

# Jaarverslag 2023



## Inhoud

<b>BESTUURSVERSLAG .....</b>	<b>3</b>
VOORWOORD.....	4
HUURDERS.....	5
ORGANISATIE.....	15
ONZE MEDEWERKERS .....	19
ONS BEZIT .....	24
ONZE FINANCIEN.....	32
RISICOPARAGRAAF .....	41
BELANGHEBBENDEN .....	44
BESTUURSVERKLARING .....	45
RAAD VAN COMMISSARISSEN 2023.....	46
<b>JAARREKENING.....</b>	<b>58</b>
BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	59
WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023.....	61
KASTROOMOVERZICHT OVER 2023.....	62
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING .....	64
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA .....	67
GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT .....	77
GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT.....	82
GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB.....	82
TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	83
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023 .....	111
TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT .....	118
OVERIGE TOELICHTINGEN .....	119
GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB .....	123
ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING.....	133
<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>134</b>
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	134
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	135

## BESTUURSVERSLAG

## VOORWOORD

*“Ik zou graag zien dat de buurt er niet op achteruit gaat”* is een van de opmerkingen die ik heb ontvangen van een van onze huurders uit de wijk Beijum. Een hele begrijpelijke opmerking, waar we ons als corporatie bewust van zijn. Niet voor niets is ons eerste speerpunt uit het ondernemingsplan dan ook: “Leefbare wijken waarbij mensen omzien naar elkaar”. Ons ondernemingsplan *Welkom thuis* is in 2023 afgerond en gepresenteerd. Het beschrijft onze plannen en koers voor de komende jaren.

De leefbare wijk maken we als corporatie niet alleen, maar dat doen we met elkaar. Bewoners, (collega) corporaties, gemeente, ondernemers, etc. Samenwerken is belangrijk om plannen op elkaar af te stemmen en de goede dingen te doen. Daar hebben we ons in 2023 voor ingezet. Denk aan het sneller bouwen van nieuwe woningen. Het maken van goede afspraken met o.a. de gemeente Groningen zodat kavels beschikbaar komen. En het krijgen van binnenstedelijk ruimte om woningen toe te voegen en te vernieuwen. Deze versnelling is een absolute must voor ons. De komende jaren hopen we daarvan de vruchten te plukken.

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. De vraag naar sociale huurwoningen blijft toenemen (62.572 woningzoekenden in 2023). Nieuwbouw stagneert en de mutatiegraad (7,38%) neemt af. De effecten zien we terug in de verhuurcijfers over het afgelopen jaar. Van het aantal mensen dat nieuw bij ons in een woning komt is dit nu met 30% via urgentie. Dit percentage is nog nooit zo hoog geweest. En hoe zorg je dat ook de reguliere woningzoekende goed aan bod komt en de balans in de wijk goed blijft? En hoe ga je goede invulling geven aan de opmerking van de huurder uit de wijk Beijum?

Voor ons is het bij al deze keuzes en afwegingen altijd belangrijk wat de impact is voor onze (toekomstige) huurder. Als het gaat om gevraagde inbreng bij gemeentelijk beleid rondom parkeren en aanpassingen in bestemmingsplannen. Maar ook over onze eigen verduurzamingsaanpak of aanpassingen in ons werkproces. Denk dan aan hoe we woningen verhuren, beleidsstukken maken of ons onderhoud uitvoeren. We volgen daarom ook nauwgezet hoe de huurder onze dienstverlening waardeert. Juist om ook te leren voor de toekomst.

In dit jaarverslag blikken we terug op de resultaten van het jaar 2023. Met grote betrokkenheid hebben onze medewerkers zich ingezet voor goede dienstverlening en goede woningen voor onze huurders. Daarvoor wil ik alle medewerkers van onze mooie organisatie bedanken. We kunnen het als organisatie niet alleen doen. Ik wil dan ook mijn dank uitspreken aan onze huurdersorganisatie de HPPG, aan de OR, de RvC en al onze partners in de stad Groningen met wie we deze resultaten samen hebben weten te realiseren.

Hartelijke groet,

**Drs. S.J. Krajenbrink**  
**Bestuurder Christelijke Woningstichting Patrimonium**



## HUURDERS

Patrimonium werkt daadkrachtig aan een thuis in leefbare wijken. Vanuit een open, betrokken en betrouwbare dienstverlening werken we samen met onze huurders en maatschappelijke partners. Ons woningbezit is afgestemd op de woonvraag voor nu en in de toekomst. We zijn ondernemend. We verhuren geen vastgoed, maar een thuis. Dat hoeft niet voor iedereen hetzelfde te betekenen. Huurders zien we als klanten. Dat houdt in dat we meedenken vanuit een open en betrokken houding. Patrimonium huisvest verschillende doelgroepen en spant zich in om voor haar huurders een goede verhuurder te zijn. In dit hoofdstuk geven we per doelgroep of op onderwerp, de belangrijkste zaken weer.

### *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/inschrijfduur. 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. Absolute voorrang hebben de Wijkvernieuwingssurgenten. Woningzoekenden in de stad Groningen die huren van één van de Groninger woningcorporaties krijgen deze urgentie toegekend als de huidige woning wordt gesloopt of gerenoveerd.

### *Urgentie aanvragen*

In totaal voor heel Groningen waren er 1014 urgentieaanvragen in 2023 (710 in 2022), waarvan 680 urgenties zijn toegekend. Deze stijging van 35% komt vooral door de toename van het aantal statushouders. Patrimonium heeft hierin een belangrijke bijdrage geleverd conform de beleidsuitgangspunten. Samen met de andere corporaties in de stad ligt er een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Patrimonium heeft in 2023 46 woningen verhuurd aan vergunninghouders. In 2022 waren dit 33 woningen. Onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de huisvesting van urgenten, kwetsbare personen en statushouders over de laatste twee jaren. Het percentage is het deel van verhuringen aan kwetsbaren ten opzichte van het totaal aan verhuringen.

*Tabel huisvesting urgenten en bijzondere doelgroepen*

<b>Doelgroep</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Urgenten algemeen	19	29
Urgentie/proef wonen	15	11
Urgentie/woonkans	13	11
Urgentie/vergunninghouders	46	33
Wijkvernieuwing	33	44
Totaal	143	128
% van toegewezen woningen	30%	24%

De Wijkvernieuwing is in volle gang in de stad Groningen. Verschillende collega corporaties zijn bezig met sloop/nieuwbouw. Daarom hebben we in het afgelopen jaar ook veel wijkvernieuwingssurgenten gehuisvest. We hebben in 2023 33 wijkvernieuwingssurgenten gehuisvest (44 in 2022). We proberen waar mogelijk rekening te houden met wie we waar plaatsen. Zo nodig op basis van een intakegesprek. Op deze manier blijven we ons inzetten op leefbaarheid en draagkracht van wijken. Indien nodig maken we gebruik van directe bemiddeling.

## **Verhuiskostenreglement Sociaal Plan Wijkvernieuwing**

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. Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding is voor 2023 vastgesteld op € 7.344,- voor een zelfstandige woning. Voor de Verweystraat, Jacques Perkstraat, Rode Kruislaan en 16 aprillaan is er gebruik gemaakt van dit reglement.

## **Sociaal Statuut**

Patrimonium heeft in 2023 het Sociaal Statuut aangepast op basis van het advies van HPPG. Hierin is opgenomen wanneer huurders een overlastvergoeding ontvangen bij renovatieprojecten.

### *Huisvesten kwetsbare personen*

In de prestatieafspraken voor 2023 hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de sociale huurwoningen in de gemeente Groningen. De afspraken over de samenwerking rondom het huisvesten van kwetsbare personen zijn hierin opgenomen.

### *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 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 gerechtelijk 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 2023 zijn 163 woningen verhuurd aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens (84 in 2022) Het aantal te plaatsen kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

### *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. In 2023 heeft Patrimonium 483 verhuureenheden verhuurd aan deze instellingen.

Onderstaand de aanbieders intermediaire verhuur:

- 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; dit zijn zelfstandige woningen die los staan maar wel bij Lentis horen.
- Stichting Cosis:
  - Een satellietwoning nabij een locatie van deze organisatie.
- Jongerenzorg:
  - Is gespecialiseerd in hulpverlening aan jongeren. Als zelfstandig wonen niet meer lukt, bieden wij begeleid of beschermd wonen.
- Stichting De Zijlen:
  - Hier wonen mensen met een beperking.
- WKL:
  - In een voormalig verzorgingshuis worden appartementen verhuurd.
- ZINN:
  - Is gespecialiseerd in ouderenzorg. Het gaat om twee grote locaties met zorgappartementen voor ouderen.

### **Passend toewijzen**

In 2023 waren er totaal 477 mutaties (541 in 2022). In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen.

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 toewijzingen primaire doelgroep

		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens	Percentage
<b>1.a Eenpersoonshuishoudens</b>						
		< 223,72 / 225,54	Basishuur - 452,20	452,20 - 647,20	647,20 - 808,06	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	25476	5	42	165	2	99
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	25476	0	3	36	14	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	25075	0	8	22	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	25075	0	2	10	4	
<b>Totaal</b>		<b>5</b>	<b>55</b>	<b>233</b>	<b>20</b>	
<b>1.b Tweepersoonshuishoudens</b>						
		< 221,91 / 225,54	Basishuur - 452,20	452,20 - 647,20	647,20 - 808,06	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	34576	0	3	57	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	34576	0	0	7	14	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	33800	0	0	7	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	33800	0	1	5	3	
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>4</b>	<b>76</b>	<b>17</b>	
<b>1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>						
		< 221,91 / 225,54	Basishuur - 452,20	452,20 - 693,61	693,61 - 808,06	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	34576	0	0	50	1	98
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	34576	0	0	2	12	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	33800	0	0	0	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	33800	0	0	0	0	
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>13</b>	
<b>1.d Ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen</b>						
				> Aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens	
Aantal toewijzingen ouderen, eenpersoonshuishoudens, boven de	18					
Aantal toewijzingen ouderen, tweepersoonshuishoudens, boven de	17					
<b>Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)</b>					475	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					362	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens W					359	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrei					99,2	

Op grond van bovenstaande tabel heeft Patrimonium in 2023 ruim 99% passend kunnen toewijzen.

### Toewijzingsregels

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035,00 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625,00. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2023 zijn 9 woningen vrij toegewezen (9 in 2022).

Onderstaand de aantallen en percentages verhuring per doelgroep op basis van de aangeleverde inkomensgegevens:

Soort Huishouden	Inkomen	Percentage	Aantal
Eenpersoonshuishouden	Onder € 44.035	65,06	309
	Boven € 44.035	0,84	4
Tweepersoonshuishouden	Onder € 48.625	33,05	157
	Boven € 48.625	1,05	5
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>475</b>

### Toewijzingsbeleid

We wijzen onze woningen die vrijkomen toe via WoningNet. Ingeschreven woningzoekenden kunnen dagelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van



inschrijfduur en op basis van profielen. Daardoor verwachten we de wachttijden te verminderen en de slaagkansen te vergroten.

### Huurders Platform Patrimonium Groningen

De HPPG bestaat uit acht personen en een externe adviseur voor de begeleiding. De HPPG heeft voor 2023 een jaarprogramma gemaakt en heeft zich specifiek ingezet op het contact met huurders. Ook zijn er enkele scholingen gevolgd. De HPPG-leden ontvangen voor hun werkzaamheden een vrijwilligersvergoeding.

Patrimonium heeft zeswekelijks overleg met de HPPG. In het kader van de Overlegwet huurderverhuurder heeft Patrimonium met de HPPG gesproken over 'het bod 2023', de jaarlijkse huurverhoging en overige beleidskeuzes. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de stadse woningcorporaties en de gemeente Groningen.

### Huurverhoging

In 2023 is onderstaande gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd:

Huidige huur als % van streefhuur	Huurverhoging	Aantal eenheden DAEB	% aantal eenheden DAEB
Minder dan of gelijk aan 92%	CAO (3,1%)	2.795	46%
Tussen 92% en 98%	CAO – 0,5% (2,6%)	519	8%
Gelijk aan of meer dan 98%	1,5% (1,5%)	645	11%
Herstructurering binnen 5 jaar	1,5% (1,5%)	13	0%
Energie label E, F en G	0% (0%)	235	4%
Sloop korte termijn	0% (0%)	81	1%
Eenmalige huurverlaging naar € 575,03		1.833	30%
	<b>Gemiddeld -0,74%</b>	<b>6.121</b>	<b>100%</b>

We hebben een gedifferentieerde huurverhoging toegepast, waarbij de huurprijzen met de meeste afstand tot de streefhuur de hoogste huurverhoging hebben ontvangen. Op deze manier werken we langzaam toe naar evenwichtigheid in de huurprijzen.

Huurders van woningen welke binnen vijf jaar met een herstructurering te maken gaan krijgen, hebben een lagere huurverhoging ontvangen. Woningen die op korte termijn gesloopt gaan worden en woningen die in het bezit zijn van een energielabel E, F of G, ontvangen geen huurverhoging.

In de Nationale Prestatieafspraken is de afspraak opgenomen dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een wettelijke eenmalige huurverlaging ontvangen naar € 575,03 (pp 2023). Van de belastingdienst hebben we te horen gekregen welke huurders hiervoor in aanmerking kwamen.

### 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 2023 vier verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen (2022: vier). Bij één zaak is de huurder in het ongelijk gesteld omdat de woonruimte geen gebreken heeft die ernstig genoeg zijn om de huurprijs tijdelijk te verlagen. Bij twee zaken heeft de Huurcommissie een tijdelijke huurverlaging toegekend i.v.m. vermindering woongenot door ernstige

onderhoudsgebreken. Een verzet van een huurder tegen de uitspraak van de Huurcommissie uit 2023 is ongegrond verklaard. Eén zaak is nog bij de Huurcommissie in behandeling.

### **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.

In 2023 heeft de commissie één klacht over Patrimonium ontvangen (2022: twee), deze klacht is nog in behandeling.

### **Mutaties**

Huurders kunnen de huurovereenkomst op elk gewenst moment opzeggen. De ingangsdatum van de huuropzegging betreft altijd een werkdag (geen algemeen erkende feestdag of weekend) en er geldt een opzeggingstermijn van één maand. Er waren 477 mutaties in 2023 (541 in 2022). Gemiddeld zijn dit 39 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 7,38% van het totale woningbezit (8,3% in 2022) en daarmee minder dan vorig jaar. De mutaties naar type woning blijft stabiel. Stadsbreed is er weinig doorstroom. Huurders blijven langer in hun eigen woning omdat er weinig aanbod is. De wachttijden zijn lang. Huurders die al langer een woning huren, betalen een lage huur waardoor verhuizen naar een andere woning niet aantrekkelijk is. Ook heeft een groot deel van onze huurders een eenmalige huurverlaging gehad, waardoor het minder aantrekkelijk is om te verhuizen.

### **Leegstand**

Patrimonium stuurt op een minimale leegstand bij mutatie. 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. Er moeten regelmatig nog mutatiewerkzaamheden worden uitgevoerd zoals vervanging van keukens, douches en toiletten. Als we langer moeten wachten op werkzaamheden door achterstand bij de aannemers, kijken we of er alvast verhuurd kan worden en de werkzaamheden in bewoonde situatie kunnen plaatsvinden. De mutatieleegstand in 2023 is 1,32% (1,31% in 2022).

### **Mutatieonderhoud**

Bij mutaties worden woningen indien nodig voorzien van een nieuwe keuken, douche of toilet of vinden er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden plaats. Ook vindt in de woning bij mutatie een uitgebreide asbestinventarisatie plaats en indien nodig een asbestsanering.



## **Verhuisredenen**

Van de opgezegde woningen geeft het grootste gedeelte van de huurders (14%) persoonlijke omstandigheden aan als reden. Daarnaast is het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten) een belangrijke reden geweest van de verhuizing (12%). Ook is van een grote groep (12%) de verhuisredenen onbekend.

## **Ontruimingen**

In 2023 zijn er totaal tien ontruimingen geweest (2022: vijf). Het ging daarbij om vijf huurovertredingen op basis van huurschuld (drie zelfstandige woningen en twee bedrijfspanden). Ontruimingen door huurschuld willen we zoveel mogelijk voorkomen. We zijn proactief in het zoeken van contact met huurders met achterstanden en werken nauw samen met ketenpartners. Het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd. Door vroegsignalering wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder.

In 2023 zijn er vijf uitzettingen geweest op basis van overlast (drie in 2022). We zien dat het aantal zaken waarbij er langdurig en ernstige overlast is, toeneemt. Dit komt omdat de meest kwetsbaren zelfstandig thuis (blijven) wonen en er vaak sprake is van ernstig verward gedrag. Een uitzetting is in sommige gevallen nodig om ook de omwonende huurders weer prettig te kunnen laten wonen.

## **Huurachterstand**

We benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. Voordat de vordering in handen wordt gegeven aan de deurwaarder, wordt aan huurders de mogelijkheid geboden om een betalingsregeling te treffen. Eind 2023 bedraagt de totale huurachterstand € 540 duizend (2022: 509 duizend).

Van de totale huurachterstand heeft € 172 duizend betrekking op (97) vertrokken huurders. Met 64 vertrokken huurders is een schuldenregeling getroffen (160 duizend).

Ondanks een stijging van de totale huurachterstand, is het aantal huurders met een achterstand afgenomen. Eind 2023 zijn er 387 huurders met een betalingsachterstand (2022: 576). Er zijn in 2023: 97 vorderingen (2022: 87) uit handen gegeven aan de deurwaarder.

## **De VoorzieningenWijzer**

In 2023 heeft de inbedding in de gemeentelijke regelingen plaatsgevonden. Hierbij is de gemeente met de corporaties overeengekomen dat de corporaties hun huurders kunnen doorverwijzen naar een consulent van WIJ, wanneer de corporatie constateert dat een inwoner baat heeft bij de Voorzieningenwijzer en de inwoner toestemming heeft gegeven voor een doorverwijzing. Na de doorverwijzing vult de huurder samen met de consulent van WIJ de online tool of applicatie van de VoorzieningenWijzer in.

## **Leefbaarheid**

Leefbaarheid bepaalt in belangrijke mate of huurders ergens met plezier wonen. Woningzoekenden nemen de leefbaarheid mee in hun keuze 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 valt. Afspraken over investeringen in leefbaarheid maken onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. We hebben in verschillende wijken aandacht gehad voor de leefbaarheid in samenwerking met partners.

In 2023 zijn er diverse leefbaarheidsprojecten geweest, waaronder een straatactie in de Davidstraat en de milieustraat in Beijum-Oost. Ook zijn diverse initiatieven rondom de burendag gehonoreerd. Dit alles om de leefbaarheid en cohesie tussen bewoners te versterken.

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

*Tabel Leefbaarheid*

Onderwerp
Personeel en bussen extra schoonservice
Werkzaamheden sociaal domein (personeel)
Leefbaarheidsonderhoud wijken
Conciërges/huismeesters
ZINNPas
Bewonersruimten
Bewoners initiatieven

Ideeën voor nieuwe leefbaarheidsinitiatieven voor en door huurders dienen gericht te zijn op behoud of verbetering van de woongelegenheden. De ideeën zijn voor de direct daaraan grenzende omgeving of wanneer het effect van deze handeling de leefbaarheid in het algemeen ten goede komt. De verzoeken worden individueel beoordeeld.

#### *Prioritaire wijken*

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

#### *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 waaronder de basisbaan. Waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar. Patrimonium heeft in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoonserviceproject opgezet. Er zijn twee teams bestaande uit twee personen die vijf dagen in de week door het gehele werkgebied van Patrimonium rijden. Werkzaamheden zijn onder andere het verwijderen van afval en onkruid en het schoonspuiten van portieken.

#### **Woonomgeving**

Patrimonium heeft drie opzichters mutatie & wijkbeheer in dienst die zorgdragen 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. Ze worden verplicht de voortuin netjes te maken. Bij nalatigheid hierin wordt uiteindelijk het tuinonderhoud 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. Netheid 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.

#### **Overlastzaken**

In 2023 zijn er 86 overlast- en zorgmeldingen geregistreerd, dit is een lichte daling ten opzichte van 2022. De aard van de overlastmeldingen is complexer en de duur van de overlastsituaties is langer. In 2023 is er nog meer ingezet op samenwerking en afstemming met netwerkpartners. Ook is er vaker juridische hulp ingezet en advies gevraagd van Trip Advocaten en Christel Reilink van het Juridisch expertisecentrum. In 2023 zijn vijf woningen ontruimd op grond van een vonnis inzake overlast.

Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de nodige zorg, blijft vragen om inzet en maatwerk vanuit

het team Sociaal Domein in afstemming met de collega's van het verhuurteam. Leefbaarheidsconsulenten bij Patrimonium dragen er zorg voor dat meldingen van geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling, zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek, adequaat en zorgvuldig worden behandeld.

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

### 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 2021 is er voor een langere termijn (2021 – 2025) een ambitiekader geschreven en vastgesteld waaraan de prestatieafspraken elk jaar worden toegevoegd. In de prestatieafspraken worden de ambities vertaald in activiteiten voor het komende jaar. Als basis voor de prestatieafspraken stelt elke individuele corporatie jaarlijks 'het bod' vast, welke besproken wordt met haar huurdersorganisatie.

### Ambitiekader

In het gemeentelijke ambitiekader staan ambities beschreven met betrekking tot de thema's waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk aan werken. Het ambitiekader gaat over wat we willen bereiken, en is bedoeld om onze droom en langjarige ambities uit te spreken. Onze ambities spitsen zich toe op voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor onze inwoners. Samen werken we aan een ongedeelde gemeente met gemengde en vitale wijken, buurten en dorpen, waar een plek is voor iedereen. De ambities maken we concreter door op thema aan te geven waar we over vijf jaar willen staan en aan de hand van welke indicatoren we dit gaan monitoren. We benoemen inhoudelijke- en procesvoornemens die de gezamenlijke realisatie van de ambitie ondersteunen. Deze voornemens zijn voor een periode van vijf jaar en hebben we in 2023 geëvalueerd en waar nodig aangepast aan de wetten en regels van nu. Het geheel vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken (daden). In de prestatieafspraken leggen we, als inlegvel van dit ambitiekader vast wat corporaties, huurdersorganisaties en gemeente dat jaar gaan doen om onze ambities te bereiken. Dit bestaat uit een optelsom van de afzonderlijke bidingen op het ambitiekader en eventuele aanvullende procesafspraken.



