekening van de huurder.

Ook besteden deze opzichters aandacht aan het verwijderen van graffiti. Zodra ze horen of zien dat woningen of gebouwen zijn beklad, regelen ze dat de graffiti wordt verwijderd. Vaak gebeurt dat nog dezelfde dag. Nethed bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de wijk en is daarmee belangrijk voor een goede leefbaarheid.

Met de collega-corporaties en de gemeente vindt waar nodig overleg plaats over de kwaliteit van het beheer van het groen en de bestrating. De werkzaamheden kunnen daardoor beter op elkaar worden afgestemd, wat eveneens leidt tot kwaliteitsverbetering.

In sommige wijken vindt 1x per jaar een wijkshow plaats. Dit gebeurt in wisselende samenstelling met onder anderen een vertegenwoordiging van de huurdersvereniging en vertegenwoordigers van de collega-corporaties en gemeente. Bewoners ervaren dit doorgaans als zeer positief.

Overlastzaken

In 2019 is er een vermeerdering geweest van het aantal overlast- en zorgmeldingen. Ook de complexiteit van de meldingen is toegenomen. We zien een veranderende, steeds kwetsbaardere doelgroep, met meer problematiek. Dit zal de komende jaren ook blijven toenemen door het langer thuis blijven wonen van kwetsbare groepen.

Patrimonium draagt door de inzet van de leefbaarheidsconsulenten er zorg voor dat meldingen van geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling, zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek, adequaat en zorgvuldig worden behandeld.

Door de complexiteit van de overlastmeldingen is in 2019 diverse keren gebruik gemaakt van juridische ondersteuning van een advocaat.

Met name in situaties waar het gaat om burenruzies, heeft Patrimonium er regelmatig voor gekozen om professionele Buurtbemiddeling in te zetten via het MJD.

Onze procedure inzake de behandeling van overlastzaken hebben wij onder de loep genomen en deze is geactualiseerd. De vernieuwde versie hebben wij op onze website geplaatst. Door middel van onze nieuwe procedure is het voor de huurders duidelijker geworden wat ze wel of niet van Patrimonium kunnen verwachten. Ook geven wij diverse tips hoe om te gaan met de burenr. Hiermee hebben wij een start gemaakt met het preventief werken.

De samenwerking met de Wijkteams in de verschillende wijken en meldpuntfunctionarissen van Meldpunt Overlast en Zorg is intensiever geworden. Vanuit het stappenplan van de Casustafels zijn er gedragsaanwijzingen en trajecten 'zittende huurders' via Bureau Woonkans afgesloten.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen zijn de uitvoeringsafspraken vastgelegd tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties in de stad Groningen. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de Woningwet. In het uitvoeringsprogramma 'Groningen blijft in beweging' zijn de ambities vertaald in activiteiten.

Jaarlijks wordt 'het bod' vastgesteld met afspraken door de individuele woningcorporatie met haar huurdersorganisatie.

Seniorenhuisvesting

Patrimonium kent meerdere seniorencomplexen, vaak met een recreatiezaal waar bewoners activiteiten kunnen organiseren. Ook onze nultredenwoningen (benedenwoningen, portieketagewoningen met lift, galerijflats met lift) zijn geschikt voor seniorenhuisvesting.

Onze ervaring is dat senioren bij het ouder worden liever niet verhuizen, en als dat toch nodig is dan willen ze graag in dezelfde wijk blijven wonen. Als gevolg van het overheidsbeleid moeten senioren zo lang mogelijk thuis wonen als ze beperkingen krijgen.

In de wijken Selwerd en Beijum zijn in 2019 nieuwe seniorenwoningen gerealiseerd. Daarmee bieden we mensen uit eengezinswoningen de mogelijkheid om door te stromen naar een seniorenwoning in die wijk.

Woonlasten en -woonbehoefte-onderzoek

In 2019 is door de gemeente Groningen en de corporaties in de gemeente Groningen een woonlasten en woonbehoefte onderzoek uitgevoerd voor de stad Groningen, Ten Boer en Haren (nieuwe gemeente Groningen). Er is voor gekozen om het onderzoek niet alleen te richten op huurders maar ook op huiseigenaren.

Op deze manier is meer inzicht verkregen in de woonlasten en woonbehoefte van huurders en eigenaren en tevens in de financiële situatie, zodat inzichtelijk is geworden waar de aandachtspunten zitten voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen in de gemeente Groningen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn meegenomen in ons beleidsplan.

Woonbehoefte onderzoek

Het woonbehoefte onderzoek laat zien dat het aantal inwoners sterk is toegenomen, maar dat de groei is afgevlakt. Kenmerkend voor de gemeente Groningen is de relatief jonge leeftijdsopbouw van de bevolking. Er wonen relatief veel jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar en veel mensen in de leeftijd 25 tot 45 jaar, en die groep zal nog verder toenemen is de verwachting. Het aandeel 65-plussers is relatief beperkt (14% t.o.v. 19% landelijk) maar het aantal zal naar verwachting groeien. Groningen kent veel alleenstaanden. De stad heeft aantrekkingskracht uit een brede regio. De druk op de woningmarkt in de gemeente Groningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De koopmarkt is de afgelopen jaren sterk aangetrokken.

In de gemeente Groningen staan 112.910 woningen. Circa 42% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, 57% is een huurwoning en van 1% van de voorraad is op basis beschikbare data de eigendomssituatie niet vast te stellen. De totale voorraad van woningcorporaties omvat 34% van de woningvoorraad en 23% is eigendom van overige verhuurders. Er is een grote woningvraag voor de middeninkomens. Middeninkomens hebben een bruto jaarinkomen tussen € 36.000 en circa € 46.000. Zij verdienen doorgaans te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kopen. De meeste middeninkomens zijn één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd 25 tot 65 jaar (52%). Ongeveer een kwart is 65 jaar of ouder.

Woonlastenonderzoek

Het betaalbaarheidsrisico van veel groepen is verbeterd, toch behoort een grote groep tot de risicogroep (huurders die moeite hebben om financieel rond te komen). In de gemeente Groningen heeft naar schatting 30% van de huurders in de corporatievoorraad een betaalbaarheidsrisico: het netto besteedbaar inkomen is bij deze groep lager dan het benodigde budget. Huurders van corporatiewoning zijn gemiddeld € 420 kwijt aan netto huurlasten en gemiddeld € 570 aan woonlasten.

Huurdersoordeel volgens Aedes benchmark

Prestatieveld Huurdersoordeel	2019	2018	Gemiddelde score sector 2019	Gemiddelde score sector 2018	2019	2018
Nieuwe huurders	7,5	7,7	7,7	7,5	C	B
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,7	7,6	7,5	C	B
Vertrokken huurders	7,7	7,3	7,3	7,4	B	B

Voor het prestatieveld Huurdersoordeel hebben we net als voorgaande jaren het bedrijf KWH ingeschakeld. KWH heeft voor ons gedurende vijf maanden op vier onderdelen een korte enquête afgenomen (via mail/telefoon) van onze huurders. De vier onderdelen zijn: Nieuwe huurders, Huurders met reparatieverzoek, Vertrokken huurders en Ervaren woonkwaliteit. Het laatste onderdeel, Ervaren Woonkwaliteit, wordt gebruikt voor het prestatieveld Onderhoud & Verbetering.

Vooraf hadden we een 7,5 als doel gesteld, hiermee zouden we (op basis van afgelopen jaar) een B score behalen. We hebben ons doel gehaald en daarmee zijn we dan ook zeer tevreden. Echter is het landelijk gemiddelde dit jaar gestegen, waardoor we van een B naar een C score zijn gegaan.

Komend jaar gaan we met KWH het hele jaar uitgebreid onderzoek doen naar de klanttevredenheid, waarbij we met behulp van KWH tussendoor gaan kijken (en waar nodig bijsturen) waar we kunnen verbeteren. De verwachting is hierdoor dan ook, dat we volgens jaar weer gaan stijgen in de beoordelingscijfers.



Onze organisatie

Onze organisatie

Aedes bechmarkonderzoek

Patrimonium neemt deel aan de Aedes benchmark, waarbij de corporaties data met elkaar kunnen vergelijken. De Aedes benchmark vergelijkt de corporaties op vijf prestatievelden. Vanuit de vergelijking zien we resultaten waar we trots op zijn en ook een aantal aandachtspunten.

AVG

Per 25 mei 2018 is de nieuwe wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. In 2018 is het AVG-beleid vastgesteld, met de benodigde processen, procedures en documenten. En binnen de organisatie is een functionaris gegevensbeheer benoemd. Hij zal o.a. zorgdragen voor het actueel blijven van alle zaken rondom de AVG. In 2019 is eenmaal een melding gemaakt van een datalek. Bij de inrichting van het nieuwe ERP-pakket zijn de richtlijnen vanuit de AVG-wetgeving gevolgd.

Beleidsplan 2020 – 2023

In het verslagjaar is hard gewerkt aan het beleidsplan voor de jaren 2020 – 2023. Het beleidsplan, dat als titel meekreeg 'Volop in beweging', is in november goedgekeurd door de RvC. Het beleidsplan beschrijft de ambities die we willen bereiken om een professionele en betekenisvolle organisatie te zijn, waarin de klant centraal staat.

C14, samenwerking binnen het aardbevingsgebied Noord Oost Groningen

De 14 woningcorporaties die in het aardbevingsgebied van Noord Oost Groningen vallen, werken samen onder de naam C14. Gezamenlijk wordt er beleidsvraagstukken behandeld zoals waardedaling, versterkingsvraagstukken, schadeherstel, vervangende nieuwbouw. Ook wordt er met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de Aw regelmatig overlegd.

ICT

In 2018 is een start gemaakt met de verdere automatisering van de werkprocessen. In het vierde kwartaal van 2018 is besloten om hierin een grote stap te maken en is een selectietraject gestart voor de oriëntatie voor een nieuw ERP-pakket. Op basis van een programma van eisen vanuit de drie kamers zijn drie leveranciers gevraagd een aanbieding te doen. In 2019 heeft de implementatie van het nieuwe ERP-pakket plaatsgevonden en op 18 november is het pakket in gebruik genomen. In 2020 zal ook een klantportaal voor onze huurders in gebruik worden genomen. Daarnaast is in het vierde kwartaal van 2018 een opzet gemaakt voor de vernieuwing van onze infrastructuur. Begin 2019 zijn onze servers geplaatst in een datacenter, medewerkers hebben de mogelijkheid om ook buiten ons kantoorpand te werken.

Integriteit/ klokkenluidersregeling

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling en beide zijn op onze website terug te vinden. Elke medewerker heeft een exemplaar van deze documenten in zijn bezit en heeft voor ontvangst van deze documenten getekend. Eind 2020 zullen weer dilemmatrainingen worden georganiseerd op afdelingsniveau; deze training is organisatiebreed in 2018 aan de orde geweest.

Samen met de ondernemingsraad hebben we een nieuwe externe vertrouwenspersoon voor onze medewerkers geworven en aangesteld. Dit om medewerkers te ondersteunen indien zij ondersteuning nodig hebben omdat zij zich bijvoorbeeld onveilig, ongemakkelijk voelen of advies nodig hebben. Het welzijn en welbevinden van onze medewerkers is belangrijk binnen onze organisatie.

Invulling geven aan de organisatiewijziging

Het jaar 2019 heeft voor medewerkers in het teken gestaan van het verder invulling geven aan de nieuwe organisatiestructuur, de nieuwe/veranderde functie of het veranderde takenpakket. De plaats die een medewerker inneemt binnen de organisatie, de afdeling, de rol en verwachtingen en deze op elkaar afstemmen, vergt tijd. Ook komt hier een andere vorm van communicatie en afstemming bij kijken. Hieraan is invulling gegeven door regelmatig teamsessies te houden, personeelsbijeenkomsten te organiseren en met medewerkers diverse individuele gesprekken aan te gaan.

Het traject van organisatiewijziging, inclusief het sociaal plan, is geëvalueerd door de directeur bestuurder en de vakbonden CNV en FNV. De vakbonden hebben, voorafgaand aan het gesprek met de bestuurder, in een bijeenkomst met medewerkers de organisatiewijziging geëvalueerd. Ook hebben zij de ondernemingsraad hierin betrokken. De organisatiewijziging is goed doorlopen en het sociaal plan is naar ieders tevredenheid afgerond.

Ontwikkeling medewerkers

Om onze medewerkers te faciliteren zijn diverse trainingen, cursussen en opleidingen aangeboden en gevolgd. Met name de training jaargesprekken heeft veel aandacht gekregen. Medewerkers stimuleren om verantwoordelijkheid te nemen, die hoort bij je functie en de ruimte te bieden (vanuit de organisatie) hoort daarbij. Eén medewerker is met een EVC-traject gestart om hiermee zijn loopbaanmogelijkheden te vergroten.

Medewerkers

Afgelopen jaar hebben twee medewerkers afscheid genomen in verband met flex-pensioen en twee medewerkers hebben afscheid genomen om aan een nieuwe baan te beginnen. Daarnaast heeft één medewerker van Iederz afscheid van onze organisatie genomen nadat hij 45 jaar bij ons heeft gewerkt.

We hebben ook drie nieuwe medewerkers aangenomen. Deels ter vervanging van ontstane vacatures en deels nieuwe vacatures.

Ook hebben we in 2019 met onze collega's verschillende jubilea gevierd. Twee collega's waren 12,5 jaar in dienst en twee collega's 40 jaar.

Personeelsbestand

De formatie bestaat ultimo 2019 uit in totaal 50,5 fte.

tabel 6: Aantal personen in vaste dienst en naar dienstverband per 31-12-2019

	Aantal	Fulltime	Parttime
Man	37	33	4
Vrouw	19	2	17
Totaal	56	35	21

tabel 7: Leeftijdsopbouw medewerkers per 31-12-2019

	t/m 30 jaar	31 t/m 40 jaar	41 t/m 50 jaar	51 t/m 60 jaar	61 t/m 65 jaar
Man	3	7	8	14	6
Vrouw	0	4	6	7	1
Totaal	3	11	14	21	7

De gemiddelde leeftijd per 31 december 2019 is 46,7 jaar (was in 2018 49,1 jaar).

tabel 8: Aantal dienstjaren medewerkers per 31-12-2019

	0 - 12 jaar	13 - 25 jaar	26 - 40 jaar	> 40 jaar
Man	18	6	13	0
Vrouw	11	7	1	0
Totaal	29	13	14	0

Externe ondersteuning

Om het vaste personeel o.a. de tijd en ruimte te bieden om zich verder te ontwikkelen zijn tijdelijke krachten ingezet:

- Controller (ZZP-er)
- Drie ZZP-er hebben ondersteuning geboden (binnen het team P&C) op de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering op verschillende momenten gedurende 2019.
- Twee uitzendkrachten hebben ondersteuning geboden op de financiële administratie en twee op de afdeling Klant & Maatschappij.
- Drie medewerkers zijn gedetacheerd binnen de afdeling Klant & Maatschappij.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit vier leden (één vacature) en heeft in het verslagjaar zes keer vergaderd met de bestuurder en tweemaal met het presidium van de Raad van Commissarissen.

Loopbaaninitiatief

Patrimonium is aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit is een initiatief van noordelijke corporaties waarin aan medewerkers de mogelijkheid wordt geboden in de regio opleidingen te volgen. Binnen Loopbaaninitiatief worden ook vacatures gedeeld.

Maatschappelijke bijdrage

Als organisatie nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We vinden het belangrijk om stagiaires kansen te bieden om zich te oriënteren op diverse functies binnen onze organisatie. In 2019 hebben negen stagiaires van diverse (v)mbo en hbo opleidingen een stage bij ons gelopen.

Patrimonium is een erkend leerbedrijf en bood in het verslagjaar een leerling van het Friesland College in Heerenveen onder contract van Werk- en Vakmanschap een werkleertraject. Enkele medewerkers zijn leermeester en praktijkbegeleider om deze leerling te begeleiden in de technische en sociale kanten van het onderhoudsvak.

Vanuit onze missie, visie en identiteit willen we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen bieden. Dit doen wij al jaren door medewerkers van Lederz en Werkpro in te huren en hen werk te bieden. Daarnaast bieden wij mensen die in een traject bij het UWV zitten een kans om bij ons te re-integreren of werkervaring op te doen.

Regelingen en identiteit

Binnen de organisatie zijn diverse regelingen gemaakt of geactualiseerd. De CAO en de mogelijkheden om flexibeler te werken zijn besproken binnen alle teams, zodat werk en privé beter op elkaar aansluiten. Ook zijn er sessies georganiseerd waarin onze christelijke identiteit en de waarde die wij daaraan hechten zijn besproken. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde kader over onze identiteit.

Ziekteverzuim medewerkers

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2019 is 3,8% (2018: 5,35%), de meldingsfrequentie is 0,83 (2018: 0,91). Het totaal aantal ziektedagen is 1074 (2018: 1231), bij 48 ziekmeldingen.

tabel 9: Overzicht van het verzuimpercentage bij aantal ziektedagen

< 7 dagen	7 tot 14 dagen	15 tot 42 dagen	43 tot 365 dagen	>365 dagen
49,09	18,18	20	9,09	0.0 %

Planning & Control

In 2019 is de planning- en controlcyclus verder uitgebreid met maandrapportages met stuurinformatie rondom de uitputting van de begroting, de voortgang van de projecten en de ontwikkeling van de kasstromen. De RvC heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen. Daarnaast is er per kwartaal gerapporteerd op de voortgang van de werkplannen. In 2020 zal de rapportage verder worden uitgebreid met de ingebruikname van Power BI, waardoor meer stuurinformatie beschikbaar komt.

Visitatie

In het verslagjaar is het door Ecorys uitgebrachte visitatierapport vastgesteld over de periode 2014 – 2017. We zijn trots op de behaalde prestaties, met een mooie waardering op alle onderdelen. We nemen de aanbevelingen ter harte en hebben bij de totstandkoming van het beleidsplan 2020 – 2023 met de in het visitatierapport genoemde aandachtspunten rekening gehouden.

Werkbezoek Kennisnetwerk

Patrimonium had de eer het werkbezoek van het Kennisnetwerk te organiseren op 3 september 2019, met als thema's duurzaamheid en nieuwbouw. We kijken terug op een geslaagd programma met tevreden deelnemers.

DE UKEENHO

Ons bezit



Ons bezit

Aardbeving

Patrimonium heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening.

In deze paragraaf vermelden wij de effecten van de aardbevingen. Er wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat en vervolgens wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Tot slot wordt ingegaan op de gevolgen voor de jaarrekening.

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Het vastgoed van Patrimonium bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen en hiermee derhalve voor het grootste gedeelte niet in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt. Per 2019 is het postcodegebied van Beijum aangemerkt als aardbevingsgebied in het handboek Marktwaardering. De marktwaarde van de woningen die Patrimonium in dit gebied heeft, zijn begin 2020 op basis van een full-taxatie bepaald, er is getaxeerd naar waardepeildatum 31 december 2019.

Schade afhandeling

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Patrimonium gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM.

Het wetsvoorstel Instituut Mijnbouwschade regelt dat alle schadeclaims als gevolg van de gaswinning uit het Groningenveld of de gasopslag bij Norg publiekrechtelijk in plaats van privaatrechtelijk bij de NAM afgehandeld kunnen worden. Daarvoor is een zelfstandig bestuursorgaan opgericht: het Instituut Mijnbouwschade Groningen. Dit Instituut gaat alle vormen van schade beoordelen die zijn ontstaan ten behoeve van gaswinning uit het Groningenveld of de gasopslag bij Norg. Dit betekent dat naast fysieke schade aan gebouwen en werken, voortaan ook andere vormen van schade, zoals waardedaling en immateriële schade, beoordeeld worden. En naast burgers kunnen ook bedrijven en overheden bij het Instituut terecht. Het Instituut Mijnbouwschade Groningen moet het loket worden voor de afhandeling van alle vormen van schade. Wanneer de nieuwe Wet Mijnbouwschade in werking treedt is op dit moment nog niet bekend.

Effecten van aardbevingen op de waarde van en waardering van het onroerend goed

Aardbevingen kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed. Dit raakt de jaarrekening voor zowel de marktwaarde in verhuurde staat en hiermee ook de beleidswaarde.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Alle woningbezitters en derhalve ook Patrimonium worden hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Ultimo 2019 is nog geen zekerheid met betrekking tot de uitkering in verband met de waardedaling.

Risico en beheersing

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Aw en het WSW. De Aw en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Patrimonium informeert de toezichthouders over de gevolgen voor hun portefeuilleplan en het strategisch vastgoedbeleid en -beheer.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW). We gaan er vanuit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingen dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

Overheadkosten

In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. In 2019 heeft Patrimonium in dit kader geen kosten gemaakt.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

Lopende en in planning zijnde nieuwbouwprojecten in ons werkgebied zijn getoetst aan de vigerende praktijkrichtlijn voor aardbevingsbesteding bouwen (NPR). Daar waar nodig zijn bij bouwprojecten direct aanpassingen aangebracht in overleg met NAM. De meerkosten worden geclaimd bij de NAM, zijn onderdeel van de projectbegrotingen en worden (discussies over onderdelen daargelaten) door de NAM vergoed. In de planvorming van de overige nieuwbouwprojecten zijn de eisen van de vigerende NPR toegepast en de kosten hiervoor geraamd. Meerkosten worden ingediend bij de NAM. Dit geldt ook voor de kosten die verband houden met vertraging in de planvorming en/of realisatie als gevolg van onzekerheden ten aanzien van de noodzaak tot versterken. Ook voor het bouwproject dat in 2020 start vergoedt de NAM een deel van de bouwkosten.

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2019. De vastgoedwaardering voor aangewezen aardbevingsgebieden houdt rekening met de gevolgen van de aardbevingen. Voor Patrimonium geldt dat wij voor een deel in een aangewezen gebied liggen. Ultimo 2019 heeft dit nog niet tot een lagere waardering geleid, mogelijk kan dit op termijn wel aan de orde zijn. Voor deze gebieden is ten behoeve van de jaarrekening 2019 een full-waardering van het vastgoed uitgevoerd conform de richtlijnen uit het handboek marktwaardering 2019. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de PRA bouwen, het ontbreken van voldoende referentietransacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaardewaardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NCG, NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen. Wij gaan ervan uit dat de Rijksoverheid en daarmee de NAM de afspraken in het kabinetsbesluit van 17 januari 2014 zullen uitvoeren.

Patrimonium heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingssschade (waaronder het verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en de extra kosten in haar bedrijfsvoering versus de te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. De afspraken met betrekking tot de vergoeding bij schade zijn vastgelegd in een convenant met de TCMG. Op basis van de afspraken in dit convenant is er voldoende zekerheid voor Patrimonium dat de kosten van schade worden vergoed. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier derhalve niet toe in staat zou zijn. Indien dit aan de orde zal zijn, heeft een lagere vastgoedwaardering geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het WSW, waarbij per balansdatum aan de criteria van het WSW wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in.