## Seniorenhuisvesting

Patrimonium kent meerdere seniorencomplexen. Vaak met een ontmoetingsruimte waar bewoners activiteiten kunnen organiseren. Ook onze nultredenwoningen (benedenwoningen, portiek-etagewoningen met lift, galerijflats met lift) zijn geschikt voor seniorenhuisvesting. Onze ervaring is dat senioren bij het ouder worden liever niet verhuizen. Is dit toch nodig, dan willen ze graag in dezelfde wijk blijven wonen. Als gevolg van het overheidsbeleid wonen senioren zo lang mogelijk thuis. In 2022 zijn we gestart met het project seniorenmakelaar. Huurders die tachtig jaar en ouder zijn worden actief benaderd en bezocht om in gesprek te gaan over de geschiktheid van de woning voor de korte en de langere termijn. Wij ondersteunen en kijken naar de mogelijkheden wanneer een huurder wil verhuizen. We werken stadsbreed met alle corporaties aan seniorenvoorlichting en doorstroom van ouderen. In 2023 is er een start gemaakt met de voorbereidingen om een grote locatie te transformeren naar wonen met zorg locatie. De thuiszorgplus variant. Hiermee spelen we in op het langer zelfstandig thuis wonen.

## Klantportaal

Patrimonium heeft in sinds 2021 een klantportaal voor haar huurders in gebruik. Dit betekent een optimalisatie van de dienstverlening, de huurder kan beter en sneller worden bediend. De huurder kan met gepersonaliseerde inloggegevens aan de slag gaan in een eigen online 'Mijn Patrimonium' omgeving en gemakkelijk zaken regelen, inzien en/of wijzigen. Zaken zoals de persoonlijke gegevens (huursamenstelling/contractinformatie), het plannen van een reparatieverzoek of het stellen van een vraag. Onze ambitie is dat huurders zoveel mogelijk gebruik gaan maken van het klantportaal. Aan het eind van 2023 heeft 33% van alle huurders (2.268) een actieve registratie (2022: 29%; 2.068 huurders).



## ORGANISATIE

### Aedes benchmarkonderzoek

Voor het zevende jaar op rij hebben we weer meegedaan met de Aedes Benchmark, waarbij de corporaties data met elkaar kunnen vergelijken. De Aedes benchmark vergelijkt de corporaties op vijf prestatievelen, waarbij dit jaar de verdieping Leefbaarheid is toegevoegd. De meetperiode voor het huurdersoordeel is van september tot en met juli. Vanuit de vergelijking zien we resultaten waar we trots op zijn en ook een aantal aandachtspunten. Na de goede resultaten van 2022, zijn we hard gaan werken om de dienstverlening (en daarmee de cijfers) nog meer te verbeteren. Helaas heeft dit nog niet geresulteerd in hogere cijfers, waardoor we gemiddeld op een letter B zijn blijven staan.

De Aedes Benchmark werkt ook dit jaar met vaste waarden voor de letter scores:

Deelletter	Ondergrens	Bovengrens
C		Gelijk aan of lager dan een 7,4
B	Gelijk aan of hoger dan een 7,5	Gelijk aan of lager dan een 7,9
A	Gelijk aan of hoger dan een 8,0	

Tabel scores huurdersoordeel

	2023	2022	Gemiddelde score sector 2023	Gemiddelde score sector 2022	2023	2022
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>					<b>B</b>	<b>B</b>
Nieuwe huurders	7,8	7,9	7,7	7,7	B	B
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,9	7,7	7,7	B	B
Vertrokken huurders	6,8	7,4	7,4	7,6	C	C

### Huurdersoordeel

Voor het prestatieveld Huurdersoordeel hebben we net als voorgaande jaren het bedrijf KWH ingeschakeld. KWH enquêteert onze huurders via mail/telefoon op vier onderdelen: nieuwe huurders, huurders met reparatieverzoek, vertrokken huurders en ervaren woonkwaliteit. Het laatste onderdeel, ervaren woonkwaliteit, wordt gebruikt voor het prestatieveld onderhoud & verbetering.

### Arbobeleid en BHV

We willen de veiligheid en gezondheid zo goed mogelijk borgen, zowel van onze medewerkers als de ingehuurd krachten. Hiervoor hebben we beleid opgesteld en maken we gebruik van de branche Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E). Voor de technisch servicemedewerkers worden regelmatig toolbox-meetingen op het gebied van veilig werken georganiseerd door onze VGM-functionaris. Er is een preventiemedewerker aanwezig binnen onze organisatie. Ondanks dat het aan de preventieve kant veel geregeld is, kan er iets misgaan. Hiervoor hebben we een BHV-organisatie die bij noodsituaties en calamiteiten snel in actie kan komen om de gevolgen hiervan zo snel mogelijk te beperken. In het bedrijfsnoodplan staat beschreven hoe doeltreffend kan worden opgetreden en welke gegevens en middelen waar liggen. Het bevat ook de taken bij de uitvoering van de Arbowet betrokken partijen en de eisen die aan de BHV-organisatie gesteld worden. Zo traint de BHV-organisatie frequent, worden o.a. vluchtroutes gecontroleerd, ontruimingsoefeningen georganiseerd en het alarm getest. De technisch servicemedewerkers worden jaarlijks geschoold in het uitvoeren van levensreddende handelingen.

### VCA-certificering

Eind 2020 is Patrimonium VCA gecertificeerd conform de norm VCA 2017/6.0. In 2023 heeft de VCA-audit voor hercertificering plaatsgevonden. Patrimonium heeft de audit met een goed gevolg afgesloten. Dit betekent dat Patrimonium voor het komende jaar weer VCA gecertificeerd is op het gebied van Arbo & Veiligheid. Het managementsysteem voldoet aan de gestelde eisen voor het toepassingsgebied: Het



uitvoeren van onderhoud en renovatieprojecten van eigen huurwoningen. Onze technisch servicemedewerkers zijn op de hoogte van de veiligheidsrisico's en werken op een veilige manier. Het MT en de OR zijn geïnformeerd over de voortgang RI&E.



## AVG

In 2023 hebben we een verdere invulling gegeven aan ons Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beleid. Met de toenemende druk vanuit cybersecurity, gaan we ook de komende jaren volop aandacht blijven geven aan de AVG-wetgeving. We starten in 2024 bijvoorbeeld met een awareness programma voor medewerkers.

## Beleidsplan 2020 - 2023 en ondernemingsplan 2024 – 2027

In het verslagjaar is hard gewerkt aan de realisatie van de ambities uit het beleidsplan voor de jaren 2020 – 2023 (“Volop in beweging”). In 2023 is ons nieuwe ondernemingsplan voor 2024-2027 afgerond en in het vierde kwartaal goedgekeurd door de RvC. Het ondernemingsplan met als titel *Welkom thuis* is gepubliceerd op de website. De ambities uit het ondernemingsplan zullen worden vertaald in de werkplannen voor de komende jaren.

## Communicatie

In 2023 is veel aandacht geschonken aan onze communicatie. Tweemaal per jaar ontvangen huurders het huurdersmagazine *Thuis bij Patrimonium*. We hebben het merkhuus van *Patrimonium* gedefinieerd welke past bij onze identiteit. Ook is gewerkt aan een nieuwe website die we in april 2024 willen lanceren.

## G13, samenwerking binnen het aardbevingsgebied Noord Oost Groningen

De woningcorporaties die in het aardbevingsgebied van Noord Oost Groningen vallen, werken samen onder de naam G 13. Gezamenlijk worden beleidsvraagstukken behandeld zoals waardedaling, versterkingsvraagstukken, schadeherstel, vervangende nieuwbouw, fiscaliteit. Ook wordt er regelmatig overlegd met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de AW. In 2021 is samen opgetrokken in het dossier over de compensatie van de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. Dit dossier heeft in 2022 een vervolg gekregen en is de overeenkomst met de NAM gesloten. In 2023 is hier verdere uitvoering aan gegeven.

## Governance

De Governancecode kent een vijftal principes:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar;
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbenden partijen;
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.

Patrimonium onderschrijft de code, past de principes toe en voldoet aan de bepalingen zoals opgesteld in

de Governancecode. We zien de Governancecode als een richtlijn voor de verbetering van onze kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De bestuurder van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. De Governancecode is een belangrijk agendapunt voor de RvC. Governance is een vast onderdeel van de kwartaalrapportage.

De evaluatie van het verbindingsstatuut is in de vierde kwartaalrapportage van 202 opgenomen. In 2023 is er geen sprake van het aangaan van verbindingen door Patrimonium.

## **ICT**

Net als in voorgaande jaren is in 2023 een actieplan opgesteld waarin de ICT-projecten zijn opgenomen. In 2023 is een ICT-calamiteitenplan vastgesteld. Daarnaast is verder gewerkt aan het verder beschrijven van het ICT-beleid van de verschillende domeinen en het opstellen van procesbeschrijvingen met de betreffende medewerkers. Ook is net als in voorgaande jaren in 2023 veel aandacht uitgegaan naar de continuïteit van onze systemen en de maatregelen op het gebied van cybersecurity. Tijdens lunchbijeenkomsten met medewerkers was cybersecurity een vast programmaonderdeel. In 2024 blijven we hier aandacht voor vragen. Steeds meer huurders maken gebruik van ons klantportaal.

## **Inkoop**

In het vierde kwartaal is het Inkoopjaarplan voor 2024 vastgesteld, hierin zijn alle geplande inkopen > € 50.000 opgenomen. Daarnaast is de spendanalyse besproken en verder gewerkt aan het inkoopproces en diverse inkooptrajecten.

## **Integriteit/ klokkenluidersregeling**

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling en beide zijn op onze website terug te vinden. In het verslagjaar zijn zowel de Integriteitscode als de Klokkenluidersregeling vernieuwd. De klokkenluidersregeling voldoet hiermee aan de Wet Bescherming Klokkenluiders.

## **Externe vertrouwenspersoon**

Het welzijn en welbevinden van onze medewerkers is belangrijk binnen onze organisatie. Wij hebben samen met ondernemingsraad enkele jaren geleden een externe vertrouwenspersoon voor onze medewerkers aangesteld. Dit om medewerkers te ondersteunen als zij ondersteuning nodig hebben, omdat zij zich bijvoorbeeld onveilig, ongemakkelijk voelen of advies nodig hebben.

## **Invulling geven aan de organisatiewijziging**

Patrimonium werkt met het Drie Kamermodel en een bestuurskamer. Er wordt gewerkt vanuit het strategisch beleidsplan waarin de speerpunten staan benoemd, dit zijn:

- Leefbare wijken waarbij mensen omzien naar elkaar;
- Voldoende betaalbare energiezuinige woningen voor onze huurders;
- Een toekomstgerichte organisatie.

Voor de afdeling Klant en Maatschappij staat een goede dienstverlening centraal. Het streven is een klantwaarderingsscore van minimaal een 7.5. Daarvoor optimaliseren wij onze werkprocessen continu en werken multidisciplinair. En zorgen voor leefbare buurten in samenwerking met onze stakeholders. We zetten wijkbeheer en de afdeling Sociaal Domein zo in dat ons bezit er altijd netjes bij staat en er echt contact is met de bewoners.

Er is extra aandacht voor de buurthuis kamers en leefbaarheidsverzoeken. Wij zetten ons in voor goede huurdersparticipatie en blijven ontwikkelen op dit onderdeel. Ook zorgen we voor een goed proces om tot prestatieafspraken te komen met de gemeente Groningen en de huurdersorganisatie.

In 2023 heeft er een herinrichting plaatsgevonden op afdeling Vastgoed. Het aantal projecten voor verduurzaming, nieuwbouw en de energietransitie is de afgelopen jaren snel gegroeid. Er zijn nu een viertal programmamanagers (onderhoud, verduurzaming / energietransitie en projectontwikkeling (2x)) die de programma's aansturen. Daarnaast is inkoop onder afdeling Financiën en Bedrijfsvoering gepositioneerd i.p.v. afdeling vastgoed.

### **Planning & Control**

De planning- en controlcyclus loopt, de Kaderbrief is in 2023 net als in 2022 ook met de HPPG afgestemd. De maand- en kwartaalrapportages worden in het MT besproken. De projectenvoortgang wordt periodiek besproken binnen de afdeling Vastgoed en met de afdeling Planning & Control.

De RvC heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen met de "cijfers" over kwaliteit, verhuur, verkoop, HR, financiën en ratio's en de inhoudelijke verantwoording over de realisatie van de plannen en de verantwoording op het gebied van Governance, de risicomatrix, frauderisico's en de voortgang van aanbevelingen uit de Management Letter. Dit verantwoordingsdocument per kwartaal is in 2023 verder doorontwikkeld.

### **Visitatie**

In 2022 heeft de visitatie plaatsgevonden. Een onafhankelijke commissie heeft de prestaties van Patrimonium in beeld gebracht over de periode 2018 – 2021 en beschreven in een rapport. De adviezen zijn meegenomen in ons nieuw ondernemingsplan voor 2024-2027.

## ONZE MEDEWERKERS

### **Mobiliteit & Arbeidsmarkt**

De rode draad in 2023 was de krappe arbeidsmarkt. Vanuit Patrimonium hebben we extra energie gestoken in het binnen halen van de juiste medewerker op de diverse plekken in de organisatie. De vraag naar nieuwe medewerkers werd aan de ene kant veroorzaakt doordat een aantal medewerkers gebruik heeft gemaakt van hun (flex) pensioen en aan de andere kant de interne wijzigingen binnen de organisatie. Zowel binnen het team Dagelijks Onderhoud als binnen de afdeling Vastgoed hebben we de structuur aangepast. Hierdoor sluit de organisatiestructuur beter aan bij de vraag vanuit de klant en kunnen we een betere kwaliteit leveren, zowel op gebied van verantwoording, data als de veranderende vraag vanuit de markt.

#### *Uitstroom*

In 2023 zijn drie medewerkers met (flex) pensioen gegaan. Acht medewerkers hebben een stap in hun loopbaan gezet buiten Patrimonium. Hiervan hebben vier een andere baan binnen de corporatiebranche gevonden. Eén medewerker heeft Patrimonium verlaten nadat hij gedurende zijn ziekteperiode aan zijn herstel heeft kunnen werken bij een collega-corporatie.

#### *Doorstroom*

Doordat de interne structuur is aangepast, zijn er een aantal nieuwe functies ontstaan. Hierdoor hebben vijf medewerkers de kans gekregen om intern door te stromen. De afgelopen jaren hebben scholing en ontwikkeling van medewerkers extra aandacht gekregen. We zien dat medewerkers hierdoor gemotiveerd zijn, kansen zien, doorstromen en daarmee behouden blijven voor de organisatie.

#### *Instroom*

Op alle afdelingen binnen Patrimonium hebben we nieuwe medewerkers mogen ontvangen. Vacatures die we hebben ingevuld zijn o.a. Leefbaarheidsconsulent, Bewonersparticipatant, Wijkbeheerder, Senior medewerker Planning & Control, Relatiemanager Bedrijfsonroerendgoed & verkoop, Manager Financiën & Bedrijfsvoering, Technisch servicemedewerker, Projectleider Nieuwbouw & Planmatig onderhoud, Medewerker Klantenpunt. Binnen de verschillende afdelingen/teams zijn alle generaties vertegenwoordigd. Hierbij wordt kennis gedeeld en blijft dit behouden. Daarnaast blijven medewerkers in ontwikkeling en kunnen we de vernieuwingen aan. We hebben medewerkers ingehuurd voor ziektevervangings of als tijdelijke overbrugging wanneer een vacature nog niet kon worden ingevuld. Binnen Patrimonium hebben we ervoor gekozen om bij vacatures op zoek te gaan naar kwalitatief goede, passende medewerkers. Soms duurde de zoektocht hierdoor langer en was tijdelijke inhuur ter overbrugging noodzakelijk om de voortgang te borgen.

### **Maatschappelijke bijdrage**

Als organisatie nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We vinden het belangrijk om stagiaires en leerlingen kansen te bieden om zich te oriënteren op diverse functies binnen onze organisatie. In 2023 hebben vier stagiaires/leerlingen van diverse (v)mbo-opleidingen een stage bij ons gelopen. Patrimonium is een erkend leerbedrijf. Sinds september 2023 nemen we deel aan een traineeprogramma in het kader van werken in de wijk. Gedurende een periode van twee jaar komen drie verschillende trainees werken bij Patrimonium. Vanuit onze missie, visie en identiteit willen we kansen bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit doen wij al jaren door werk te bieden aan medewerkers van Lederz, WerkPro en de gemeente Groningen. Patrimonium heeft een medewerker van een andere corporatie laten re-integreren richting volledig herstel (deze medewerker is behouden gebleven voor corporatiebranche).

## Duurzame inzetbaarheid

De focus op duurzame inzetbaarheid hebben we in 2022 afgetrapt met de thema's vakkennis & vaardigheden en gezondheid & vitaliteit. In 2023 hebben we daar de thema's motivatie & betrokkenheid en balans werk-privé aan toegevoegd. Er is vervolg gegeven aan de uitkomsten van het Medewerkertevredenheidsonderzoek, er zijn goede jaargesprekken gevoerd eind 2023 die weer de nodige input leveren voor 2024. Er wordt steeds meer gebruik gemaakt van het Loopbaaninitiatief (workshops, loopbaangesprekken, netwerken e.d.). Het Loopbaaninitiatief is aanwezig geweest op onze locatie waardoor medewerkers makkelijker binnenlopen met vragen (laagdrempelig). Samen plezier hebben zorgt voor verbinding en een betere samenwerking, zoals een BBQ met daaraan voorafgaand een fietstocht; het deelnemen aan een volleybaltoernooi of met een team meedoen aan de 4Mijl van Groningen. Er zijn diverse medewerkersbijeenkomsten gehouden en de Personeelsvereniging heeft een twee daagse reis georganiseerd. Medewerkers mogen thuis werken (daar waar kan), toch zien we dat de meeste medewerkers het liefst grotendeels op kantoor werken. Wat zorgt voor verbinding, betrokkenheid en bevordert het afdeling overstijgend werken. Medewerkers weten hun leidinggevenden te vinden op het moment dat er i.v.m. de thuissituatie een wijziging in bijvoorbeeld werktijden noodzakelijk is.

## Scholing & ontwikkeling

Scholing & ontwikkeling blijft een belangrijk onderdeel. En ook in 2023 hebben we diverse trainingen aangeboden zoals: financieel fit voor medewerkers, juridische trainingen per vakgebied, BHV, levensreddend handelen voor vaklieden. Een aantal medewerkers is geschoold op het gebied van Power BI, er zijn NEN-trainingen gevolgd en diverse toolboxmeetings georganiseerd. Voor de komende drie jaar is Patrimonium weer VCA gecertificeerd. Daarnaast volgen veel medewerkers individuele opleidingstrajecten of coaching. In de cao is opgenomen dat een medewerker minimaal twaalf uur scholing per jaar dient te volgen. Medewerkers bij Patrimonium voldoen hier ruimschoots aan. Medewerkers zijn zich bewust van de veranderende maatschappij en blijven zich ontwikkelen.



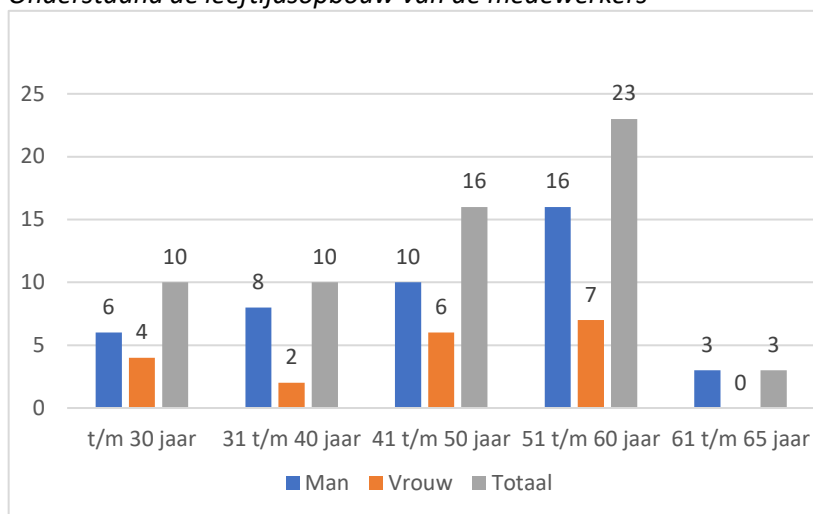
## Personeelsbestand

Op 31 december 2023 hadden we 55,58 fte in dienst. Hiervan is 17,04 fte vrouw en 38,54 fte man. Er waren 62 medewerkers in dienst, 43 mannen en 19 vrouwen.

## De gemiddelde leeftijd

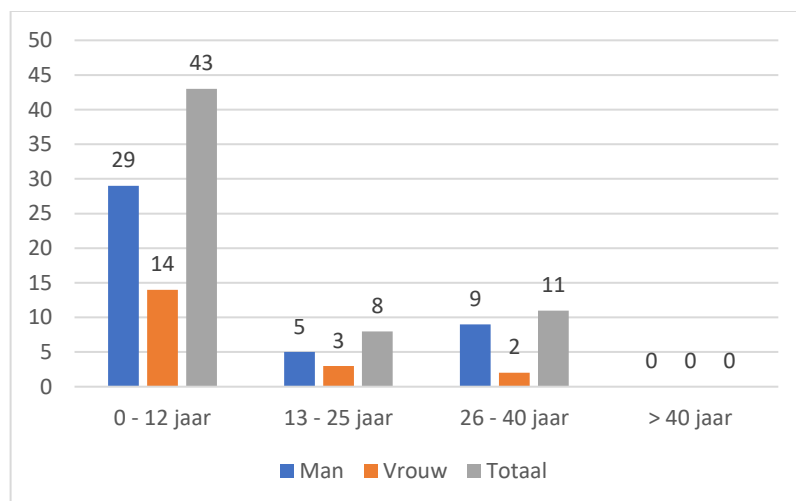
Datum	Gemiddelde leeftijd
31 december 2020	47,3 jaar
31 december 2021	46,2 jaar
31 december 2022	46,56 jaar
31 december 2023	45,24 jaar

### Onderstaand de leeftijdsopbouw van de medewerkers



Van de 62 medewerkers hadden op 31 december 2023 vijf medewerkers een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en 57 medewerkers een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

### Onderstaand het aantal dienstjaren per medewerker



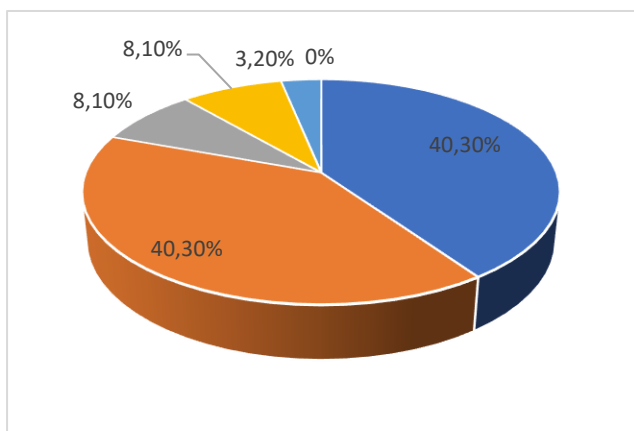
### Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is sinds eind 2023 weer op volle sterkte. De Ondernemingsraad heeft in het verslagjaar gemiddeld één keer per zes weken vergaderd met de bestuurder en eenmaal met het presidium van de Raad van Commissarissen.