Balkons en galerijen

Op verzoek van het Ministerie van BZK heeft Patrimonium in 2018 balkons en galerijen laten onderzoeken naar aanleiding van een balkonincident in Leeuwarden. Bij 314 balkons was onderzoek nodig omdat ze vallen onder de zorgplicht; bij 34 balkons is reparatie nodig en dat is in 2019 gebeurd. In 2020 worden de aangepakte balkon opnieuw gecoat. Patrimonium heeft hiermee aan de veiligheidsvoorschriften voldaan.

Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed

Patrimonium beschikt naast woningen over andere vormen van vastgoed. In de onderstaande tabel wordt dit vastgoed weergegeven

tabel 10: Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	374
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	246
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	24
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	627

Dagelijks klachtenonderhoud

De technisch service medewerkers van Patrimonium voeren het gehele dagelijkse klachtenonderhoud uit. Onderhoudsklachten worden afhankelijk van de urgentie, zo spoedig mogelijk verholpen. De medewerkers hebben hun vaste wijk. Zij zijn 'het gezicht' van Patrimonium en signaleren vanuit de dagelijkse praktijk vroegtijdig problemen. Ook vervullen ze vaak een maatschappelijke rol in deze functie. Sociale problemen die om een oplossing vragen, melden ze binnen de organisatie, waarna geprobeerd wordt gerichte zorg te organiseren door instanties.

De totale onderhoudskosten voor 2019 bedragen € 16,2 miljoen, dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn hoger dan begroot en hoger dan de realisatie in 2018 (€ 12,3 miljoen), een deel van het planmatig onderhoud uit 2018 is doorgeschoven naar 2019. Voor het onderhoud van onze installaties is na een prestatiegerichte aanbesteding als contractpartner gekozen voor Feenstra Installaties. Samen met Feenstra werken we aan een optimale service en onderhoudscyclus van onze installaties om zo de klanttevredenheid te verhogen en de storingsmeldingen te laten dalen.

Duurzaamheid

Patrimonium heeft te maken met diverse instanties die beleid maken op duurzaamheid waar wij vervolgens invulling aan moeten en ook graag willen geven. Zo zijn er afspraken vanuit Aedes, vanuit het ministerie en ook vanuit de gemeente Groningen. Allemaal met hun eigen belangen en hun eigen doelstellingen. Daarnaast maken we afspraken met onze huurdersorganisatie en de Raad van Commissarissen over onze duurzaamheidsdoelen.

Patrimonium heeft in de afgelopen jaren diverse verduurzamingwerkzaamheden uitgevoerd aan haar woningen. Vaak is dat gebeurd tijdens planmatige onderhoudswerkzaamheden. Op dit moment hebben we een gemiddeld energielabel C en we verwachten in 2021 op gemiddeld label B te zitten.

In de portefeuillestrategie zijn 2019 alle woningen gelabeld voor doorexploiteren of heroverwegen. De woningen die we langjarig willen doorexploiteren krijgen de komende 30 jaar een verduurzamingspakket naar minimaal label A en daarnaast een maatregelpakket om de woning aan te sluiten op een CO2 neutrale warmtebron.

Om te bestuderen wat op installatiegebied oplossingen zijn die bijdragen aan de vermindering van de CO2 uitstoot zijn pilots opgestart. In 2018 hebben we bij 125 adressen een luchthybride warmtepomp als proef geplaatst om ervaring op te doen. In 2019 zijn de eerste resultaten binnengekomen vanuit de pilot. In 2020 zullen definitieve conclusies getrokken worden of deze vorm van verduurzaming doorgezet zal worden. Ook is afgesproken dat we mee gaan doen aan het aansluiten van woningen op warmtenet en dit zal in de komende jaren meer vorm en invulling gaan krijgen. In 2019 zijn de nieuwbouwwoningen in Selwerd aangesloten op warmtestad. In 2021 volgen de bestaande woningen in Selwerd.

We doen dus al veel, maar om duidelijk te krijgen waar we nu precies staan en waar we naar toe willen met duurzaamheid, circulariteit en materiaalgebruik zullen we in 2020 een duurzaamheidsvisie vaststellen waarna de uitvoeringsprogramma's aangescherpt kunnen worden.

In 2019 heeft een aanbesteding plaats gevonden van onze energievraag. Na een selectietraject is gekozen om duurzame energie af te nemen bij Engie. Een groot gedeelte van onze stroomvraag wordt in de toekomst groen opgewekt waardoor we bijdragen aan de CO2 reductie.

Geriefverbetering

Als bewoners hun woning willen aanpassen aan hun eigen specifieke wensen dan wordt dit in principe toegestaan. Op hun verzoek kunnen tijdens de bewoning en/of bij mutatievoorzieningen als een moderne douche, woningisolatie en vaatwasaansluiting worden aangepast dan wel aangebracht tegen betaling van een huurverhoging of een eenmalige bijdrage.

Het beleid voor zelfaangebrachte voorzieningen is in 2019 opgesteld en begin 2020 vastgesteld.

Groot onderhoud en woningverbetering

In 2019 is ca 30,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw, groot onderhoud en woningverbetering. We combineren planmatig onderhoud met de verduurzaming van onze voorraad door het opstarten van grote woningverbeteringsprojecten. Zo zijn in De Wijert met de aannemer Boekema ca. 70 portieketagewoningen verbeterd naar label A en is in Vinkhuizen het woningverbeteringsproject van 124 eengezinswoningen opgestart met Buursema Bouw. Ook in het centrum van Groningen aan het Damsterdiep is met Wits een contract gesloten voor de verbetering van ca. 130 woningen. De werkzaamheden aan de Invasiestraat en de Maaslaan zijn in 2019 tevens afgerond. Hierdoor zijn in totaal in 2019 meer dan 300 woningen verbeterd naar label A. In 2020 en 2021 trekken we deze lijn door en worden er bij ca. 1.000 woningen onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met het verduurzamen van de woningen.

Generieke Ontheffing Wet natuurbescherming

In 2019 heeft Patrimonium samen met de corporaties Wierden en Borgen, Lefier, Nijestee en De Huismeester en de gemeente Groningen een Generieke ontheffing aangevraagd en gekregen in het kader van de Wet natuurbescherming. Voorheen moest voor elk afzonderlijk project een vergunning voor de Wet natuurbescherming worden aangevraagd; dat werkte nog wel eens vertragend. Met de generieke ontheffing, die 10 jaar geldig is, kan nu vooraf worden bepaald hoeveel nestkasten er geplaatst moeten worden, in welke periode en wanneer het beste het onderhoudsproject kan worden uitgevoerd. Een afspraak is dat door de gehele stad nestkasten worden opgehangen voor met name de vleermuis, gierzwaluw en de huismus.

Leegstand

De trend uit 2017 en 2018 heeft zich doorgezet: de leegstand bij mutatie is verder afgenomen. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen omdat het regelmatig nodig is om asbest uit de woning te verwijderen en dat kost tijd. Zie tabel.

tabel 11: Leegstand in 2019 in aantal dagen

Wijk woning	Buurt woning	2019-1 Leegstand in dagen	2019-2 Leegstand in dagen	2019-3 Leegstand in dagen	2019-4 Leegstand in dagen
Centrum	Binnenstad-Zuid	8,70	2,75	9,42	6,33
Centrum	Hortusbuurt- Ebbingekwartier	3,00	7,50		
Helpman e.o.	De Wijert	8,25		36,67	15,75
Helpman e.o.	De Wijert-Zuid	19,60	17,50	15,50	5,75
Nieuw-West	Vinkhuizen-Noord	13,57	21,60	9,43	13,43
Nieuw-West	Vinkhuizen-Zuid	8,33	12,63	7,60	5,00
Noordoost	Beijum-Oost	2,90	12,08	14,58	11,93
Noordoost	Beijum-West	6,00	5,00	2,00	17,00
Noordwest	Selwerd	19,38	3,33	8,14	10,22
Noordwest	Tuinwijk	17,67	6,71	11,33	12,00
Oosterparkwijk	Damsterbuurt	20,83	9,25	23,75	
Oud-Noord	Indische buurt	12,75	8,38	7,57	4,75
Oud-Noord	Professorenbuurt				13,33
Oud-West	Oranjebuurt	13,00			
Oud-Zuid	Grunobuurt	24,43	19,20	3,60	25,00
Oud-Zuid	Herewegbuurt	4,00		27,00	1,00
Oud-Zuid	Oosterpoort	11,00	8,00	7,33	6,50
Oud-Zuid	Rivierenbuurt	11,63	9,85	15,21	6,05
Zuidwest	Corpus den Hoorn	0,20	11,40	19,29	6,50

Liften

In ons bezit zijn in totaal 147 liften. Helaas heeft er in 2019 bij een lift een ernstig voorval plaatsgevonden. Een 4-jarig jongetje heeft zijn hand op een liftdeur gelegd toen de deur openging. Hierdoor is zijn hand tussen de liftdeur en de liftschacht terecht gekomen. Er ontstonden ernstige verwondingen toen geprobeerd werd de hand terug te trekken. Herhaling van een dergelijk ongeluk moet worden voorkomen. Mede op initiatief van de vader van het jongetje is door hem, Patrimonium, KONE (de liftleverancier) en het Liftinstituut hierover een gesprek gevoerd. Dat heeft geleid tot de toezegging door Patrimonium om een sticker te plakken op alle liftdeuren om te wijzen op het gevaar van het krijgen van een hand in de liftdeur; dit zal in 2020 ten uitvoer worden gebracht.

Mutatieonderhoud

Bij mutaties worden woningen zo nodig voorzien van een douche of er vinden ingrijpende onderhoudswerkzaamheden plaats. Tevens vinden in de woningen bij mutaties een uitgebreide asbestinventarisatie en indien nodig een asbestsanering plaats.

Nieuwbouw

Patrimonium heeft zich tot doel gesteld om jaarlijks 70 nieuwbouwwoningen op te leveren.

Zowel aan de technische kwaliteit als aan de functionaliteit van de woning of het woongebouw stelt Patrimonium hoge eisen en ook wordt er aardbevingsbestendig gebouwd.

Beijum

Op de locatie van het voormalige zorgcentrum Innersdijk heeft Patrimonium een appartementencomplex gebouwd, dat in februari 2019 is opgeleverd. Eén gedeelte bestaat uit 24 seniorenappartementen, met Patrimonium als verhuurder. Daarnaast worden 24 appartementen verhuurd aan De Zijlen voor mensen met een verstandelijke beperking. Op de begane grond zijn enkele openbare functies voor de wijk te vinden zoals een buurtcentrum en een vestiging van het WIJ-team.

Selwerd

In december 2019 heeft de bouwkundige oplevering plaats gevonden van de woontoren ('de Beukenhorst') op het terrein van voormalig Huize Patrimonium. Het gebouw telt 60 seniorenappartementen, waarvan 40 appartementen zijn toegewezen door Patrimonium; daarnaast heeft Patrimonium in samenwerking met ZINN 20 woningen toegewezen aan mensen met een zorgindicatie. De bewoners van de woontoren kunnen eventueel gebruikmaken van de faciliteiten van de woonzorglocatie van ZINN ('de Es') dat naast de woontoren is gesitueerd. Het complex is aangesloten op het warmtenet van Warmtestad. Alle woningen zijn per 15 januari 2020 verhuurd.

Knikdak

Patrimonium heeft eind 2019 de vergunning gekregen om een kinderopvanglocatie en 22 appartementen te bouwen in Beijum. De bouw is gestart in januari 2020. De woningen worden in 2020 opgeleverd. De woningen leveren evenveel energie als ze gebruiken. De woningen zijn gasloos, zeer energiezuinig en ze worden aardbevingbestendig gebouwd.

Opties grond

Patrimonium is actief op zoek naar mogelijk locaties om te kunnen bouwen, zodat kan worden voldaan aan de doelstelling om elk jaar 70 woningen te bouwen. Hiervoor heeft Patrimonium met de gemeente afspraken gemaakt om diverse haalbaarheidsstudies te starten op diverse locaties. Zo onderzoekt Patrimonium de mogelijkheid om 10 eengezinswoningen en 27 appartementen te bouwen op een oude schoollocatie in Beijum. Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen om de eerste fase van de ontwikkeling van het suikerunieterrein met Patrimonium en Nijestee op te starten. De eerste plannen zullen gepresenteerd worden in 2022. Patrimonium is daarnaast met meerdere ontwikkelaars in gesprek om te kijken of er samenwerkingen mogelijk zijn om de 70 woningen per jaar te kunnen realiseren.

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.178 (dit is exclusief 22 zorgplaatsen). In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2019).

tabel 12: Totale vastgoed

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal onroerend goed		Aantal
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)		374
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)		246
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)		24
<i>Subtotaal</i>		<i>644</i>
Parkeergelegenheden		Aantal
Garagebox		317
Parkeerplaats		627
<i>Subtotaal</i>		<i>944</i>
Woongelegenheden		Aantal
Eengezinswoningen (EGW)		919
Meergezinswoningen (MGW)		5259
Zorgeenheid (extramuraal)		22
<i>Subtotaal</i>		<i>6200</i>
Totaal aantal VHE		7788

tabel 13: Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Inclusief intramurale zorgeenheden			Exclusief intramurale zorgeenheden		
Bouwjaar	Aantal	In %	Bouwjaar	Aantal	In %
Tot 1945	592	9%	Tot 1945	570	9%
1945-1959	1086	17%	1945-1959	1086	18%
1960-1975	1819	28%	1960-1975	1796	29%
1975-1990	2204	34%	1975-1990	2124	34%
1991 en later	745	12%	1991 en later	602	10%
Totaal	6446		Totaal	6178	

Dit overzicht laat zien dat Patrimonium relatief oud bezit heeft, wat meer onderhoudskosten met zich meebrengt. Het is noodzaak om op termijn bij bepaalde wooncomplexen te kiezen voor sloop en vervangende nieuwbouw waarmee het bezit wordt verjongd.

Betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid

De samenstelling van onze voorraad huurwoningen is als volgt: 23% van de woningen heeft een huurprijs \leq € 424,44 en behoort tot de goedkope voorraad; 71% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 424,44 en € 651,03 en valt in de categorie betaalbare voorraad. Het overgrote deel van onze voorraad (93%) is daardoor geschikt voor bewoners met een inkomen tot de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag.

tabel 14: Woningvoorraad naar huurprijs

Aantal woongelegenheden	Aantal	In %
< € 424,44	1405	23%
> € 424,44 - 607,46	3933	64%
> € 607,46 - 651,03	438	7%
> € 651,03 - 720,42	341	6%
> € 720,42	61	1%
Totaal	6178	

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 509,67.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

SVB

In 2019 is het SVB geactualiseerd. De complexanalyses zijn geactualiseerd. Vanuit de complexanalyses en wijkvisies worden zowel de nieuwbouwprogramma's, herstructureringsprogramma's en verduurzaming aangewezen. Ook de verkooplijst is geactualiseerd en bijgewerkt. Komend jaar zal gewerkt worden aan een strategie op bedrijfsnonroerend goed en zal de verkooplijst verder aangevuld worden zodat het gemiddelde van 20 verkopen per jaar de komende 10 jaar geborgd kan worden.

Veiligheid

In het onderhoud voldoen wij aan de veiligheidseisen die voortvloeien uit wettelijke eisen en onze zorgplicht op het gebied van legionella en asbest en koolmonoxide.

Open verbrandingstoestellen

Moederhaard, gashaarden en geisers zijn open verbrandingstoestellen. In het kader van veiligheid en duurzaamheid is er in 2019 stevig ingezet op het vervangen hiervan. Er zijn 65 moederhaarden en geisers vervangen door een HR-ketel en 30 gashaarden en geisers door een cv-installatie met een HR-ketel. Mede dankzij de inzet van de bewonersparticipatie hebben we een inhaalslag kunnen maken en zijn er nu nog slechts 5 moederhaarden en 15 gashaarden te vervangen. Daarover zijn afspraken gemaakt voor 2020.

Asbest

Bij verbouwingen mag geen gevaar ontstaan voor de gezondheid van bewoners en medewerkers door blootstelling aan asbest. We hebben daarom alle relevante mutatiewoningen (bouwjaar voor 1993) laten onderzoeken op asbest. Samen met een onderzoek in het oorspronkelijke bestek en de tekeningen is dit de basis voor een representatief referentiekader. Vanuit deze gegevens is er een asbestsignaleringskaart ontwikkeld die we aan ca 90% van onze huurders hebben verstrekt, zodat ook zij geïnformeerd zijn. De regelgeving omtrent het verwijderen van asbest wordt regelmatig aangescherpt en dat heeft als consequenties dat steeds meer asbest moet worden verwijderd en dat de kosten toenemen.

Asbest wordt ook steeds meer in de projectmatige aanpak verwijderd, zoals in de onderhoudsprojecten bij woningen in de Weijert, Vinkhuizen en Damsterdiep. Daar zijn diverse asbestonderdelen verwijderd. Vaak gaat dit om asbestpanelen, asbesthoudende kit en vensterbanken. Bij het vervangen van de kozijnen worden de asbest vensterbanken vaak ook verwijderd. Om de kosten te besparen, wordt er vaak een validatie uitgevoerd om de asbestverwijdering een klasse te verlagen. Dit is in twee projecten gelukt en daardoor is er behoorlijk bespaard in de kosten.

Legionellabeheer

Het voldoen aan de vigerende regelgeving voor legionellabeheer vergt veel inzet en middelen bij de complexen met een warmwatervoorziening. Ondanks de nodige inspectie en onderhoudsmaatregelen blijkt steeds weer dat de legionella boven de normen uit komt. Alhoewel het vaak een niet gevaarlijke variant is, zijn we toch gehouden aan de regelgeving van de overheid.

In 2019 hebben we wel weer aanpassingen gedaan aan de installaties omdat er spoelpunten, tappunten e.d. zijn toegevoegd of niet meer in gebruik waren. Daarnaast zijn we gestart om alles digitaal bij te houden in het digitale programma Tapper van Kalsbeek. Hierdoor is altijd online te bekijken hoe ver de spoelacties zijn en kan dat bij ziekte dit werk makkelijk worden overgenomen. Tevens hebben we het waterbedrijf toegang gegeven tot dit digitale programma, zodat zij op elk moment de status kan bekijken van de diverse locaties waar wordt gecontroleerd op legionella.

Verhuiskostenreglement

Binnen het Nieuw Lokaal Akkoord is een Sociaal Plan wijkvernieuwing vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat een huurder van een corporatie in de stad Groningen mag verwachten als de huurder gedwongen moet verhuizen in verband met de noodzakelijke sloop of renovatie van de huurwoning. De bedragen voor de verhuiskostenvergoeding zijn voor de periode 18 februari 2019 – 20 februari 2020 vastgesteld op € 6.249 voor een zelfstandige woning. Aangezien Patrimonium in 2019 geen sloop en omvangrijke renovaties had, is er geen gebruik gemaakt van dit reglement.

Verkoop woningen

Om geld te genereren voor duurzaamheid, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders als deze op een eerder vastgestelde verkooplijst staan. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. De verkoop verloopt via een makelaar. In 2019 waren er 20 woningen begroot voor de verkoop. Er zijn in totaliteit 12 woningen verkocht. Doordat er tijdens mutatie onvoldoende woningen met een verkooplabel vrijkwamen, was het niet mogelijk om hogere verkoopaantallen te realiseren. Het opnieuw aanschrijven van een aantal zittende huurders met een woning met verkooplabel heeft in 2019 nog niet tot extra verkopen geresulteerd. De effecten zullen pas in 2020 merkbaar zijn. De totale verkoopopbrengst van de woningen lag in verhouding hoger dan begroot.



Onze financiën

Onze financiën

Algemeen

De gehele administratie van de corporatie en de samenstelling van dit verslag zijn in eigen beheer uitgevoerd.

Het jaarverslag 2019 en de begroting 2020 inclusief de meerjarenraming zijn goedgekeurd door de raad van commissarissen.

De controle van de jaarrekening is uitgevoerd door EY.

Financieel beleid

Het financieel beleid van Patrimonium is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat de organisatie voldoende inzetbaar vermogen heeft om haar toekomstige volkshuisvestelijke taken en maatschappelijke ambities waar te kunnen maken.

Waar mogelijk zet Patrimonium haar middelen en eventueel positieve exploitatieresultaten in, om te investeren in huisvesting voor onze doelgroepen. Patrimonium streeft er daarbij nadrukkelijk naar om te allen tijde te (blijven) voldoen aan de ratio's van het WSW en een positieve beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) te verkrijgen.

De financiële beleidsdoelstellingen van Patrimonium zijn verankerd in het Strategisch beleidsplan 2020-2023. In het Strategische beleidsplan, het Portefeuilleplan 2020-2030, de meerjarenbegroting en het Treasurystatuut heeft Patrimonium de financiële kaders vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen en te kunnen sturen op de financiële beleidsdoelstellingen:

1. Een gezond operationeel resultaat
2. Positieve kasstromen en goede financierbaarheid
3. Voldoende solvabiliteit

De uitgangspunten voor het toetsingskader van dit beleid zijn gekoppeld aan financiële ratio's die het WSW hanteert. De (meerjaren)begroting voldoet aan de normen van deze WSW-ratio's:

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Loan to value op basis van beleidswaarde	< 75%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en beleidswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is).
Interest Coverage Ratio	> 1,4 DAEB > 1,8 Niet-DAEB	Geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Solvabiliteitsratio op basis van beleidswaarde	> 30% DAEB > 40 Niet DAEB: max 60% bij start scheiding, per 01-01-2017	Geeft aan of de corporatie in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen door het eigen vermogen te relateren aan het totale vermogen.
Dekkingsratio	< 70%	De verhouding tussen het de nominale schuld van de door het WSW geborgde leningen en de markwaarde van het bezit in verhuurde staat.

Financiële positie en kengetallen

De gerealiseerde ratio's van door de WSW systematiek en de begrote ratio's voor 2019 tot en met 2023 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

tabel 15: Ratio's

Totaal	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR per kalenderjaar	> 1,4	1,96	1,64	1,67	1,78	1,86	1,98
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,78	1,73	1,82	1,94	2,05	2,14
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	51,8%	51,9%	52,7%	55,2%	58,2%	62,3%
Solvabiliteit (Eigen vermogen/ Totaal vermogen)	> 20%	47,0%	69,3%	67,9%	66,7%	65,1%	62,7%
Dekkingsratio (leningen/ marktwaarde)	< 70%	26,6%	30,1%	30,6%	32,1%	33,9%	36,4%

DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,89	1,55	1,57	1,66	1,79	1,87
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,69	1,63	1,72	1,85	1,96	2,05
Loan To Value	<75%	56,0%	52,1%	53,2%	56,1%	59,4%	64,0%
Solvabiliteit (Eigen vermogen/ Totaal vermogen)	>20%	48%	69%	68%	67%	65%	63%

Niet-DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interest Coverage Ratio		3,86	4,34	4,41	4,86	3,71	5,39
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	4,24	4,44	4,54	4,69	4,72	5,35
Loan To Value		49,8%	49,3%	47,0%	44,4%	42,0%	39,4%
Solvabiliteit (Eigen vermogen/ Totaal vermogen)		47%	54%	57%	60%	62%	64%

NNB: de solvabiliteit 2020 en verder is gebaseerd op de marktwaarde conform de vastgestelde begroting voor die jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2019

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gewerkt met de huursombenadering. De totale huurverhoging inclusief de tussentijdse streefhuuraanpassingen bij mutatie is gemaximeerd. De huurprijzen zijn per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,1%. De vastgestelde huursombepanking voor 2019 is 2,6%, dat wil zeggen dat alle huren bij elkaar niet meer mogen stijgen dan 2,6%. In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor Patrimonium voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,3%

Kasstromen

Het resultaat van Patrimonium wordt sterk beïnvloed door de effecten van de af- en opwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. Om een goed beeld te krijgen van de financiële positie wordt daarom ook gekeken naar de kasstromen, uitgesplitst naar kasstromen voor operationele activiteiten, kasstromen voor (des)investeringen en kasstromen voor financieringsactiviteiten.

De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2019 en 2018 zijn:

tabel 16: Kasstromen 2019 en 2018

Kasstromen x € 1.000	2019	2018
Sakdo kasstroom uit operationele activiteiten	7.298	4.474
Saldo kasstromen uit (des)investeringen	-15.107	-13.239
Saldo kasstromen uit financieringsactiviteiten	6.889	12.039
Mutatie liquide middelen in 2019	-920	3.274

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2019 € 2,8 miljoen hoger dan in 2018, met name doordat in 2018 een VPB uitgave is opgenomen van € 1,8 miljoen en in 2019 per saldo een VPB ontvangst van € 260 duizend. De uitgaven voor de verhuurdersheffing is in 2019 bijna € 1 miljoen lager dan in 2018 doordat in 2019 de 'subsidie' in verband met de oplevering van nieuwbouwprojecten is verrekend. Het saldo uit (des)investeringkasstromen is in 2019 € 1,9 miljoen hoger dan in 2018, de investeringen met name door hogere uitgaven voor DAEB-nieuwbouw activiteiten. Het saldo uit financieringskasstromen is in 2019 € 5,2 miljoen lager dan in 2018 doordat minder leningen zijn aangetrokken.

Omzetbelasting en heffingen

Patrimonium verricht zowel belaste als vrijgestelde prestaties. Dit betekent dat wij recht hebben op (gedeeltelijk) aftrek van omzetbelasting op de gemengde kosten.

Vanaf 1 januari 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd. Deze heffing geldt voor een ieder die meer dan 50 huurwoningen bezit met een huurprijs niet hoger dan de huurtoeslaggrens. De verhuurderheffing bedraagt voor 2019 bijna € 4,2 miljoen (2018 € 4,2 miljoen), dit is circa 9,5% van de totale begroting.

Onderhoud en investeringen

Voor onderhoud is er scheiding gemaakt welke onderhoudswerkzaamheden kunnen worden aangemerkt als kosten en welke als investering. In 2018 heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot het investeringsbeleid bij renovaties (groot onderhoud). Tot en met 2017 is ervan uit gegaan dat er 50% geactiveerd wordt en de overige als kosten genomen worden. In 2018 is dit beleid herijkt, investeringen worden beoordeeld als een verbetering van de woning indien sprake is van een stijging van de waarden van de woning en/of het bieden van meer wooncomfort. Vanaf 2020 zal een verdere verfijning plaatsvinden in de beoordeling op basis van de memo van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019.

De uitgaven van het onderhoud bedragen in 2019 €16,1 miljoen, dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 11,7 miljoen. Dit is € 4,4 miljoen meer dan begroot. De afwijking wordt met name veroorzaakt doordat meer projecten op het gebied van planmatig onderhoud zijn uitgevoerd.

Renterisicobeheer / rentebeleid

De maatschappelijke taakstelling om de primaire en secundaire doelgroep te huisvesten is slechts te realiseren als de continuïteit van de onderneming gewaarborgd is. De financiële positie en vooruitzichten van Patrimonium zijn in lijn van de verwachtingen.

De financiële doelstellingen die Patrimonium ten aanzien van het rentebeleid nastreeft, zijn het:

- minimaliseren van de rentelasten;
- maximaliseren van de renteopbrengsten;
- beperken van de renterisico's.

Onder het renterisico valt het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. Indien voor veel leningen in een kalenderjaar de rentestand wijzigt, wordt het risico als hoog beoordeeld, het risico bestaat dat door een rentelaststijging, de operationele kasstroom onvoldoende wordt. Het WSW beoordeelt het renterisico als laag indien het renterisico op de geborgde leningenportefeuille over de eerste vijf jaren per jaar maximaal 15% bedraagt. Patrimonium hanteert deze norm van 15% van de leningenportefeuille. Voor 2020 komt de norm hiermee uit op € 30,6 miljoen. Voor Patrimonium is het risico als 'iets boven gemiddeld' vanwege het feit dat het renterisico per 5 jaar twee keer de grens van 20% zal overschrijden in de periode 2020-2029. Het renterisico per jaar blijft in de periode 2020-2029 onder de 15%. In 2019 is een van de twee roll-over leningen omgezet naar een fixed lening waardoor de omvang van de roll-over leningen in 2019 is gedaald van € 21,5 miljoen naar € 12 miljoen.

Patrimonium heeft intern instrumenten ter beschikking om een goed beleid en beheer op financieel gebied te voeren. De financiële ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied worden met zorg en interesse gevolgd. De financiële sturing vindt plaats op basis van periodieke rapportages, zowel financieel als niet-financieel.

Treasury

De regels voor financiering heeft Patrimonium vastgelegd in een treasurywet. Dit treasurywet heeft tot doel een formeel kader te scheppen waarbinnen de financierings- en beleggingsactiviteiten van Patrimonium plaatsvinden. Elk jaar wordt een treasuryjaarplan vastgesteld. Patrimonium heeft financieringsstrategie opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze Patrimonium de vastgoedstrategie financiert. De financieringsstrategie beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de financieringsbehoefte, rekening houdend met het risicoprofiel. De financieringsstrategie zorgt ervoor dat de gewenste financieringspositie en -structuur worden bereikt die passend zijn bij de langetermijndoelstellingen. Een passende financieringsstrategie zorgt voor voldoende zekerheid, flexibiliteit, optimale financieringskosten en waarborgt voldoende investeringscapaciteit in de toekomst. Onderdeel van de financieringsstrategie is de beschrijving van het beleid met betrekking tot de inzet van financiële instrumenten. Patrimonium maakt uitsluitend gebruik van leningen afgesloten bij kredietinstellingen die voldoen aan de ratingsvereisten, conform het BTIV. Patrimonium maakt alleen gebruik van derivaten indien dit strikt wenselijk is. Per 31 december 2019 heeft Patrimonium geen derivaten. Voor DAEB-investeringen maakt Patrimonium gebruik van een roll-over lening, annuïtaire leningen en fixe leningen, de looptijd van de DAEB-leningen is maximaal 50 jaar. Patrimonium streeft naar een duration (de naar marktwaarde gewogen rentetypische looptijd) die ongeveer op het marktgemiddelde ligt, met als onderbouwing dat hiermee het risico ten aanzien van looptijden voldoende is afgehecht. Voor niet-DAEB investeringen worden annuïtaire leningen afgesloten, gekoppeld aan de nieuwbouwinvestering met een looptijd van maximaal 30 jaar.

Het beleid ten aanzien van financieringen is defensief. Op die manier wordt getracht de toekomstige renterisico's zoveel mogelijk te spreiden. Het beleid ten aanzien van beleggingen is risicomijdend, tijdelijke overschotten kunnen alleen worden belegd op een manier dat de daaraan verbonden risico's beheersbaar en minimaal zijn. Patrimonium heeft geen derivaten. Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2019 bedraagt 3,82% (ultimo 2018 4,34%).

In 2019 is er een renteconversie geweest voor twee kleine leningen. Het eerstvolgende jaar dat er wijzigingen in bestaande leningen gaan plaatsvinden is 2020 (hoofdsom € 1,251 miljoen). Voor 2020 tot en met 2023 betekent dit dat er voor € 5,7 miljoen een nieuw rentepercentage wordt vastgesteld.

De rente op de markt blijven we kritisch volgen en zo nodig ondernemen we actie binnen, onder andere, de randvoorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) is per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbeperking (earnings-stripping-maatregel) van 30 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA). Het effect van deze maatregel bedraagt voor Patrimonium in 2019 circa € 900 duizend aan te betalen vennootschapsbelasting.

Beleidsmatige beschouwing over de marktwaardeontwikkeling en de beleidswaarde ontwikkeling en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Patrimonium. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Per 2018 is hierbij de waardering tegen beleidswaarde (marktwaarde met beleidsbepaling voor het corporatiebeleid) toegevoegd. De beleidswaarde vervangt hierin de tot en met verslagjaar 2017 gehanteerde bedrijfswaarde en veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Corporaties exploiteren het vastgoed niet marktconform. Woningen worden verhuurd tegen een lagere huur dan de markthuur, het kwaliteits- en serviceniveau (onderhoud en beheer/leefbaarheid) is hoger dan op de vrije markt.

Omdat de doelstelling van Patrimonium is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en zij een relatief beperkt aantal woningen wil verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium met betrekking tot het huurbeleid en de besteding van middelen, en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Marktaandeontwikkeling

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Patrimonium heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 97,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 766 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14,6 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. De ontwikkeling van de contracthuur is positief, maar kent wel een gematigde huurverhoging en houdt rekening met het passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De verwachting is dat in 2020 het nieuwe normenkader zal worden vastgesteld. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In tabel 18 is een vergelijk weergegeven van de beleidswaarde 2019 ten opzichte van 2018; de beleidswaarde is € 63,2 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De totale afslag is 48,7% ten opzichte van 50,6% in 2018.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuurlaan. Deze is gebaseerd op een schatting door Patrimonium van de nieuwe huurlaan bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuurlaan en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 ziet er als volgt uit:

tabel 17: Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2019 en 2018

x € 1.000	Waarde 2019	Vershil 2019 (absoluut)	Waarde 2018	Vershil 2018 (absoluut)
Marktwaarde	766.829		668.992	
Bschikbaarheid	688.090	-78.739	578.864	-90.128
Betaalbaarheid	515.657	-172.434	418.340	-160.524
Kwaliteit	386.826	-128.830	318.717	-99.623
Beheer	393.577	6.751	330.361	11.644
Beleidswaarde	393.577	-373.252	330.361	-338.631

x € 1.000	Waarde 2019	Vershil 2019 (relatief)	Waarde 2018	Vershil 2018 (relatief)
Marktwaarde	100%		100%	
Bschikbaarheid	89,7%	10,3%	86,5%	13,5%
Betaalbaarheid	67,2%	22,5%	62,5%	24,0%
Kwaliteit	50,4%	16,8%	47,6%	14,9%
Beheer	51,3%	-0,9%	49,4%	-1,7%
Beleidswaarde	51,3%	48,7%	49,4%	50,6%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 373 miljoen.

Analyse verschillen

Hieronder worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde toegelicht.

- Beschikbaarheid (doorexploiteren)
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' als marktwaarde gezien, met dien verstande dat er rekening is gehouden met de beklemming in de WWS punten. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Patrimonium heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Doordat alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde wordt gehanteerd, daalt de marktwaarde met € 78,7 miljoen (afslag voor beschikbaarheid).
- Betaalbaarheid (hoogte van de huren)
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl in de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bepaalt. In de streefhuur wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de doelgroepen en de eisen die de wetgever in dit kader aan de corporaties stelt. Daarnaast is bij Patrimonium sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend, de afslag voor betaalbaarheid bedraagt € 172,4 miljoen.
- Kwaliteit (onderhoud)
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. De afslag voor onderhoud bedraagt € 128,8 miljoen.
- Beheer (service)
Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Patrimonium ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Normaliter resulteert dit voor een corporatie in hogere beheerslasten dan voor een belegger. Bij Patrimonium zien we echter een 'opslag' voor beheerslasten van € 6,7 miljoen in plaats van een afslag. Dit wil zeggen dat wij minder beheerslasten hebben dan wat in de markt als gebruikelijk wordt gezien. Eén van de oorzaken van deze opslag zijn onze relatief lage kosten voor overhead.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporatie (Aw)

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast voor Patrimonium. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de ingediende dPi en het risicoprofiel. Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel en de dPi 2018 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de duur van één jaar vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2019 bedraagt € 203,974 miljoen. Voor 2020 wordt het borgingsplafond opnieuw vastgesteld.

Herfinancieringsverplichtingen liggen jaarlijks binnen de door het WSW gestelde grens van 15% van de totale leningenportefeuille, investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die er voor de komende jaren is.

De Aw houdt toezicht op het financiële beheer, good governance, integriteit en de uitvoer van de maatschappelijke taak van Patrimonium.

Jaarlijks stuurt de Aw een oordeelsbrief waarin de Aw rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen. In de oordeelsbrief voor 2019 is een aantal bevindingen genoemd, die Patrimonium ter hand heeft genomen.

Vanaf 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader ('verticaal toezichtmodel') van de Aw en het WSW van kracht. De Aw richt zich specifiek op de governance, het WSW op het bedrijfsmodel en de financiële borging. In het nieuwe beoordelingskader ligt de nadruk op risicobeheersing.

Drie hoofdcategoryën zijn het vertrekpunt voor de beoordeling van de corporatie:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit / levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en –realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Toekomstparagraaf

Er zijn veel ontwikkelingen die van invloed zijn op ons doen en laten de komende jaren, zowel landelijk, regionaal als binnen onze organisatie. De beweging richting meer betaalbaarheid en passend toewijzen is enkele jaren geleden ingezet. De gevolgen van het nieuwe woningwaarderingstelsel en de impact van de nieuwe Woningwet met de afbakening van ons werkerterrein zijn merkbaar binnen de organisatie. De afspraken met betrekking tot de duurzaamheidsmaatregelen en het uitbreiden van de sociale woningvoorraad zijn voor Patrimonium een flinke uitdaging.

In 2019 is het nieuwe strategische beleidsplan 2020-2023 '*Volop in beweging*' opgesteld. Het strategisch beleidsplan vormt samen met het Strategisch Voorraad Beleid / het Portefeuilleplan de basis van de beleidscyclus en daarmee ook van de begroting.

Voor de komende jaren zijn vanuit het DrieKamerModel de doelen en speerpunten benoemd.

De speerpunten voor de afdeling Klant en Maatschappij voor 2020 en verder, zijn gericht op hoe we de klant optimaal kunnen bedienen en hoe we intern hiertoe de processen optimaal kunnen inrichten en dit alles willen we binnen de begroting realiseren. We willen contact met de huurders, bijvoorbeeld ook door aanwezig te zijn in de wijk en zijn actief betrokken bij aandachtswijken. Tevreden huurders, goede, betaalbare en beschikbare woningen en huurdersparticipatie zijn daarbij uitgangspunten.

De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2020 en verder, zijn gericht op het uitvoeren van het strategisch voorraadbeleid, het duurzaamheidsbeleid, uitvoer van planmatig onderhoud en nieuwbouw. Nieuwe projecten zullen worden geïnitieerd in overleg met de gemeente en herstructureringsprojecten zullen de komende jaren opgestart worden. Voor de komende vijf jaar is begroot om jaarlijks 70 nieuwe woningen te realiseren, 20 woningen te verkopen en een aantal woningen te renoveren dan wel/sloop nieuwbouw te plegen. Dit alles met de ambitie om de huurders een goede woning te bieden.

Voor 2020 tot en met 2024 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 42,6 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 14,1 miljoen in 2020 uitgeven. Bovenop dit budget is voor 2020 ruim € 2,4 miljoen opgenomen voor verbeteringen die bij mutatie wordt uitgevoerd aan de woning (onder meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties).
- In de begroting is rekening gehouden met een totale uitgave van € 28,3 miljoen (periode 2020 tot en met 2024) voor herstructurering
- In de begroting is rekening gehouden met de realisatie van 70 nieuwbouwwoningen per jaar. Het begrote bedrag per nieuwbouwwoning bedraagt € 200.000.

De speerpunten voor personeel en HR zijn erop gericht om medewerkers mee te nemen in de ontwikkeling van de organisatie en medewerkers veranderproof te maken onder andere door het uitwerken van een goed scholingsaanbod. In 2018 is de formatie uitgebreid in lijn met de nieuwe organisatiestructuur. De laatste vacatures in dit kader zijn in 2019 ingevuld.

De speerpunten vanuit Financiën en Bedrijfsvoering zijn erop gericht de organisatie optimaal te faciliteren. ICT was een van de speerpunten voor 2019. Met het nieuwe ERP-pakket en de vernieuwing van de infrastructuur wordt de organisatie beter gefaciliteerd voor de uitvoer van haar taken. Daarnaast is er veel aandacht voor de Planning & Controlcyclus. De stakeholders kunnen beter worden gefaciliteerd met stuur- en verantwoordingsinformatie.

De plannen voor 2020 en verder zijn vertaald in een meerjarenbegroting. De plannen zullen voor een deel worden gerealiseerd met externe financiering. De totale begrote financieringsbehoefte tot en met 2024 bedraagt € 122,1 miljoen hiervan is € 41,7 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 80,4 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc. De totale investering bedraagt € 108 miljoen, 75% van de investeringen moet gefinancierd worden met het aantrekken van leningen. De overige dekking wordt gevonden uit verkoop van woningen, operationele kasstromen en daling rekening courant saldo ultimo.

De begrote kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 27,6 miljoen voor de periode 2020 tot en met 2024, dit is circa € 5,5 miljoen per jaar (11,8% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 15,8 miljoen tot en met 2024.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 203,8 miljoen ultimo 2019 naar begroot € 325,9 miljoen ultimo 2024 een stijging van € 122,1 miljoen (59,9%). Ultimo 2018 was de omvang van de leningenportefeuille € 196,9 miljoen. De rente-uitgaven blijven nagenoeg gelijk van begroot € 7,3 miljoen in 2020 naar begroot € 7,1 miljoen in 2024. De schuld per VHE is ultimo 2019 circa € 28.800 en stijgt naar circa € 46.000 ultimo 2024.

De meerjarenbegroting is opgesteld op basis van een aantal uitgangspunten, jaarlijks vindt een herijking plaats mede ook op basis van ontwikkelingen die zich voordoen zoals:

- Eind december 2018 hebben de Woonbond en Aedes ingestemd met een Sociaal Huurakkoord over de jaarlijkse huurstijging. Wij verwachten dat de kosten van onderhoud en de loonkosten wellicht meer zullen stijgen dan de huren, het effect zal worden doorgerekend in de volgende meerjarenbegrotingen;
- Ook de fiscale ontwikkelingen hebben een impact op de begroting denk aan de stijging van de OZB-belasting ten opzichte van begroot ten gevolge van de stijging van de WOZ-waarden in 2019 en de aangekondigde tariefstijging van de OZB-belasting door de gemeente, Daarnaast is sprake van een stijging van de VPB last mede ten gevolge van ATAD en de lasten van de verhuurdersheffing nemen verder toe ten gevolge van de tariefstijging en de stijging van de WOZ-waarden;
- Een andere ontwikkeling die wij zien is dat er op de korte termijn weinig bouwlocaties beschikbaar zijn. Onze ambitie om jaarlijks 70 nieuwe woningen te realiseren staat hiermee onder druk.

Gevolgen van de COVID-19 crisis

In december 2019 zijn de eerste coronabesmettingen in China waargenomen. Drie maanden later heeft dit geresulteerd in een pandemie met wereldwijd vergaande maatregelen. Ook in Nederland zijn vergaande maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus te remmen en de druk op de gezondheidszorg op te vangen. Veel sectoren worden zwaar getroffen door de maatregelen.

De corporatiesector ervaart ook de gevolgen maar niet in de omvang zoals deze voor andere sectoren aan de orde is.

Binnen Patrimonium zijn de effecten overal zichtbaar, de belangrijkste effecten met een mogelijk financiële impact betreffen het planmatig en dagelijks onderhoud en de huuropbrengsten. Per saldo is het goed mogelijk dat het financiële resultaat 2020 hoger uitvalt dan begroot omdat de impact van het niet uitvoeren van onderhoud een groter effect zal hebben dan de huurdering. Voor 2021 en verder is het de verwachting dat het opschorten van het planmatig onderhoud zal worden ingelopen.

Ten gevolge van de maatregelen zijn binnen Patrimonium veel bouwprojecten planmatig onderhoud opgeschort en is dagelijks onderhoud in de woning tot een minimum beperkt. Het aantal huuropzeggingen is afgenomen. Woningen worden pas gemuteerd nadat de huurder is verhuisd. Ook huurders van Patrimonium worden geconfronteerd met het wegvallen van inkomsten en/of werk. Patrimonium zal haar beleid hier op aanpassen, er zullen regelingen worden getroffen met huurders die niet of nauwelijks in staat zijn de huur te betalen. De verwachting voor 2020 is dat er minder kosten worden gemaakt dan begroot, doordat werkzaamheden in de woningen worden opgeschort. En de verwachting is dat de inkomsten lager zijn dan begroot doordat huurders niet in staat zijn de huur te voldoen.

Gezien de snelheid waarmee alle ontwikkelingen zich aandienen, is het effect voor Patrimonium nog niet volledig te voorspellen. Binnen Patrimonium worden alle ontwikkelingen nauwlettend gevolgd en wordt geanticipeerd op alle ontwikkelingen. De verwachting is dat de continuïteit van Patrimonium ten gevolge van deze uitbraak niet in het geding komt



Risicoparagraaf

Risicoparagraaf

De Governancecode Woningcorporaties bepaalt dat in de woningcorporatie een op de woningcorporatie en haar bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersing- en controlesysteem aanwezig is.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De doelstelling van risicomangement is bij te dragen aan het bereiken van de doelstellingen die Patrimonium zich heeft gesteld. Interne beheersing dient als hulpmiddel bij het waarborgen dat operationele en financiële doelstellingen ook op de langere termijn worden bereikt en bij het voorkomen van verlies van bedrijfsmiddelen. Risicomangement stelt organisaties in staat om op basis van een gestructureerde aanpak de in kaart gebrachte risico's (vooraf) proactief te beheersen in plaats van (achteraf) op ad hoc-basis.

Activiteiten op het terrein van interne beheersing dienen een belangrijke bijdrage te leveren aan de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving en de voorspelbaarheid van prognoses in de tussentijdse rapportages. De activiteiten op het terrein van interne beheersing dienen mede te waarborgen dat Patrimonium relevante regels en wettelijke voorschriften naleeft, zodat de reputatie als maatschappelijke organisatie niet wordt geschaad of er andere nadelige gevolgen zijn.

Door het structureel, uniform en op verschillende niveaus in kaart brengen van de risico's en de bijbehorende beheersingsmaatregelen heeft Patrimonium een transparant overzicht van de mate waarin zij haar organisatie beheerst c.q. 'in control' is. Ook verschaft Patrimonium zich hiermee een redelijke mate van zekerheid over het behalen van haar doelstellingen.