### Ziekteverzuim medewerkers

Het verzuimpercentage over 2023 is hoger dan het jaar ervoor, namelijk 5,0 %. In 2022 lag het percentage lager (4,3 %). De meldingsfrequentie is iets afgenomen naar 1,0% in 2023 tegen 1,1% in 2022.

### Verzuimpercentage bij aantal ziektedagen



Aantal ziektedagen	Percentage
0	40,3 %
< 7 dagen	40,3 %
7-14 dagen	8,1%
15-42 dagen	8,1 %
43-365 dagen	3,2 %
> 365 dagen	0,0 %

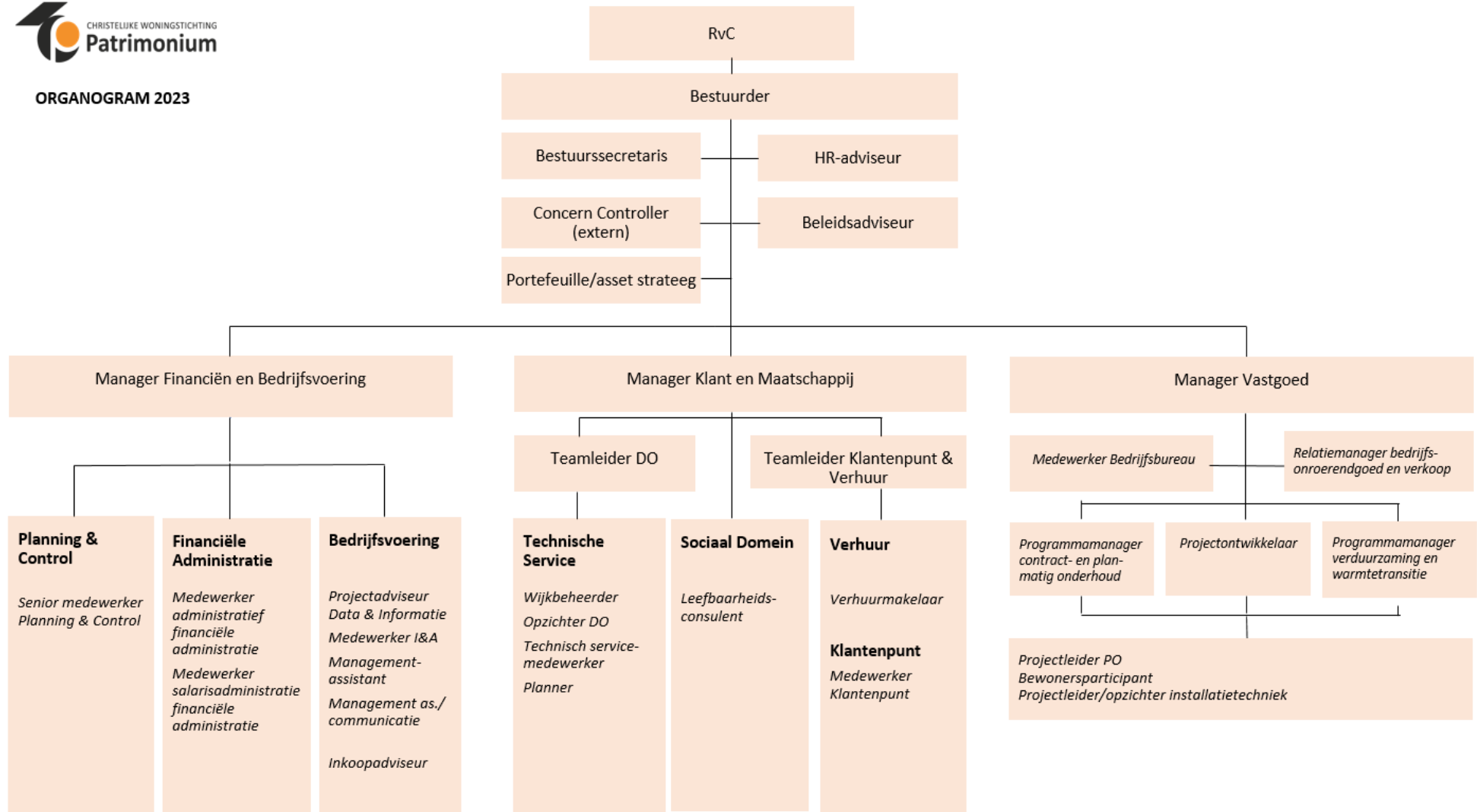
### Frequent verzuim over de afgelopen 5 jaren

Jaartal	Aantal frequent verzuimers
2019	6
2020	7
2021	2
2022	8
2023	8

### Externe vertrouwenspersoon

In 2023 zijn er geen meldingen geweest bij de externe vertrouwenspersoon.





## ONS BEZIT

### *Effecten aardbevingsrisico op waardering*

Patrimonium heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Patrimonium:

1. De risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen;
4. De gevolgen voor de jaarrekening.

#### *1. Risico's en risicobeheersing*

Door de ligging van het vastgoed wordt Patrimonium geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

#### Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegenoverstaan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

#### Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overheden projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Patrimonium informeert haar over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

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, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouw-schade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Patrimonium gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

## 2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Patrimonium heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaaarde 2023	WOZ waarde
Groningen	920	125.617.147	169.030.999

De verhuureenheden in de gemeente Groningen zijn deels gebouwd boven op het gasveld (Beijum, Euvelgunne).

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost-Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

## 3. Schade aan onroerend goed

### A. Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Patrimonium zelf afgehandeld en Patrimonium krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

Het aantal schademeldingen is als volgt:

Schades Aardbevingen	Q1	Q2	Q3	Q4	T 2023
Aantal ingediend	23	29	11	14	77
Aantal toegekend	3	0	5	41	49
Aantal afgewezen	0	0	0	6	6
Aantal afgerond	29	12	3	13	59
Nog uit te voeren (cum)	130	147	155	144	191

### *B. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)*

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Patrimoniumbezit en daarmee de vastgoedwaardering van Patrimonium (waardedalingschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde. Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Patrimonium. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering. In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag (voor Patrimonium € 2,33 miljoen) is ontvangen en in 2021 in het resultaat verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking is nog afstemming met het Ministerie van EZK en de Belastingdienst.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebepaling. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting waarderingsgrondslagen en toelichting op de balans zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.



### *C. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade/ bouwschade)*

Patrimonium heeft woningen in het aardbevingsgebied in de gemeente Groningen met een verhoogd risico die beoordeeld moeten worden of er verstevigd moet worden. De verhuureenheden in de gemeente Groningen zijn deels gebouwd boven op het gasveld (Beijum, Euvelgunne). In het MJOP is opgenomen welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020.

Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woninggebonden) subsidies. Ook Patrimonium valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Patrimonium de mogelijkheid om deze subsidies aan te vragen in te zetten voor verduurzamings-/verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

#### **Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen**

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor een tegemoetkoming van hun huurders (€ 750 per huurder) en geldt voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied die buiten het versterkingsprogramma vallen. Van

het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen heeft Patrimonium € 4,46 miljoen aangevraagd. In 2023 heeft de laatste uitbetaling vanuit de subsidieverstrekker plaatsgevonden en is het aangevraagde bedrag volledig ontvangen.

In het najaar van 2021 heeft Patrimonium 813 huurders, woonachtig op de in aanmerking komende adressen binnen het aardbevingsgebied, de tegemoetkoming conform de afgestemde subsidievereisten uitbetaald. Een bedrag ad € 3,72 miljoen staat ter beschikking voor onderhoud- en verbeteringsprojecten in met name de wijk Beijum (postcodes 9736, 9737 en 9723). De subsidie zal binnen 3 jaar worden besteed. Tot en met verslagjaar 2023 heeft Patrimonium € 3,4 miljoen besteed.

#### *D. Overheadkosten*

Naast kosten verbonden aan schades maakt Patrimonium ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK (vanaf 2023 Ministerie van EZK) voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

#### *4. Gevolgen voor de jaarrekening*

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2023. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentietransacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaardewaardering) en de lopende gesprekken met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan voorsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen. Patrimonium heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én 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 opstellen van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier niet toe in staat zou zijn.

De vastgoedwaardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

#### **Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed**

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

Tabel Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

	<b>2023</b>
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	347
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	26
Garageboxen	316
Parkeerplaatsen	683
<b>TOTAAL</b>	<b>1663</b>

### **Dagelijks onderhoud**

De technisch servicemedewerkers van Patrimonium voeren tezamen met een aantal aannemers het dagelijkse klachtenonderhoud uit. Onderhoudsklachten worden afhankelijk van de urgentie, zo spoedig mogelijk verholpen. De medewerkers hebben zoveel als mogelijk 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 of ondersteuning te organiseren door instanties.

De totale onderhoudskosten voor 2023 bedragen € 13,3 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn € 1,7 miljoen hoger dan begroot en lager dan de realisatie in 2022 (€ 15,3 miljoen).

### **Sloop woningen**

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

### **Nieuwbouw**

In het verslagjaar zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel is een leegstaand schoolgebouw aangekocht door Patrimonium van de gemeente Groningen. Voor de locatie is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van 31 woningen (22 appartementen en negen eengezinswoningen). In 2024 wordt gestart met de bouw. Daarnaast is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van negen woningen in Corpus den Hoorn en de realisatie van achttien eengezinswoningen op deze locatie en is er een omgevingsvergunning aangevraagd door een commerciële ontwikkelaar voor de realisatie van 137 woningen in Helpman waarvan Patrimonium 83 woningen gaat afnemen. Tot slot is in 2023 de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente, Patrimonium, Nijestee en gebiedsontwikkelaar Dura Vermeer voor de realisatie van 750 woningen op Suikerzijde.

### **Woningverbetering**

In 2023 hebben we veel woningen verduurzaamd. We zetten sinds een aantal jaren in op grootschalige woningverbetering waarbij maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van planmatig onderhoud en verduurzaming en brandveiligheid. Afgelopen jaren is deze begroting gegroeid van ca. 7 miljoen euro naar ca. 20 miljoen euro. In 2023 is in woningverbetering ca 13,1 miljoen euro geïnvesteerd (exclusief planmatig onderhoud en contractonderhoud).

Zo werken we aan co2 reductie en betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Zo hebben we in 2023 de renovatie van de ca. 160 woningen aan de Davidstraat in de Rivierenbuurt succesvol afgerond. Het dak, de muren en de vloeren zijn geïsoleerd. Het glas is vervangen en er is mechanische ventilatie aangebracht om het wooncomfort en het binnenklimaat te verbeteren. Ook zijn er brandveiligheidsmaatregelen getroffen en zijn de buitengevels volledig voorzien van nieuw voegwerk en zijn de kozijnen geschilderd. We zijn blij dat we ondanks de nodige overlast de succesvolle renovatie samen met de bewoners en stakeholders hebben kunnen vieren.



Daarnaast hebben we in de wijkvernieuwingswijk Selwerd in 2023 de grootschalige verduurzaming van ons bezit voortgezet. Afgelopen jaren hebben we al meerdere portieketageflats en eengezinswoningen verduurzaamd. Dit hebben we ook in 2023 met bouwbedrijf Buursema voortgezet en zijn de portieketageflats verduurzaamd aan de Esdoornlaan en de Beukenlaan. Hier is naast het maatregelenpakket dat toegepast is aan de Davidstraat ook gekozen voor kozijnvervanging. Hiermee zijn wederom weer veel woningen verduurzaamd zodat ze in de toekomst kunnen worden aangesloten op een duurzaam warmtenet dat aangelegd wordt in geheel Selwerd.

Ook zijn we in de wijk Beijum gestart met gevelonderhoud en verduurzaming van maar liefst 264 woningen. Hier worden de voegen hersteld, de gevels geïmpregneerd en wordt vloer- en gevelisolatie toegepast.

In Corpus den hoorn zijn diverse flats voorzien van isolatie en zijn portieken voorzien van nieuwe gevels. In Corpus den Hoorn gaan we in 2024 hiermee door en worden wederom ca. 40 portiekwoningen voorzien van isolerende maatregelen.

Ook zijn in 2023 de aanbestedingen voorbereid en gestart voor de grootschalige verduurzaming van de ca. 140 seniorenappartementen in de Wijert Zuid (Zuiderflat) en de verduurzaming van de 174 portieketagewoningen aan de Amstel- en Lauwerstraat in de Rivierenbuurt zodat ook in 2024 de verduurzaming van de woningvoorraad kan worden doorgezet.

Naast verduurzaming worden de eerste pilots uitgevoerd op het gebied van klimaatadaptatie. Zo zijn in diverse wijken waaronder Selwerd en Corpus den Hoorn groene daken toegepast en worden wadi's aangelegd achter diverse flats in Vinkhuizen zodat overtollig regenwater de tijd krijgt om te infiltreren in de bodem. Hier gaan we in 2024 mee door waarna een eerste evaluatie zal plaatsvinden zodat gekeken kan worden hoe met klimaatadaptatie in onze portefeuille omgegaan kan worden.

### **Samenstelling bezit**

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.170. In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2023).



Tabel totale vastgoed

<b>Bedrijfsmatig , maatschappelijk en intramuraal onroerend goed</b>	
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	347
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	26
<i>subtotaal</i>	<i>664</i>
<b>Parkeergelegenheden</b>	
Garageboxen	316
Parkeerplaatsen	683
<i>subtotaal</i>	<i>999</i>
<b>Woongelegenheden</b>	
Eengezinswoningen (EGW)	909
Meergezinswoningen (MGW)	5261
<i>subtotaal</i>	<i>6.170</i>
<b>TOTAAL AANTAL VHE</b>	<b>7.833</b>

Tabel overzicht woningbezit naar bouwjaar

<b>Incl. Intramurale zorgeenheden 2023</b>			<b>Excl. Intramurale zorgeenheden 2023</b>		
Bouwjaar	Aantal	in%	Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	560	9%	Tot 1945	538	9%
1945-1959	1.082	17%	1945-1959	1.082	18%
1960-1975	1.808	28%	1960-1975	1.785	29%
1976-1990	2.184	34%	1976-1990	2.104	34%
1991 en later	827	13%	1991 en later	661	11%
<b>TOTAAL</b>	<b>6.461</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>6.170</b>	<b>100%</b>

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

Tabel Woningvoorraad naar huurprijs

2023		
Aantal woongelegenheden	Aantal	in%
< 442,46	977	19%
> 442,46 - 633,25	4.154	61%
> 633,25 - 678,66	542	13%
> 678,66 - 809,06	442	6%
> 809,06	57	1%
<b>TOTAAL</b>	<b>6.170</b>	<b>100%</b>

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 546,75. Dit is een daling van gemiddeld 0,39% ten opzichte van de gemiddelde huurprijs voor 2022 (€ 548,87).

**Verkoop woningen**

Om een deel van onze investeringen te financieren, 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 de begroting was in 2023 de doelstelling opgenomen om 20 woningen te verkopen. In 2023 zijn 20 woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 211 duizend.

## ONZE FINANCIEN

### 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 voor huisvesting 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 treasurywetwet 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, met uitzondering van de Loan to Value ratio, het WSW hanteert een grensnorm van 85% van de beleidswaarde, Patrimonium hanteert een grensnorm van 75%. 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 2023 tot en met 2028 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

TOTAAL	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR per kalenderjaar	> 1,4	2,50	2,13	2,28	2,04	1,98	1,97
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	2,19	2,08	2,01	1,92	1,92	1,89
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	38%	40%	48%	54%	53%	57%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	55%	57%	51%	46%	46%	43%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,29	2,04	2,24	1,95	1,93	1,91
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	2,09	2,01	1,95	1,86	1,86	1,84
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	41%	41%	49%	55%	54%	58%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 20%	53%	58%	51%	46%	47%	43%

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Interest Coverage Ratio	> 1,8	6,16	6,07	5,69	7,46	4,14	4,68
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,8	5,90	5,61	5,18	4,77	4,03	3,84
Loan To Value	< 75%	31%	28%	26%	33%	32%	35%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 40%	71%	70%	72%	66%	67%	64%

De solvabiliteit is gebaseerd op de beleidswaarde conform de realisatie 2023 en de vastgestelde begroting voor de daarop volgende jaren.

## Huurprijsverhoging per 1 juli 2023

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging in juli wordt gewerkt met de huursombenadering. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,74% (1 juli 2022: 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, uitgesplit 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 2023 en 2022 zijn:

<b>Kasstromen * € 1.000</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	9.162	13.724
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-11.758	-11.861
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	1360	3.556
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.236</b>	<b>5.419</b>

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2023 is € 4,56 miljoen lager dan in 2022. In 2023 is de saldo ingaande kasstromen 5,2% hoger dan in 2022. Echter de saldo uitgaande kasstromen is 21,4% hoger dan in 2023.

Het saldo uit (des)investeringskasstromen is in 2023 € 103 duizend lager dan in 2022, met name ten gevolge van lagere uitgaven voor woningverbetering en verduurzaming.

Het saldo uit financieringskasstromen is in 2023 € 2,2 miljoen lager dan in 2022. Er zijn minder leningen aangetrokken dan in 2022.

### **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. Voor het overgrote deel is de BTW kosten voor Patrimonium.

Per 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. De verhuurderheffing bedraagt voor 2022 bijna € 2,36 miljoen.

### **Onderhoud en investeringen**

Voor onderhoud is er scheiding gemaakt welke onderhoudswerkzaamheden kunnen worden aangemerkt als kosten en welke als investering. Vanaf 2020 heeft een verdere verfijning plaatsgevonden in de beoordeling op basis van de memo van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019.

De kosten van het onderhoud bedragen in 2023 € 13,3 miljoen (2022 € 15,3 miljoen), dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 11,6 miljoen.



### **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.

Patrimonium heeft twee roll-over leningen van samen € 15 miljoen. Ultimo 2023 is € 8 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

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 lange termijn doelstellingen. 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 2023 heeft Patrimonium geen derivaten. Voor DAEB-investeringen maakt Patrimonium gebruik van twee roll-over leningen, annuïtaire leningen en fixe leningen, de looptijd van de DAEB-leningen is maximaal vijftig 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 annuïtaireleningen afgesloten, gekoppeld aan de nieuwbouw-investering 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.

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2023 bedraagt 2,41%, dit ligt in lijn met 2022 (ultimo 2022 2,38%).

## Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) is per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbepanking (earnings-stripping-maatregel) van 20 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA) en meer dan € 1 miljoen. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Patrimonium in 2023 circa € 727.000 duizend aan te betalen vennootschapsbelasting.

## Beleidsmatige beschouwing over de marktwaarden ontwikkeling 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 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 markthuurlage, 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.

### **Marktwaardeontwikkeling**

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 8,5 miljoen gedaald naar een waarde van € 987,9 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 0,87%.

Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

Tabel verloop marktwaarde

	€
Marktwaarde per 1 januari 2023	996.481.132
Desinvesteringen	-4.261.742
Autonome ontwikkelingen	31.532.567
Parameter wijzigingen	-27.570.332
Wijzigingen in bezitsgegevens	14.945.188
Wijzigingen door taxatie	-24.055.213
Investeringen	856.352
Marktwaarde per 31 december 2023	987.927.951

### **Beleidswaardeontwikkeling**

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. In de zomer van 2020 is het nieuwe normenkader vastgesteld. De norm voor de LTV is bepaald op 85% van de beleidswaarde, de norm voor de solvabiliteit is 15%. Patrimonium heeft ervoor gekozen de LTV-norm op 75% van de beleidswaarde te houden.

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 beleids-waarde), 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.



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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Patrimonium van de nieuwe huur 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 streefhuur 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 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderenden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

In onderstaande tabel is een vergelijk weergegeven van de beleidswaarde 2023 ten opzichte van 2022; de beleidswaarde is € 61,2 miljoen gedaald ten opzichte van 2022. De totale afslag is 41% ten opzichte van 35% in 2022.

Tabel Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2023 en 2022

Stap	2023		2022	
	€	%	€	%
Marktwaarde	987.927.951	100%	996.481.132	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	122.717.678	12%	158.871.095	16%
Stap 2: Betaalbaarheid	-331.543.675	-33%	-375.157.237	-38%
Stap 3: Kwaliteit	-171.585.302	-17%	-120.148.411	-12%
Stap 4: Beheer	-25.312.473	-3%	-16.630.005	-2%
Beleidswaarde	582.204.179	59%	643.416.575	65%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 406 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 uitpond- scenario de hoogste waarde. Patrimonium heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Doordat alleen het doorexploiteerscenario voor de beleidswaarde wordt gehanteerd, stijgt de waarde met € 122,7 miljoen (afslag voor beschikbaarheid), met name omdat de kosten van de overdrachtbelasting niet aan de orde zijn bij doorexploiteren en wel bij uitponden.

- 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 € 331,5 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 € 171,6 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. De afslag voor de beheerslasten bedraagt € 25,3 miljoen.

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 2022 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2023 tot en met 2025 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2023 bedraagt € 240,296 miljoen oplopend naar € 288,651 miljoen in 2024. Het borgingsplafond voor het derde jaar is gelijk aan het tweede jaar. Het WSW betracht op dit moment meer terughoudendheid ten aanzien van de afgifte van borgingsplafonds voor alle corporaties, omdat zij een toenemende onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognostiseerde kastromen van corporaties en een verhoogd risico van het borgstelsel.

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.

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

Drie hoofdcategoryen 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 van invloed op ons doen en laten de komende jaren, zowel landelijk, regionaal als binnen onze organisatie. De politieke programmaonderdelen uit de Nationale Woon en Bouwagenda hebben een directe invloed op onze plannen. De prestatieafspraken zijn verwerkt in de begroting voor de komende jaren. Voor de realisering van nieuwbouw is Patrimonium afhankelijk van de gemeente m.b.t. de beschikbaarheid van bouwlocaties en de snelheid waarmee bouwlocaties beschikbaar komen. De stijging van de grondstofprijzen en de krapte bij onze leveranciers zijn van invloed op de te behalen doelen.