Bestuurder en RvC moeten voortdurend inzicht hebben in de risico's en onzekerheden, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Onder (eind)verantwoordelijkheid van de bestuurder en het managementteam (MT) zijn op praktische wijze bewakings- en controlemechanismen ingericht die een adequate beheersing van risico's borgen. Daarnaast is een heldere interne en externe communicatie over risico's belangrijk.

In 2018 is een eerste opzet van een risicomatrix ontwikkeld. In 2019 is de risicomatrix herijkt en zijn in totaal 24 risico's benoemd voor Patrimonium; een deel van deze risico's komt overeen met de business-risks van het WSW. Per risico zijn de kans, impact, risicobereidheid, risicostrategie en beheersmaatregelen benoemd.

Binnen de Planning & Control cyclus worden zowel over deze strategische als operationele risico's gerapporteerd. Daarnaast worden stukken voor MT-vergaderingen altijd voorzien van de benoeming van mogelijke risico's. In de praktijk vindt door het MT bewaking van de belangrijkste risico's plaats aan de hand van de risicomatrix.

Belangrijke aandachtsgebieden die aandacht krijgen in 2019 zijn:

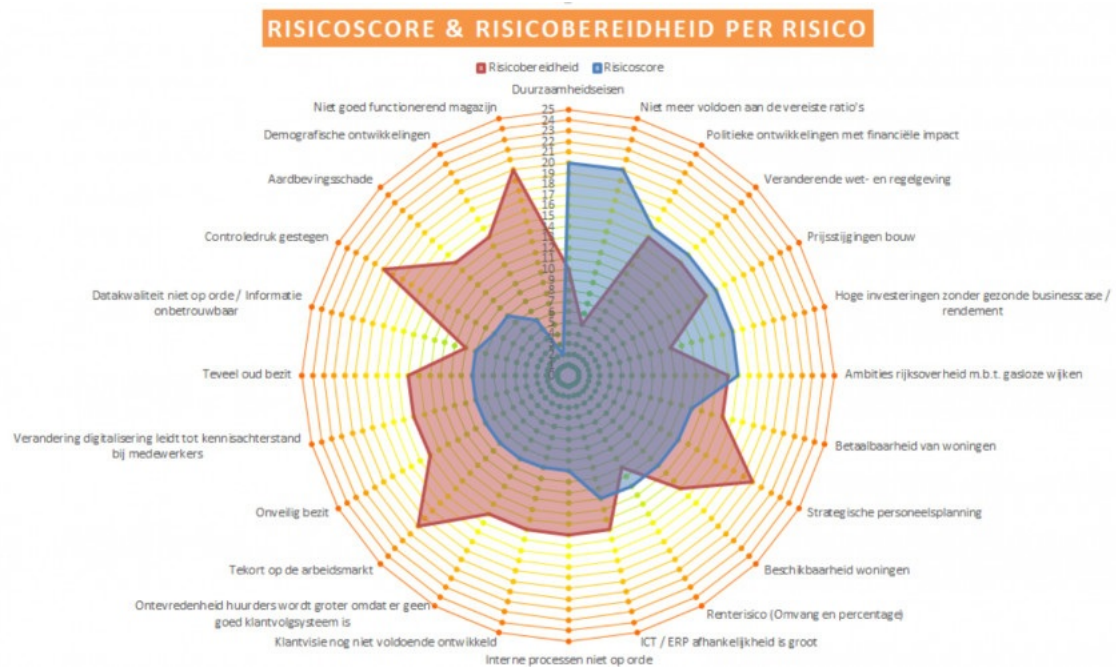
- Duurzaamheidsaspecten
- Het blijven voldoen aan de financiële ratio's
- Ontwikkeling van onderhoudskosten en kosten van de interne organisatie
- Prijs- en renteontwikkelingen
- Consequenties vanuit wet en regelgeving, regionale afspraken en afspraken met stakeholders (prestatieafspraken ed.)
- Ambities van de overheid m.b.t. gasloze wijken
- Ontwikkel- en investeringsrisico's van nieuwbouwprojecten
- Verkoop van bestaand bezit
- Ontwikkelingen van het bezit mbt leeftijd en kwaliteit
- Betaalbaarheid van woningen
- De relatie met de huurdersorganisatie
- Leefbaarheid
- Demografische ontwikkelingen
- Financiële en fiscale ontwikkelingen
- Strategische personeelsplanning
- Kwaliteit van de interne processen
- ICT risico's

Er is een intern risicobeheersing- en controlesysteem om de diverse risico's te beheersen door middel van een risicomatrix. De 24 business-risks die door het WSW zijn onderscheiden, zijn onderdeel van het interne risicobeheersingssysteem. Belangrijke onderdelen hiervan zijn onder andere:

- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur, management en medewerkers.
- AO/IB (het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne beheersing) voor de belangrijke en risicovolle processen.
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt.
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens.
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Aw die de basis vormt voor de beleidswaarde.
- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportage zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële) projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportage wordt behandeld in de vergaderingen van het MT en de RvC.
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld.
- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het MT en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring.
- Investeringsreglement en een sloopreglement die gelden als toetsingskader voor respectievelijk de investeringen en de sloop van woningen.
- Financieel-reglement en treasurystatuut, waarin onder meer is vastgelegd dat het aangaan van derivatentransacties niet is toegestaan en waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen.
- Een scherpe interne controle van de inkomenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing aanzienlijk is verkleind.
- Het ontwikkelen van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen. Hierdoor hopen we nog sneller te kunnen acteren en het risico op huurachterstand te verkleinen, met als doel sneller een preventietraject te kunnen starten.

Adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen bieden geen absolute garantie voor het realiseren van onze organisatie doelstellingen. Het volledig uitsluiten en uitbannen van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan dan ook niet. Fundament voor de werking van onze control en interne beheersing is de houding en het gedrag van onze medewerkers. Deze staan voorop en zijn van doorslaggevend belang. Om houding en gedrag te reguleren die de interne 'checks en balances' in de organisatie verankeren, zijn interne beheersingskaders ontwikkeld, die ook geformaliseerd zijn. Voor de hele corporatiesector zijn vele risico's te identificeren.

Voor Patrimonium hebben we voor 2019 vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest waren, waarvan de kans van optreden het grootst was. In 2019 hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een impact hebben gehad op de resultaten en/of financiële positie van Patrimonium. In de onderstaande tabel is de risicomatrix van Patrimonium weergegeven.



De risicobereidheid op de betreffende risico's is over het algemeen laag bij Patrimonium, vandaar dat waar mogelijk daarop maatregelen zijn genomen en acties zijn ingesteld. Het betreft de volgende risico's:

• Macro-economisch

Elke woningcorporatie wordt beïnvloed door ontwikkelingen in de omgeving. Macro economische ontwikkelingen zijn lastig te beïnvloeden. Bij Patrimonium zien we op macro-economisch gebied als belangrijkste risico's:

- Patrimonium is zich bewust van politieke en regelgevingsrisico's. We beseffen ook dat deze moeilijk te beheersen zijn. De gekozen risicostrategie is veelal accepteren. Het is zaak om dit adequaat te volgen. Patrimonium heeft enkele maatregelen genomen om dit risico te beperken: Bij het vormgeven van het DrieKamerModel is een beleidsmedewerker toegevoegd aan de beleidskamer om strategische dossiers nauwlettend te kunnen volgen. De externe ontwikkelingen is een vast agendapunt tijdens iedere MT vergadering. Daar waar mogelijk wordt de financiële impact van overheidsmaatregelen doorgerekend.
- Een mogelijk risico schuilt in het hanteren van mogelijk niet marktconforme inkooprijzen. Binnen Patrimonium worden verschillende maatregelen genomen in dit risico te beperken: Maatregelen om dit risico te beperken zijn aanbesteding en/of toetsing op marktconformiteit. De stijging in bouwkosten wordt geprobeerd op te vangen door, daar waar dit mogelijk is, contractueel de prijzen zoveel mogelijk vast te leggen en te werken in bouwteam bij grote projecten. Met de komst van de inkoop is begonnen met de verdere inbedding van het inkoopbeleid binnen de organisatie.
- Renterisico's proberen we te minimaliseren. De gekozen risicostrategie is reduceren. De komende jaren zal de leningportefeuille groeien en neemt de impact van het risico toe. Patrimonium heeft verschillende maatregelen om het renterisico te beheersen: In de financieringsstrategie zijn de beleidskeuzes met betrekking tot financiering beschreven. In het treasuryjaarplan is een beoordeling gemaakt van de mogelijkheden om de renterisico's verder te reduceren. Bij het aangaan van nieuwe financieringen is gekeken naar het minimaliseren van het renterisico, onder andere door de keuze van de looptijd voor de nieuw aangetrokken leningen in 2019 en het omzetten van een roll-over lening naar een fixed lening. Een van de manieren is herfinanciering, enerzijds om een betere rente te kunnen verkrijgen anderzijds om een beter aflossingsritme te creëren. Voor 2020 wordt onderzocht of laatst genoemde maatregel nog verder geëffectueerd kan worden
- Speciaal aandacht is er voor de COVID-19 crisis. In het eerste kwartaal van 2020 zijn wereldwijd vergaande maatregelen getroffen tegen de verdere verspreiding van het virus. Binnen Patrimonium wordt de impact van dit risico nauwlettend gevolgd en wordt geanticipeerd op alle ontwikkelingen die zich in hoog tempo aandienen. Er is een crisisteam gevormd, kortetermijnmaatregelen zijn genomen en het MT heeft onderling continu contact om te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen. Iedere afdeling anticipeert op de korte termijn en de langere termijn ontwikkelingen. Gezien de onbekendheid met deze situatie zullen de maatregelen deels ook volgen op de ontwikkelingen en wordt deels proactief geanticipeerd op verwachte ontwikkelingen. De COVID-19 crisis raakt alle afdelingen, alle processen en alle onderdelen van de begroting, derhalve zullen ook alle afdelingen, processen en begrotingsonderdelen worden meegenomen in de risicobewaking.

De risicobereidheid voor de macro-economische risico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Marktrisico's

Ook de ontwikkelingen op de markt dragen voor Patrimonium risico's met zich mee. Hieronder de voor ons meest relevante en de maatregelen die Patrimonium neemt om het risico te beheersen:

- Aardbevingsschade kan grote impact hebben, zowel fysiek als in waardedaling. Daarom is bewust gekozen om bij nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen en bij bestaande bouw constant de schades (tot nu toe marginaal) te bewaken. Wat de waardedaling betreft hebben we samen met C14 (corporaties in en rondom het aardbevingsgebied) contact met de NAM om tot goede afspraken te komen, zowel met betrekking tot de schadeafhandeling als de waardedaling van het vastgoed. Voor 2019 hebben de C14 een convenant gesloten voor de schadeafhandeling. Patrimonium handelt in lijn met de afspraken die met de C14 zijn gemaakt. De gekozen risicostrategie is veelal accepteren.
- Een ander risico dat zich in de praktijk manifesteert is het ontbreken van grond om op te kunnen bouwen. Voor Patrimonium is het verwerven van nieuwe grondposities een belangrijke factor om te kunnen voldoen aan de ambities zoals zijn verwoord onder andere in het Portefeuilleplan. Ook voor de gemeente Groningen is uitbreiding van woningen voor de doelgroepen van corporaties een belangrijk onderwerp. We zijn dan ook frequent met de gemeente in gesprek om constructieve afspraken hierover te maken.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en blijven we met de gemeente in overleg. Wij willen onze sociale woningvoorraad maximaal op peil houden door niet meer woningen te verkopen dan strikt noodzakelijk. Dit doen we door woningen in cohort aan te bieden aan de zittende huurder. De kansen voor nieuwbouw worden maximaal benut.
- Een ander mogelijk vastgoedrisico is gelegen in leegstand. Leegstand kan meerdere oorzaken hebben. Het kan voortkomen uit veranderende marktwensen. Het kan komen door krimp (wegtrekkende bevolking) of een overschot van woningen van een type waar minder of geen vraag naar is. Streven is dan ook de (frictie)leegstand te beperken door regelmatig marktonderzoek te doen en woningbouw en woningaanpassing (zoals opgenomen in het SVB) goed af te blijven stemmen op de woningbehoefte. Wij hebben dit risico niet benoemd in de risicomatrix voor 2019 omdat wij op dit moment voldoende vraag zien voor ons bezit, met uitzondering van een deel van onze parkeervoorzieningen.

De risicobereidheid voor de marktrisico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Ondanks deze maatregelen zal niet ieder marktrisico voorkomen kunnen worden, zoals lange wachttijden voor een sociale huurwoning. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Strategische en bedrijfs(operationele)risico's

Strategische en bedrijfsrisico's doen zich op vele terreinen voor. Ook hier benoemen we de in onze ogen meest relevante en de maatregelen die Patrimonium neemt:

- Veroudering van het bezit kan een aanmerkelijk portefeuillerisico vormen. Vaak nemen de kosten toe met de leeftijd. Wij dammen dat in door adequaat onderhoud, kwaliteitsmeting van de woning, door periodieke actualisatie van ons SVB en actief portefeuillemanagement. We kijken naar herstructurering en nieuwbouw. De gekozen risicostrategie is reduceren.
- De duurzaamheidseisen voor 2050 zijn een forse opgave en het risico dat de eisen niet worden gehaald worden als hoog beschouwd. In 2019 zijn we begonnen met het complexgewijs renoveren om ultimo 2021 te voldoen aan de eis van gemiddeld energielabel B. De basis voor deze renovaties is het Strategisch Voorraad Beheer (SVB). De diverse werkzaamheden die worden uitgevoerd omvatten o.a.: Het isoleren van de vloer, gevel en dak, het vervangen van enkel glas door HR++ beglazing en het aanbrengen mechanische ventilatie.
- Onze investeringen zijn een belangrijke maatregel voor de strategische en bedrijfsrisico's. De komende jaren zullen we ons blijven bezighouden met het verbeteren van ons woningbezit. Voor de periode 2020 tot en met 2024 hebben we voor investeringen in renovaties, duurzaamheid en herstructurering € 69,9 miljoen in totaal begroot. Hiervan gaan we € 14 miljoen in 2020 uitgeven.
- In het Portefeuilleplan is aangegeven welke plannen er liggen voor de herstructurering. In totaal zijn er tot en met 2025 180 woningen aangemerkt voor herstructurering (sloop met vervangende nieuwbouw of een grootschalige renovatie). Vanaf 2022 zal fasegewijs de herstructurering worden uitgevoerd.
- Da afhankelijkheid van onze ICT systemen zien wij als een risico. In 2019 is een nieuw ERP pakket in gebruik genomen en zijn onze servers in een datacentrum geplaatst. Bij de keuze hebben we rekening gehouden met de continuïteit op verschillende aspecten. Doordat wij een ICT medewerker hebben is dit nog kwetsbaar en wordt de externe back-up in

2020 verder ingeregeld. De gekozen risicostrategie is reduceren.

- Het is voor een corporatie belangrijk om een goede naam te hebben en te houden op het gebied van woningonderhoud. Wij zien de ontevredenheid van onze huurders als een risico. Wij gaan in 2020 de klanttevredenheid met een onderzoek volgen. We nemen deel aan de Aedes Benchmark. Streven is om ten minste aan de daarin geformuleerde norm de voldoen. En we willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. We vinden een klantgerichte opstelling van onze medewerkers belangrijk.

De risicobereidheid voor de strategische en bedrijfs(operationele)risico's is over het algemeen laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. In de meerjarenbegroting zijn alle huisvestingsplannen doorgerekend (planmatig onderhoud, duurzaamheidsmaatregelen, herstructureringsplannen en nieuwbouw). Indien de vastgoedstrategie zal leiden tot een overschrijding van de financiële normen, zoals de ICR en de LTV, zal dit leiden tot keuzes in de vastgoedstrategie. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Nieuwbouwriscico's

Nieuwe projecten brengen projectontwikkelingsrisico's met zich mee. Daar komen we vanuit verschillende invalshoeken mee in aanraking. Meest relevante elementen en maatregelen daarin zijn:

- Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden in de stad Groningen. Toch is het voor Patrimonium belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Wij hebben overleg met de gemeente om alle mogelijkheden te benutten.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en blijven we met de gemeente en marktpartijen in overleg.
- Stijgende bouwkosten en overschrijding van de budgetten en een uit de tijd lopen van de plannen kunnen gevolgen hebben voor de haalbaarheid van toekomstige plannen en worden getoetst aan het investeringsstatuut (pas toe of leg uit) waardoor grenzen aan de investeringen worden bewaakt. Voor iedere nieuwbouwproject kijken we welke aanbestedingsvorm de meest ideale vorm is zowel met betrekking tot de prijs als de met betrekking tot het vinden van een marktpartij die voor ons de bouw kan uitvoeren. Voor nieuwbouwprojecten zijn rendementseisen opgesteld, bij het uitwerken van de plannen vindt een doorrekening plaats of de nieuwbouw voldoet aan de rendementseisen.

De risicobereidheid voor de nieuwbouwriscico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Alle mogelijke opties die zich aandienen voor nieuwbouw worden onderzocht met betrekking tot de haalbaarheid. Al in een vroeg stadium van de nieuwbouwprojecten wordt gekeken naar rendementen van de nieuwbouw. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Organisatorische risico's

Binnen Patrimonium worden enkele organisatorische risico's onderkend, onderstaand de risico's en de maatregelen die worden genomen:

- De arbeidsmarkt staat onder druk. Om voldoende gekwalificeerd personeel te hebben, gaan wij zelf mensen opleiden, wij willen een aantrekkelijke werkgever zijn en goed contact met onderwijsinstellingen hebben.
- De Strategische Personeelsplanning vormt een risico, de gemiddelde leeftijd is hoog en medewerkers zijn niet altijd voldoende toegerust voor hun taken. In 2019 is veel aandacht geweest voor scholing door training on the job, kennisuitwisseling en het volgen van opleidingen. In 2020 wordt SPP verder uitgewerkt. Door de omvang van de organisatie is Patrimonium kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben we oog voor en richten we processen (beter) op in. We hebben een ICT medewerker, hiermee is de positie van ICT erg kwetsbaar mede in verband met de toenemende afhankelijkheid van ICT voorzieningen. Wij hechten dit risico verder af door een externe back-up in te richten.
- Met de implementatie van de Woningwet 2015 is het aantal taken toegenomen. Deze trend heeft zich in 2019 verder doorgezet, met name binnen de afdeling Planning & Control waar de formatie in 2019 is uitgebreid. Indien er tijdelijk extra medewerkers nodig zijn, zal gebruik gemaakt blijven worden van tijdelijke inhuur.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij softwareleveranciers. Medio november 2019 is het nieuwe ERP pakket in gebruik genomen. Het nieuwe pakket biedt ons de mogelijkheid om processen beter te automatiseren en biedt meer mogelijkheden om stuur- en verantwoordingsinformatie te genereren.

De risicobereidheid voor de organisatierisico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Bij de te nemen maatregelen wordt de omvang van de structurele lasten bewaakt. Patrimonium heeft nu relatief lage organisatiekosten ten opzichte van de benchmark. Met de investeringen die in 2018 in gang zijn gezet, zullen deze lasten

stijgen, de investeringen waren nodig om een aantal kwetsbaarheden bijvoorbeeld op het gebied van ICT op te vangen. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Politieke risico's

Binnen Patrimonium worden enkele politieke risico's onderkend, onderstaand de risico's en de maatregelen die worden genomen:

- Lokaal
 - Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden. Patrimonium blijft met de gemeente in gesprek en onderzoekt alle mogelijkheden die zich aandienen.
 - Er ligt een goede woonvisie, met daarin heldere prestatieafspraken.
 - Met de NAM zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van het schadedossier. Ook voor 2019 is met de C14 (corporaties uit het aardbevingsgebied) een convenant gesloten voor de schadeafhandeling.
- Landelijk
 - De fiscale ontwikkelingen zijn van grote invloed op de financiële ruimte voor Patrimonium. De ATAD legt bijvoorbeeld een groot beslag op de liquide middelen. Een groot gedeelte van de bedrijfsopbrengsten wordt afgedragen aan belastingen (Onroerende Zaak Belasting, Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting). In de financieringsstrategie zijn de financiële uitgangspunten benoemd die Patrimonium volgt om financieel gezond te blijven. Sturen op de operationele kasstromen en de ratio's zoals zijn benoemd door het WSW zijn enkele van de maatregelen.
 - De controledruk is de afgelopen jaren verder toegenomen. Om tijdig aan alle taken te kunnen voldoen is de afdeling Plannig & control versterkt. Daarnaast zijn er nieuwe software programma's aangeschaft om alle benodigde informatie te kunnen genereren.

De risicobereidheid voor de politieke risico's is laag. De politieke risico's zijn over het algemeen niet beïnvloedbare risico's. Voor de meeste risico's is de kans op voordoen hoog en de impact groot. Daar waar mogelijk worden maatregelen genomen om te anticiperen op deze risico's. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Technische/onderhoudsrisico's

Patrimonium erkent een aantal technische/onderhoudsrisico's en heeft een aantal maatregelen genomen om dit risico te beperken:

- Het bezit kan onveilig zijn waardoor er sprake kan zijn van hogere kosten dan geraamd bijvoorbeeld in verband met asbest. Er worden bouwkundige veiligheidsmaatregelen getroffen en medewerkers worden regelmatig getraind op het gebied van veiligheid zoals met toolbox meetings. Patrimonium is bezig zich volledig VCA te certificeren

De risicobereidheid voor de technische/onderhoudsrisico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Duurzaamheidsrisico's

Patrimonium erkent een aantal duurzaamheidsrisico's en heeft een aantal maatregelen genomen om dit risico te beperken:

- De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Patrimonium heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan doorgerekend. Bij de bestaande bouw gaan we bij groot onderhoud uit van dak-, gevel- en vloerisolatie zonder een extra huurverhoging te vragen (basiskwaliteit). Zonnecollectoren worden tegen een gereduceerd bedrag aangeboden. Al deze plannen zijn vervat in het duurzaamheidsbeleid en zijn voor de komende jaren vertaald in de onderhoudsbegroting. Doel is om ultimo 2021 gemiddeld het energielabel B te realiseren.

De risicobereidheid voor de duurzaamheidsrisico's is laag, wij achten zowel de kans als de impact hoog. De maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Bij het nemen van de maatregelen wordt ook gekeken naar de betaalbaarheid. Indien de duurzaamheidsmaatregelen zullen leiden tot een overschrijding van de financiële normen, zoals de ICR en de LTV, zal dit leiden tot keuzes in de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Leefbaarheids- en overlastrisico's

Patrimonium erkent een aantal leefbaarheids- en overlastrisico's en heeft een aantal maatregelen genomen om dit risico te beperken:

- Ook wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multiproblematiek. Wij zijn nog onvoldoende geschoold om hiermee om te gaan. Deze groep huurders legt ook een relatief groot beslag op onze organisatie (een klein deel van de bewoners vraagt een groot deel van onze aandacht). De betreffende medewerkers worden geschoold op het herkennen van signalen en overleggen nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie een voordeel, we vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties). In 2019 zijn we gestart met de Voorzieningswijzer waarmee wij onze huurders aanbieden te onderzoeken of er besparingsmogelijkheden zijn voor de vaste lasten

De risicobereidheid voor de leefbaarheid en overlastrisico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. In de nieuwe organisatiestructuur is de afdeling Sociaal domein, verantwoordelijk voor de uitvoer van de taken met betrekking tot Leefbaarheid en is specifiek belast met deze taak. De extra schoonservice van Patrimonium wordt dagelijks ingezet voor schoonmaaktaken in de meest brede zin van het woord, zodat het straatbeeld er verzorgd uitziet. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Financiële beheersrisico's

De risicobereidheid van Patrimonium is niet hoog, passend bij de doelstelling van de organisatie. Patrimonium heeft een volkshuisvestelijke doelstelling en streeft naar continuïteit, zowel op de korte als op de lange termijn. Patrimonium is een kapitaalintensieve organisatie met een omvangrijke leningenportefeuille en daaruit voortvloeiende rentelast, ook in relatie tot de omzet, en is voor veel van haar activiteiten aangewezen op vreemd vermogen via de geld- en kapitaalmarkt. Er wordt gestuurd op financiële kengetallen.

Patrimonium heeft zichzelf ten doel gesteld te allen tijde te voldoen aan de WSW en de Aw normen, zowel ten aanzien van het financiële als het business risico. Dit wordt, mede door de gevoerde gesprekken met de Aw en het WSW scherp bewaakt. Het WSW en de Aw hebben voor de ratio's grenswaarden aangegeven waarbinnen een corporatie dient te blijven om financieel gezond te blijven. Patrimonium heeft deze grenswaarden overgenomen als eigen grenswaarden.

Maandelijks en per kwartaal wordt er gerapporteerd. De onafhankelijk controller beoordeelt de rapportages. Gedane aanbevelingen van WSW, Aw, accountant en RvC worden opgevolgd (zoals het instellen van risicomanagement, aandacht voor integriteit en het doorvoeren van financiële en organisatorische maatregelen).

Indien dreigt dat de ratio's gaan afwijken van de grenswaarden zullen maatregelen genomen worden. Er zullen keuzes worden gemaakt binnen de vastgoedstrategie, de eerste keuze is minder nieuwbouw plegen, vervolgens zal de keuze worden gemaakt voor de reducering in duurzaamheidsmaatregelen en tot slot in het onderhoud van bestaand bezit. In de financieringsstrategie is aangegeven hoe om te gaan met de leningenportefeuille en de omvang van de leningenportefeuille om het financieringsrisico en rente-risico af te hechten.

Verlag van de Raad van Commissarissen



Verlag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag verantwoording af over zijn werkzaamheden in het jaar 2019.

In het jaarverslag van vorig jaar is de bestuurder reeds gecompimenteerd met de in 2018 doorgevoerde organisatiewijziging. De gevolgen van deze ontwikkeling zijn in 2019 duidelijk merkbaar. De raad ervaart dit op verschillende gebieden, zoals strategische beleidsontwikkeling, planning & control, samenwerking met andere corporaties, externe communicatie, etc. Het is goed om te constateren dat medewerkers de organisatiewijziging hebben aangegrepen als een kans om hun talenten op dezelfde of op een andere plek in de organisatie in te zetten ten behoeve van de missie van Patrimonium. Dit geeft de raad vertrouwen voor de toekomst. Dit betekent evenwel ook dat het belangrijk is om de ingezette verbetering in de toekomst verder te ontwikkelen en goed te benutten.

De raad gebruikt zijn contacten met o.a. de accountant, controller, OR, vertegenwoordiging van de huurders, gemeente en andere corporaties om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de prestaties van Patrimonium. Ook via deze contacten krijgt de raad terug dat de effecten van de organisatiewijziging in positieve zin duidelijk merkbaar zijn.

Ondanks deze positieve geluiden blijft de raad alert, zeker gezien de externe ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de woningcorporatie. Patrimonium is, net als vele andere woningcorporaties, geconfronteerd met de crisis op de woningmarkt. Deze crisis is zeker ook in Groningen voelbaar. Er zijn onvoldoende woningen, de huurprijzen stijgen fors, de druk op de sociale huurwoningen neemt toe, grond om op te bouwen is beperkt aanwezig en er is een grote duurzaamheidsdoelstelling te realiseren. Dit stelt Patrimonium ook voor dilemma's en lastige keuzes. Belangrijk is dat deze dilemma's goed worden besproken om zodoende goede en gedragen strategische besluiten te nemen.

De raad heeft in 2019 de inrichting van haar vergaderingen gewijzigd om daardoor meer ruimte te geven voor themabesprekingen over strategische onderwerpen, zoals duurzaamheid, huurdersparticipatie en samenwerking. Bestuur en management betrekken de raad hiermee tijdig bij de beleidsontwikkeling en benutten op die manier ook de klankbordrol van de raad. Deze werkwijze wordt door zowel bestuur en management als de raad als zeer positief ervaren.

De raad van commissarissen is per 1 juli 2019 teruggegaan van 7 leden naar 6 leden. Dit heeft te maken met het vertrek van ons zeer gewaarde lid, de heer Boer. Per 1 juli 2019 is mevrouw Waanders herbenoemd voor een tweede periode van 4 jaar. De raad is voornemens om per 1 juli 2021 terug te gaan naar 5 leden.

In dit jaarverslag van de raad leest u over governance (hoofdstuk 2), hoe invulling gegeven is aan de toezichthoudende rol (hoofdstuk 3), hoe invulling is gegeven aan de werkgeversrol (hoofdstuk 4) en aan de klankbordrol jegens de bestuurder (hoofdstuk 5). Vervolgens wordt gerapporteerd over samenstelling, bezoldiging en functioneren van de raad (hoofdstuk 6). Daarna volgt een overzicht van vergaderingen en genomen besluiten (hoofdstuk 7).

2. Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De taken van de raad zijn vastgelegd in artikel 20 van de statuten en zijn grofweg in te delen in:

- toezichthouder op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting;
- klankbord/raadgever van het bestuur;
- werkgever van het bestuur.

De statuten alsmede het Reglement voor de Raad van Commissarissen zijn te vinden op www.patrimonium-groningen.nl.

Raad en bestuur hebben een gezamenlijke toezichtvisie. In deze visie geeft de raad zijn visie op 'waarom, waartoe en hoe zij toezicht houdt'. In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Daarbij heeft de raad te maken met externe en interne regelgeving. Het toetsingskader voor Patrimonium wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie. Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De raad van commissarissen van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. Voor een aantal bepalingen geldt dat corporaties daarvan gemotiveerd kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporaties tot een beter resultaat leidt. Patrimonium werkte in 2019 conform de toen geldende code. De op 1 mei 2015 ingevoerde Governancecode voor woningcorporaties is in 2020 op enkele punten gewijzigd.

c. Extern toezicht

De raad van commissarissen heeft de externe beoordelingen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de accountant besproken. De raad heeft in 2019 via de kwartaalrapportages toegezien op de opvolging van opmerkingen die door externe toezichthouders dan wel de raad als interne toezichthouder zijn gemaakt. De accountant heeft tijdens de reguliere vergadering in mei een toelichting gegeven bij de jaarrekening.

Er is kennisgenomen van de verslagen van besprekingen tussen bestuurder en WSW en Aw. Gezien de huidige risicoclassificatie van Patrimonium wordt op voorhand geen groei van het borgingsplafond in de jaren 2020 en 2021 toegekend. Voor Patrimonium leidt dit niet tot problemen. Op basis van de dPi 2019 zal nader overleg volgen tussen WSW en Patrimonium over de aanpassing voor 2020.

De raad heeft kennisgenomen van de oordeelsbrief rechtmatigheid verslagjaar 2018 van de Aw en de opmerkingen ten aanzien van staatssteun en passend toewijzen. De raad heeft ook kennisgenomen van de reactie van de bestuurder hierop en de beheersmaatregelen die op dit punt zijn genomen.

d. Integriteit

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Patrimonium heeft een actuele integriteitscode en klokkenluidersregeling. Van de klokkenluidersregeling is geen gebruik gemaakt. De raad heeft er kennis van genomen dat in overleg met de OR een nieuwe externe vertrouwenspersoon is aangesteld. Integriteit wordt periodiek besproken in het overleg tussen presidium en bestuurder. Verder heeft de raad ervan kennisgenomen dat ook in 2020 dilemmatrainingen zullen worden gehouden binnen de organisatie. In paragraaf 6c wordt nader ingegaan op het borgen van integriteit binnen de raad.

e. Commissies

De raad van commissarissen heeft een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en haar beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De personele samenstelling van de commissies alsmede de belangrijkste punten uit de verslagen zijn elders weergegeven. In hoofdstuk 3 voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 6 voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement vastgesteld. Beide reglementen zijn ook te vinden op de website.

3. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

a. Toezicht op strategie

Meerjarenbeleidsplan

De speerpunten uit het strategische beleidsplan 2016-2020 zijn door de raad gemonitord. In 2019 is de basis gelegd voor het strategisch beleidsplan 2020-2023. De raad is hierbij tijdig betrokken via een strategische bijeenkomst in de maand mei. De bespreking is gedaan aan de hand van een SWOT-analyse en een strategiekaart. Afgesproken is om jaarlijks een strategische bijeenkomst te organiseren waarin bestuurder samen met het MT van gedachten wisselen met de raad. Het strategisch beleidsplan 2020-2023 is in de vergadering van november goedgekeurd.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

Auditcommissie

In 2019 bestond de auditcommissie uit mevrouw Waanders (voorzitter), de heer Veuger (secretaris) en de heer Pruim en (tot 10 september 2019) de heer Van der Meulen. In 2019 heeft de auditcommissie vijf keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

In de auditcommissie zijn diverse zaken behandeld, zoals het risicomanagement, de managementletter 2018 en de opvolging daarvan. Het vernieuwde Treasurystatuut, het Treasuryjaarplan en de vernieuwde financieringsstrategie zijn besproken en goedgekeurd. Ook is het reglement van de auditcommissie aangepast. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2019, de jaarrekening 2018, de kaderbrief 2020 en de begroting 2020 behandeld.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en is ook bij de RvC vergaderingen met de bestuurder. Tevens vindt een jaarlijks gesprek plaats tussen voorzitter van de auditcommissie en de controller. De controller ziet toe op het verder ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie (AO/IB), controleert de naleving op de processen en houdt interne audits op basis van het intern controleplan. Het risicomanagement is verder geïmplementeerd binnen de organisatie.

De raad van commissarissen wordt tijdens vergaderingen van de raad door het bestuur geïnformeerd over (plannen op het gebied van) nieuwbouw, renovatie, sloop, aan- en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. Het aangaan van financiële verplichtingen hoger dan € 1.000.000,- behoeft de goedkeuring van de raad. In 2019 is goedkeuring verleend voor een investering van € 4.500.000,- inclusief BTW voor het realiseren van 22 appartementen voor jongeren met een zorgvraag en een kinderdagverblijf.

Nadat de raad in de vergadering van 14 november 2018 de begroting 2019 had goedgekeurd, is gebleken dat een addendum noodzakelijk was. Dit had te maken met een afwijking tussen de marktwaarde zoals opgenomen in de goedgekeurde begroting en de marktwaarde van de Dpi-begroting. Na goedkeuring van de begroting is het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 gepubliceerd en verwerkt in de Dpi. In de vergadering van 6 maart 2019 heeft de raad deze nieuwe versie alsnog goedgekeurd.

De raad heeft in 2019 goedkeuring verleend aan de begroting 2020 en aan de jaarrekening 2018. Dit laatste na ontvangst van de goedkeurende verklaring van de accountant. Alvorens deze stukken in de raad zijn geagendeerd, heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder, controller en de manager financiën en bedrijfsvoering. In 2019 is ook de implementatie van het nieuwe ERP-systeem aan de orde geweest tijdens de auditcommissievergaderingen.

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat het vermogen van de corporatie doelmatig wordt geïnvesteerd en dat er geen maatschappelijk vermogen wegvloeit. Op basis van eigen waarneming en de informatie van de accountant alsook het WSW oordeelt de raad dat onder de huidige situatie en met de huidige kennis de financiële continuïteit naar de toekomst toe voldoende is gewaarborgd. Daarbij geldt nog steeds dat de investeringsruimte is verminderd door de invoering door de rijksoverheid van de verhuurdersheffing, de heffing saneringssteun en de vennootschapsbelasting.

De auditcommissie spreekt jaarlijks met de bestuurder over de opzet en werking van het interne beheersingssysteem, beleidsmatige aspecten rond de administratieve organisatie en informatietechnologie en de door de accountant opgestelde managementletter. De commissie informeert jaarlijks bij de bestuurder en de externe accountant naar belangrijke risico's en uitstaande posities, alsmede naar de plannen om dergelijke risico's te beheersen.

In 2019 is door de bestuurder samen met het managementteam het opstellen van prestatie-indicatoren verder geprofessionaliseerd, evenals de risicomanagementindicatoren en soft control indicatoren en verantwoording hierover in de managementrapportages, doorontwikkeling van de integrale kwartaalrapportage, aanpassing van procedures, deelname aan de Aedes benchmark, opzetten van AO/IC. Dit alles heeft meegewerkt aan een betere beheersing van de processen. De raad vindt dit een positieve ontwikkeling en zal de verdere voortgang hierin blijven monitoren.

Toezicht op verbindingen

Patrimonium kent geen dochtermaatschappijen.

c. Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

De raad is nauw betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid van Patrimonium en beoordeelt haar maatschappelijke prestaties terdege. Het verhuren aan de primaire doelgroep staat voorop. De raad ziet erop toe dat het vereiste percentage woningen blijft gehandhaafd dat primair voor de doelgroep beschikbaar is. Verder blijft de raad erop toezien dat er richting de kwetsbaren in de samenleving getracht wordt hen te helpen in een woon- en leefvoorziening.

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de notulen van deze overleggen. De raad heeft verder in 2019 kennisgenomen van de prestatieafspraken 2020-2024. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de vertegenwoordiging van de huurders (het tijdelijke bestuur GWHP) bij de afspraken betrokken is geweest. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Klachtbehandeling

Het bestuur heeft in maart 2020 aan de raad van commissarissen verslag uitgebracht over de in 2019 behandelde klachten over Patrimonium door de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. In 2019 zijn door de commissie drie klachten met betrekking tot Patrimonium behandeld. Er is een bezwaarschrift tegen de huurverhoging behandeld en een bezwaarschrift tegen de servicekosten behandeld door de Huurcommissie.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van een overzicht van alle stakeholders/belanghebbenden van de woningcorporatie. Dit overzicht geeft inzicht in de wijze en de frequentie waarop het bestuur overleg voert met diverse stakeholders.

Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft het bestuur geregeld overleg met de huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissies. De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie, o.a. via een themabespreking. Ook heeft de bestuurder de raad steeds geïnformeerd over het lopende juridische traject wat nog betrekking heeft op de GWHP.

De raad heeft waardering voor de wijze waarop de bestuurder (en namens hem de manager klant & maatschappij) zich heeft ingezet om in 2019 een nieuwe vorm van huurdersparticipatie te realiseren. De samenwerkingsovereenkomst tussen de HPPG (Stichting Huurdersplatform Patrimonium Groningen) en Patrimonium is op 11 december 2019 ondertekend. Een vertegenwoordiging van de raad was daarbij aanwezig. In het voorjaar van 2020 zal de raad officieel kennismaking met de nieuwe huurdersvertegenwoordiging. De insteek van de raad is om tenminste eenmaal per jaar een gezamenlijke bijeenkomst te organiseren.

Visitatie

Het is fijn dat de visitatie 2014-2017, die in 2018 is uitgevoerd en in 2019 is vastgesteld, laat zien dat Patrimonium op bijna alle onderdelen ruim voldoende heeft gepresteerd. Belanghebbenden en de visitatiecommissie waarderen Patrimonium om haar betrouwbaarheid, degelijkheid en bescheiden opstelling. Het visitatierapport en de gezamenlijke reactie van bestuur en raad zijn vindbaar op de website van Patrimonium.

4. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2019 bestond de remuneratiecommissie tot 1 juli uit mevrouw Hak (voorzitter), de heer Boer (secretaris) en mevrouw Van den Hoogen. De heer Boer heeft besloten na zijn eerste termijn als RvC-lid niet voor herbenoeming te gaan, daarom bestaat per 1 juli 2019 de remuneratiecommissie nog uit mevrouw Hak (voorzitter) en mevrouw Van den Hoogen (secretaris). Er is in 2019 vijf keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

b. Beoordeling, bezoldiging en permanente educatie bestuurder

Op 15 juli 2019 is het halfjaarlijkse voortgangsgesprek geweest met de bestuurder en op 10 december 2019 het functioneringsgesprek. Namens de remuneratiecommissie waren mevrouw Hak en mevrouw Van den Hoogen aanwezig, daarnaast was ook de voorzitter van de raad, de heer Van der Meulen, aanwezig.

De bezoldiging voor de bestuurder voor 2020 is op voorstel van de remuneratiecommissie vastgesteld, na rato tot aan zijn pensionering per 1 juni 2020 op € 168.000 voor een geheel kalenderjaar. Dit bedrag is in overeenstemming met het vastgestelde maximum van € 168.000 voor een fulltime dienst bij een corporatie in klasse F, waarmee wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving, met name de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De bestuurder heeft in 2019 in het kader van permanente educatie 35,5 punten behaald. In de periode 2017 t/m 2019 is in totaal 148 PE-punten behaald, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de door Aedes vastgestelde norm van 108 PE-punten per 3 jaar.

c. Bestuursopvolging

De huidige bestuurder, de heer De Vries, heeft in 2019 aangekondigd dat hij per 1 juni 2020 gelet op zijn pensioengerechtigde leeftijd wil terugtreden. De remuneratiecommissie heeft een voorstel gemaakt ten aanzien van het proces van werving en selectie voor een nieuwe bestuurder. De raad heeft dit voorstel overgenomen en een werving- en selectiebureau opdracht gegeven om de raad te ondersteunen bij dit proces.

Wat	Wie	Wanneer
Intakegesprekken met MT, bestuurskamer, OR, RvC, huurdersorganisatie en bestuurder	Extern bureau	Oktober 2019
Samenstellen van selectie- en adviescommissie	RvC	Oktober 2019
Opstellen profiel en wervingstekst	Selectiecommissie	Week 44
Vaststellen profiel en wervingstekst	RvC	Week 47
Plaatsen advertentie en profiel	Extern bureau	November 2019
Voorselectiegesprekken	Extern bureau	Week 50/1
Presentatie longlist aan RvC	Extern bureau	Week 2
1e ronde gesprekken	Selectiecommissie	Week 3
2e ronde gesprekken	Adviescommissie en selectiecommissie	Week 4
Keuze en voornemen benoeming	RvC	Week 4
Mogelijk assessment		Week 5
Arbeidsvoorwaardengesprek	Remuneratiecommissie	Week 5
Documenten Aw opstellen	Voorzitter RvC	Week 6
Aanvragen zienswijze Aw	RvC	Week 7
Benoeming	RvC	Voor 1 april 2020
Start nieuwe bestuurder		1 juni 2020

De advertentie is geplaatst op de website van Patrimonium, de website van het werving- en selectiebureau (Public Spirit), en in de dagbladen Trouw en Dagblad van het Noorden.

De selectiecommissie bestond tijdens de eerste gespreksronde uit de remuneratiecommissie en het presidium van de RvC met daaraan toegevoegd een MT-lid (adviserend). In de tweede ronde gesprekken bestond de selectiecommissie uit de volledige raad. De adviescommissie bestond uit een afvaardiging van MT, BK, OR en HPPG.

De raad heeft veel waardering voor de inzet van de leden van de adviescommissie en voor de vertrouwelijkheid tijdens de procedure. In de vergadering van 21 januari 2020 heeft de raad een voorgenomen besluit genomen ten aanzien van de benoeming van de nieuwe bestuurder. Na een positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de minister zal de nieuwe bestuurder op 1 juni 2020 kunnen aantreden.

5. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2019 zesmaal met de bestuurder. Deze zogenoemde voortgangsoverleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen is, naast de bestuurder en het presidium, tevens de bestuurssecretaris en de controller aanwezig. Naast het voorbereiden van de agenda van de vergaderingen van de raad vond tijdens de voortgangsoverleggen ook informeel overleg plaats waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (de klankbordfunctie).

6. Samenstelling, bezoldiging en functioneren

a. Samenstelling raad van commissarissen

Profielschets

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Deze profielschets maakt deel uit van het Reglement voor de raad van commissarissen en wordt jaarlijks getoetst op actualiteit. Digitalisering, HR en communicatie zijn in 2019 als aanvullende aandachtsgebieden toegevoegd aan de reeds bestaande profielen. Verder zijn enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen staat op de website van de woningcorporatie vermeld. Mevrouw Waanders is per 1 juli 2019 herbenoemd voor een tweede termijn van vier jaar. De heer Boer heeft afgezien van de mogelijkheid tot herbenoeming voor de periode van vier jaar en is derhalve per 1 juli 2019 afgetreden als lid van de raad.

Samenstelling in 2019

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2019 uit zeven leden en per 1 juli 2019 uit zes leden. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Per 1 januari 2019 waren de volgende personen lid van de raad:

Naam (geboortejaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroeps/nevenfunctie
mr.drs F.C.A. van der Meulen (1970) Assen Juridisch/Integriteit	07/ 1/2022	07/ 1/2022	Voorzitter	Hoofd Juridische Zaken van de gemeenten Hoogeveen en De Wolden
P. Pruim (1972) Zuidhorn Vastgoed/projectontwikkeling en financieel-economisch	07/ 1/2021	07/ 1/2021	Vicevoorzitter	Senior relatiemanager Commercial Cliënts ABN AMRO
Mevrouw A.W.V. Hak (1968) Groningen Sociaal maatschappelijk	07/ 1/2022	07/ 1/2022	Lid (namens de huurders)	Senior consultant en projectleider sociaal domein bij KWIZ
Mevrouw J.G. Waanders - Kolhoop (1970) Groningen Financieel-economisch	07/ 1/2019	07/ 1/2023	Lid	Concerncontroller waterschap Noorderzijlvest
M. Boer (1976) Beilen Bedrijfskundig	07/ 1/2019	Nvt*	Lid	Directeur/eigenaar MenS BV; Partner Netpartners BV (holding) en van daaruit bestuurder bij Zorgweb BV en Salutem BV
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	07/ 1/2020	07/ 1/2024	Lid (namens de huurders)	Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences Enschede; Bestuurder CORPORATEM Real Estate Management
mevrouw drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen (1968) Harkema Sociaal maatschappelijk	07/ 1/2020	07/ 1/2024	Lid (namens de huurders)	Directeur/Bestuurder Maatschappelijke Ondersteuning Smallingerland (tot eind februari); directeur bestuurder Biblionet Groningen (vanaf 1 maart)

* De heer M. Boer is per 1 juli 2019 afgetreden en heeft zich niet beschikbaar gesteld tot herbenoeming.