In 2023 is het nieuwe ondernemingsplan 2024-2027 'Welkom thuis' opgesteld. Het strategisch beleidsplan vormt samen met het Strategisch Voorraad Beleid/ het Portefeuilleplan de basis van de beleidscyclus en daarmee ook van de begroting. Corporaties krijgen daarnaast de komende jaren meer mogelijkheden om ook voor het segment middenhuur woningen te realiseren. Wij hebben in ons Strategische beleidsplan aangegeven dat wij deze optie kunnen benutten zodat wij met deze inkomsten de betaalbaarheid voor de meer kwetsbare huurders kunnen verlagen. In 2021 hebben we met de notitie Midden Huur deze visie uitgewerkt en de bijdrage van de middenhuur voor de ongedeelde stad hieraan toegevoegd. Om de krapte op de woningmarkt op de korte termijn te reduceren, is de bouw van flexwoningen toegevoegd als optie waarin Patrimonium een bijdrage wil doen.

Voor de komende jaren zijn vanuit het DrieKamerModel de doelen en speerpunten benoemd. De speerpunten voor de afdeling Klant en Maatschappij voor 2023 en verder, zijn vanuit een klantvisie gericht op hoe we de klant op een efficiënte en effectieve wijze optimaal kunnen bedienen. Goed en betaalbaar wonen zijn daarbij het uitgangspunt. Hiertoe wordt gekeken hoe we intern de processen optimaal kunnen inrichten en hoe we processen verder kunnen digitaliseren. En dit alles willen we binnen de begroting realiseren. We willen goede en betaalbare woningen. We zorgen voor vitale en leefbare buurten in samenwerking met de stakeholders. We zetten het wijkbeheer en de afdeling Sociaal Domein zo in dat ons bezit er altijd netjes bij staat en er echt contact is met de bewoners.

We hebben extra aandacht voor de buurthuis kamers, de bewonerscommissies en de leefbaarheids- verzoeken. Wij zorgen voor een goede huurdersparticipatie en blijven ontwikkelen op dit onderdeel. We zetten in op doorstroom en passen wonen en starten met het project seniorenmakelaar. En we zorgen voor een goed proces om tot prestatieafspraken te komen met de gemeente en de huurdersorganisatie.



De afdeling Vastgoed wil op een efficiënte en effectieve manier het vastgoed optimaal laten renderen zowel maatschappelijk als financieel zodat wij onze huurders een goede woning bieden. De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2024 en verder, zijn gericht op het uitvoeren van planmatig onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Voor de komende vijf jaar is begroot, dat in deze periode 352 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd op nieuwe locaties, 94 woningen worden gesloopt en hiervoor worden 194 woningen teruggebouwd op bestaande locaties. Voor de jaren 2024 t/m 2028 is rekening gehouden met de verkoop van 20 woningen per jaar.

Patrimonium verduurzaamt meer dan de doelstellingen van de NPA. Meer woningen worden aangesloten op het warmtenet (1.296) en ook meer bestaande woningen worden naar basiskwaliteitsniveau gebracht (2.005). We willen onze duurzaamheidsvisie omzetten naar het uitvoeringsprogramma op basis van de vier thema's mobiliteit, energie, biodiversiteit en materiaalgebruik. Daarnaast willen we tijdens de verduurzamingsopgave woningen ook aandacht hebben voor veiligheid en gezondheid, brandveiligheid, asbest, legionella, etc. We willen huurders betrekken bij onze werkzaamheden door actieve bewonersparticipatie in te richten bij verduurzaming en nieuwbouw. We hebben de ambitie opgepakt om eind 2030 voor ons woningbezit een gemiddeld label A te hebben en streven naar een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Dit alles met de ambitie om de huurders een goede en veilige woning te bieden.

Voor 2024 tot en met 2028 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 153 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 36,2 miljoen in 2024 uitgegeven. Boven op dit budget is voor 2024 € 1,5 miljoen opgenomen voor verbeteringen die bij mutatie wordt uitgevoerd aan de woning (ondermeer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties).
- In de begroting is rekening gehouden met een totale uitgave van € 152,7 miljoen (periode 2024 tot en met 2028) voor nieuwbouw en herstructurering.

De speerpunten voor personeel en HR zijn erop gericht om medewerkers mee te nemen in de ontwikkeling van de organisatie en de maatschappij. We willen voor iedere medewerker een goed scholingsaanbod. We leggen verantwoordelijkheden lager in de organisatie en bieden de medewerker hierbij ondersteuning. We ontwikkelen een Strategische Personeel Planning (SPP).

De speerpunten vanuit Financiën en Bedrijfsvoering zijn erop gericht de organisatie optimaal te faciliteren. ICT blijft een van de speerpunten. Het gaat dan om de veiligheid van de ICT-systemen en het volgen van de ontwikkelingen op IT-gebied. Daarnaast is er veel aandacht voor de Planning & Controlcyclus, de borging van de datakwaliteit, de optimale procesinrichting en de borging van de treasury- en fiscale functie. De stakeholders kunnen beter worden gefaciliteerd met stuur- en verantwoordingsinformatie. Ook is veel aandacht voor het arbobeleid, VCA, RI&E. Het doorontwikkelen van inkoop. Tot slot willen we werken aan een goede communicatie met de huurder, medewerker en overige stakeholders.

De plannen voor 2024 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 2028 bedraagt € 275,5 miljoen. Hiervan is € 41,5 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 234 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc. De totale investering bedraagt € 293,2 miljoen, 79,8% van de investeringen moet gefinancierd worden met het aantrekken van leningen. De overige dekking wordt gevonden uit verkoop van woningen en de operationele kasstromen.

De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 46,6 miljoen voor de periode 2024 tot en met 2028, dit is gemiddeld circa € 9,3 miljoen per jaar (17,40% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 20 miljoen tot en met 2028.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 221 miljoen ultimo 2023 naar begroot € 457,4 miljoen ultimo 2028 een stijging van € 236,4 miljoen (106,9%). De rente-uitgaven stijgen de komende 5 jaren van € 5,4 miljoen in 2024 naar € 10,6 miljoen in 2028.

De schuld per gewogen VHE is ultimo 2023 circa € 30.071 en stijgt naar circa € 60.233 ultimo 2028. De rentelast per gewogen VHE bedraagt ultimo 2023 circa € 724 en stijgt naar circa € 1.401 ultimo 2028.

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

- De plannen zoals zijn opgenomen in de begroting zijn aangepast voor de verwachte planning van de nieuwbouw en herstructurering af van de oorspronkelijke plannen. Voor 2024 willen we starten met de bouw van 31 woningen in Beijum, 18 woningen aan de Rodekruislaan en Aprillaan en hebben we 50 flexwoningen gepland. Voor die laatste woningen zijn we echter wel afhankelijk van de gemeente Groningen.
- De rentekosten en de bouwkosten zijn in 2023 fors gestegen, de impact is doorgerekend in de meerjarenbegroting.
- Voor majeure effecten zijn begrotingsscenario's uitgewerkt, dit betreft de stijging van de kosten van onderhoud, de stijging van de rente en de stijging van de disconteringsvoet.

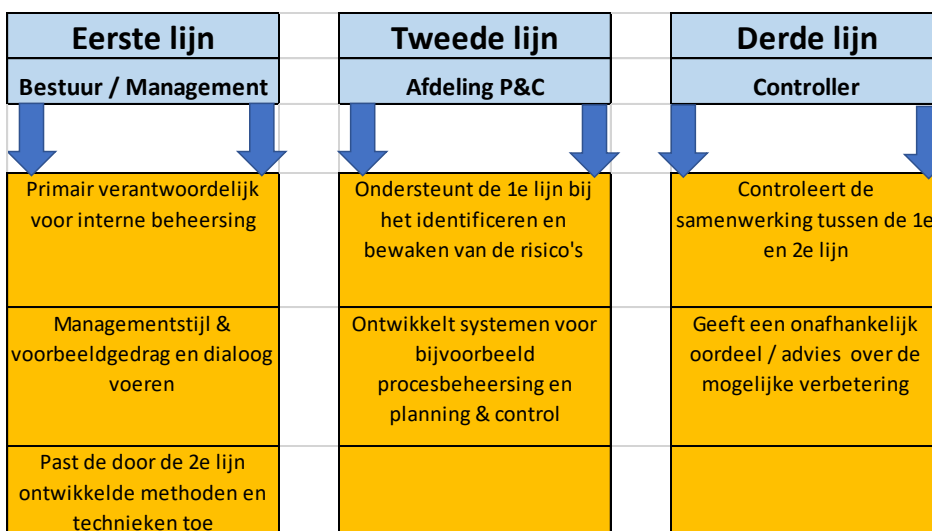
## RISICOPARAGRAAF

### Governancecode

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

Binnen Patrimonium wordt het zogenaamde Three lines of defence model gevolgd. Dit model beschrijft de verantwoordelijkheden, rollen en taken. De eerste lijn bestaat uit het lijnmanagement. Het lijnmanagement is de eerste verantwoordelijke voor het behalen van doelen en het beheersen van risico's. De tweede lijn ondersteunt, controleert, adviseert, coördineert en bewaakt de eerste lijn. De derde lijn controleert de samenhang tussen de eerste en tweede lijn. De derde lijn geeft een onafhankelijk oordeel over mogelijke verbetering van het risicomanagement.

Patrimoniums 3LOD model:



Om risico's in kaart te brengen is het van belang kansen, impact en risicobereidheid te kwalificeren, zodat een risicoscore kan worden vastgesteld. Per risico zijn de risicoscore en de risicobereidheid in beeld gebracht en is prioritering aangegeven.

De risicoscore betreft de kans maal impact op een vijfpuntsschaal vermenigvuldigd. Bij ieder risico is op een vijfpuntsschaal beoordeeld hoe groot de kans is dat het risico daadwerkelijk gaat optreden (zeer zelden, zelden, af en toe, frequent, zeer frequent). Ook de impact van het risico is op een vijfpuntsschaal gekwantificeerd (zeer klein, klein, medium, groot en zeer groot). De vermenigvuldiging van de kans met de impact geeft de risicoscore. Hoe hoger de risicoscore is, des te groter is het risico.

In het eerste kwartaal van 2023 is de risicomatrix geactualiseerd en zijn in totaal 39 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. In het eerste kwartaal van 2023 zijn ook de frauderisico's bepaald voor Patrimonium in lijn met de opzet van de risico's waarbij per frauderisico de kans, impact, risicobereidheid en beheersmaatregelen zijn benoemd. In totaal zijn 28 frauderisico's benoemd. In december 2022 is aanvullend een lijst van operationele risico's benoemd, die in 2023 periodiek met het MT zijn besproken. De risico-inventarisaties zijn op 23 juni met de RVC besproken. Binnen de Planning & Control cyclus worden over de risico's gerapporteerd. In de kwartaal-rapportage wordt over de activiteiten met betrekking tot de beheersing van de risico 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.

### Risico's

In de onderstaande tabel zijn de 5 belangrijkste risico's benoemd met de scores zoals in 2023 zijn vastgesteld door Patrimonium. Voor alle risico's zijn beheersmaatregelen gemaakt.

1. RISICO			2. BEHEERSMAATREGELEN			
Nr.	Risico	Risicogevolg	Risico score	Risico Bereid Heid	Risico strategie	Maatregelen
1	Renterisico (Omvang en percentage)	Door de stijging van de rente op leningen wordt de rentelast steeds hoger, de stijging van de rentelast is onvoldoende begroot in de meerjarenbegroting waardoor de ratio's onder druk komen te staan	18,75	3,83	Reduceren	Sluitende financieringsstrategie, Ontwikkelingen bespreken in TC. Behoudende LTV norm aanhouden. Scenario's van rentestijging doorrekenen in de meerjarenbegroting. Begroting voorzien van het duurzaam verdienmodel (doorrekening lange termijn)
2	Politieke ontwikkelingen met financiële impact en veranderende wet- en regelgeving	ATAD, OOB en VPB resulteren in hogere uitgaven / kosten. De kans dat Eurpoees aanbesteed moet worden, wordt steeds groter, Nationale prestatieafspraken vragen om acties mbt bouw, onderhoud (conditie 4,5,6) en verduurzaming (EFG labels). Huren voor lager inkomensgroepen zijn in 2023 verlaagd	18,06	2,50	Accepteren	Actueel nieuws volgen, anticiperen op ontwikkelingen, scenario analyse uitvoeren, VPB mogelijkheden onderzoeken, doorrekening van de effecten van landelijk beleid
3	Prijsstijgingen bouw: stijging materiaalkosten en algehele kostenstijging	Onderhoud- en nieuwbouwkosten stijgen, zowel door stijging materiaalkosten als stijging kosten van arbeid tgv krapte op de arbeidsmarkt, vraag > aanbod, eisen circulariteit leidt tot hogere kosten, krapte kan leiden tot langere looptijden van projecten	15,33	3,00	Reduceren	Goed inkoopbeleid rondom onderhoud, prestatiegericht inkopen, creatieve vorm van aanbesteding, externe maatregelen betreft de ontwikkeling van pre-fabricage, / robotisering keuze voor vaste leveranciers met leveringsafspraken, vroeg starten met voorbereiding van projecten, ivm grondstoftekorten recycling materialen
4	Gemeentebeleid: eisen aan projecten en personeelskrapte bij de gemeente	Gemeentebeleid verstoord doorlooptijd projecten, eisen van de gemeente aan projecten en doorlooptijd bij verzoeken ten gevolge van personeelskrapte bij de gemeente	14,69	3,33	Reduceren	Tijdig aanvragen van vergunningen en afstemming met de gemeente, goed overleg met alle gremia binnen de gemeente. Gezamenlijk met Groninger corporaties optrekken
5	Geopolitieke onrust	Schaarste van materialen en hogere prijzen van materialen en langere levertijden van materialen	14,69	2,33	Accepteren	Tijdig plannen van projecten

## Frauderisico's

In het verleden is de corporatiesector geconfronteerd met ongeoorloofde excessen. Het voorkomen van fraude en/of onjuist handelen heeft de continue aandacht van de Raad van Commissarissen, de bestuurder, het MT en de medewerkers. Patrimonium heeft een integriteitscode en medewerkers krijgen integriteitstrainingen. De Governancecode staat regelmatig op de agenda van de RvC. Er zijn verschillende beheersmaatregelen om de risico's te mitigeren.

Begin 2022 hebben we de fraude-risico's in een matrix in beeld gebracht zoals deze binnen Patrimonium worden onderkent en besproken met de Raad van Commissarissen. In 2023 zijn deze risico's herijkt. In totaal zijn 28 verschillende frauderisico's onderkent.

In de onderstaande tabel zijn de 5 belangrijkste frauderisico's weergegeven. Er zijn verschillende beheersmaatregelen geformuleerd om de frauderisico's te minimaliseren.

1. FRAUDE-RISICO's					2. BEHEERSMAATREGELLEN	
Nr	Risico	Risicogevolg	Risico score	RISICO BEREIDHEID	Risico strategie	Beheersmaatregelen
1	opdrachten worden met eigen gewin van de medewerkers gegund, er vindt belangenverstrengeling plaats	Diefstal kan leiden tot ontslag / aangifte bij de politie, Patrimonium betaalt teveel	6,42	4,33	vermijden	volgen van inkoopbeleid, controle op inkooporders, toetsen van offertes door inkoop, opstellen integriteitsbeleid
2	woningen worden met winst snel doorverkocht	niet voldoen aan de wet	5,50	4,17	vermijden	voorwaarden bij verkoop, jaarlijkse ABC controle, bij constatering volgt een sanctie conform contract
3	De leverancier stuurt een spookfactuur voor niet geleverde diensten, CEO-risico (mail met betaalverzoek)	kosten waar geen tegenprestatie tegenover staat	8,00	4,00	vermijden	controle op inkomende facturen, controle op geleverde prestatie bij mutatie, opdrachten schriftelijk vastleggen, er wordt nooit met een mail van een leverancier of CEO betaald, toetsing van facturen aan inkoopcontracten
4	Onbevoegde besluitvorming, omzeilen van de procedures	niet rechtmatige verplichtingen aangegaan, schadeclaims, risico afhechting in processen zijn niet gevolgd waardoor kans aanwezig is op niet rechtmatige verplichtingen aangegaan, schadeclaims,	7,78	4,00	vermijden	procuratieregeling, opdrachten PO worden vastgelegd in Tobias en pas na goedkeuring in systeem wordt brief aan leverancier gestuurd.
5	medewerkers hebben bevoegdheden die niet passen bij hun functie, onbevoegden hebben toegang tot het netwerk	kunnen omzeilen van functiescheiding zodat onrechtmatige handelingen uitgevoerd kunnen worden, onbevoegden kunnen data vervreemden	7,50	4,00	vermijden	controle op de profielen, beveiliging van het netwerk conform beleid, schermbeveiliging, thuiswerken met 2-authenticatie, tweemaal per jaar vindt er een controle plaats vanuit AO/IB op de procuratie, indient en uitdienst proces is vastgesteld



## BELANGHEBBENDEN

### Stakeholders Patrimonium december 2023

#### DIRECT

Directe belanghouders (Governancecode, Woningcorporaties)

Met de directe belanghouders hebben we een structurele duurzame relatie. Door wet- en regelgeving kent het ook een formeler karakter. De afhankelijkheid naar elkaar is relatief groot en er is een directe invloed op onze corporatie.

#### INDIRECT

Indirecte belanghouders

Met onze indirecte belanghouders hebben we ook een duurzame relatie, maar er ligt geen formeel karakter vanuit wet- en regelgeving in de relatie. Er is een indirecte invloed op (de doelstelling van) onze corporatie en er is een indirect belang tussen partijen.

#### OVERIG

Overige relaties afhankelijk van het onderwerpen

Met deze partijen/organisaties maken we periodiek afspraken of sluiten we incidenteel contracten af.

	Overheid	Wonen	Vastgoed	Zorg	Welzijn	Onderwijs	Werken	Vrijtijd	Financiën	Klantgroepen	Overige
DIRECT	Wethouder Wonen Wethouder Zorg en welzijn SW								WSW Accountant Deloitte Belastingdienst	Huurlersorganisatie HPPG	Aedes VTW
INDIRECT	Provincie Groningen Politie	Collega corporaties gemeente Groningen Collega corporaties periferie TRIP advocaten Juridisch expertisecentrum	Aannemers Ontwikkelaars WarmteStad Juridisch expertisecentrum Ver. Bouwmaking	ZINN Leger des Heils LWOC LWOC De Zijnen Jecelle Jongerenzorg BV	Wij-teams Woonkans Urgentiecommissie WVBO Stichting Present		Loopbaaninitiatief Bedrijfsarts Vertrouwenspersoon Flow UWV BWR I		ING Wolfschaars BNG JDSG GKB Deurwaarder BDO JDSG	(project- of bewonerscommissie) Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties	Juridisch expertisecentrum
OVERIG		Voorzieningswijzer Voorzieningswijzer G&G	Architecten Adviseurs Jewag, de Goede	GGD	Buurtbemiddeling Kinderopvang	Hanzehogeschool RUG Alfa College Overige onderwijsinstellingen	Detacheringsbureau ADP Dageraad		Finance LIST JDSG B&B		Platform31 ICT leveranciers Adviseurs Media

## **BESTUURSVERKLARING**

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2023 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2023 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2023 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 6 juni 2024

Drs. S.J. Krajenbrink  
bestuurder

### **Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de door de bestuurdervan Christelijke Woningstichting Patrimonium opgestelde jaarstukken 2023. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en stelt de jaarrekening vast en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid.

Groningen, d.d. 6 juni 2024  
Namens de Raad van Commissarissen

P.J.J.M. Roelofs  
voorzitter

## RAAD VAN COMMISSARISSEN 2023

### Voorwoord

In het afgelopen jaar 2023 is voortvarend verder gebouwd aan de professionalisering van de organisatie van Patrimonium en zijn er veel nieuwe projecten opgestart. De extra inspanning om de verduurzaming bij een groot aantal woningen versneld te realiseren verdient daarbij zeker de aandacht. Het spanningsveld tussen ambities en beschikbare middelen in termen van financiën, tijd en capaciteit blijft een centraal vraagstuk waar veel aandacht aan is besteed in het belang van de huurder.

De vraagstukken en uitdagingen waar de woningbouwcorporaties in de stad Groningen mee geconfronteerd worden en respectievelijk voor staan zijn onverminderd groot. De samenwerking tussen de corporaties onderling, met de gemeente Groningen en andere organisaties hebben in het jaar 2023 verder vorm gekregen. Samenwerking is immers de sleutel tot een gezamenlijk succes in het belang van de huurders en daarmee voor Patrimonium van groot belang.

Ook naar de toekomst toe blijft Patrimonium ambitieus met betrekking tot de gemaakte prestatieafspraken. Realisatie daarvan blijft een uitdaging vormen waarbij de samenwerking met de diverse partners en de gemeente Groningen in het bijzonder cruciaal zullen zijn. In de voorbereiding van de plannen voor de komende jaren is er ook ruim aandacht besteed aan de vraagstukken zoals de ontwikkelingen op de arbeids- en kapitaalmarkten, de rente en de kosten van bouwmaterialen, de klimaatvraagstukken en de impact daarvan op de plannen van Patrimonium.

De overleggen van de raad met de HPPG en de OR van Patrimonium zijn als zeer informatief en constructief ervaren.

In het jaar 2023 hebben we afscheid genomen van Anneke Waanders vanwege het bereiken van haar tweede en laatste benoemingstermijn. Peter Roelofs heeft het voorzitterschap overgenomen per 1 juli 2023. Tevens hebben we twee nieuwe leden mogen begroeten in de persoon van de heren Peter Veenstra en Jan Jaap Blüm. Beiden zijn lid van de auditcommissie waarbij de heer Veenstra de rol van voorzitter van de auditcommissie en vicevoorzitter van de RvC op zich heeft genomen. Eind 2023 is het traject opgestart voor de werving van een nieuw lid van de RvC met een beoogde benoeming per 1 juli 2024 in verband met het vertrek van Rachel v.d. Hoogen.

Het is de verantwoordelijkheid van de raad te blijven werken aan de kennis en professionaliteit om de rollen van toezichthouder, adviseur en werkgever zo goed mogelijk te vervullen. Daartoe is er in de raad in gesprekken en trainingen aandacht besteed aan het optimaliseren van de onderlinge samenwerking. Ook is er steeds gewerkt aan de permanente educatie.

De raad spreekt graag haar waardering uit voor de inzet van de medewerkers en bestuurder van Patrimonium. We kijken uit naar de voortgezette samenwerking met alle betrokkenen bij Patrimonium in het belang van onze huurders.