De raad heeft in 2019 besloten om zich aan te sluiten bij de commissarispool van de VTW. Daarmee wordt voorzien in de statutaire bepaling dat sprake is van twee vervangers bij ontstentenis of belet van de gehele raad.

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2019

Lid	Nevenfuncties
mr.drs. F.C.A. van der Meulen	Lid bezwaarschriftencommissie rechtspositionele zaken van Waterschap Noorderzijlvest te Groningen
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS	Voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Tangenborgh & voorzitter Auditcommissie; Voorzitter Committee of quality certificates (CKV) bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH); Lid RvC Mitros Utrecht en Nieuwegein & voorzitter Auditcommissie Wonen; Lid RvC deltaWonen Zwolle & lid Auditcommissie
drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen	Lid van raad van commissarissen Rabobank Drachten Friesland Oost; Lid van raad van toezicht bij bibliotheken Noord Friesland, aandachtsveld sociaal domein (tot 1 juli)

b. Bezoldiging

Per 1 januari 2019 is de vergoeding voor de leden van de raad vastgesteld op € 11.250 op jaarbasis. De vergoeding van de voorzitter is vastgesteld op € 16.830,- op jaarbasis.

Deze bedragen liggen 10 procent onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F, waarmee wordt voldaan aan de beroepsregel 2019 van de VTW.

c. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op het onderwerp integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. De voorzitter besteedt ook aandacht aan dit onderwerp in de individuele functioneringsgesprekken met de leden.

In goed overleg tussen de voorzitter, de heer Boer en de bestuurder heeft de heer Boer tijdig aangegeven niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen om belangenverstrengeling tussen zijn beroepsfunctie en het lidmaatschap van de raad te voorkomen.

Informatievoorziening

De raad wordt per vergadering mondeling dan wel schriftelijk geïnformeerd aangaande interne en externe ontwikkelingen. In 2019 heeft de bestuurder een WhatsApp groep aangemaakt om de raad ook tussentijds goed op de hoogte kunnen houden van actuele ontwikkelingen.

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Dit betreffen onder andere de accountant, de OR, huurdersvertegenwoordigers, leden van het MT en de controller. De raad heeft in maart 2017 vastgelegd op welke wijze de raad zich wil oriënteren over wat er onder de gemeente, de huurders en andere stakeholders leeft. In mei 2019 heeft een afvaardiging van de raad een gesprek gehad met de wethouder Wonen. Verantwoording aan stakeholders over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden vindt plaats via het jaarverslag.

Lidmaatschappen

De leden van de raad zijn alle lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Lidmaatschap draagt bij aan informatievoorziening en informatie-uitwisseling. Lidmaatschap betekent de verplichting om de Governancecode woningcorporaties na te leven.

Zelfevaluatie RvC

Op 9 december 2019 heeft de raad een zelfevaluatie gehouden met een extern begeleider. Evenals in 2017 werd de zelfevaluatie begeleid door mevrouw Pauw van Pava Consult. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie van 9 december hebben de leden van de raad een vragenlijst toegezonden gekregen die mevrouw Pauw in een persoonlijk gesprek met eenieder heeft doorgenomen. Tijdens de zelfevaluatie van 9 december zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- ontwikkeling van de RvC de afgelopen twee jaar;
- mandaat van de RvC en rolverdeling toezicht en bestuur;
- rolinvulling door de RvC en complementaire kracht;
- bestuursopvolging;
- vertrouwen versus transparantie/controle;
- ontwikkelingsfase van de RvC;
- samenstelling versus samenwerking;
- grote externe veranderingen; digitalisering, disruptie en duurzaamheid;
- anticipatie in eventuele crisissituatie;
- out-of-the-box denken om nieuwe kansen te vinden.

Uitkomst van de zelfevaluatie is dat de raad in de periode van twee jaar een aantal flinke slagen heeft gemaakt. Verder blijkt dat de raad qua samenstelling complementair is en dat de samenwerking onderling en met de bestuurder open en transparant is. Vanuit de zelfevaluatie is een aantal aandachtspunten voor verdere verdieping benoemd voor 2020:

- inwerken van de nieuwe bestuurder;
- samenstelling van de raad op termijn;
- scenarioplanning;
- voorbereiding op calamiteiten en crises.

Permanente educatie

De remuneratiecommissie heeft het afgelopen jaar een nieuw opleidingsplan opgesteld en het opleidingsplan van 2019 geëvalueerd. Het jaarbudget voor 2020 is ogewijzigd vastgesteld.

In het kader van permanente educatie hebben de commissarissen in 2019 opleidingen gevolgd. Hieronder treft u een overzicht aan van de gevolgde opleidingen en de behaalde PE-punten alsmede het totaal aantal PE-punten over de afgelopen jaren vermeld.

Commissaris	Onderwerp	Aanbieder	PE-punten	Totaal PE-punten
Mw. Hak.	Huurdersbelang en betrokken huurders	VTW	5	61
	Bijeenkomst met De Huismeesters	Van Nimwegen	3	
	Bijeenkomst wonen en dementie	Kjenning	3	
Mw. Van den Hoogen	Bijeenkomst met De Huismeesters	Van Nimwegen	3	47
Dhr. Van der Meulen	Effectieve interventies	VTW Academie	5	61
	Themabijeenkomst Participatie	Kjenning	3	
	Financiële- en bedrijfsvoerings- actualiteiten	Landmeter	2	
Dhr. Pruim	Bijeenkomst met De Huismeesters	Van Nimwegen	3	40
	Duurzaamheid, leefbaarheid en nieuwbouw	Landmeter	4	
Dhr. Veuger	Financiële en fiscale actualiteit	Landmeter	2	113
	Wonen en zorg, themabijeenkomst Domesta en Zorggroep Tangenborgh	Domeste e.a.	3	
	Bijeenkomst met De Huismeesters	Van Nimwegen	3	
	Boardroom dynamics	F.J. Oukes, Echo&Dockwerk	3	
	26th Annual Conference of the European Real Estate Society, July 3-6, 2019 Cergy	ERES & ESSEC Business School Cergy	20	
	Disruptive Technology, Legal Innovation and the future of Real Estate	IDC institute Israel	16	
Mw. Waanders	VTW Regiobijeenkomst Toezicht en Financiën Woningcorporaties	VTW	2	28
	Duurzaamheid, leefbaarheid en nieuwbouw	Landmeter	4	
	Financiële en fiscale actualiteit	Landmeter	2	

Excursies en overige bijeenkomsten

Op 2 oktober is een themabijeenkomst geweest samen met de RvC en de bestuurder van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen over het thema participatie. Gevolgd door een presentatie door de managers vastgoed van beide organisaties met als thema duurzaamheid. Dit was inmiddels de tweede maal dat in deze samenstelling een themabijeenkomst plaatsvond. Ook voor 2020 is door beide raden aangegeven dat een bijeenkomst in deze samenstelling zal worden ingepland.

Voor zover mogelijk worden bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Noord-Nederland bezocht. De raad was in september met een grote vertegenwoordiging aanwezig bij de door Patrimonium georganiseerde netwerkbijeenkomst. Daarbij is onder andere een bezoek gebracht aan Warmtestad en aan de nieuwbouw aan de Bentismaheerd.

Overleg met de ondernemingsraad (OR)

De raad heeft zich op verschillende momenten georiënteerd op de organisatie en de relatie tussen de OR en de bestuurder. Het presidium van de raad heeft in 2019 tweemaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. Van beide bijeenkomsten is een verslag gemaakt. Op 14 november zijn mevrouw Waanders en mevrouw Van den Hoogen aangeschoven bij een overlegvergadering van de OR met de bestuurder.

Secretariaat

Een raad van commissarissen kan niet functioneren zonder een goed secretariaat. Ook in 2019 is de raad naar volle tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris mevrouw Westhuis-Scholten. Jaarlijks vindt een evaluatiegesprek plaats tussen het presidium van de raad en de bestuurssecretaris.

7. Overzicht vergaderingen en besluiten

In 2019 heeft de raad vijfmaal vergaderd met de bestuurder. Deze vergaderingen zijn steeds voorafgegaan door een voorvergadering zonder bestuurder. De vergaderingen zijn voorbereid in bijeenkomsten van het presidium van de raad met de bestuurder. Daarnaast heeft de raad van commissarissen in oktober 2019 vergaderd zonder bestuurder. Van deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2019 zijn door de raad de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
6 maart	Vaststelling gezamenlijke reactie van RvC en bestuurder bij de visitatie 2014-2017
	Vaststelling dat huidige bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering geen wijziging behoeft
	Goedkeuring uitstel aanleveren jaarrekening tot 1 juli 2019
	Goedkeuring nieuwe versie begroting 2019 in verband met wijzigingen in marktwaarde
	Goedkeuring Procuratieregeling
	Goedkeuring nieuwe procedure voor controleren en paraferen van kasbewijzen bestuurder
	Goedkeuring opstarten van onderzoeksfase voor het Knikdak aan de Onnemaheerd
9 mei	Herbenoeming van mw. A. Waanders onder voorbehoud positieve zienswijze Aw
	Besluit om de RvC stapsgewijs terug te brengen tot 5 leden en enkele wijzigingen in de profielen van de RvC
	Goedkeuring nieuwe versie van Treasurystatuut
	Goedkeuring Financieringsstrategie
28 mei	Vaststelling Procedure werving en selectie bestuurder met ondersteuning via extern bureau
	Vaststelling uitgangspunten Opleidingsplan RvC 2020
	Vaststelling voorstel externe zelfevaluatie 2019
	Vaststelling gewijzigde regeling bij ontstentenis en belet van de gehele RvC
	Goedkeuring definitieve Bod 2020
	Goedkeuring Kaderbrief 2020
	Goedkeuring Investeringsbesluit Knikdak aan de Onnemaheerd
10 september	Vaststelling jaarverslagen en jaarrekening 2018
	Dechargering bestuurder en RvC voor het gevoerde beleid respectievelijk het gehouden toezicht tot en met 31 december 2018
	Wijziging samenstelling auditcommissie
16 oktober	Gunnen opdracht voor ondersteuning bij werving en selectie nieuwe bestuurder aan Public Spirit
	Vaststelling gewijzigd Reglement RvC
	Vaststelling gewijzigd Reglement auditcommissie
	Vaststelling Proces werving en selectie nieuwe bestuurder
	Vaststelling Opleidingsbudget RvC 2020
27 november	Instemming met doorschuiven bespreking managementletter naar begin 2020
	Goedkeuring Beleidsplan 2020-2023
	Goedkeuring Portefeuilleplan 2020-2030
	Goedkeuring Prestatieafspraken 2020-2024
	Goedkeuring begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2024
	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2020
	Goedkeuring wijziging Bestuursreglement
	Vaststelling vergaderdata RvC 2020
	Vaststelling jaarprogramma RvC 2020
Goedkeuring wijziging Toezichts- en toetsingskaders	
Vaststelling bezoldiging bestuurder per 1 januari 2020 tot 1 juni 2020 en bezoldiging voorzitter en leden RvC per 1 januari 2020 en bijbehorende memo WNT	

8. Ten slotte

Het is het laatste boekjaar waarvoor onze bestuurder Auke de Vries verantwoordelijk is. Langs deze weg bedanken wij hem voor zijn grote inzet voor Patrimonium en in het bijzonder voor de resultaten in het boekjaar 2019. Uiteraard geldt ook dank voor alle medewerkers voor hun inzet in 2019.

Tijdens het schrijven van dit jaarverslag heeft het coronavirus grote delen van onze aarde in zijn greep. De gevolgen voor de korte en lange termijn zijn nog niet bekend. Hoewel de mens grote invloed heeft gehad op de uitputting van deze aarde, en wij de gevolgen daarvan steeds meer ondervinden via vervuiling en klimaatverandering, geeft de huidige tijd maar weer aan hoe kwetsbaar de mens zelf is. Wij zijn broze wezens in een onzekere tijd.

Dat geloof, hoop en liefde ons kracht, wijsheid en verbondenheid mogen geven!

Namens de Raad van Commissarissen,
mr.dr.s. F.C.A. van der Meulen, voorzitter

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2019 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2019 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2019 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 27 mei 2020

ing. A. de Vries,
directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de door de bestuurder van Christelijke Woningstichting Patrimonium opgestelde jaarstukken 2019. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van EY en stelt de jaarrekening vast en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid.

Groningen, d.d. 27 mei 2020

namens de Raad van Commissarissen

mr. drs. F.C.A. van der Meulen,
voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarrekening

Balans per 31 december 2019

(na winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		2019	2018
A. VASTE ACTIVA			
I	Vastgoedbeleggingen		
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	734.026	638.231
2.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.803	30.761
3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	7.316
		<u>766.829</u>	<u>676.308</u>
II	Materiële vaste activa		
4.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.442	893
III	Financiële vaste activa		
5.	Latente belastingvordering(en)	1.408	2.025
6.	Overige effecten	1	1
		<u>1.409</u>	<u>2.026</u>
B. VLOTTENDE ACTIVA			
I	Voorraden		
7.	Overige voorraden	469	380
		<u>469</u>	<u>380</u>
II	Vorderingen		
8.	Huurdebiteuren	510	268
9.	Belastingen en sociale verzekeringen	0	1.087
10.	Overige vorderingen	423	135
11.	Overlopende activa	890	202
		<u>1.823</u>	<u>1.693</u>
III	Liquide middelen	5.588	6.479
Totaal activa		<u>777.560</u>	<u>687.778</u>

Passiva

(in duizenden euro's)

		2019	2018
C. EIGEN VERMOGEN			
12.	Herwaarderingsreserve	440.424	369.682
13.	Overige reserve	122.846	112.797
		<u>563.270</u>	<u>482.479</u>
D. VOORZIENINGEN			
14.	Voorziening onrendabele investeringen	48	0
15.	Reorganisatievoorziening	77	85
16.	Overige voorzieningen	322	320
		<u>446</u>	<u>405</u>
E. LANGLOPENDE SCHULDEN			
17.	Schulden/leningen overheid	6.956	7.467
18.	Schulden/leningen kredietinstellingen	188.307	180.500
		<u>195.263</u>	<u>187.966</u>
F. KORTLOPENDE SCHULDEN			
19.	Schulden aan overheid	510	486
20.	Schulden aan kredietinstellingen	7.986	7.956
21.	Schulden aan leveranciers	3.689	2.441
22.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.760	112
23.	Schulden ter zake van pensioenen	0	41
24.	Overige schulden	595	1.866
25.	Overlopende passiva	4.041	4.024
		<u>18.581</u>	<u>16.926</u>
Totaal passiva		<u>777.560</u>	<u>687.778</u>

Winst-en-verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)

		2019	2018
26.	Huuropbrengsten	40.572	39.128
27.	Opbrengsten servicecontracten	2.182	1.904
28.	Lasten servicecontracten	2.193	1.725
29.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.684	777
30.	Lasten onderhoudsactiviteiten	16.143	12.318
31.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.422	8.184
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.312	18.027
32.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.960	2.724
33.	Toegerekende organisatiekosten	-41	-30
34.	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.194	-1.718
	Nette gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	725	976
35.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.158	-3.021
36.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.904	72.468
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.746	69.447
37.	Opbrengst overige activiteiten	0	0
	Netto resultaat overige activiteiten	0	0
	Overige organisatiekosten	1.341	3.122
	Kosten omtrent Leefbaarheid	740	518
38.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	92	1
39.	Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.530	-7.734
	Sociale financiële baten en lasten	-7.438	-7.734
	Resultaat voor belastingen	83.264	77.078
40.	Belastingen	-2.475	2.559
	Netto Resultaat na belastingen	80.789	79.637

Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)

1.(A)	Operationele activiteiten	2019	2018
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	40.596	39.068
1.2	Vergoedingen	2.412	2.355
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	375	278
1.5	Ontvangsten interest	47	0
	Saldo ingaande kasstromen	43.430	41.700
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	-3	-1
1.7	Betalingen aan werknemers	-3.762	-3.149
1.8	Onderhoudsuitgaven	-11.263	-9.671
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-9.149	-9.124
1.10	Betaalde interest	-7.722	-7.650
1.11a	Sectorspecifieke heffingonafhankelijk van resultaat	0	-392
1.11b	Verhuurdersheffing	-4.141	-5.103
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-352	-290
1.13	Vennootschapsbelasting	260	-1.847
	Saldo uitgaande kasstromen	-36.132	-37.227
	Kasstroom uit operationele activiteiten	7.298	4.473
3.1.3 A	(Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom:		
2.1A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.103	2.893
2.5A	(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	2.076	2.476
	Tussentelling MVA ingaande kasstroom	4.179	5.369
	MVA uitgaande kasstroom:		
2.6A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-12.589	-8.940
2.6B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-32	0
2.7A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-5.898	-9.065
2.7B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-7	11
2.9A	Aankoop. woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	-203
2.14A	Investerings overig	-658	-231
2.15A	Externe kosten bij verkoop	-102	-180
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-19.286	-18.608
	Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA en FVA	-15.107	-13.239

3.1.3 A	Financieringsactiviteiten	2019	2018
	Ingaand:		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	25.500	20.100
	Uitgaand:		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-18.611	-8.061
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.889	12.039
	Interne overboeking kas	28	
4.1	Mutatie liquide middelen	-920	3274
4.2	Wijziging korgeldmutaties		
	Liquide middelen op 1 januari	6.479	3.205
	Liquide middelen op 31 december	5.559	6.479

Kasstroommutaties die voor het inzicht een nadere toelichting vragen ten opzichte van de toelichting van de balans en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening zijn nader toegelicht in de toelichting op het kasstroomoverzicht.

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Christelijke Woningstichting Patrimonium is statutair gevestigd in Groningen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 02028302. Het adres is Peizerweg 136, 9727 AP te Groningen.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in duizenden Euro's, tenzij anders vermeld. Het verslagjaar loopt parallel aan het kalenderjaar.

Activiteiten

Christelijke Woningstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium), is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

De activiteiten van Christelijke Woningstichting Patrimonium zijn erop gericht mensen te huisvesten die zelf moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien, in en rondom Groningen.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. In de paragraaf gebeurtenissen na balansdatum is een toelichting gegeven op de impact van de corona-uitbraak. De verwachting is dat de continuïteit van Patrimonium ten gevolge van deze uitbraak niet in het geding komt.

Regelgeving

Patrimonium heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 27 mei 2020.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Patrimonium zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van Patrimonium, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen – Patrimonium als lessor

Patrimonium is operationele lease overeenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van lease overeenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Patrimonium bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de lease overeenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

Patrimonium maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Patrimonium. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Patrimonium waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Patrimonium. Patrimonium heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van de BOG / MOG / ZOG eenheden en het bezit in het aardbevingsgebied. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Patrimonium beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd een bijzondere waardevermindering het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Patrimonium betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Patrimonium heeft ook latente belastingvorderingen in jurisdicties waar in het verleden verliezen zijn geleden en die niet worden gewaardeerd. Patrimonium verwacht dat het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten onvoldoende zijn in de resterende beschikbare periode, waarbij eventuele tax planning is meegenomen.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijziging

Patrimonium waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie in 2018 op basis van marktwaarde tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie, specifiek de basisversie. In 2019 waardeert Patrimonium haar onroerende zaken in exploitatie in het aardbevingsgebied, zoals aangewezen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Met de overgang van de basis versie naar de full versie van de marktwaarde in verhuurde staat is er sprake van een wijziging van de schattingsmethodiek. Gezien het feit dat voor beide de grondslag de marktwaarde is en gezien het geringe verschil in waarde (en daarmee geringe impact op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in het boekjaar) is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

De waardering van het bezit, inclusief aanpassing vrijheidsgraden, komt in boekjaar 2019 uit op een bedrag van € 766,8 miljoen, conform de waardebepalingen door de externe taxateur. Indien het bezit in het aardbevingsgebied op basis van de basisversie was getaxeerd zou de marktwaarde € 761,6 miljoen bedragen.

Recapitulatie:

Marktwaarde totaal bezit 31-12-2019 (cf. full versie voor het aardbevingsgebied) € 766,8 miljoen

Marktwaarde totaal bezit 31-12-2019 (cf. basis versie voor het aardbevingsgebied) € 761,6 miljoen

Marktwaarde bezit aardbevingsgebied 31-12-2019 (cf. full versie) € 97,0 miljoen

Marktwaarde bezit aardbevingsgebied 31-12-2019 (cf. basis versie) € 91,8 miljoen

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Patrimonium de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragrafen.

Presentatiewijziging

In de jaarrekening zijn voor verbetering van de inzichtelijkheid de accountantskosten gepresenteerd onder de overlopende passiva in plaats van de kortlopende schulden. In het kader van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers hiervoor ook aangepast, waardoor:

- de kortlopende schulden zijn afgenomen met € 147K
- de overlopende passiva zijn toegenomen met € 147K

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Patrimonium hanteert de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het DAEB bezit in exploitatie. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). In 2019 wordt voor het DAEB bezit in exploitatie in het aardbevingsgebied de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd.

Het op de full variant gewaardeerde vastgoed in het aardbevingsgebied kent per 31 december 2019 een hogere waarde dan bij toepassing van de basisvariant. Het verschil in waarde wordt naar inschatting van Patrimonium met name veroorzaakt door de marktsituatie specifiek in de stad Groningen, in combinatie met de beperkingen vanuit het handboek in de basisvariant. Patrimonium onderzoekt of het opportuun is in de nabije toekomst over te stappen naar de full versie voor het gehele bezit en is daarover in overleg met collega corporaties in de stad Groningen.

Voor BOG,MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Patrimonium verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode: de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van belastinglatenties.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering; zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschied slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Patrimonium. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Patrimonium bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente. Patrimonium hanteert in haar beleid een streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Patrimonium en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek

modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Patrimonium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur	2019	2018
Norm onderhoud	€ 2.162	€ 2.353
Norm beheerslasten	€ 705	€ 656

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Patrimonium heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkoopsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijn voor bedrijfsgebouwen is vijftig jaar. De afschrijvingstermijnen voor de overige materiële vaste activa zijn vijf tot tien jaren. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 wordt de componentenbenadering toegepast hierbij worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. De componentenbenadering wordt vanaf het eerste verwerking van actief toegepast. In lijn met de bepaling in RJ 212.806, wordt in afwijking van de bepalingen omtrent stelselwijzigingen, de aanpassing prospectief verwerkt. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige effecten

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties) worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

Baten en lasten van aandelen gewaardeerd tegen kostprijs, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan. Ontvangen dividend wordt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Patrimonium, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Patrimonium beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggedronen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggedronen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geïnclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Patrimonium op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening reorganisatiekosten

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt richting betrokken dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan het personeel en loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten

Patrimonium maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen. Patrimonium scheidt een in een contract besloten derivaat, (embedded derivative), indien aan de orde, af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Patrimonium als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Patrimonium als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Patrimonium, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder personeel en afschrijvingen.