**Namens de Raad van Commissarissen, P.J.J.M. Roelofs, voorzitter**

*In dit jaarverslag van de raad leest u over governance (hoofdstuk 1), over invulling van de toezichthoudende rol (hoofdstuk 2), van de werkgeversrol (hoofdstuk 3) en van de klankbordrol jegens de bestuurder (hoofdstuk 4). Daarna volgt samenstelling, bezoldiging en functioneren van de raad (hoofdstuk 5) en genomen besluiten (hoofdstuk 6).*

## **1. Governance**

### **a. Onze visie op toezicht en toetsing**

#### *Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader*

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag 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 19 van de statuten. De statuten alsmede het Reglement voor de raad van commissarissen zijn te vinden op [www.patrimonium-groningen.nl](http://www.patrimonium-groningen.nl).

Raad en bestuur hebben een gezamenlijke toezichtvisie. In deze visie geeft de raad zijn visie op 'waarom, waartoe en hoe hij toezicht houdt'. Deze toezichtvisie is in het voorjaar van 2022 geactualiseerd. We vinden het belangrijk dat de toezichtvisie niet alleen een verplichting is maar een document is waarin Patrimonium herkenbaar is.

Het toezicht- en toetsingskader is het totaal van regels, afspraken en beleid bij Patrimonium waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties kunnen worden getoetst. In het 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. Het toetsingskader wordt jaarlijks geactualiseerd, zo ook in 2023. Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

### **b. Governancecode**

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. Hier was geen sprake van in 2023.

### **c. Extern toezicht**

De raad is de interne toezichthouder, maar Patrimonium heeft ook te maken met externe toezichthouders. Via de kwartaalrapportages heeft de raad in 2023 er op toegezien of de opvolging is uitgevoerd van opmerkingen die door externe toezichthouders zijn gemaakt in 2022.

In november 2023 heeft de Aw een toezichtgesprek met bestuurder, RvC-voorzitter en voorzitter auditcommissie, alsmede met de controller gevoerd over de voortgang ten aanzien van interne beheersing en risicomanagement. De toezichtsbrief naar aanleiding van het gesprek hebben we inmiddels ontvangen. De Aw heeft bevestigd dat de risico inschatting voor Patrimonium als laag op alle onderdelen van het beoordelingskader wordt ingeschat, behalve op het onderdeel Governance organisatie en interne beheersing - risicomanagement. De Aw beoordeelt dit als een midden risico omdat de vastlegging van procesbeschrijvingen nog niet volledig afgerond kon worden in 2023. In 2024 zal de voortgang op dit aspect van interne beheersing opnieuw beoordelen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in januari 2024 de risicobeoordeling 2023 afgerond en op basis daarvan Patrimonium ingedeeld in een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

### **d. Integriteit**

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Integriteit wordt periodiek besproken in het overleg tussen presidium en bestuurder. In het verslagjaar zijn zowel de Integriteitscode als de Klokkenluidersregeling vernieuwd. De klokkenluidersregeling voldoet hiermee aan de Wet Bescherming Klokkenluiders. Beide

documenten zijn op de website van Patrimonium te vinden. Van de klokkenluidersregeling is in 2023 geen gebruik gemaakt. In paragraaf 5b 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 2 voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 5 voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement vastgesteld. Beide reglementen zijn ook te vinden op de website.

### **2. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol**

#### **a. Toezicht op strategie**

##### *Meerjarenbeleidsplan*

De speerpunten uit het strategische beleidsplan 2020-2023 zijn door de raad gemonitord. Ook in het jaar 2023 heeft een strategische bijeenkomst plaatsgevonden waarin met de bestuurder en samen met het managementteam van gedachten is gewisseld over strategische keuzes voor de middellange en lange termijn. Dit ook als opmaat voor de begroting 2024 en de meerjarenbegroting. Met name is gesproken over de dilemma's die zijn ontstaan op het gebied van de landelijke prestatieafspraken, de huurverhoging, de fysieke opgave en onzekerheden, de kostenontwikkelingen van o.a. rente- en bouwmaterialen en de daarbij behorende begroting in scenario's. De bestuurder neemt op die manier de raad tijdig mee in ontwikkelingen. Bij themabesprekingen in de reguliere vergaderingen is meestal ook een MT-lid op uitnodiging aanwezig om een presentatie te geven. In 2023 is op die manier o.a. gesproken over de input voor het nieuwe ondernemingsplan, de impact van financiële ontwikkelingen en de Betaalbaarheid (over o.a. het incassobeleid). Het ondernemingsplan is in de RvC-vergadering van 12 oktober goedgekeurd.

#### **b. Toezicht op financieel en operationele prestaties**

##### *Auditcommissie*

In 2023 bestond de auditcommissie uit Anneke Waanders (tot 1 juli 2023), Peter Roelofs (voorzitter tot 1 juli 2023 en lid tot en met 31 december 2023) en vanaf 1 juli 2023 Peter Veenstra (voorzitter) en Jan Jaap Blüm. In 2023 heeft de auditcommissie vijf keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen wordt tijdens zijn vergaderingen 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. Investerings die gepleegd worden voor instandhouding van en of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken voor bedragen hoger dan € 3.000.000,- en alle andere investeringen voor bedragen hoger dan € 1.000.000,- behoeven de goedkeuring van de raad. Voorstellen worden eerst in de auditcommissie besproken.

De raad heeft in 2023 goedkeuring verleend aan de begroting 2024 en de jaarrekening 2022 vastgesteld. Dit laatste na ontvangst van de goedkeurende controleverklaring van de accountant.

Voordat deze stukken in de raad zijn geagendeerd, heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder, controller en de manager financiën en bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2023, de kaderbrief 2024 en de begroting 2024 behandeld.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en is ook regelmatig bij de RvC vergaderingen met de bestuurder. Ook vindt een jaarlijks gesprek plaats tussen de voorzitter van de auditcommissie en de controller. De controller ziet toe op het verder ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie (Administratieve organisatie/Interne beheersing), controleert de naleving op de processen en houdt interne controles op basis van het intern controleplan.

Er zijn nieuwe stappen gezet in de verdere professionalisering van de organisatie inclusief verbeteringen op het vlak van risicomanagement. De auditcommissie heeft verder in 2023 ter voorbereiding van besluitvorming in de RvC een adviesuitgebracht over:

- auditplan accountant;
- voorgenomen investeringsbesluiten en/of besluiten tot samenwerking of ontwikkeling:
  - investeringsbesluit isolerende maatregelen Beijum 445 woningen;
    - renovatie Zuiderflat 142 woningen;
    - realisatiebesluit Doefmat nieuwbouw 31 woningen;
    - initiatiefbesluit Helperblok nieuwbouw 83 woningen;
  - voorgenomen investeringsbesluit isolerende maatregelen en planmatig onderhoud Amstel- en Lauwersstraat 174 woningen;
- aanpassing procuratieregeling;
- treasuryjaarplan 2024;
- aanpassing treasurystatuut;
- aanpassing klokkenluidersregeling;

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.

De auditcommissie spreekt jaarlijks met de bestuurder over de opzet en werking van het interne beheersingssysteem, beleidsmatige aspecten rond de administratieve organisatie en informatie-technologie 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 2023 zijn verschillende ontwikkelingen ter verbetering van de organisatie in gang gezet. Door personele mutaties zijn verbeterplannen voor sommige aspecten vertraagd. Er is goed doorgewerkt aan professionalisering van de organisatie waaronder verbetering in managementrapportages, doorontwikkeling van de integrale kwartaalrapportage. Verder is er deelgenomen aan de Aedes benchmark, zijn verbeteringen doorgevoerd in de administratieve organisatie en interne controle waaronder verbeteringen in IT-beheersing rondom beveiliging en het opstellen van een calamiteitenplan. Er is ruimte voor verbeteringen zoals nog explicietere documentatie van interne controles en afwegingen. Dit verbeterpotentieel is geïdentificeerd en wordt uitgewerkt. De raad ziet daarin een positieve ontwikkeling en zal de verdere voortgang hierin blijven monitoren.

Patrimonium kende ook in 2023 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. De raad toetst daarbij aan het toezicht- en toetsingskader. Het verhuren aan de primaire doelgroep staat voorop. De raad ziet via de kwartaalrapportages erop toe dat ook aan wettelijke vereisten wordt voldaan, zoals het percentage woningen dat primair voor de doelgroep beschikbaar is.

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de verslagen van deze overleggen. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de HPPG bij de prestatieafspraken betrokken is geweest. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken 2024 zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

#### *Klachtbehandeling*

Patrimonium neemt als uitgangspunt dat klachten tijdig worden opgepakt, de klager zich gehoord weet en de organisatie wil leren hoe het beter kan om zodoende samen te zoeken naar een geschikte oplossing. Een goede interne klachtbehandeling kan ertoe leiden dat klagers geen extra stap hoeven te zetten richting externe klachtinstanties, zoals de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen en de Huurcommissie. In de kwartaalrapportages wordt het aantal ontvangen en behandelde interne klachten vermeld, evenals de klachten die binnen zijn gekomen vanuit de Gezamenlijke Klachtencommissie en de Huurcommissie. Conform de governancecode 2022 brengt de bestuurder eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie met een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

#### *Toezicht op stakeholdersdialoog*

De raad en de bestuurder spreken conform de governancecode minimaal eenmaal per jaar over de omgang met en de participatie en invloed van belanghouders. Onze huurders zijn de belangrijkste belanghouders. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft de organisatie geregeld overleg met de huurdersorganisatie (HPPG). De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie. Dat gebeurt onder andere door het delen van de verslagen van de overleggen tussen Patrimonium en HPPG. De raad heeft kennis kunnen nemen van het jaarplan 2024 en het jaarverslag 2023 van de HPPG. Tevens heeft de raad kennisgenomen van het in 2023 geactualiseerde Belanghoudersbeleid van de organisatie. Ook heeft de raad zelf een stakeholdersbeleid.

#### *Visitatie 2018 – 2021*

De aanbevelingen die zijn gedaan in deze visitatie meegenomen in het nieuwe ondernemingsplan 2024 – 2027.

### **3. Verslag vanuit de werkgeversrol**

#### **a. Selectie- en remuneratiecommissie**

In 2023 bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit Rachel van den Hoogen (voorzitter) en Sanne Kromdijk. Er is in 2023 vijf keer vergaderd door de remuneratiecommissie.



## **b. Besluiten en activiteiten 2023**

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2023 beziggehouden met de volgende punten:

- beoordeling en voortgang functioneren bestuurder;
- de bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen;
- scholing en opleiding van de raad van commissarissen;
- organiseren externe zelfevaluatie verzorgd door Ebbinge aan de hand van het instrument Management Drives;
- de werving & selectie en benoeming van de nieuwe RvC-leden per 1 juli 2023;
- evaluatie van de werving en selectieprocedure nieuwe RvC-leden;
- benoeming van nieuwe voorzitter RvC en vicevoorzitter;
- het introductieprogramma voor nieuwe RvC-leden;
- de functieprofielen van de RvC (met voorstel om tot vaststelling te komen hiervan);
- een voorstel m.b.t. rooster van aftreden (jaarlijks bespreken);
- start werving en selectieprocedure nieuw te benoemen RvC-lid per juli 2024.

## **c. Beoordeling functioneren bestuurder**

Op 21 juli 2023 heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met de voorzitter van de RvC een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder. Met als doel om met de bestuurder te bespreken hoe hij zelf vindt dat de eerste vijf maanden zijn verlopen mede in het licht van de door hem opgestelde bestuursagenda voor 2023.

Op 11 december 2023 is er een beoordelingsgesprek geweest in dezelfde samenstelling als het voortgangsgesprek. Tijdens dit gesprek is teruggekeken op het functioneren van de bestuurder en de realisatie van de doelstellingen die hij had voor 2023. De bestuurder heeft ter voorbereiding hiertoe vooraf een reflectieverslag opgesteld alsmede in de bestuursagenda 2023 aangegeven wat is gerealiseerd. Tevens is er, op basis van de gemaakte afspraken met de bestuurder, door de commissie voorafgaand aan het beoordelingsgesprek schriftelijk input opgehaald door middel van vragen zowel intern als extern t.a.v. hoe men de bestuurder in zijn functie ervaart/ ontmoet. Deze vragen zijn gesteld aan een lid van het managementteam, lid van de bestuurskamer, de gehele OR, de huurdersorganisatie HPPG en een collega bestuurder. Tevens is deze vraag opgehaald bij de gehele RvC. De input die uit deze gesprekken is opgehaald is ingebracht in het gesprek met de bestuurder. Er is in het gesprek ook vooruit gekeken naar de bestuursagenda 2024 die ook door de bestuurder voorafgaand aan het gesprek is opgesteld en is toegezonden. In het gesprek zijn de ontwikkelpunten van de bestuurder aan de orde gekomen en in het verlengde daarvan is er ook gesproken over opleidingen/trainingen.

## **d. Bezoldiging, nevenfuncties en permanente educatie bestuurder**

In 2021 is het beloningsbeleid voor de bestuurder vastgesteld. Daarin is bepaald dat de beloning van de bestuurder maximaal kan doorgroeien tot 90% van de maximale beloning in klasse F. Naast de indexering per 1 januari 2023 ontvangt de bestuurder een loonsverhoging van 4% vanaf 1 januari 2023.

De WNT is van toepassing op de bestuurder. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar. De bezoldiging van de bestuurder is getoetst aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens.

Bij een door de controller uitgevoerde check op het nakomen van afspraken m.b.t. de bezoldiging van de bestuurder is geconstateerd dat door onvoldoende verwerking in de salarisadministratie, de bestuurder te weinig bezoldiging (€ 12.000) heeft ontvangen in de jaren 2020 t/m 2022. De raad heeft daarop besloten dat de bestuurder alsnog het bedrag moet ontvangen waar hij recht op heeft. De totale bezoldiging 2023 voor de bestuurder, zal door deze nabetaling, niet de maximale WNT-norm voor 2023 overstijgen. Ook is vastgesteld dat het proces van verwerken van het salaris van de bestuurder moet worden aangescherpt conform de adviezen van de controller. Afspraken hiertoe zijn gemaakt.

De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink in 2023, zijn: bestuurslid MOW (museum Bellingwolde), ambassadeur 'Vrijwilligers en vrienden UMCG' en RvT-lid van Stichting Kids2b.

De bestuurder heeft in 2023 in het kader van permanente educatie 41 punten behaald. Over de afgelopen drie jaar zijn er 122 PE-punten behaald.

#### **4. Verslag vanuit de klankbordfunctie**

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2023 zesmaal met de bestuurder. Tijdens deze zogenoemde voortgangsoverleggen wordt de agenda van de vergaderingen van de raad met de bestuurder voorbereid en is plaats voor informeel overleg waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (klankbordfunctie). Twee keer per jaar staat het onderwerp integriteit geagendeerd. Deze overleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen zijn ook de bestuurssecretaris en de controller aanwezig.

#### **5. Samenstelling, bezoldiging en functioneren RvC**

##### *Profielchets*

In de profielchets van de RvC staat welke specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Deze profielchets maakt deel uit van het Reglement RvC en wordt periodiek geëvalueerd.

Met ingang van 10 januari 2023 is de heer Veuger om persoonlijke redenen teruggetreden als voorzitter van de RvC. Met ingang van deze datum heeft mevrouw Waanders de verantwoordelijkheid van voorzitter overgenomen tot het moment van haar aftreden bij het bereiken van het einde van haar tweede en laatste termijn als RvC-lid per 1 juli 2023.

Per 1 juli 2023 zijn de heren P. Veenstra en J.J. Blüm toegetreden tot de RvC waarmee de continuïteit ten aanzien van de deskundigheden financiën c.q. duurzame sociale woningbouw geborgd zijn na het vertrek van de heer Veuger en mevrouw Waanders. Daarbij zijn per 1 juli 2023 de heer Roelofs benoemd als voorzitter van de RvC en de heer Veenstra als vicevoorzitter. Tezamen vormen zij het presidium.

De raad is aangesloten 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.

##### *Werving & selectie nieuwe RvC-leden*

De werving & selectie van twee nieuwe RvC-leden is begeleid door het bureau Talent Performance. E.e.a. is uitgevoerd conform de daarop betrekkingen hebbende artikelen uit de statuten en het RvC reglement. De profielchetsen zijn opgesteld voor de profielen financieel en duurzame sociale woningbouw.

De vacatures hebben o.a. op de website en LinkedIn van Talent Performance en de woningcorporatie gestaan. De geselecteerde kandidaten hebben een gesprek gehad met een delegatie van de raad en met de bestuurder (adviserende rol). Dat leidde tot de voorgenomen benoeming van de heren Peter Veenstra en Jan Jaap Blüm. De OR heeft hierop een positief advies gegeven. Ook de Aw gaf een positieve zienswijze bij de benoeming, waarmee de benoeming per 1 juli 2023 een feit werd. De nieuwe RvC leden zijn van de benodigde documenten voorzien en er is een introductieprogramma voor ze gemaakt.

#### *Rooster van aftreden en herbenoemingen*

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen staat op de website van de woningcorporatie vermeld. Het rooster is in 2023 gewijzigd vanwege wisselingen in de raad.

#### *Samenstelling in 2023*

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2023 uit vijf leden. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Per 1 januari 2023 waren de volgende personen lid van de raad:

<b>Naam Woonplaats Competentie</b>	<b>Datum herbenoeming</b>	<b>Einde termijn</b>	<b>Functie</b>	<b>Beroepsfunctie</b>
Mevr. J.G. Waanders - Kolhoop Groningen Financieel-economisch	1-7-2019	1-7-2023	Lid tot 1 juli 2022; vicevoorzitter vanaf 1 juli 2022; voorzitter vanaf januari 2023 tot 1 juli 2023	Controller RENN4
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	1-7-2020		Lid tot 1 juli 2022; voorzitter vanaf 1 juli 2022 tot januari 2023	Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences Enschede; Bestuurder CORPORATEM Real Estate Management
Mevr. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen Harkema Sociaal maatschappelijk	1-7-2020	1-7-2024	Lid (namens de huurders)	Directeur bestuurder Biblionet Groningen
De heer P.J.J.M. Roelofs Groningen Ondernemerschap/digitalisering/ Innovatie	1-7-2026	1-7-2030	Lid (namens de huurders); voorzitter vanaf 1 juli 2023	Director Marketing & Operations bij Forever Living Products (tot 1/9/2023)

Mevr. S. Kromdijk Groningen Profiel: juridisch/governance/ integriteit	1-7-2026	1-7-2030	Lid	Sr. Officier van Justitie/teamleider Interventies bij Openbaar Ministerie Noord Nederland
---	----------	----------	-----	---

Na het vertrek van de heer Veuger en mevrouw Waanders zijn de volgende personen per 1 juli 2023 tot de RvC toegetreden:

Naam (geboortjaar) Woonplaats Competentie	Datum herbenoeming	Einde termijn	Functie	Beroepsfunctie
De heer P. Veenstra Groningen financieel	1-7-2027	1-7-2031	Lid	Manager finance and control N.V. Waterbedrijf Groningen
De heer J.J. Blüm Utrecht duurzame sociale woningbouw	1-7-2027	1-7-2031	Lid	Directeur Alba Concepts (tot 1/10/2023), daarna gebiedscoördinator en duurzaamheidsmanager bij SADC

#### *Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2023*

Lid	Nevenfuncties
drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen	Lid DB Stichting SPN; Lid van de Raad van Toezicht bij Accare
De heer P.J.J.M. Roelofs	Bestuurslid CDA VR; Voorzitter CDA Provincie Groningen; Voorzitter Nederlandse Klim- en Bergsportvereniging NKBV Noord Nederland;
Mevrouw S. Kromdijk	Lid Klachtencommissie Fier! Lid Raad van Toezicht stichting Quadraten
De heer P. Veenstra	Lid Raad van Advies Stichting Steunfonds Christen Zijn Lid Zending & Hulpverleningsteam NGK Harkstede Lid kascontrolecommissie NGK Harkstede Lid kascontrolecommissie Koninklijk Nederlands Waternetwerk
De heer J.J. Blüm	Penningmeester bestuur TVVL

#### **a. Bezoldiging RvC**

Per 1 januari 2023 is de vergoeding voor leden van de raad vastgesteld op € 13.464,00 op jaarbasis. De vergoeding voor de voorzitter is vastgesteld op € 20.196,00 op jaarbasis. De beloning voor de RvC bedraagt 90 procent van de VTW-norm in klasse F. In 2023 heeft de raad de bezoldiging vastgesteld voor 2024. De bezoldiging van de voorzitter in 2024 bedraagt € 1.755,00 per maand en de bezoldiging voor de andere RvC-leden € 1.170,00 per maand. Aangezien deze bedragen 10 procent onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F liggen, wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De WNT is van toepassing voor zowel de beloning van debestuurder als de RvC-leden. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende

maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar.

## **b. Functioneren RvC**

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. Er is transparantie ten aanzien van nevenwerkzaamheden. Er is een open cultuur waarin dilemma's worden gedeeld.

### *Informatievoorziening en oriëntatie onder belanghouders*

De raad wordt per vergadering mondeling of schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over interne en externe ontwikkelingen. De voorzitter agendeert het onderwerp voor bespreking als vanuit de raad daaraan behoefte is. Bij urgente ontwikkelingen gebruikt de bestuurder WhatsApp om de raad op de hoogte te houden.

De raad heeft tot taak om zich regelmatig te oriënteren over wat er onder de gemeente, huurdersorganisatie en ander belanghouders leeft. De RvC heeft een stakeholdersbeleid.

Oriënteren onder belanghouders geschiedt op verschillende manieren:

- de huurderscommissarissen hebben tweemaal per jaar contact met de HPPG; en de raad heeft eenmaal per jaar een bijeenkomst met de HPPG;
- de raad ontvangt de verslagen van de overlegvergaderingen van HPPG met de organisatie;
- de raad heeft tweemaal per jaar een gesprek met de OR en woont eenmaal per jaar een overlegvergadering van de OR en bestuurder bij;
- de raad ontvangt de verslagen van de overlegvergadering tussen OR en bestuurder;
- de raad ontvangt verslagen van de vergaderingen van het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties;
- de raad wordt uitgenodigd voor bijzondere gelegenheden waar ook belanghouders aanwezig zijn, zoals start- en opleveringsbijeenkomsten voor projecten en andere bijzondere gelegenheden;
- de raad heeft intervisiebijeenkomsten met andere RvC's van woningcorporaties.

De jaarlijkse bijeenkomst van de voltallige RvC met de HPPG vond in september 2023 plaats. Ook de OR en het MT waren er bij aanwezig. Bestuurder en MT-leden gaven presentaties over de wijkvisie Rivierenbuurt, plannen bij het stationsgebied en woningverbeteringsprogramma's, alsmede over leefbaarheid, nieuwbouw en complexstudies. Vervolgens werd een wandeling gemaakt door de Rivierenbuurt en een fietstocht door Corpus den Hoorn.

Op 19 januari 2023 heeft Patrimonium een Kennisbijeenkomst georganiseerd voor stakeholders over Wonen en zorg voor ouderen. Jan Willem Spijkman, Henk Vonk en wethouder Rik van Niejenhuis waren de sprekers, ieder vanuit zijn eigen invalshoek. Aansluitend volgende een paneldiscussie met bestuurders van woningcorporaties, zorgorganisatie en de gemeente. De RvC leden waren ook aanwezig.

### *Lidmaatschappen*

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

### *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 2023 tweemaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder, waarbij de tweede keer ook is gebruikt om input te halen voor het beoordelingsgesprek met de bestuurder. In december hebben twee RvC-leden namens de raad deelgenomen aan een overlegvergadering van de OR met de bestuurder.

### *Secretariaat*

Een raad van commissarissen kan niet functioneren zonder een goed secretariaat. Ook in 2023 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 secretaris. In 2023 vond deze plaats op 19 april 2023.

### *Zelfevaluatie RvC*

De zelfevaluatie 2023 stond in het teken van de nieuwe samenstelling van de RvC. De zelfevaluatie is begeleid door Ebbinge waarbij gebruik is gemaakt van het instrument Management Drives dat inzicht verschaft in drijfveren zowel individueel als op teamniveau. Onderwerp van de zelfevaluatie: aandacht voor teamvorming. Elkaar beter leren kennen aan de hand van de individuele profielen/ drijfveren zoals via de tool Management Drives.

Aan de hand van de profielen is een gesprek gevoerd waardoor de RvC-leden elkaar nog beter hebben leren kennen. Op basis van het teamprofiel werd inzichtelijk gemaakt waar de overlap zit in de drijfveren en hoe het team zich verhoudt tot reflectie, relevantie en relativeren. Eventuele valkuilen of spanning die op basis van het teamprofiel zou kunnen ontstaan werd hiermee ook inzichtelijk.

Op basis hiervan is ook vooruitgekeken: hoe is - gelet op de context waarin de corporatie en raad werken - het beste toezicht te houden. De zelfevaluatie kreeg een vervolg in de tweede helft van 2023 waarbij ook de bestuurder deel zal nemen alsmede de per 1 juli 2023 nieuw te benoemen leden van de RvC.

### *Permanente educatie*

De commissarissen hebben de volgende PE-punten behaald.

<b>Commissaris</b>	<b>PE-punten 2023</b>
R.C.E.J. Van den Hoogen - Lenssen	5
J.G. Waanders - Kolhoop	0
P.J.J. M Roelofs	16
S. Kromdijk	7
P. Veenstra	6
J.J. Blüm	38

## 6. Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2023 zesmaal vergaderd met de bestuurder. Deze vergaderingen zijn steeds voorafgegaan door een voorvergadering zonder bestuurder. De vergaderingen met de bestuurder zijn voorbereid in bijeenkomsten van het presidium van de raad met de bestuurder. Tevens heeft in de maand oktober een strategische sessie plaats gevonden waarbij de bestuurder, het MT en de raad de strategische opties voor Patrimonium hebben besproken. Daarnaast heeft de raad van commissarissen in oktober vergaderd zonder bestuurder. Van al deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2023 zijn de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
26-1-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststelling geactualiseerde toetsings- en toezichtkaders;</li> <li>• Goedkeuring Huurbeleid 2023;</li> <li>• Benoeming de heer Peter Roelofs tot vicevoorzitter;</li> </ul>
20-3-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benoeming van Peter Veenstra (profiel Financieel) en Jan Jaap Blüm (profiel Duurzame sociale woningbouw). Beide per 1 juli 2023</li> </ul>
19-4-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeuring procuratieregeling;</li> <li>• Goedkeuring voor verplaatsen van eenheden van niet-Daeb naar Daeb;</li> <li>• Herbevestiging van het in maart per mail goedgekeurde investeringsbesluit Isolerende maatregelen Beijum betreffende de verduurzaming van 445 vhe;</li> <li>• Vaststelling aangepaste werving- en selectieprocedure van RvC en HC leden.</li> </ul>
23-6-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeuring Integriteitscode, de kaderbrief 2024 en het Bod 2024;</li> <li>• Goedkeuring jaarstukken 2022;</li> <li>• Goedkeuring eerste fase renovatie 142 woningen Zuiderflat;</li> <li>• Goedkeuring nieuwbouw Isebrandtsheerd;</li> <li>• Goedkeuring naar voren halen begrotingsbedragen individuele zonnepanelen project Beijum;</li> <li>• Benoeming de heer Peter Roelofs per 1 juli 2023 tot voorzitter en de heer Peter Veenstra tot vicevoorzitter;</li> <li>• Benoeming de heren Veenstra en Blüm tot leden van de auditcommissie en de heer Peter Veenstra tot voorzitter van deze commissie;</li> <li>• Vaststelling aangepaste profielschetsen.</li> </ul>
14-9-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststelling geactualiseerd rooster van aftreden;</li> <li>• Goedkeuring advieskosten en juridische ondersteuning project Helperblok en ondertekening intentieovereenkomst met Helperblok;</li> <li>• Goedkeuring voor het in de tijd naar voren halen van diverse werkzaamheden.</li> </ul>
12-10-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akkoord met Auditplan 2023 Deloitte;</li> <li>• Vaststelling bezoldiging RvC 2024;</li> <li>• Goedkeuring Ondernemingsplan 2024 – 2027</li> </ul>
29-11-2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goedkeuring Begroting 2024;</li> <li>• Goedkeuring Treasuryjaarplan 2024;</li> <li>• Goedkeuring addendum Treasurystatuut;</li> <li>• Goedkeuring Daeb en niet-Daeb portefeuilleplan 2024 en aanpassing verkooplijst;</li> <li>• Vaststelling van het profielschets te werven RvC-lid/HC 2024;</li> <li>• Goedkeuring renovatie en verduurzaming van 174 vhe;</li> <li>• Goedkeuring Klokkenluidersregeling;</li> <li>• Goedkeuring Prestatieafspraken 2024;</li> <li>• Goedkeuring ondertekening SOK Suikerzijde</li> </ul>



## JAARREKENING

## BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

Activa	31 december 2023	31 december 2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	949.293.627	956.792.801
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38.573.542	39.688.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>987.867.169</u>	<u>996.481.132</u>
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.122.169	1.186.830
	<u>1.122.169</u>	<u>1.186.830</u>
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
Latente belastingvorderingen	896.528	1.143.528
Overige effecten	1.219	1.219
	<u>897.747</u>	<u>1.144.747</u>
<b>Som van vaste activa</b>	<b><u>989.887.085</u></b>	<b><u>998.812.709</u></b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	213.829	403.602
	<u>213.829</u>	<u>403.602</u>
<b>Vorderingen (4)</b>		
Huurdebiteuren	377.593	413.524
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.529.339	3.326.349
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	424.547	786.502
	<u>3.331.479</u>	<u>4.526.375</u>
<b>Liquide middelen (5)</b>	9.255.157	10.491.445
<b>Som van vlottende activa</b>	<b><u>12.800.465</u></b>	<b><u>15.421.422</u></b>
<b>Totaal van activa</b>	<b><u>1.002.687.549</u></b>	<b><u>1.014.234.131</u></b>

Passiva		31 december 2023	31 december 2022
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(6)</b>		
Herwaarderingsreserve		623.071.295	611.150.895
Overige reserves		113.694.489	159.492.086
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>736.765.784</b>	<b>770.642.981</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>(7)</b>		
Voorziening onrendabele investeringen		29.090.995	528.190
Latente belastingverplichtingen		2.819.000	2.748.000
Overige voorzieningen		461.014	495.978
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>32.371.009</b>	<b>3.772.168</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(8)</b>		
Schulden aan overheid		3.493.485	3.878.274
Schulden aan banken		214.234.603	212.169.922
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>217.728.088</b>	<b>216.048.196</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(9)</b>		
Schulden aan overheid		384.790	363.362
Schulden aan banken		2.935.320	3.314.705
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.801.156	4.767.912
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		1.092.649	2.530.988
Schulden ter zake van pensioenen		53.153	57.098
Overige schulden		5.725.024	9.689.621
Overlopende passiva		2.830.577	3.047.100
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>15.822.670</b>	<b>23.770.786</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>1.002.687.549</b>	<b>1.014.234.131</b>

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
Huuropbrengsten	(10)	44.481.797	43.529.829
Opbrengsten servicecontracten	(11)	3.001.276	2.439.012
Lasten servicecontracten	(12)	-3.381.520	-2.237.034
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-2.140.934	-1.561.997
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-17.271.318	-18.213.541
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-4.767.710	-6.534.568
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>19.921.591</b>	<b>17.421.701</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.213.607	4.774.837
Toegerekende organisatiekosten		-87.230	-28.779
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.246.091	-3.833.584
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>(16)</b>	<b>880.286</b>	<b>912.474</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-29.683.738	-13.955.346
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-15.166.491	12.403.647
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-44.850.229</b>	<b>-1.551.699</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(19)</b>	<b>-1.531.598</b>	<b>-1.229.330</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>(20)</b>	<b>-536.027</b>	<b>-510.319</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	1.178	33.353
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-5.325.701	-5.386.881
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-5.324.523</b>	<b>-5.353.528</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>		<b>-31.440.500</b>	<b>9.689.299</b>
Belastingen	(23)	-2.436.697	-23.378
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-33.877.197</b>	<b>9.712.677</b>

## KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

Volgens directe methode

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	44.186.306	43.651.233
Vergoedingen	2.964.777	2.430.183
Overige bedrijfsontvangsten	1.766.827	387.702
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>48.917.910</i>	<i>46.469.118</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.784.028	4.367.219
Onderhoudsuitgaven	16.112.969	13.806.587
Overige bedrijfsuitgaven	11.597.116	8.020.078
Betaalde interest	5.287.068	5.973.282
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	390.837	140.615
Verhuurderheffing	15.000	2.355.873
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	247.946	318.082
Vennootschapsbelasting	1.320.551	-2.236.595
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>39.755.515</i>	<i>32.745.141</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.162.395</b>	<b>13.723.977</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet gelegenheden DAEB	4.204.225	4.779.132
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>4.204.225</i>	<i>4.779.132</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	752.137	226.144
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	15.097.479	19.826.646
Herstructurering	10.808	49.135
Investeringen overig	124.825	111.158
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>15.985.250</i>	<i>20.213.083</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.781.025</b>	<b>-15.433.951</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	32.273	3.572.989
Uitgaven overig	9.969	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>22.303</i>	<i>3.572.989</i>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-11.758.722</b>	<b>-11.860.962</b>

**Financieringsactiviteiten****Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen DAEB	5.000.000	14.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0

**Uitgaand**

Aflossing geborgde leningen	3.616.706	10.920.715
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360

<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.359.934</b>	<b>3.555.925</b>
---	------------------	------------------

<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-1.236.393</b>	<b>5.418.940</b>
---------------------------------	-------------------	------------------

<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---------------------------	----------	----------

Geldmiddelen per 1 januari	10.491.445	5.072.505
----------------------------	------------	-----------

Geldmiddelen per 31 december	9.255.052	10.491.445
------------------------------	-----------	------------

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

#### **Activiteiten**

Christelijke Woningstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium Groningen), 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.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Patrimonium Groningen is feitelijk en statutair gevestigd te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 02028302.

#### **Continuïteit**

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

#### **Regelgeving**

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De jaarrekening is opgemaakt op 6 juni 2024.

#### **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 tegen kostprijs.

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 Groningen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de 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.

#### **Schattingen en veronderstellingen**

Patrimonium Groningen 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 Groningen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### *Scheiding DAEB/niet DAEB*

Voor de scheiding DAEB niet/DAEB worden in lijn met voorgaande jaren de uitgangspunten uit het scheidingsvoorstel van het AW gevolgd. Daar waar mogelijk vindt een directe toewijzing van kosten en baten plaats.

#### *Waardering vastgoedbeleggingen*

Patrimonium Groningen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de actuele 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). Voor het bepalen van de actuele waarde van de woningen (buiten het aardbevingsgebied) is de basisversie van het handboek toegepast. 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 Groningen.

Patrimonium Groningen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed 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 Groningen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar.

#### *Latente belastingvorderingen*

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium Groningen, 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 Groningen 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.

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.

#### **Consolidatie**

Deze vrijstelling geldt voor deelname in Verenigingen Van Eigenaren (VvE) omdat het aandeel in de VvE van verwaarloosbaar belang is op het totale beeld van de jaarrekening (artikel 407, lid 1 Titel 9 Boek 2).

In onderstaand tabel staan de VvE's waarin Patrimonium participeert.

Akerkhof - Schoolholm  
Coehoorsingel 79-79A  
Coehoorsingel 77-77A  
Coehoorsingel 81-81A  
Coehoorsingel 83-83A  
Driemolendrift 12-12B  
Floresstraat 13-19A  
Ganzevoortsingel 9-9A  
Ganzevoortsingel 42-42A  
Ganzevoortsingel 36-36A  
Ganzevoortsingel 1-1A  
Ganzevoortsingel 29-33A  
Ganzevoortsingel 33-33A

Hereweg 17-17A  
Joachim Altinghstraat 9 -11A  
Jonkersstraat 22-24  
Kleine Molenstraat 1-3  
Kleine Molenstraat 10-10E  
Kleine Steentilstraat 2-2B  
Lodewijkstraat 14-14A  
Lodewijkstraat 18-18A  
Mauritsstraat 4-8B  
Merwedestraat 16-22  
Moesstraat 74-78C  
Molukkenstraat 126-140

Oliemulderstraat 1 - Oosterweg 44  
Rabenhauptstraat 20-20E  
Rabenhauptstraat 45-45A  
Radijsstraat 91-91A  
Sophiastraat 15-17A  
Stationsstraat 14-14B  
Steentilstraat 21-21F  
Verzetsstrijderslaan 12 - 216  
Warmoesstraat 29-41A  
Winschoterkade 6-6B  
Offerteaanvraag loopt  
Brandenburgerstraat 2-2A

### **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.

## GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

##### *Complexindeling*

Het DAEB en 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële 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.

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*

Vastgoed in exploitatie wordt 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 waarderen marktwaarde").

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

categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Patrimonium Groningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (niet gelegen in het aardbevingsgebied) en parkeergelegenheden (tevens een gedeelte full waardering). 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).

Voor het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Patrimonium Groningen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Daarnaast wordt voor de woningen gelegen in het aardbevingsgebied eveneens verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd, dit omdat de waardering op basis van de basisversie onvoldoende betrouwbaar wordt geacht. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door exploiteer- 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 door exploiteer scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door exploiteer scenario 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 waarderen 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 tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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.

### *Onderhoud- en verbeteringen*

Patrimonium Groningen verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt: Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

### *Onderhoud*

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

1. het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
2. de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
3. herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
4. een ingrijpende verbouwing (zie definitie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte

wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De afdeling vastgoed werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Patrimonium Groningen. Hierbij is het streven dat de (lange termijn) verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minimaal 3 van de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient Patrimonium Groningen te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2023 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. In 2023 was er geen sprake van sloop.

#### *Beleidswaarde*

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. 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 Groningen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, 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 de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium Groningen 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 Groningen 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. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
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 het bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

<b>Uitgangspunt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Normonderhoud	€ 2.519	€ 2.187
Norm beheerlasten	€ 1.019	€ 933

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).

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

#### *Herclassificatie van vastgoed*

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

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed 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.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). 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 gereede 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.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere opbrengstwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### **Materiële vaste activa**

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over 50 jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.



Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

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 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde 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 vaste 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 of lagere marktwaarde.

Baten en lasten van aandelen gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde, 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.

### **Totaal van voorraden**

#### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **Vlottende vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus

een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd op nominale waarde. Indien de middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### **Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Patrimonium Groningen 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. Is 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 teruggenomen, 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 teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt.

### **Eigen vermogen**

#### *Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen*

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. 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.

#### *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. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien de groep 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. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 2,3% (2022: 2,9%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

Op het moment dat 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 onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **Overige voorzieningen**

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.

De voorziening RVU is gevormd voor medewerkers die gebruik maken van de Regeling Vervroegd Uittreden (RVU). Op basis van deze regeling hebben medewerkers de mogelijkheid om vervroegd uit te treden. Patrimonium Groningen heeft hier beleid op gemaakt en betaalt een vast bedrag per maand tot en met pensioendatum voor de medewerkers die hier gebruik van wensen te maken. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met het aantal medewerkers dat ultimo boekjaar recht heeft en gebruik maakt van de RVU regeling, het deeltijdpercentage van de medewerker en het aantal maanden waarop de medewerker recht heeft.

#### **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### **Derivaten**

Patrimonium Groningen maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen.

#### **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**

Patrimonium Groningen beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruikperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Patrimonium Groningen verleent.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **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**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **Overheidsbijdragen**

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

### **Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen**

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. De regeling biedt woningcorporaties de mogelijkheid subsidie aan te vragen voor een bijdrage aan de huurders (€ 750 per huishouden) en de door de corporatie gemaakte kosten met betrekking tot verduurzaming, onderhoud en verbetering van het bezit. Enkel adressen binnen het aardbevingsgebied die buiten het versterkingsprogramma vallen, komen in aanmerking.

De subsidiegelden zijn in drie termijnen uitbetaald, waarvan de laatste in verslagjaar 2023 is ontvangen. Conform de regeling heeft Patrimonium Groningen in het najaar van 2021, na ontvangst van de eerste termijn, de huurders-tegemoetkomingen (ruim 800) uitbetaald. Het resterende subsidiebedrag, dat beschikbaar is voor onderhoud- en verbeteruitgaven, is voor de eerste verwerking opgenomen als 'vooruit ontvangen subsidiegelden' in de balans. In aanmerking gekomen investeringen en kosten worden bij realisatie verminderd met de toegewezen subsidie.

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

#### **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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Patrimonium Groningen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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 Groningen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

#### **Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

#### **Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegeven juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### **Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### **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.

### **Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten**

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

### **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.

### **Kosten omtrent 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, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### **Belastingen over de winst of het verlies**

#### *Acute belasting*

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Medio 2022 heeft de Belastingdienst woningcorporaties laten weten dat de VSO 2 per 1 januari 2023 is opgezegd.

#### *Acute vennootschapsbelasting*

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelasting last of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

#### *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 langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit



betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

#### **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

#### **Leasing**

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

## GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB

Patrimonium Groningen heeft de gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Patrimonium Groningen 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 Groningen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit bedrijfs onroerend goed.

### *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 Groningen 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 Groningen een verdeelsleutel toegepast op basis van de huuropbrengsten van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2023			
– Aanschafprijs	376.970.381	36.255.721	413.226.102
– Cumulatieve waardeveranderingen	579.822.420	3.432.610	583.255.030
Marktwaaarde	956.792.801	39.688.331	996.481.132
Mutaties in het boekjaar:			
– Investerings	13.640.915	4.879	9.859.401
– Subsidie	-3.847.175		
– Desinvesteringen	-2.837.599	-408.492	-3.246.091
– Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	567.596	-567.596	0
– Onttrekking voorziening onrendabele investeringen (na-investeringen)	-60.782	0	-60.782
– Overboeking voorziening onrendabele investeringen (renovaties)	0	0	0
– Aanpassing van de marktwaaarde	-15.022.911	-143.580	-15.166.491
Saldo	-7.499.174	-1.114.789	-8.613.963
Stand per 31 december 2023:			
– Aanschafprijs	386.168.369	36.070.440	422.238.809
– Cumulatieve waardeveranderingen	563.125.258	2.503.102	565.628.360
Marktwaaarde	949.293.627	38.573.542	987.867.169

De *Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie* in de herwaarderingsreserve bedraagt € 15,1 miljoen. Dit effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt uitgesplitst voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 15 miljoen (2022: € -2,7 miljoen) en € 0,14 miljoen (2022: € 1,6 miljoen).

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

- Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
- 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.

## Verloop marktwaarde

	€
Marktwaarde per 1 januari 2023	996.481.132
Desinvesteringen	-4.261.742
Autonome ontwikkelingen	31.532.567
Parameter wijzigingen	-27.570.332
Wijzigingen in bezitsgegevens	14.945.188
Wijzigingen door taxatie	-24.055.213
Investerings	856.352
Marktwaarde per 31 december 2023	987.927.951

De voorraadmutaties bestaan naast de boekwaarde uit verkopen uit effecten van samenvoegingen en administratieve correcties in het bezit.

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

### *WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)*

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen naar € 212,2 duizend (2022: € 179,5 duizend). De peildatum voor 2023 is 1-1-2022, de peildatum voor 2022 is 1-1-2021. Deze stijging van 18,2% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

### *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 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 over het algemeen een fractie hoger dan de disconteringsvoet van vorig jaar. Deze stijging van de disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 3,7 miljoen.

### *Tarief overdrachtsbelasting*

De overdrachtskosten voor de marktwaarde zijn gestegen van 9% naar 11,4% (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overdrachtskosten) in de marktwaarde per 1-1-2023. Voor de jaarrekening 2022 was de peildatum 31-12-2022 dus werden de overdrachtskosten voor de marktwaarde ingerekend met 9%. De overdrachtskosten voor de eindwaarde (na 1-1-2023) werden al ingerekend met 11,4%. De stijging van de Overdrachtskosten zorgen voor een daling van de waarde. Voor de beleidswaarde geldt dat er voor woningen geen overdrachtskosten zijn. Voor BOG/MOG/ZOG en parkeren geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Hier is het effect dus wel zichtbaar. Het effect op de marktwaarde bedraagt €21,9 miljoen negatief.