Personeel

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

Patrimonium neemt een verplichting op als Patrimonium zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Patrimonium de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening. Als het ontslag een individuele medewerker betreft met een vaststellingsovereenkomst neemt Patrimonium de kosten op in de voorziening reorganisatie.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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 in de balans opgenomen verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Patrimonium verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede-kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, e.d.), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten verdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling i.c. effectief het aantal werkzame fte's.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

I Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	DAEB vastgoed in exploitatie 2018	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018
Boekwaarde per 1 januari	638.231	557.884	30.761	32.079
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	13.989	0	0	0
Investerings	6.125	8.276	14	3
Desinvesteringen	-1.194	-1.718	0	0
Herclassificaties	0	-209	0	209
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	76.876	73.998	2.028	-1.530
Totaal van de mutaties	95.796	80.347	2.042	-1.318
Boekwaarde per 31 december	734.026	638.231	32.803	30.761
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde	430.985	361.327	9.438	8.354

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 70.461 en € 1.083.

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2019	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2018
Stand per 1 januari:		
Aanschaffingswaarde	17.176	7.692
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.860	-6.839
Boekwaarde per 1 januari	7.316	853
Investerings	8.782	9.484
Opleveringen	-13.989	
Mutatie ORT	-157	
Overige mutatie	-1.952	-3.021
Totaal van de mutaties	-7.316	6.463
Stand per 31 december:		
Aanschaffingswaarde	157	17.176
Cumulatieve waardeverminderingen	-157	-9.860
Boekwaarde per 31 december	0	7.316

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie worden veroorzaakt door:

- Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
- Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2017
- Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
- Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
- Mutaties in het bezit
- Mutaties in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen
- Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar toegelicht:

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van 2018, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 120,5 duizend naar € 128,9 duizend. Deze stijging van + 7,0% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopbrengsten.

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. De (verwachte) stijging van de leegwaarde, heeft een positief effect en op de marktwaarde.

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van 6,93% naar 7,08% (2,16%). Deze stijging van de disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde.

1. DAEB en 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt (in duizenden euro's):

	2019	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	67.114	basis
Eengezinswoningen	53.804	full
Meergezinswoningen	558.736	basis
Meergezinswoningen	43.238	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	14.232	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.445	full
Parkeergelegenheden	6.404	basis
Parkeergelegenheden	1	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.855	full
Totaal	766.829	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,70%	3,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	506 - 1686	506 - 1686	506 - 1686	506 - 1686	506 - 1686	506 - 1686	506 - 1686
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	370 - 1603	370 - 1603	370 - 1603	370 - 1603	370 - 1603	370 - 1603	370 - 1603
Beheerkosten per vhe - EGW	447	447	447	447	447	447	447
Beheerkosten per vhe - MGW	439	439	439	439	439	439	439
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,170%	0,170%	0,170%	0,170%	0,170%	0,170%	0,170%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%
Mutatiekans bij uitponden	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,50%
Disconteringsvoet	6,04% - 7,31%	6,04% - 7,31%	6,04% - 7,31%	6,04% - 7,31%	6,04% - 7,31%	6,04% - 7,3%	6,04% - 7,31%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten, bestaande uit makelaars- en andere handelingskosten bedragen 1,5% van de leegwaarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
Beheerkosten % van de markthuur _BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	6% - 11,5%	6% - 11,5%	6% - 11,5%	6% - 11,5%	6% - 11,5%	6% - 11,5%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsoverhoud per m2 bvo	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%	0,499%
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,5 - 10%	7,5 - 10%	7,5 - 10%	7,5 - 10%	7,5 - 10%	7,5 - 10%	7,5 - 10%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	52	50	50	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	173	166	166	166	166	166	166
Beheerkosten - parkeerplaats	27	26	26	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox	38	37	37	37	37	37	37
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%	7,33% - 7,42%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen incl OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	6% - 8,5%	6% - 8,5%	6% - 8,5%	6% - 8,5%	6% - 8,5%	6% - 8,5%	6% - 8,5%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie waar de full waarderingvariant van toepassing is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de hiervoor genoemde onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Patrimonium en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Patrimonium heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorg onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Daarnaast heeft Patrimonium voor haar eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeerplaatsen gelegen in het aardbevingsgebied de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Wordt toegepast bij het zorgvastgoed en heeft betrekking op het specifieke verloop van de toekomstige huuropbrengst.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG/ZOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij BOG/MOG/ZOG-objecten. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft de leegwaarde van meergezinswoningen in het aardbevingsgebied o.b.v. referenties naar boven bijgesteld.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast, zowel bij BOG/MOG/ZOG-objecten als de eengezins- en meergezinswoningen. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud bij enkele BOG-objecten op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed waar de full waarderingvariant van toepassing is, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde van het gehele vastgoed in exploitatie – gewaardeerd volgens de DCF-methode – is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde * in €1.000	Effect op reële waarde* in %
Mutatiegraad	2% - 50%	+10% (relatief)	8.474	1,11%
Mutatiegraad	2% - 50%	-10% (relatief)	-9.202	-1,20%
Disconteringsvoet	6% - 11,5%	+1% (absoluut)	-78.180	-10,20%
Disconteringsvoet	6% - 11,5%	-1% (absoluut)	122.827	16,03%

*Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)

	2019	2020
Eengezinswoningen (EGW)	67.938	66.399
Meergezinswoningen (MGW)	281.701	226.860
Bedrijfsmatig onroerend goed	14.232	13.527
Maatschappelijk onroerend goed	3.445	1.337
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.856	15.253
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	0	788
Parkeergelegenheden	6.405	6.197
TOTAAL	393.577	330.361
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	766.829	668.992
Maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen)	373.252	338.631

De beleidswaarde 2019 is € 63,216 miljoen gestegen ten opzichte van 2018.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf C.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v stap	2019 Effect op marktwaarde** x €1.000	2019 Effect op marktwaarde** In % van de reële waarde	2018 Effect op marktwaarde** x €1.000	2018 Effect op marktwaarde** In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat			766.829	100%	668.992	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en door- exploiteren	Volledig door- exploiteren	-78.739	-10,27%	-90.128	-11,75%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-172.434	-22,49%	-160.524	-20,93%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids- onderhoudsnorm	-128.830	-16,80%	-99.623	-12,99%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids- beheernorm	6.751	0,88%	11.644	1,52%
Beleidswaarde			393.577	51,33%	330.361	43,08%

** Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 638 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2018 € 619 per maand zijnde 77% van de maximaal redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 563 per maand, zijnde 84% van de maximaal redelijke huur (2018 € 502 per maand zijnde 78% van de maximaal redelijke huur)

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 2.162 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2018 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 2.353.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 705 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2018 is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 656.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1% hoger	€ 60,3 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 33,1 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 31,1 miljoen lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 870,8 miljoen (2018 € 787,1 miljoen), een stijging van 10,6%.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Eind 2017 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2017-2021. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoopbeperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of waardedrukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

Aardbevingsrisico

Patrimonium heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening. Het vastgoed van Patrimonium bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen, een deel van de woningen bevindt zich in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt. De impact op de marktwaarde conform het handboek marktwaarde is in beeld gebracht, in 2019 is dit deel van het bezit op basis van een full-taxatie beoordeeld, in 2018 op basis van de basis versie, het verschil is gekwantificeerd.

Patrimonium heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevings schade (waaronder het verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en de extra kosten in haar bedrijfsvoering versus de te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier niet toe in staat zou zijn. Patrimonium schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in. In het jaarverslag wordt een nadere toelichting gegeven over de aardbevingsrisico's.

II Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	7.351	7.300
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.459	-6.105
Boekwaarde per 1 januari:	893	1.195
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	949	51
Desinvesterings	-14	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-386	-354
Totaal van de mutaties	549	-302
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	8.287	7.351
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.845	-6.459
4. Boekwaarde per 31 december	1.442	893

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ) van het kantoorpand bedraagt € 0,98 miljoen (2018: € 0,99 miljoen).

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Patrimonium heeft activa ten dienste van de exploitatie buitengebruik gesteld in 2019 voor € 14 duizend (2018: € 0 duizend). Het betreft hier de verkoop van de bussen van de vaklieden.

Zekerheden

Er zijn geen bedrijfsgebouwen en -terreinen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

III Financiële vaste activa

	2019	2018
5. Latente belastingvorderingen	1.408	2.025
6. Overige effecten	1	1
Totaal	1.408	2.026

Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

1. Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 766,8 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 653,0 miljoen. Ultimo 2018 is dit € 668,9 miljoen, respectievelijk € 641,8 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2019 van €113,8 miljoen is gewaardeerd waarbij rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende 5 jaar, naar verwachting, worden verkocht (100 woningen) dan wel in de komende tien jaar op kan worden afgeschreven, waarbij alleen de woningen in aanmerking zijn genomen waarbij het verschil in waardering door afschrijving wordt gerealiseerd. Er is vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking meegenomen. In 2019 zijn geen woningen gesloopt en is voor geen enkele woning een sloopbesluit genomen. Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

2. Leningen o/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.
3. In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 0,8 miljoen (2018: € 1 miljoen). Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. Gezien de zeer lange looptijd van dit tijdelijke verschil, is dit verschil gelijk aan de overige woningen op een contante waarde gewaardeerd.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,69% (2018: 3,15%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is variërende tussen de 5 en 25 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,06 miljoen (2018: € 0,18 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans 2019	Balans 2018	Winst-en- verliesrekening 2019	Winst-en- verliesrekening 2018
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	377	1056	679	-102
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde te verkopen wooneenheden	698	646	-52	45
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van disagio leningen	333	323	-10	-29
Totaal latente belastingvordering	1408	2025	617	-86

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	2.025	1.939
Realisatie ten laste van het resultaat	-679	-45
Dotatie ten gunste van het resultaat	62	131
5. Boekwaarde 31 december	1.408	2.025

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Waarde van leningen o/g	203.759	205.761	-2.002	-501
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen	0	1.920	-1.920	-480
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake verkopen	7.865	11.272	-3.407	-852
	211.624	218.953	-7.329	-1.832

* tarief ultimo 2019, komende jaren is een lager tarief van toepassing.

Latente belastingverplichting op een contante waarde van nihil gewaardeerd

Het niet tot waardering gebrachte nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt in totaal 119,2 mln. Als gevolg van de lange termijn tot realisatie is de contante waardering van de latente belastingverplichting, die ziet op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed op nihil gewaardeerd. Het doel van Patrimonium is om door te exploiteren waarbij eventueel sloop en nieuwbouw zal worden gepleegd bij de einde van het levensduur, derhalve zal het volledige waarderingsverschil waarschijnlijk niet tot realisatie komen (met uitzondering bij desinvesteringen) waarvoor wel een latentie wordt gevormd).

Overige financiële vaste activa

Dit betreft 100 aandelen in Woningnet N.V. te Utrecht.

I Voorraden

7. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van afdeling technische dienst in het magazijn en in de servicewagens.

	2019	2018
7. Overige voorraden	469	380
Totaal	469	380

II Vorderingen

	2019	2018
8. Huurdebiteuren	510	268
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.087
10. Overige vorderingen	423	135
11. Overlopende activa	890	202
Totaal	1.823	1.693

De looptijd van de vorderingen is korter dan een jaar (< 1 jaar).

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Patrimonium heeft een vordering ontstaan van € 28 duizend welke reeds meer dan 5 maanden openstaat. De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat de vordering binnen drie maanden na balansdatum zal worden voldaan. Er is derhalve geen voorziening gevormd.

De huurdebiteuren bestaat uit de bruto huurdebiteuren van € 510 duizend (2018: € 268 duizend) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 0 (2018: € 0). Dit resulteert in een balanspost van € 510 duizend (2018: € 268 duizend). Binnen Patrimonium is geen voorziening dubieuze debiteuren gevormd:

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting lopende boekjaar	0	290
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	797
Totaal	0	1.087

De post Vennootschapsbelasting lopende boekjaar betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Ultimo 2019 is sprake van een schuld.

10. Overige vorderingen

De post overige vorderingen is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Overige vorderingen	423	135
10. Totaal	423	135

11. Overlopende activa

De post overige vorderingen is als volgt te specificeren:

	2019	2018
Overlopende activa	890	890
11. Totaal	890	890

III Liquide middelen

	2019	2018
Overlopende activa	890	890
11. Totaal	890	890

C Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 440,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 369,7 miljoen), zijnde het 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 daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 351,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor de corporatie 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 de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen bedraagt per balansdatum € 563,2 miljoen (2018: € 482,5 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2019	2018
<i>(na resultaatbestemming)</i>		
12. Herwaarderingsreserve	440.423	369.682
13. Overige reserve	122.845	112.797
Totaal	563.268	482.479

12. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve na resultaatbestemming is als volgt:

	DEAB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2018	295.207	9.920	305.127
Desinvesteringen	-1.026	0	-1.026
Mutatie herwaardering	67.146	-1.565	65.581
Stand per 31 december 2018	361.327	8.355	369.682
Stand per 1 januari 2019	361.327	8.355	369.682
Desinvesteringen	-803	0	-803
Mutatie herwaardering	70.461	1.083	71.544
12. Stand per 31 december 2019	430.985	9.438	440.423

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische aanschafprijs.

13. Overige reserve

Het verloop van de overige reserve na resultaatbestemming is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	112.797	97.714
Resultaatbestemming boekjaar	9.245	14.057
Realisatie uit herwaarderingsreserve	803	1.026
13. Stand 31 december	122.845	112.797

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 van € 80,789 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 van € 9,245 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 71,544 miljoen (bestaande uit waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

D Voorzieningen

	2019	2018
14. Voorziening onrendabele investeringen	47	0
15. Voorziening reorganisatiekosten	77	85
16. Overige voorzieningen	322	320
Totaal	445	405

14. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	Vastgoed in ontwikkeling DAEB	Vastgoed in ontwikkeling Niet - DAEB	Vastgoed in ontwikkeling Totaal
Stand 1 januari 2019	0	0	0
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	205	0	205
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Onttrekking	-157	0	-157
14. Stand 31 december 2019	48	0	48
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	48	0	48
looptijd < 5 jaar	0	0	0

15. Voorziening reorganisatiekosten

In 2019 is een voorziening gevormd voor kosten voor twee medewerkers waarvoor een vaststellingsovereenkomst is opgesteld.

	2019	2018
Stand 1 januari 2019	85	0
Dotatie	77	85
Onttrekking	-85	0
Vrijval	0	0
Stand 31 december 2019	77	85
Waarvan:		
looptijd < 1 jaar	77	85
looptijd > 5 jaar	0	0

16. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Jubileum- uitkeringen	Loopbaan- ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2019	158	162	320
Dotatie	6	11	17
Toevoeging rente	0	0	0
Onttrekking	-9	-6	-15
Vrijval	0	0	0
Stand 31 december 2019	155	167	322
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	1	42	43
looptijd > 5 jaar	153	125	279

E Langlopende schulden

	2019 Effectieve rente %	2019 > 5 jaar	2019 > 1 jaar	2019 Totaal
17. schulden/leningen overheid	5,29%	6.811	145	6.956
18. schulden/leningen kredietinstellingen	3,51%	183.969	4.337	188.307
Totaal		190.780	4.482	195.263

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningenportefeuille is in hoofdzaak opgenomen in de vorm van diverse annuïteitenleningen.

Voor een toelichting op de renterisico's en reële waarde wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten.

17. en 18. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Verantwoord onder langlopende schulden	7.466	180.500	187.966
Verantwoord onder kortlopende schulden	486	7.956	8.442
Stand 1 januari 2019	7.952	188.456	196.408
Nieuwe leningen	0	25.500	25.500
Aflossingen	-486	-17.663	-18.149
Verantwoord onder kortlopende schulden	-510	-7.986	-8.497
Stand 31 december 2019	6.956	188.307	195.262

Naast deze leningen is ultimo 2019 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2020.

Zekerheden

Alle leningen overheid en kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 766,0 miljoen (2018: € 669,0 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Achterstelling

Onder de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is geen achtergestelde schuld begrepen.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

F Kortlopende schulden

	2019	2018
19. Schulden aan overheid	510	486
20. Schulden aan kredietinstellingen	7.986	7.956
21. Schulden aan leveranciers	3.689	2.441
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.760	112
23. Schulden ter zake van pensioenen	0	41
24. Overige schulden	595	1.866
25. Overlopende passiva	4.041	4.024
Totaal	18.581	16.926

19. Schulden aan overheid

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar	510	486
Totaal	510	486

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld in het kader van bij overheid verkregen financieringen.

20. Schulden aan kredietinstellingen

	2019	2018
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.986	7.956
Totaal	7.986	7.956

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Patrimonium kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen miljoen per 31 december 2019. Tegenover deze faciliteiten is geen zekerheid verstrekt.

Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit nihil opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag).

22. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting lopende boekjaar	1.380	0
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-416	0
Verhuurderheffing	0	0
Loonheffingen	124	0
Omzetbelasting boekjaar	534	377
Omzetbelasting suppletie	138	-265
22. Totaal	1.760	112

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

24. Overige schulden

	2019	2018
Te betalen juridische kosten	2	4
Te betalen bankkosten	2	4
Te betalen bouw- en onderhouds- en energiekosten	552	1.671
Te betalen huur Zinn	0	0
Lief en Leed personeel	4	4
Waarborgsommen	34	37
24. Totaal	595	1.719

Alle schulden zijn kortlopend, korter dan 1 jaar. De schulden zijn in 2019 lager dan in 2018 doordat begin 2020 minder bouwnota's zijn ontvangen die betrekking hadden op 2019, dan de bouwnota's die begin 2019 zijn ontvangen en betrekking hadden op 2018. De nota's die begin 2020 (met betrekking op 2019) zijn ontvangen, zijn begin 2020 voldaan. In 2019 heeft een herrubricering plaatsgevonden en zijn de accountantskosten onder de overlopende passiva verantwoord. De vergelijkende cijfers boekjaar 2018 zijn mede voor het inzicht.

25. Overlopende passiva

	2019	2018
Vooruitontvangen huren	341	451
Opgebouwde rentelasten (transitorische rente)	3.359	3.359
Te belaten accountant- en advieskosten	140	147
Vkantiedagen	200	214
Diversen	0	0
25. Totaal	4.041	4.171

Alle schulden zijn kortlopend, korter dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Patrimonium, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Patrimonium is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Patrimonium geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Patrimonium zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Patrimonium om deze risico's te beperken is als volgt.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Patrimonium loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (indien op enig moment aanwezig), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Patrimonium beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden.

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Patrimonium loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Leningen vaste rentevoet 2019 (onderhevig aan rentprijsrisico)	Renteklasse <3%	Renteklasse 3% - 4%	Renteklasse 4% - 5%	Renteklasse 5% - 6%	Renteklasse 6% - 7%	Renteklasse >7%	Renteklasse Totaal
<i>Restant looptijd:</i>							
1 - 4 jaar	740	1.810	899	10.478	3.452	0	17.379
5 - 9 jaar	17.500	608	7.076	3.736	0	72	28.992
10 - 14 jaar	0	6.632	11.064	3.860	4.479	342	26.377
15 - 19 jaar	319	4.839	11.366	0	0	0	16.524
> 20 jaar	27.500	0	67.935	6.820	0	0	102.255
Totaal	46.169	13.889	98.461	24.894	7.931	414	191.527

Leningen vaste rentevoet 2018 (onderhevig aan renteprijsrisico)	Renteklasse <3%	Renteklasse 3% - 4%	Renteklasse 4% - 5%	Renteklasse 5% - 6%	Renteklasse 6% - 7%	Renteklasse >7%	Renteklasse Totaal
<i>Restant looptijd:</i>							
1 - 4 jaar	1.191	2.949	1.172	1.417	0	0	6.729
5 - 9 jaar	0	683	775	15.148	4.112	293	21.010
10 - 14 jaar	0	7.073	14.963	0	4.730	186	26.952
15 - 19 jaar	337	5.038	8.534	4.043	0	222	18.173
> 20 jaar	19.500	0	75.615	6.930	0	0	102.045
Totaal	21.027	15.743	101.058	27.537	8.842	701	174.909

Leningen variabele rentevoet 2019 (onderhevig aan rentekasstroomrisico)	Renteklasse <3%	Renteklasse 3% - 4%	Renteklasse 4% - 5%	Renteklasse 5% - 6%	Renteklasse 6% - 7%	Renteklasse >7%	Renteklasse Totaal
<i>Restant looptijd:</i>							
1 - 4 jaar	0	0	0	0	0	0	0
5 - 9 jaar	0	0	0	0	0	0	0
10 - 14 jaar	0	0	0	0	0	0	0
15 - 19 jaar	0	0	0	0	0	0	0
> 20 jaar	12.000	0	0	0	0	0	12.000
Totaal	12.000	0	0	0	0	0	12.000

Leningen variabele rentevoet 2018 (onderhevig aan rentekasstroomrisico)	Renteklasse <3%	Renteklasse 3% - 4%	Renteklasse 4% - 5%	Renteklasse 5% - 6%	Renteklasse 6% - 7%	Renteklasse >7%	Renteklasse Totaal
<i>Restant looptijd:</i>							
1 - 4 jaar	0	0	0	0	0	0	0
5 - 9 jaar	0	0	0	0	0	0	0
10 - 14 jaar	0	0	0	0	0	0	0
15 - 19 jaar	0	0	0	0	0	0	0
> 20 jaar	21.500	0	0	0	0	0	21.500
Totaal	21.500	0	0	0	0	0	21.500

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar, het betreft hier een roll-over lening. De andere financiële instrumenten van Patrimonium zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,58% (2018: 3,88%).

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

2019	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	8,2 miljoen	0,2 miljoen	0,1 miljoen
2021	8,4 miljoen	0,2 miljoen	0,1 miljoen
2022	7,4 miljoen	1,5 miljoen	0,1 miljoen
2023	7,4 miljoen	0,5 miljoen	0
2024	5,3 miljoen	2,4 miljoen	0
2025	10,4 miljoen	0,1 miljoen	0
2026	12,7 miljoen	0,4 miljoen	0
2027	5,2 miljoen	5,2 miljoen	0

2018	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2019	8,1 miljoen	0,3 miljoen	0
2020	8,4 miljoen	0,1 miljoen	0
2021	8,1 miljoen	0,3 miljoen	0,3 miljoen
2022	7,3 miljoen	1,5 miljoen	0,1 miljoen
2023	7,7 miljoen	0	0,1 miljoen
>2023	91,2 miljoen	61,5 miljoen	1,4 miljoen

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 10,5 jaar (2018: 12,2 jaar) en 13,8 jaar (2018: 15,9 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- Verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De variabele lening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige variabele lening bedraagt 0,13 basispunten.

Kredietrisico

Patrimonium handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Patrimonium richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Patrimonium voortdurend haar vorderingen en hanteert Patrimonium een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Patrimonium minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Patrimonium zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties.

Reële waarde

Voor de variabele leningen loopt Patrimonium het risico dat de reële waarde van de leningen stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (€ 184,3 miljoen) loopt Patrimonium het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Patrimonium luidt als volgt:

	Boekwaarde 2019	Boekwaarde 2018	Reële waarde 2019	Reële waarde 2018
<i>Financiële activa</i>				
Vorderingen onder financiële vaste activa	750	2.025	1.408	2.025
Vlottende vorderingen	1.823	2.073	1.823	2.073
Liquide middelen	5.588	6.479	5.588	6.479
	8.161	10.577	8.818	10.577
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende schulden	195.263	157.966	278.532	268.505
Kortlopende schulden	18.581	16.927	11.329	17.951
	213.844	204.894	289.861	286.456

Grondslagen voor de reële waarde

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente conform de rentecurve d.d. 31 december 2019 (2018: 31 december 2018). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) -0,438% tot en met 30 jaar 0,621% (2018: -0,363% tot en met 1,380%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief -0,324% tot en met 50 jaar 0,529% (2018: -0,237% tot en met 1,359%). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

Hedges

Patrimonium maakt geen gebruik van rentederivaten (renteswaps of rentecaps). Om die reden zijn hedge-instrumenten (renteswap- en rentecapcontracten) niet van toepassing.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage van 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Patrimonium een aangegane obligoverplichting van € 7,7 miljoen (2018: € 7,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Operationele lease

Patrimonium heeft als lessee ultimo 2019 operationele leasecontracten voor 15 bedrijfswagens afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
periode <= 1 jaar	99	26
1 jaar < periode <= 5 jaar	92	35
periode > 5 jaar	92	6
Totaal	283	67

In 2019 is een totaalbedrag van € 65 duizend aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit leasetermijnen inzake bedrijfsauto's. De gemiddelde looptijd van de leasecontracten is 72 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 438.000;
- 2021: € 449.000;
- 2022: € 460.000.
- 2023: € 475.000

Juridische claims

Er zijn geen claims tegen Patrimonium ingediend.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Patrimonium heeft ultimo 2019 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de onroerende zaken in exploitatie zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 1.000 per jaar.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is Patrimonium investeringsverplichtingen aangegaan met betrekking tot de nieuwbouw van sociaal vastgoed. Dit betreft het volgende projecten:

De bouw van 22 tweekamerappartementen (inclusief dagopvang) en een kinderdagverblijf van 60 huurwoningen in Beijum. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 4,5 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen onrendabel. Per 31 december 2019 bedraagt de resterende investeringsverplichting € 4,2 miljoen.

Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling binnen een periode van 1 jaar na balansdatum.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 4,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn geen buitengewone onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan in verhouding tot de normale bedrijfsomvang.

Prestatieafspraken

Patrimonium heeft met de gemeente Groningen en de Huurdersorganisatie van Patrimonium geen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen gedurende 2018-2022.

Verkoop woningen

Op balansdatum is geen sprake van verkochte woningen.

Bankgaranties

Patrimonium heeft geen garanties afgegeven.

Afnameverplichting woningen

Patrimonium heeft zich niet verplicht om bij oplevering van niet verkochte koopwoningen af te nemen.

Aansprakelijkheid VOF en CV-belangen

Patrimonium heeft geen belangen in een VOF of CV.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt geen fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting of de omzetbelasting.

Niet in de balans opgenomen activa

Er is per balans datum geen sprake van niet in de balans opgenomen activa.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

26. Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	38.709	37.448
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	611	608
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1	169
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.572	1.293
	40.893	39.518
Huurderving wegens leegstand	-321	-354
Huurderving wegens oninbaarheid	0	-36
26. Totaal	40.572	39.128

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 2,1% (1 juli 2018: 1,2%).

De huuropbrengsten in 2019 bedragen € 40,6 miljoen en zijn daarmee dan € 1,44 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2018 (2018: € 39,1 miljoen). Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit de doorgevoerde huurverhoging en de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2019.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,3% (2018: 0,2%).

27. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.198	1.918
Derving wegens oninbaarheid	-16	-13
27. Totaal	2.182	1.904

De vergoedingen voor de leveringen en diensten is gestegen als gevolg van een verhoging van de tarieven in verband met de inflatie.

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening voor een deel van de servicekosten plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

28. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	2.193	1.725
Toegerekende organisatiekosten	0	0
28. Totaal	2.193	1.725

29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Overige opbrengsten	-202	-44
Toegerekende organisatiekosten	1886	821
29. Totaal	1684	777

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte en loonsom.

Toerekening organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	3.751	3.278
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	400	354
Overige personeelskosten	1.040	1.365
Overige toe te rekenen kosten	1.949	2.090
Toe te rekenen organisatiekosten	7.141	7.086
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.886	821
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.820	2.990
- Overige directe lasten exploitatie bezig	0	0
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	41	30
- Leefbaarheid	385	238
- Overige organisatiekosten	1.010	3.007
Totaal toegerekende organisatiekosten	7.141	7.086

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte en de loonsom. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2019 FTE	2019 Loonsom	2018 FTE	2018 Loonsom
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28%	25%	15%	14%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	55%	52%	58%	54%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0%	0%	0%	0%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%	0%	1%
- Leefbaarheid	5%	6%	5%	5%
- Overige organisatiekosten	12%	16%	21%	27%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%	100%	100%

Lonen en salarissen

De totale personeelslasten voor Patrimonium bestaan uit de volgende componenten:

	2019	2018
Salarissen	2.845	2.500
Sociale lasten	474	423
Pensioenen	431	355
Overige personeelskosten	1.040	1.365
Totaal	4.791	4.643

Bij Patrimonium waren in 2019 gemiddeld 58 werknemers in dienst (2017: 55). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 51,3 fte (2018: 50,1 fte). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt (aantal fte):

	2019	2018
Directie/secretariaat	3,3	3,4
Financiële administratie en bedrijfsvoering	11,2	7,4
Verhuur en bewonerszaken	9,7	11,2
Technische dienst	27,1	28,1
Totaal	51,3	50,1

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Patrimonium is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,4% is er sprake van een reservetekort. SPW heeft daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat eind 2023 de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	400	354
Totaal	400	354

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 voor Patrimonium:

	2019 Erst & Young Accountants LLP	2019 Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	169	169
Andere controleopdrachten	18	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	187	187

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

	2018 Erst & Young Accountants LLP	2018 Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	167	167
Andere controleopdrachten	15	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	182	182

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	7.071	4.920
Mutatieonderhoud	476	603
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.777	3.805
Toegerekende organisatiekosten	3.820	2.990
30. Totaal	16.143	12.318

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen exploitatie	3.006	2.840
Verzekeringen	-82	98
Verhuurderheffing	4.141	4.257
Overige directe kosten	358	989
Toegerekende organisatiekosten	0	0
31. Totaal	7.422	8.184

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

32. / 33. / 34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2019	2018
32. Verkoopopbrengst	2.128	2.893
Af: verkoopkosten	-168	-170
33. Toegerekende organisatiekosten	-41	-30
34. Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.194	-1.718
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	725	976

De verkoopopbrengst betreft 12 verkochte woningen (2018: 16 woningen en 1 bedrijfsruimte). Door de verkopen in 2019 is van de herwaarderingsreserve € 0,8 miljoen gerealiseerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2020
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-2.158	-3.021
35. Totaal	-2.158	-3.021

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	76.876	73.998
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.028	-1.530
36. Totaal	78.904	72.468

Netto resultaat overige activiteiten

37. Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Overige opbrengsten	0	0
37. Totaal	0	0

Kosten overige activiteiten

Er zijn geen kosten toegerekend met betrekking tot overige activiteiten.

Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van governance	331	115
Toegerekende organisatiekosten	1.010	3.007
Totaal	1.341	3.122

Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	355	279
Toegerekende organisatiekosten	385	238
Totaal	740	518

Saldo financiële baten en lasten

	2019	2018
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	92	1
Rentelasten op soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-7.462	-7.634
- Borstellingsvergoeding	-20	-6
- Overig	-48	-94
Totaal	-7.438	-7.734

40. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019	2018
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-1.858	20
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0	2.455
Mutatie latente belastingvorderingen	-617	84
Totaal belastinglast/-bate	-2.475	2.559

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,97% (2018: -3,35%).

	2019	2018
	%	%
Nominale belastingdruk	25%	25%
<i>Permanente verschillen</i>		
Saneringsheffing	0,00%	0,13%
Dotatie HIR	-0,24%	0,00%
Niet aftrekbare kosten	1,24%	0,00%
Opwaardering gebouwen	0,23%	0,00%
Fiscale afschrijvingen	-0,03%	0,00%
Fiscale onderhoudslast niet gewaardeerd	-0,68%	0,00%
Commercieel waardeverandering marktwaarde	-22,96%	-24,60%
Mutatie ORT	-0,05%	0,00%
Effect tariefsaanpassing/contantmaking	0,00%	-0,72%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0,00%	-3,21%
Afronding en aansluiting	-0,12%	0,05%
Mutatie VPB latentie dit boekjaar	0,74%	0,00%
Acute VPB voorgaande jaren	-0,16%	0,00%
Effectief tarief	2,97%	-3,35%

De afwijking ten opzichte van het nominaal tarief wordt verklaard door de correcties uit voorgaande jaren en afwijkingen met een permanent karakter, niet tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen en het verschil tussen de nominale en contante waarde van de latenties. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de toelichting van de latente belastingvorderingen (5).

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen directie en commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen, bedragen respectievelijk €161.736 (2018: € 156.243) en € 81.965 (2018: € 84.260)

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium. Het voor Patrimonium toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1	A. de Vries Directeur - bestuurder
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.062
Beloningen betaalbaar op termijn	21.674
<i>Subtotaal</i>	161.736
Individueel toepasselijk bezoldingsmaximum	
	162.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	161.736
Reden waarom de overschrijving al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.473
Beloningen betaalbaar op termijn	20.770
<i>Subtotaal</i>	156.243
Individueel toepasselijke bezoldingsmaximum	
	156.243
Bezoldiging	156.243

Toelichting bij de overschrijding in 2018:

De totale bezoldiging voor 2018 bedraagt € 156.243, waardoor sprake is van een overschrijding van € 243. Dit betreft een optische overschrijding conform artikel 3, tweede lid, uitvoeringsregeling WNT, als gevolg van een nabetaling in 2018 van een post welke betrekking heeft op 2017 en derhalve is er geen sprake van een feitelijke overschrijding. In dit bedrag is een nabetaling over 2017 opgenomen van € 738. Er is derhalve geen sprake van een onverschuldigde betaling.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Toezichthoudende topfunctionarissen

	Mr. Drs F.C.A. van der Meulen	Dhr. P.W. Pruim	Mw. A.W.V. Hak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.296	11.716	11.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	17.296	11.716	11.716
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.666	11.266	11.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600

	Mw. J.G. Waanders - Kolhoop	M. Boer	Dr. Ing. J. Veuger	Mw/ R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 2019	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [30-06]	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.716	6.091	11.716	11.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	8.033	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Bezoldiging	11.716	6.091	11.716	11.716
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens overschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]	[01-01] - [31-12]
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.266	11.266	11.266	11.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600	15.600	15.600

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31-12-2018	6.479	
Zeer liquide effecten per 31 december 2018	0	
Geldmiddelen per 31-12-2018 volgens het kasstroomoverzicht		6.479
Belansmutatie geldmiddelen in 2019		-919
Liquide middelen per 31-12-2019	5.560	
Zeer liquide effecten per 31-12-2019	0	
Geldmiddelen per 31-12-2019 volgens het kasstroomoverzicht		5.560
Toelichting op kasstromen		
De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium		

Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Er is een gebeurtenis na balansdatum die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum met mogelijk belangrijke financiële gevolgen voor Patrimonium.

In december 2019 zijn de eerste coronabesmettingen in China waargenomen. Drie maanden later heeft dit geresulteerd in een pandemie met vergaande maatregelen wereldwijd. Ook in Nederland zijn vergaande maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus te remmen en de druk op de gezondheidszorg op te vangen. Veel sectoren worden zwaar getroffen door de maatregelen.

De corporatiesector ervaart ook de gevolgen maar niet in de omvang zoals deze voor andere sectoren aan de orde is. De belangrijkste effecten zijn zichtbaar voor het planmatig en dagelijks onderhoud en de huuropbrengsten. Ten gevolge van de maatregelen zijn binnen Patrimonium veel bouwprojecten planmatig onderhoud opgeschort en is dagelijks onderhoud in de woning tot een minimum beperkt. Het aantal huuropzeggingen is afgenomen. Woningen worden pas gemuteerd nadat de huurder is verhuisd. Ook huurders van Patrimonium worden geconfronteerd met het wegvallen van inkomsten en/of werk. Patrimonium zal haar beleid hier op aanpassen, er zullen regelingen worden getroffen met huurders die niet of nauwelijks in staat zijn de huur te betalen. De verwachting voor 2020 is dat er minder kosten worden gemaakt dan begroot, doordat werkzaamheden in de woningen worden opgeschort. En de verwachting is dat de inkomsten lager zijn dan begroot doordat huurders niet in staat zijn de huur te voldoen.

Gezien de snelheid waarmee alle ontwikkelingen zich aandienen, is het ten tijde van het opstellen van de jaarrekening niet volledig te voorspellen wat de financiële impact zal zijn voor Patrimonium. Per saldo is het goed mogelijk dat het financiële resultaat 2020 hoger uitvalt dan begroot omdat de impact van het niet uitvoeren van onderhoud een groter effect zal hebben dan de huurdering. Voor 2021 en verder is het de verwachting dat zal het opschorten van het planmatig onderhoud zal worden ingelopen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Patrimonium onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Patrimonium bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit bedrijfsonroerendgoed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Patrimonium is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Patrimonium een verdeelsleutel toegepast op basis van de huuropbrengsten van het vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2019

(na winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2019	
A. VASTE ACTIVA		
II Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	734.026	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	
		734.026
III Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.442	
		1.442
IV Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.408	
Overige effecten	1	
Interne lening	14.850	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	17.410	
		33.669
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Overige voorraden	444	
		444
III Vorderingen		
Huurdebiteuren	483	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Overige vorderingen	400	
Overlopende activa	882	
		1.765
V Liquide middelen		
		5.140
Totaal activa		776.486

Passiva

(in duizenden euro's)

	2019	
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	430.985	
Overige reserves	132.284	
		563.269
E. VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering	44	
Reorganisatievoorziening	73	
Overige voorzieningen	306	
		424
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	6.956	
Schulden/leningen kredietinstellingen	188.307	
		195.263
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	510	
Schulden aan kredietinstellingen	7.986	
Schulden aan leveranciers	3.321	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.666	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overige schulden	392	
Overlopende passiva	3.655	
		17531
Totaal passiva		776486

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

	2019	
Huuropbrengsten	38.467	
Opbrengsten servicecontracten	1.982	
Lasten servicecontracten	-2.076	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.594	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.281	
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-7.247	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.251
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.960	
Verkoopopbrengst intern tussen D/ND	0	
Toegerekende organisatiekosten	-41	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.194	
Boekwaarde verkopen intern tussen D/ND	0	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		725
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.043	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.578	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		75.535
Overige organisatiekosten		1.269
Leefbaarheid		740
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.530	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	91	
Rentebaten interne lening	270	
Saldo financiële baten en lasten		-7.169
Resultaat voor belastingen		81.334
Belastingen		2.343
Resultaat niet-DAEB tak		1.798
Resultaat na belastingen		80.789

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2019

(in duizenden euro's)

	2019	
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	38.428	
1.2 Vergoedingen	2.283	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	355	
1.5 Ontvangsten interest	47	
1.5b Renteontvangsten interne lening	270	
Saldo ingaande kasstromen		41.382
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	-3	
1.7 Betalingen aan werknemers	-3.561	
1.8 Onderhoudsuitgaven	-10.661	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-8.661	
1.10a Renteuitgaven (exclusief interne lening)	-7.722	
1.11a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	
1.11b Verhuurdersheffing	-4.141	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-352	
1.13 Vennootschapsbelasting	246	
Saldo uitgaande kasstromen		-34.854
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.527
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.103	
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	2.076	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		4.179
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.589	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-5.898	
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	
2.14 A Investerings overig	-658	
2.15 A Externe kosten bij verkoop	-102	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-19.247
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-15.068
FVA		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten		-15.068
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Ontvangsten interne lening	550	
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	25.500	
Uitgaand		
Aflossing interne lening		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	18.611	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.439
Interne overboeking kas		29
4.1 Mutatie liquide middelen		-1.072
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		
Mutatie geldmiddelen		-1.072
Liquide middelen per 1 januari		6.212
Liquide middelen per 31 december		5.140
Mutatie geldmiddelen		-1.072

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2019

(na winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2019	
A. VASTE ACTIVA		
II Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.803	
		32.803
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Overige voorraden	25	
		25
III Vorderingen		
Huurdebiteuren	27	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Overige vorderingen	23	
Overlopende activa	8	
		58
V Liquide middelen		448
Totaal activa		33.334

Passiva

(in duizenden euro's)

	2019	
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	9.438	
Overige reserves	7.972	
		17.410
E. VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investering	3	
Voorziening reorganisatie	4	
Overige voorzieningen	15	
		22
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Interne lening	14.850	
		14.850
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	368	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	94	
Schulden ter zake van pensioenen	0	
Overige schulden	203	
Overlopende passiva	388	
		1053
Totaal passiva		33334

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2019

(in duizenden euro's)

	2019	
Huuropbrengsten	2.105	
Opbrengsten servicecontracten	200	
Lasten servicecontracten	-117	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-90	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-862	
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-175	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.060
Verkoopopbrengst intern tussen D/ND	0	
Boekwaarde verkopen intern tussen D/ND	0	
		0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.326	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.211
Overige organisatiekosten		72
Rentebaten interne lening	-270	
Saldo financiële baten en lasten		-270
Resultaat voor belastingen		1.930
Belastingen		132
Resultaat na belastingen		1.798

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2019

(in duizenden euro's)

	2019
1. (A) Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
1.1 Huren	2.169
1.2 Vergoedingen	129
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	20
Saldo ingaande kasstromen	2.318
Uitgaven	
1.7 Betalingen aan werknemers	-201
1.8 Onderhoudsuitgaven	-602
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-489
1.10b Renteuitgaven interne lening	-270
1.11a Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0
1.13 Vennootschapsbelasting	14
Saldo uitgaande kasstromen	-1.547
Kasstroom uit operationele activiteiten	771
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	0
MVA uitgaande kasstroom	
2.6 B Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-32
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-7
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-39
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	39
Kasstroom uit (des-)investeringen	39
3. (C) Financieringsactiviteiten	
Uitgaand	
3.2.4 Aflossing interne lening	-550
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-550
4.1 Mutatie liquide middelen	182
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	
Mutatie geldmiddelen	182
Liquide middelen per 1 januari	226
Liquide middelen per 31 december	448
Mutatie geldmiddelen	182

Ondertekening van de jaarrekening

Groningen, 27 mei 2020

ing. A. de Vries
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 mei 2020

mr. drs. F.C.A. van der Meulen
Voorzitter

P.W. Pruijm
Vice-voorzitter

J.G. Waanders – Kolhoop
Lid

A.W.V. Hak
Lid

drs. R.C.E.J. van den Hoogen-Lensen
Lid

dr. ing. J. Veuger MRE FRICS
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Patrimonium zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. De bestemming vindt plaats overeenkomstig de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Christelijke Woningstichting Patrimonium te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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:

4. de balans per 31 december 2019;
5. de winst-en-verliesrekening over 2019;
6. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 75. Hierin staat beschreven dat Christelijke Woningstichting Patrimonium een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Christelijke Woningstichting Patrimonium is uiteengezet in het bestuursverslag op pagina 37 en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 124. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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;
- ▶ 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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 27 mei 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA

Bijlagen

Belanghebbenden

Onze voornaamste belanghebbenden op een rij.

Huurders:

- HPPG
- huurdersverenigingen Selwerd, Vinkhuizen, Corpus den Hoorn/Groningen-Zuid, Beijum
- bewonerscommissie Palladiumflat, Centraal Wonen De Heerd, Radijsstraat, Diamantflat, La Liberté
- welzijns-/activiteitencommissies seniorencomplexen
- projectgebonden bewoners/projectadviescommissies bij groot onderhoud
- Vereniging van Eigenaren (waar Patrimonium huurwoningen beheert)
- woningzoekenden
- de Woonbond

Overheden en corporaties:

- gemeente Groningen: bestuur en beleidsmedewerkers, ambtelijke afdelingen
- collega-corporaties in de stad Groningen: Lefier, De Huismeesters, Nijestee, Wierden en Borgen
- collega-corporaties in de periferie: C14 (Groningen Oost; aardbevingsgebied)
- Autoriteit woningcorporaties
- WSW

Maatschappelijke organisaties op het terrein van veiligheid, welzijn en zorg:

- Leger des Heils
- ZINN
- Zorggroep Groningen
- Lentis
- NOVO
- Stichting TerWille
- Limor
- stichting Diaconale Jongerenhuisvesting CGK
- stichting Present
- stichting Exodus
- VNN
- Groninger Kredietbank
- WIJ-teams

Overige belanghebbenden:

- onderwijsinstellingen
- Warmtestad (gemeente Groningen, Waterbedrijf, collega-corporaties en eigenaren vastgoed)
- Grunneger Power (lokale energiecoöperatie)
- Aedes
- VTW

Het volgende is in 2018 o.a. besproken met belanghebbenden:

- ZINN: overleg over algemene zaken, huurbeleid, extra investeringen, beheer locaties De Pelster, Platina, Zuiderflat en nieuwbouw Beukenhorst
- Zorggroep Groningen: overleg over nieuwbouw Beijum, een gecombineerd project met de gemeente en De Zijlen
- Collega-corporaties stad Groningen:
 - overleg informeel corporatiedirecteuren;
 - overleg prestatieafspraken.
- Collega's in de regio: C14 overleg, over de waardevermindering van het bezit, veiligheid, schadeafwikkeling, juridische inventarisatie, financiële perikelen, etc .
De stadse corporaties hebben zich aangesloten bij de corporaties in het Deal gebied inclusief Acantus en Groninger Huis
- Gemeente Groningen: overleg in het kader van de totstandkoming van de prestatieafspraken, samen met de huurdersorganisatie (later ingeschakeld); het bestuurlijke overleg van corporatiedirecteuren, wethouders en ambtelijke top.
- Directie Waterbedrijf Groningen en bestuurders van aandeelhouders en corporaties (Bestuurlijk Overleg), betrokken bij Warmtestad.
- Overleg H.W. Mesdagstraat: overleg met het Leger des Heils, buurtcommissie, gemeente en politie.

Convenanten

- Damocles
- Warmtestad

Organogram