### Validatie marktwaarde 2023

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### Uitgangspunten marktwaarde

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

x € 1.000	Waarderings-variant	2023	2022
Eengezinswoningen	basis	90.096	90.889
Eengezinswoningen	full	60.477	75.477
Meergezinswoningen	basis	727.528	717.438
Meergezinswoningen	full	57.111	58.446
Bedrijfs onroerend goed	full	18.781	18.697
Maatschappelijk onroerend goed	full	6.685	7.355
Intramuraal zorgvastgoed	full	20.398	21.812
Parkeergelegenheden	basis	6.535	6.047
Parkeergelegenheden	full	315	309
		<u>987.928</u>	<u>996.481</u>

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. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt de hoogste van deze beide gehanteerd. 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 doorexplotatie-scenario 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 woningwaarderingssysteem.
- 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 macro economische parameters:

Een deel van ons bezit is gelegen in het aardbevingsgebied. De marktwaarde van de objecten in het aardbevingsgebied is in onderstaande tabel uiteengezet.

x € 1.000	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eengezinswoningen	60.477	75.519
Meergezinswoningen	52.141	59.410
Bedrijfs onroerend goed	2.279	2.356
Maatschappelijk onroerend goed	2.599	2.772
Intramuraal zorgvastgoed	8.121	9.054
Parkeergelegenheden	0	0
	<b>125.617</b>	<b>149.111</b>

### Parameters woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-8,27%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	818-2205	818-2205	818-2205	818-2205	818-2205	818-2205	818-2205
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	726-2315	726-2315	726-2315	726-2315	726-2315	726-2315	726-2315
Beheerkosten per vhe - EGW	509	509	509	509	509	509	509
Beheerkosten per vhe - MGW	499	499	499	499	499	499	499
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitponden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 9,0%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

### Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

### Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuurlast	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

### Parameters parkeergelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten - parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
Beheerkosten - garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Splitsingskosten per vhe	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Verkoopkosten per vhe	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie 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 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 Groningen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxateur is ingeschakeld voor het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en het bezit in het aardbevingsgebied.

### Toepassing vrijheidsgraden

Patrimonium Groningen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfs-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Daarnaast heeft Patrimonium Groningen 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 waarden 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.

#### Vrijheidsgraden Taxateur

	Schematische vrijheid	Markthuur	Leegwaarde	Exit Yield	Disconteringsvoet	Mutatie kans
Eengezinswoning (EGW)	-	€ 817 - € 1.260	€ 162.000 - € 289.491	5,25% - 6,00%	5,25% - 8,00%	4,00% - 12,00%
Meergezinswoning (MGW)	-	€ 635 - € 1.451	€ 113.112 - € 421.775	5,25% - 6,75%	6,00% - 7,50%	4,00% - 21,43%
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	-/- € 175k correctie kasstroom jr 1	€ 15 - € 300	-	6,01% - 17,41%	5,06% - 100,00%	4,00% - 40,00%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	-	€ 70 - € 150	-	8,25% - 8,89%	6,20% - 11,00%	4,00% - 6,67%
Intramutraal zorgvastgoed (ZOG)	-	€ 1.740 - € 8.625	-	-	4,85% - 8,00%	4,00% - 20,00%
Parkeerplaats	-	€ 30	-	-	2,23%	4,00%

#### *Schematische vrijheid*

Wordt toegepast bij BOG-objecten (ateliers) 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-objecten. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

#### *Leegwaarde(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur heeft de leegwaarde van verschillende objecten aangepast op basis van referenties.

#### *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.

#### *Mutatie- en verkoopkans*

Deze vrijheidsgraad toegepast. De taxateur heeft de mutatiekans aangepast op basis van het historisch gemiddelde van complexen.

#### *Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### *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:

2023

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde		Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde			
	2022	2023		€		%	
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	2,2% – 21%	1%-punt (hoger)	€ 143,0 miljoen lager	€ 102,6 miljoen lager	-14,30%	-10,40%
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	2,2% – 21%	-1%-punt(lager)	€ 357,8 miljoen hoger	€ 260,8 miljoen hoger	35,77%	26,40%
Mutatiegraad	4% – 50%	4% – 50%	10%(hoger)	€ 10,0 miljoen hoger	€ 12,4 miljoen hoger	1,00%	1,25%
Mutatiegraad	4% – 50%	4% – 50%	-10%(lager)	€11,5 miljoen lager	€12,3 miljoen lager	-1,15%	-1,24%

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

## Beleidswaarde

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

x € 1.000	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Eengezinswoningen (EGW)	99.388	115.554
Meergezinswoningen (MGW)	430.104	473.642
Bedrijfs onroerend goed	18.439	18.697
Maatschappelijk onroerend goed	7.027	7.355
Intramuraal zorgvastgoed	20.398	21.812
Parkeergelegenheden	6.848	6.356
Totaal beleidswaarde	<u>582.204</u>	<u>643.417</u>
Marktwaarde DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>987.928</u>	<u>996.481</u>
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	<u>405.724</u>	<u>353.065</u>

De beleidswaarde per 31 december 2023 is € 61,2 miljoen gedaald ten opzichte van 2022.

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde 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 doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. 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.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium Groningen 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 uitponds scenario 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.

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:

Uitgangspunt	2023		2022	
	€	%	€	%
Streefhuur per maand eengezinswoningen *	€ 733		€ 693	
Streefhuur per maand meergezinswoningen *	€ 640		€ 577	
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.519		€ 2.187	
Lastenbeheer per jaar	€ 1.019		€ 933	

\* Voor eengezins- en meergezinswoningen is een gemiddelde streefhuur gerealiseerd van respectievelijk 86% (2022: 76%) en 84% (2022: 83%) van de maximaal redelijke huur.

### *Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde*

Stap	2023		2022	
	€	%	€	%
Marktwaarde	987.927.951	100%	996.481.132	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	122.717.678	12%	158.871.095	16%
Stap 2: Betaalbaarheid	-331.543.675	-33%	-375.157.237	-38%
Stap 3: Kwaliteit	-171.585.302	-17%	-120.148.411	-12%
Stap 4: Beheer	-25.312.473	-3%	-16.630.005	-2%
Beleidswaarde	582.204.179	59%	643.416.575	65%

### *Sensitiviteitsanalyse*

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

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde		Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde			
	2022	2023		€		%	
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	2,2% – 21%	1%-punt hoger	€ 106,9 miljoen lager	€ 105,4 miljoen lager	-16,52%	-18,10%
Streefhuur per maand	€ 620	€ 658	€ 25 hoger	€ 37,5 miljoen hoger	€ 37,5 miljoen hoger	5,80%	6,44%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.187 / € 933	€ 2.519 / € 1.019	2 X € 100 hoger	€ 41,9 miljoen lager	€ 41,8 miljoen lager	-6,48%	-7,18%

## **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde ultimo 2023 met waarde peildatum 1-1-2022 bedraagt € 1,4 miljard (2022: € 1,2 miljard).

## **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/hypotheek, 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 regelingen en verplichtingen'.

## **Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed**

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2021-2025. 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. Dit zijn geen juridische afdwingbare verplichtingen.

## **Aardbevingsrisico**

Patrimonium Groningen 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 Groningen 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.

Patrimonium Groningen heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingschade (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 Groningen hier niet toe in staat zou zijn. Patrimonium Groningen 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.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari:		
– Aanschafprijs	0	186.494
– Cumulatieve waardeveranderingen	0	0
Boekwaarde	<u>0</u>	<u>186.494</u>
Mutaties in het boekjaar:		
– Investerings	1.120.933	0
– Waardeverminderingen	0	0
– Overige mutaties	-1.120.933	-186.494
Saldo	<u>0</u>	<u>-186.494</u>
Stand per 31 december:		
– Aanschafprijs	1.120.933	0
– Cumulatieve waardeveranderingen	-1.120.933	0
Boekwaarde	<u>0</u>	<u>0</u>

Het saldo van de aanloopkosten voor nieuwbouw zijn, daar waar het IFEC moment nog niet heeft plaatsgevonden, in 2023 in het resultaat verwerkt.

## 2. Totaal van materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari:		
– Aanschafprijs	5.785.665	5.662.919
– Cumulatieve afschrijvingen	-4.598.835	-4.365.909
Boekwaarde	<u>1.186.830</u>	<u>1.297.010</u>
Mutaties in het boekjaar:		
– Investerings	153.463	122.746
– Afschrijvingen	-218.124	-232.926
Saldo	<u>-64.661</u>	<u>-110.180</u>
Stand per 31 december:		
– Aanschafprijs	5.939.129	5.785.665
– Cumulatieve afschrijvingen	-4.816.960	-4.598.835
Boekwaarde	<u>1.122.169</u>	<u>1.186.830</u>

### 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-waarde) van het kantoorpand bedraagt € 859 duizend (2022: € 859 duizend).

### Zekerheden

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



### 3. Financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	1.143.528	1.386.528
– Dotaties ten gunste van het resultaat	30.000	44.000
– Onttrekking ten laste van het resultaat	-277.000	-287.000
– Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>896.528</u>	<u>1.143.528</u>

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	468.528	746.000
Disagio leningen	428.000	398.000
	<u>896.528</u>	<u>1.143.528</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Waarderings- verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
	€	€	€	€	€		
Leningen	221.051.000	219.013	2.038.000	526.000	428.000	-8.000	436.000
Vastgoed in exploitatie	1.004.219.000	668.969	335.250.000	-86.495.000	0	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	1.992.000	-1.992.000	514.000	469.000	6.000	463.000
					<u>897.000</u>	<u>-2.000</u>	<u>899.000</u>

#### Algemeen

De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,72%, waarbij rekening is gehouden met een afslag voor het Vpb tarief. (2022: 2,15%). De contante waarde van de belastinglatentie op balansdatum bedraagt € 897.000. Verwacht wordt dat van deze latente belastingvorderingen een bedrag van € -2.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

#### Disagio leningen

Er is een actieve latentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de langlopende leningen aan overheid en banken bestaande op 1 januari 2008. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en heeft een gemiddelde looptijd van afgerond 10 jaar. Het waarderingsverschil bedraagt € 2 miljoen (2022: € 2 miljoen).

#### Vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt aangehouden met een exploitatiebestemming, waarbij wordt gehanteerd dat de latenties inzake dit vastgoed na afloop van de levensduur doorschuiven naar nieuw vastgoed middels sloop/nieuwbouwprojecten. Het is waarschijnlijk dat voor het vastgoed

geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling, tendeert de latentie naar nihil.

#### **Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie**

Er is een actieve latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel van huurwoningen waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde). Het nominale verschil is op eenheidsniveau contant gemaakt tegen een resterende fiscale looptijd van maximaal 50 jaar. Naar verwachting kan de komende 10 jaar worden afgeschreven over de betreffende verhuureenheden.

#### **Overige effecten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige effecten	1.219	1.219
	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>

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

#### **Overige voorraden**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige voorraden	213.829	403.602
	<u>213.829</u>	<u>403.602</u>

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

#### **4. Vorderingen**

##### **Huurdebiteuren**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Huurdebiteuren	540.236	508.992
Voorziening oninbare debiteuren	-162.643	-95.468
	<u>377.593</u>	<u>413.524</u>

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

Patrimonium Groningen heeft een vordering uitstaan van € 163 duizend welke reeds meer dan 12 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 deze post voorzien.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

#### Voorziening dubieuze debiteuren

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	95.468	130.743
Vrijval	0	-35.275
Dotatie	67.175	0
Stand per 31 december	<u>162.643</u>	<u>95.468</u>

#### Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vennootschapsbelasting	2.529.339	3.326.349
	<u>2.529.339</u>	<u>3.326.349</u>

#### Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	424.547	786.502
	<u>424.547</u>	<u>786.502</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2024. De looptijd van de vorderingen is korter dan een jaar en betreft vooruitbetaalde licentiekosten, verzekeringspremies en overige leveranciers.

#### 5. Liquide middelen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ING Bank N.V.	9.254.973	10.491.366
Kruisposten	81	0
Kas	103	79
	<u>9.255.157</u>	<u>10.491.445</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Patrimonium Groningen. Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag). De rekening-courantfaciliteit ING Bank N.V. is in 2023 opgeheven en bedraagt hiermee nihil (2022: € 2 miljoen).

## 6. Eigen vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 288,8 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 Groningen. 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 markthuurlast 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 € 781,7 miljoen (2022: € 770,6 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Herwaarderingsreserve	623.071.295	611.150.895
Overige reserves	<u>113.694.489</u>	<u>159.492.086</u>
	<u>736.765.784</u>	<u>770.642.981</u>

### Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2023 is in totaal € 623 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 611,2 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.

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2023	596.279.390	14.871.505	611.150.895
Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie	15.022.911	143.580	15.166.491
Herclassificatie	567.596	-567.596	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.837.599	-408.492	-3.246.091
Stand per 31 december 2023	<u>609.032.298</u>	<u>14.038.997</u>	<u>623.071.295</u>

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

## Overige reserves

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	159.492.086	145.548.172
+ Resultaatbestemming boekjaar	-33.877.194	9.712.676
-/- mutatie in de herwaarderingsreserve	<u>-11.920.403</u>	<u>4.231.238</u>
Stand per 31 december	<u>113.694.489</u>	<u>159.492.086</u>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 33,9 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 49,0 miljoen aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 15,1 miljoen ten bate van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is al verwerkt in het eigen vermogen.

## 7. Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>Renovatie- projecten</u>	<u>Nieuwbouw projecten</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2023	528.190	0	528.190
Toevoeging ten laste van het resultaat	27.050.107	2.694.413	29.744.520
Vrijval ten gunste van het resultaat	-60.782	0	-60.782
Onttrekkingen	0	1.120.933	-1.120.933
Overboeking vastgoed i.e.	0	0	0
Stand per 31 december 2023	<u>27.517.515</u>	<u>1.573.480</u>	<u>29.090.995</u>
Looptijd:			
Korter dan 1 jaar	16.920.209	1.573.480	18.493.689
Tussen 1 en 5 jaar	10.597.306	-	10.597.306

### Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	2.748.000	0
– Dotaties ten laste van het resultaat	71.000	2.748.000
Stand per 31 december	<u>2.819.000</u>	<u>2.748.000</u>

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderhoudsvoorziening	2.819.000	2.748.000
	<u>2.819.000</u>	<u>2.748.000</u>

De post latente belastingverplichtingen heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening van € 11.114.000. Verwacht wordt dat het volledige bedrag per balansdatum van € 2.819.000 (2022: € 2.748.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 2.867.000 en is contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,72% (2022: 2,15%).

### Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

#### Voorziening RVU

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	115.458	118.901
Toevoeging ten laste van resultaat	48.134	0
Onttrekkingen	-63.054	-3.443
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>100.538</u>	<u>115.458</u>

#### Looptijd:

Korter dan 1 jaar	62.590	61.017
Tussen 1 en 5 jaar	37.948	54.441

#### Voorziening opleidingskosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	173.382	174.699
Toevoeging ten laste van resultaat	7.688	10.251
Onttrekkingen	-6.596	-11.568
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>174.474</u>	<u>173.382</u>

#### Looptijd:

Korter dan 1 jaar	52.515	44.037
Tussen 1 en 5 jaar	121.959	130.662

#### Voorziening voor jubileumuitkeringen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	207.138	148.484
Toevoeging ten laste van resultaat	-10.988	70.095
Onttrekkingen	-10.149	-11.441
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>186.001</u>	<u>207.138</u>

#### Looptijd:

Korter dan 1 jaar	12.073	3.911
Tussen 1 en 5 jaar	33.915	16.381
Langer dan 5 jaar	140.013	128.192

## 8. Langlopende schulden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Schulden aan overheid	3.493.485	3.878.274
Schulden aan kredietinstellingen	<u>214.234.603</u>	<u>212.169.922</u>
	<u>217.728.088</u>	<u>216.048.196</u>

### Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Patrimonium is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	4.241.636	4.658.211
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
– Aflossingen	<u>-363.361</u>	<u>-416.575</u>
Saldo	-363.361	-416.575
Schulden aan overheid	3.878.274	4.241.636
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	<u>-384.790</u>	<u>-363.362</u>
Stand per 31 december (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	<u>3.493.485</u>	<u>3.878.274</u>
Looptijd:		
Tussen 1 en 5 jaar	1.763.243	1.668.079
Langer dan 5 jaar	1.730.242	2.210.195

### Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van Patrimonium is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Stand per 1 januari	215.484.627	211.995.332
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
– Nieuw opgenomen leningen	5.000.000	31.976.742
– Aflossingen	<u>-3.314.705</u>	<u>-28.487.447</u>
– Overige mutaties	0	0
Saldo	1.685.295	3.489.295
Schulden aan kredietinstellingen	217.169.922	215.484.627
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	<u>-2.935.320</u>	<u>-3.314.705</u>
Stand per 31 december	<u>214.234.603</u>	<u>212.169.922</u>
Looptijd:		
Tussen 1 en 5 jaar	36.442.726	28.180.200
Langer dan 5 jaar	177.791.877	183.989.722



### *Langlopende schulden overheid en banken*

De effectieve rente voor langlopende schulden aan overheden en banken bedraagt respectievelijk 5,85% (2022: 5,80%) en 2,26% (2022: 2,63%).

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.

In 2023 zijn er twee nieuwe leningen van in totaal € 5 miljoen aangetrokken. Alle in 2023 aangetrokken langlopende leningen zijn in 2023 ook opgenomen.

De reële waarde van de schulden aan leningen overheid bedraagt per 31 december 2023 € 4,5 miljoen (2022: € 4,9 miljoen). De reële waarde van de schulden aan banken bedraagt per 31 december 2023 € 213,3 miljoen (2022: € 204,6 miljoen).

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 2023 (2022: 31 december 2022). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) 1,883% tot en met 30 jaar 3,983% (2022: 1,884% tot en met 2,533%) en de 6 maandscurve, 6 maandstarief 2,732% tot en met 50 jaar 4,143% (2022: 2,693% tot en met 2,053%). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

### *Zekerheden*

Alle schulden overheid en aan banken zijn volledig geborgd door het WSW met uitzondering van een in exploitatie genomen object met een boekwaarde per 31 december 2023 van € 725 duizend. Voor dit object is bij ING Bank N.V. een lening van € 555 duizend (hoofdsom) aangetrokken. Op deze lening rust een hypothecaire inschrijving van € 1 miljoen. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium Groningen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 995,8 miljoen (2022: € 995,8 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen aan.

### *Achterstelling*

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

### *Aflossingssysteem*

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

## **9. Kortlopende schulden**

### **Aflossingsverplichting schulden aan overheid en kredietinstellingen**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Schulden aan overheid	384.790	363.362
Schulden aan kredietinstellingen	2.935.320	3.314.705
	<u>3.320.110</u>	<u>3.678.067</u>

### Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen

De post schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omzetbelasting	967.874	2.377.485
Loonheffing	124.775	153.503
	<u>1.092.649</u>	<u>2.530.988</u>

### Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Netto Lonen	7.175	4.786
Lief en Leed personeel	20.785	13.512
Waarborgsommen	68.744	35.590
Vooruitontvangen subsidie	4.159.373	8.807.730
Overige schulden	1.468.947	817.311
Rekening-courant Financiële Kring Noord-Oost Nederland	0	10.692
	<u>5.725.024</u>	<u>9.689.621</u>

De vooruitontvangen subsidies per balansdatum bestaat uit:

- € 2 miljoen (2022: € 6,8 miljoen) aardbevingscompensatie van het Rijk ter verduurzaming van betreffende woningen in het aardbevingsgebied. Een deel van het door Patrimonium ontvangen subsidiebedrag is in 2023 besteed. Resterende besteding zal naar verwachting binnen een periode van 24 maanden plaatsvinden.
- € 1,7 miljoen (2022: € 1,7 miljoen) ontvangen gelden vanuit de Stimuleringsregeling aardgasvrije woningen. Deze gelden zullen binnen een periode van 36 maanden conform de richtlijnen van de subsidies worden besteed. Daarnaast bestaat de vooruitontvangen subsidie uit een subsidie voor groene daken van de gemeente Groningen ad € 5.000 welke binnen 12 maanden wordt besteed en een subsidie ad € 4.000 van SNN voor zonnepanelen.
- € 0,4 miljoen (2022: € 0,3 miljoen) verduurzamingssubsidies voor de plaatsing van groene daken, zonnepanelen en hemelwaterafvoeren. De subsidies dienen conform de subsidierichtlijnen veelal binnen 24 maanden te worden gerealiseerd. De uitvoer van de werkzaamheden zijn binnen deze gestelde periode gepland.

### Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vakantiedagen	181.285	211.963
Accountants- en advieskosten	119.975	128.236
Transitorische rente	2.106.208	2.124.112
Vooruitontvangen huren	423.109	582.789
	<u>2.830.577</u>	<u>3.047.100</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een 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 Groningen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Patrimonium Groningen 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 Groningen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium Groningen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het hoofdstuk 'Onze Financiën' in het jaarverslag. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Patrimonium Groningen zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

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

### **Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Patrimonium Groningen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Patrimonium Groningen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

### **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.

### **Valutarisico**

Patrimonium Groningen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### **Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)**

Patrimonium Groningen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

### **Renteprijsrisico's schulden aan overheid en banken**

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,3% (2022: 2,9%).

## Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

### *Leningen vaste rentevoet 2023 (onderhevig aan renteprijrisico)*

#### Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	354.841	354.841
1-4 jaar	17.500.000	-	9.279.428	245.396	1.905.303	42.060	28.972.188
5-9 jaar	9.000.000	496.400	1.259	2.455.155	3.025.024	3.426.553	18.404.392
10-14 jaar	7.500.000	247.090	-	6.553.555	-	161.313	14.461.958
15-19 jaar	-	10.000.000	2.595.975	4.221.401	1.357.969	-	18.175.345
> 20 jaar	23.900.000	64.985.870	-	43.793.604	-	-	18.175.345
Totaal	57.900.000	75.729.360	11.876.663	57.269.112	6.288.296	3.984.766	213.048.198

### *Leningen vaste rentevoet 2022 (onderhevig aan renteprijrisico)*

#### Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	515.710	515.710
1-4 jaar	17.500.000	-	366.030	360.460	2.400.992	700.932	21.328.414
5-9 jaar	9.000.000	519.760	9.001.416	2.780.171	-	3.773.240	25.074.586
10-14 jaar	7.500.000	265.601	-	6.983.891	3.250.117	187.879	18.187.488
15-19 jaar	-	-	2.706.308	4.377.779	-	-	7.084.087
> 20 jaar	23.900.000	86.832.870	-	44.254.140	1.395.969	-	156.382.979
Totaal	57.900.000	87.618.231	12.073.755	58.756.440	7.047.077	5.177.760	228.573.264

### *Leningen variabele rentevoet 2023 (onderhevig aan renteprijrisico)*

#### Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	-	-	-	-	-
10-14 jaar	-	-	4.000.000	-	-	-	4.000.000
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	-	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Totaal	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-	8.000.000

### *Leningen variabele rentevoet 2022 (onderhevig aan renteprijrisico)*

#### Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	-	-	-	-	-
10-14 jaar	-	1.500.000	-	-	-	-	1.500.000
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	-	1.500.000	-	-	-	1.500.000
Totaal	-	1.500.000	1.500.000	-	-	-	3.000.000

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 Groningen zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

### **Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen**

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld respectievelijk 7 jaar (2022: 8 jaar) en 18,6 jaar (2022: 18,5 jaar). Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. 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.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 0,15%.

### **Reële waarde**

#### **Financiële vaste activa**

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 2,3% (2022: 2,9%) rekening houdend met voorziening voor oninbaarheid.

#### **Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden**

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

### **Hedges**

#### **Algemene hedgestrategie**

Patrimonium Groningen 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 REGULINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 6,01 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

#### Onderhouds- en investeringsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per 31 december 2023 onderhoud- en investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van respectievelijk € 903 duizend (2022: € 1,7 miljoen) en € 7,9 miljoen (2022: € 11 miljoen). Deze werkzaamheden worden in 2024 en volgende jaren uitgevoerd.

#### Operationele lease en overige financiële verplichtingen

Patrimonium Groningen heeft als lessee ultimo 2023 operationele leasecontracten voor bedrijfswagens. Voor software en onderhoud zijn meerjarige contracten afgesloten.

Looptijd	2023	2022
Kleiner dan 1 jaar	76.651	0
Tussen 1 en 5 jaar	712.653	731.634
Langer dan 5 jaar	190.642	210.442
	<u>979.946</u>	<u>942.076</u>

In 2023 is een totaalbedrag van € 167 duizend aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### Prestatieafspraken

Patrimonium Groningen heeft met de gemeente Groningen en de Huurdersorganisatie van Patrimonium Groningen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen gedurende 2021–2025. Dit zijn geen juridische afdwingbare verplichtingen.

#### Niet in de balans opgenomen regelingen

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

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

### 10. Huuropbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	41.719.586	41.149.035
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	642.305	631.534
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	801.571	830.155
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.001.808	1.482.055
	<u>45.165.271</u>	<u>44.092.779</u>
Huurderving wegens leegstand	-616.300	-598.225
Huurderving wegens oninbaarheid	-67.175	35.275
	<u>44.481.797</u>	<u>43.529.829</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 2,42% (1 juli 2022: 2,3%). Tevens is er op basis van een wetsvoorstel een huurverlaging toegepast, dit betreft 1.898 huishoudens waar een huurverlaging van 7,35% is toegepast.

De huuropbrengsten in 2023 bedragen € 44,5 miljoen en zijn daarmee dan € 1 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2022 (2022: € 43,5 miljoen). Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit huurharmonisatie.

### 11. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.042.631	2.468.234
Derving wegens oninbaarheid	-41.355	-29.222
	<u>3.001.276</u>	<u>2.439.012</u>

### 12. Lasten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Servicecontracten	3.381.520	2.237.034
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<u>3.381.520</u>	<u>2.237.034</u>

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 plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige opbrengsten	-56.198	-351.583
Toegerekende organisatiekosten	2.197.132	1.913.580
	<u>2.140.934</u>	<u>1.561.997</u>

## Lonen en salarissen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Salarissen	3.622.415	3.297.567
Sociale lasten	593.898	548.571
Pensioenlasten	461.761	441.268
Overige personeelskosten	1.135.909	823.595
	<u>5.813.983</u>	<u>5.111.001</u>

## Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 59 medewerkers in dienst (2022: 58). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	fte	fte
Directie/secretariaat	4,6	4,1
Financiële administratie en bedrijfsvoering	9,8	10,3
Verhuur en bewonerszaken	11,8	12,6
Vastgoed	32,5	30,6
	<u>58,7</u>	<u>57,6</u>

## Pensioenlasten

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

- 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 Patrimonium Groningen.
- Patrimonium Groningen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiëkorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

De dekkingsgraad is tevens hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. SPW is formeel uit herstel. Het bestuur van het pensioenfonds heeft een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van het pensioenfonds zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

#### Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	218.125	232.926
	<u>218.125</u>	<u>232.926</u>

#### Toerekening organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	4.678.074	4.287.406
Overige personeelskosten	1.135.909	823.595
Afschrijvingen op materiële vaste activa	218.125	232.926
Overige bedrijfskosten	1.563.098	543.222
	<u>7.595.206</u>	<u>5.887.149</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.197.132	1.913.579
Onderhoudsactiviteiten	3.936.998	2.954.382
Overige directe operationele lasten bezit	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	87.230	28.779
Overige organisatiekosten	1.079.780	773.839
Leefbaarheid	294.066	216.570
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.595.206</u>	<u>5.887.149</u>

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:

	2023		2022	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28,61%	28,54%	28,61%	28,21%
Lasten onderhoudsactiviteiten	54,44%	50,99%	55,01%	53,16%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,09%	1,23%	0,52%	0,54%
Overige organisatiekosten	11,90%	15,44%	11,90%	14,25%
Leefbaarheid	3,96%	3,80%	3,96%	3,84%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

#### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	3.933.821	7.307.687
Mutatieonderhoud	2.965.745	2.694.723
Reparatie- en klachtenonderhoud	6.434.754	5.256.749
Toegerekende organisatiekosten	3.936.998	2.954.382
	<u>17.271.318</u>	<u>18.213.541</u>

#### 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen exploitatie	4.197.953	3.654.485
Verzekeringen	210.713	201.971
Verhuurderheffing	15.000	2.355.873
Overige directe kosten	344.044	322.239
	<u>4.767.710</u>	<u>6.534.568</u>

#### 16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengst	4.312.476	4.945.933
Verkoopkosten	-98.869	-171.096
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.213.607	4.774.837
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.246.091	-3.833.584
Netto verkoopopbrengst	967.516	941.253
Toegerekende organisatiekosten	-87.230	-28.779
	<u>880.286</u>	<u>912.474</u>

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2022: 20). De gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkopen bedraagt in 2023 € 2,45 miljoen (2022: € 3,1 miljoen).

**17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in ontwikkeling	-2.694.413	0
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie	-26.989.325	-13.955.346
	<u>-29.683.738</u>	<u>-13.955.346</u>

**18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-15.022.911	9.065.840
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-143.580	3.337.807
	<u>-15.166.491</u>	<u>12.403.647</u>

**19. Overige organisatiekosten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kosten uit hoofde van governance	305.345	285.218
Advieskosten	0	0
Overige organisatiekosten	146.472	170.273
Toegerekende organisatiekosten	1.079.780	773.839
	<u>1.531.598</u>	<u>1.229.330</u>

**Accountantskosten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Controle van de jaarrekening	179.297	159.696
Andere controlewerkzaamheden	10.648	4.541
	<u>189.945</u>	<u>164.237</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 uitgevoerd door Deloitte, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de controle van de dVi 2023 uitgevoerd.

**20. Kosten omtrent leefbaarheid**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kosten leefbaarheid	241.961	293.749
Toegerekende organisatiekosten	294.066	216.570
	<u>536.027</u>	<u>510.319</u>

**Totaal van financiële baten en lasten**

**21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.178	33.353
	<u>1.178</u>	<u>33.353</u>

**22. Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rente op leningen overheid en banken	5.249.307	5.298.123
Borgstellingsvergoeding	49.145	46.715
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	27.248	42.043
	<u>5.325.701</u>	<u>5.386.881</u>

## 23. Belastingen

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	-31.440.500	9.689.299
<i>Bij:</i>		
– Correctie boekwinst verkopen	1.256.717	1.744.887
– Correctie opwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0
– Vrijval (dis)agio leningen	7.629	56.175
– Beperkt aftrekbare kosten	14.592	13.193
– Generieke renteaftrekbeperking	2.818.675	4.328.683
<i>Af:</i>		
– Correctie afschrijvingen	-533.398	-586.865
– Correctie waardeveranderingen	44.850.229	1.551.699
– Correctie onderhoudslasten	-5.544.105	-12.358.806
– Correctie dotatie voorzieningen	-36.057	55.211
– Correctie overige bedrijfslasten	-415	-1.243.715
– Dotatie herinvesteringsreserve	-2.180.458	-2.686.140
– Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.191	-15.896
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	<u>9.197.720</u>	<u>547.725</u>
Af: Te verrekenen verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Belastbaar bedrag na verliesverrekening	<u>9.197.720</u>	<u>547.725</u>
Acute belastinglast	<u>-2.370.669</u>	<u>-23.378</u>

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vennootschapsbelasting 2023	2.370.669	0
Vennootschapsbelasting 2022	-76.873	90.570
Vennootschapsbelasting 2021	-175.099	-219.352
Vennootschapsbelasting 2020	0	0
Vennootschapsbelasting 2019	0	-2.069.856
Vennootschapsbelasting 2018	0	-87.213
Vennootschapsbelasting 2017	0	-728.527
Mutatie latente belastingvorderingen	247.000	243.000
Mutatie latente belastingverplichtingen	71.000	2.748.000
	<u>2.436.697</u>	<u>-23.378</u>

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief bedraagt 18,06% (2022: -0,23%). De lagere effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt

door de fiscaal hogere onderhoudslast ten opzichte van de jaarrekening.

In 2023 is een discussie met de belastingdienst gestart over de verwerking van bijdragen welke voortkomen uit het aardbevingsdossier en of deze bijdragen belast of onbelast zijn voor de vennootschapsbelasting. Patrimonium heeft de huidige bijdragen verwerkt als investering subsidies. Indien een overeenstemming met de belastingdienst wordt bereikt, kan de fiscale positie wijzigingen.

#### **Transacties met verbonden partijen**

Dit is niet van toepassing.

### **TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT**

#### **Samenstelling geldmiddelen**

Liquide middelen per 31 december 2022	10.491.445	
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		10.491.445
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		-1.236.394
Liquide middelen per 31 december 2023	9.254.973	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		9.254.973

Van de per 31 december 2023 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 9.254.973 (31 december 2022: € 10.491.445) niet vrij beschikbaar.

#### **Toelichting op kasstromen**

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen.

De overige ontvangsten FVA betreft de ontvangen subsidie van het Rijk inzake aardbevingscompensatie.

## OVERIGE TOELICHTINGEN

### Verantwoording Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Het voor Patrimonium Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (2022: € 181.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum volgens klasse F.

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

Bedragen x € 1	S.J. Krajenbrink
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.336
Beloningen betaalbaar op termijn	21.106
<i>Subtotaal</i>	<i>180.441</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>180.441</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.653
Beloningen betaalbaar op termijn	18.790
<i>Subtotaal</i>	<i>154.443</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>154.443</b>

In 2023 heeft er een (eenmalige) nabetaling plaats gevonden van te laag uitgekeerde bezoldiging ten opzichte van de afspraken over de periode van 2020 – 2022. Hierdoor is een stijging in 2023 te zien ten opzichte van 2022.

## Toezichthoudende toefunctionarissen

Bedragen x € 1	J. Veuger	J. Veuger	J.G. Waanders-Kolhoop	J.G. Waanders-Kolhoop
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	-	-	11/01 – 30/06	01/01 – 10/01
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	-	-	9.537	383
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	13.254	514
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	-	-	<b>9.537</b>	<b>383</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>				
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 30/06	01/07 – 31/12	-	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	6.516	9.774	-	13.032
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.050	13.575	-	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>6.516</b>	<b>9.774</b>	-	<b>13.032</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.



Bedragen x € 1	R.C.E.J. van den Hoogen-Lensen	A.W.V. Hak	P. Roelofs	P. Roelofs
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	13.464	13.464	10.898	6.732
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	14.025	9.350
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>13.464</b>	<b>13.464</b>	<b>10.898</b>	<b>6.732</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>				
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	-	01/07 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	13.032	6.516	-	6.516
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	9.050	-	9.050
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>13.032</b>	<b>6.516</b>	<b>-</b>	<b>6.516</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>P. Veenstra</b>	<b>J.J. Blüm</b>	<b>F.C.A. van der Meulen</b>	<b>A.W.V. Hak</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12	-	-
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	6.732	6.732	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.350	9.350	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>6.732</b>	<b>6.732</b>	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	n.v.t.	n.v.t.	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
	n.v.t.	n.v.t.	-	-
<b>Gegevens 2022</b>				
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	-	-	Voorzitter	01/01 – 30/06
			01/01 – 30/06	
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	-	-	9.774	7.366
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	13.575	9.050
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	-	-	<b>9.774</b>	<b>7.366</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	-	-	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				
	-	-	n.v.t.	n.v.t.

## GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET-DAEB

### Balans DAEB per 31 december 2023

Activa	31 december 2023	31 december 2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	949.293.627	956.792.801
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>949.293.627</u>	<u>956.792.801</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.122.169	1.186.830
	<u>1.122.169</u>	<u>1.186.830</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	28.917.156	26.691.427
Interne lening	11.154.000	11.847.000
Latente belastingvorderingen	896.528	1.143.528
Overige effecten	1.219	1.219
	<u>40.968.903</u>	<u>39.683.174</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	210.194	396.741
	<u>210.194</u>	<u>396.741</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	356.074	230.453
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-40.588	196.376
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.420.577	3.183.316
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	410.962	761.334
	<u>3.147.025</u>	<u>4.371.479</u>
<b>Liquide middelen</b>	6.934.517	10.491.446
Totaal van activa	<u><u>1.001.676.435</u></u>	<u><u>1.012.922.471</u></u>

Passiva	31 december 2023	31 december 2022
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	594.651.718	611.150.895
Overige reserves	142.086.297	159.492.086
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>736.738.015</b>	<b>770.642.981</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	29.090.994	528.189
Latente belastingverplichtingen	2.697.783	2.629.836
Overige voorzieningen	446.261	480.107
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>32.235.038</b>	<b>3.638.132</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	3.493.485	3.878.275
Schulden aan banken	213.738.202	211.673.522
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>217.231.687</b>	<b>215.551.797</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	384.790	363.362
Schulden aan banken	2.911.960	3.291.345
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.711.519	4.615.339
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.057.435	2.449.689
Schulden ter zake van pensioenen	51.399	55.214
Overige schulden	5.558.605	9.372.119
Overlopende passiva	2.795.987	2.942.493
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>15.471.695</b>	<b>23.089.561</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>1.001.676.435</b>	<b>1.012.922.471</b>

## Balans niet-DAEB per 31 december 2023

Activa	31 december 2023	31 december 2022
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	38.573.542	39.688.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>38.573.542</u>	<u>39.688.331</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	3.635	6.861
	<u>3.635</u>	<u>6.861</u>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	21.519	183.071
Belastingen en premies sociale verzekeringen	108.762	143.033
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	13.585	25.168
	<u>143.866</u>	<u>351.272</u>
<b>Liquide middelen</b>	2.320.640	0
Totaal van activa	<u><b>41.041.683</b></u>	<u><b>40.046.464</b></u>

Passiva	31 december 2023	31 december 2022
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	14.038.997	14.871.505
Overige reserves	14.878.159	11.819.922
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>28.917.156</b>	<b>26.691.427</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	121.217	118.164
Overige voorzieningen	14.752	15.871
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>135.969</b>	<b>134.035</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	496.400	496.400
Interne lening	11.154.000	11.847.000
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>11.650.400</b>	<b>12.343.400</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	23.360	23.360
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	89.637	152.573
Schulden aan groepsmaatschappijen	-40.588	196.377
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	35.214	81.299
Schulden ter zake van pensioenen	1.754	1.884
Overige schulden	194.189	317.502
Overlopende passiva	34.591	104.607
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>338.158</b>	<b>877.602</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>41.041.683</b>	<b>40.046.464</b>

## Winst- en verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	41.946.731	41.369.664
Opbrengsten servicecontracten	2.865.931	2.306.400
Lasten servicecontracten	-3.241.357	-2.140.207
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.071.878	-1.512.012
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.918.651	-17.859.596
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.615.624	-6.400.849
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.965.152</b>	<b>15.763.400</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.885.573	4.945.933
Toegerekende organisatiekosten	-84.439	-198.954
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.837.598	-3.833.584
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>963.536</b>	<b>913.395</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.683.738	-13.955.346
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.022.911	9.065.840
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-44.706.649</b>	<b>-4.889.506</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.481.933</b>	<b>-1.189.779</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-515.971</b>	<b>-490.464</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	217.931	261.501
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.319.338	-5.379.524
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-5.101.407</b>	<b>-5.118.023</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>	<b>-32.877.272</b>	<b>4.989.023</b>
Belastingen	-2.358.722	-22.630
Resultaat uit deelnemingen	1.358.798	4.701.024
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-33.877.196</b>	<b>9.667.417</b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	2.535.066	2.160.163
Opbrengsten servicecontracten	135.346	132.612
Lasten servicecontracten	-140.163	-96.826
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-69.055	-49.984
Lasten onderhoudsactiviteiten	-352.667	-353.946
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-152.087	-133.718
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.956.440</b>	<b>1.658.301</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	328.034	0
Toegerekende organisatiekosten	-2791	-921
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-408.493	0
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-83.250</b>	<b>-921</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-143.580	3.337.807
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-143.580</b>	<b>3.337.807</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-49.665</b>	<b>-39.551</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-20.056</b>	<b>-19.855</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	1.334
Rentelasten en soortgelijke kosten	-223.163	-236.839
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-223.115</b>	<b>-235.505</b>
<b>Totaal van resultaat vóór belastingen</b>	<b>1.436.774</b>	<b>4.700.276</b>
Belastingen	-77.974	-748
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>1.358.798</b>	<b>4.701.024</b>



## Kasstroombegroting DAEB over 2023

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	41.668.080	41.437.475
Vergoedingen	2.831.078	2.323.377
Overige bedrijfsontvangsten	1.712.482	376.458
Ontvangen interest	219.872	229.482
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>46.431.512</u>	<u>44.366.792</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.621.371	4.218.733
Onderhoudsuitgaven	15.403.998	13.580.646
Overige bedrijfsuitgaven	11.231.203	7.779.839
Betaalde interest	5.280.476	5.966.551
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	377.548	135.834
Verhuurderheffing	15.000	2.355.873
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	237.036	304.086
Vennootschapsbelasting	1.263.767	-2.156.463
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>38.430.401</u>	<u>32.185.099</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>8.001.111</u></b>	<b><u>12.181.693</u></b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>3.875.196</u>	<u>4.779.132</u>
	3.875.196	4.779.132
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	752.137	
Aankopen	690.364	226.144
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB		
Investeringen overig	15.098.522	19.826.647
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>124.825</u>	<u>111.158</u>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<u>16.665.849</u>	<u>20.163.949</u>
	<b>-12.790.652</b>	<b>-15.384.817</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig		
Uitgaven overig	<b>21.657</b>	3.458.654
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	21.657	3.458.654
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-12.768.996</u></b>	<b><u>-11.926.163</u></b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen		
Aflossing interne lening DAEB		
	5.000.000	14.500.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	693.000	693.000
	3.616.706	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>2.076.293</u>	<u>10.920.715</u>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>2.076.293</b>	<b>4.272.285</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b><u>-2.691.592</u></b>	<b><u>4.527.815</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Geldmiddelen per 1 januari	9.624.436	5.072.505
Geldmiddelen per 31 december	6.934.333	10.491.446

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	2.518.225	2.213.758
Vergoedingen	133.700	106.805
Overige bedrijfsontvangsten	51.273	11.243
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.703.198</i>	<i>2.331.806</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	162.657	148.485
Onderhoudsuitgaven	708.971	225.941
Overige bedrijfsuitgaven	365.913	240.238
Betaalde interest	224.880	236.212
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13.288	4.781
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	10.910	13.996
Vennootschapsbelasting	56.784	-80.132
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.543.403</i>	<i>789.521</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.159.795</b>	<b>1.542.285</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.019.392	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.019.392</i>	<i>0</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	9.766	49.135
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>9.766</i>	<i>49.135</i>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>1.009.626</b>	<b>-49.135</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	936	114.336
Uitgaven overig	289	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>647</i>	<i>114.336</i>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>1.010.274</b>	<b>65.201</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360
Aflossing interne lening DAEB	693.000	693.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-716.360</b>	<b>-716.360</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>1.453.709</b>	<b>891.126</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>-891.126</b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Geldmiddelen per 1 januari	866.931	0
Geldmiddelen per 31 december	2.320.640	0

## **ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld door het bestuur op 6 juni 2024.

S.J. Krajenbrink  
bestuurder

### **Raad van commissarissen**

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 6 juni 2024.

J.J. Blüm  
Lid

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

S. Kromdijk  
Lid

P.J.J.M. Roelofs  
Voorzitter

P. Veenstra  
Lid

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

**In de statuten van Patrimonium Groningen 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**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

#### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 22.100.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.



Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 870.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

## **Controle-aanpak frauderisico's**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk "Risicoparagraaf" op pagina's 41 tot en met 43 van het jaarverslag, waarin het bestuur de voor haar belangrijkste frauderisico's heeft weergegeven.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt: de risico's samenhangend met het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Christelijke Woningstichting Patrimonium.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Christelijke Woningstichting Patrimonium door inlichtingen in te winnen bij het management en de externe vertrouwenspersoon en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapportages van de controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening. Wij hebben onze forensische specialisten betrokken in het maken van onze risicoanalyse.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Christelijke Woningstichting Patrimonium onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Christelijke Woningstichting Patrimonium en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving, bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## **Controle-aanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 33 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben wij geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium om haar continuïteit te handhaven.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

### ***Kernpunt 1a: Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basisversie***

#### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 987,9 miljoen wat neerkomt op 98,5% van het balanstotaal van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Christelijke Woningstichting Patrimonium past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe voor woongelegenheden (met uitzondering van woningen gelegen in aardbevingsgebied) en parkeergelegenheden, zoals toegelicht op pagina's 67 tot en met 70 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### **Controle-aanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Christelijke Woningstichting Patrimonium. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 83, 84, 85, 87 en 88, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de eindwaardering geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille-analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Christelijke Woningstichting Patrimonium geëvalueerd. Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## **Observaties**

Wij hebben vastgesteld dat Christelijke Woningstichting Patrimonium de waardering van het vastgoed in exploitatie op juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

### ***Kernpunt 1b: Marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie***

*Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie.*

## **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 987,9 miljoen wat neerkomt op 98,5% van het balanstotaal van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Christelijke Woningstichting Patrimonium waardeert haar atypisch vastgoed en haar woningen in exploitatie, gelegen in aardbevingsgebied, volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, zoals toegelicht op pagina's 67 tot en met 70 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden heeft Stichting een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.

De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van het vastgoed in exploitatie voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

## **Controle-aanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Christelijke Woningstichting Patrimonium. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 87 tot en met 90, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina's 87 tot en met 90 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## ***Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

### **Omschrijving**

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 91 tot en met 93 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Christelijke Woningstichting Patrimonium gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Controle-aanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 70 en 71 en 91 tot en met 93 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

### **Observatie**

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Het Bestuursverslag
- De Overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 (verslagjaar 2023) 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Christelijke Woningstichting Patrimonium en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## **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 bepalingen van en krachtens 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2023, 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 6 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA