

Jaarverslag Patrimonium 2018

Inhoudsopgave

1. 1. Voorwoord	4
Voorwoord	5
2. 2. Onze huurders	6
Onze huurders	7
3. 3. Onze organisatie	16
Onze organisatie	17
4. 4. Ons bezit	20
Ons bezit	21
5. 5. Onze financiën	30
Onze financiën	31
6. 6. Risicoparagraaf	38
Risicoparagraaf	39
7. 7. Verslag van de Raad van Commissarissen	45
Verslag van de Raad van Commissarissen	46
8. 8. Jaarrekening	56
Balans per 31 december 2018	57
Winst-en-verliesrekening over 2018	58
Kasstroomoverzicht 2018	59
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	61
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	69
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	72
Toelichting op de balans	73
A Activa	74
I Vastgoedbeleggingen	75
II Materiële vaste activa	82
III Financiële vaste activa	83
B Passiva	85
I Voorraden	86
II Vorderingen	87
III Liquide middelen	88
C Eigen vermogen	89
D Voorzieningen	91
E Langlopende schulden	92
F Kortlopende schulden	93
Financiële instrumenten	95
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	99
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	103
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	107
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108
Netto resultaat overige activiteiten	109
Overige organisatiekosten	110
Leefbaarheid	111
Saldo financiële baten en lasten	112

Belastingen	113
Bezoldiging van de directie en de commissarissen	114
Wet Normering Topinkomens	115
Toelichting op het kasstroomoverzicht	117
Samenstelling geldmiddelen	118
Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening	119
Afzonderlijke primaire overzichten	120
Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018 (voor winstbestemming)	121
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018	122
Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018	123
Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018	124
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018	125
Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018	126
Ondertekening van de jaarrekening	127
Overige gegevens	128
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	129
Bijlagen	133

A photograph of a modern building facade featuring a complex geometric brickwork pattern in shades of red, orange, and yellow. Several windows are visible, each with a dark, rectangular shutter or blind. A balcony with a dark glass railing is also present. The word 'Voorwoord' is overlaid in white text.

Voorwoord

Voorwoord

Het jaar van de verandering

Het jaar 2018 stond er maar een begrip centraal: Verandering. Verandering in de organisatie.

Nagenoeg het gehele functiegebouw is aangepast en met het overgaan van het sturingsmodel naar het DrieKamermodel worden veel processen anders aangestuurd. Met de komst van drie nieuwe managers is er per september een nieuwe weg ingeslagen en we verwachten hiermee het Patrimoniumschap beter op de volkshuisvestelijke golven te kunnen houden.

Daarnaast hebben we het visitatierapport opgeleverd; we hebben overall gezien weer iets beter gescoord dan vier jaar geleden. Er is een aantal aanbevelingen gedaan waarmee we aan de slag gaan. De jaarlijkse Aedes benchmark liet ons in 2018 opnieuw goede cijfers zien.

De relatie van de huurdersverenigingen met het bestuur van onze huurdersraad, de GWHP, kwam het afgelopen jaar zo onder druk te staan dat de huurdersverenigingen hun vertrouwen hebben opgezegd in het bestuur. Patrimonium heeft zich daar bij aangesloten. Inmiddels zijn we samen met het nieuwe bestuur van de GWHP druk bezig met het opnieuw inrichten van de huurdervertegenwoordiging conform wettelijke voorschriften.

Het Strategisch Voorraad Beheer is opnieuw herijkt en leert ons dat we de komende jaren een aantal complexen kritisch moeten gaan onderzoeken.

De nieuwbouwprojecten van seniorenwoningen in Beijum (inclusief een maatschappelijke plint) en Selwerd vorderen gestaag en zullen naar verwachting in 2019 worden opgeleverd. Ons streven is om 70 woningen per jaar toe te voegen aan ons bezit.

In alle veranderingen mogen we vertrouwen op God; Hij blijft dezelfde, gisteren, vandaag en tot in eeuwigheid.

ing. A. de Vries,
bestuurder

The background of the entire page is a complex, repeating geometric pattern. It consists of various shapes including diamonds, rectangles, and triangles, arranged in a way that creates a sense of depth and movement. The colors used are primarily warm tones: shades of orange, yellow, and brown, separated by thin, dark grey lines. The pattern is symmetrical and covers the entire surface.

Onze huurders

Onze huurders

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

Doelgroepen

Urgenten

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

Huisvesten kwetsbare personen

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

Kwetsbare personen en uitgezette huishoudens

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

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

In 2018 zijn 62 woningen aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens beschikbaar gesteld (2017: 23). Door onze woningen aan te bieden via WoningNet hebben we in 2018 meer mensen uit deze doelgroep kunnen helpen ten opzichte van 2017.

Vergunninghouders

In het kader van de taakstelling van vergunninghouders per gemeente heeft Patrimonium 27 woningen beschikbaar gesteld (2017: 15). De inhaalslag die in 2017 is ingezet om meer vergunninghouders te huisvesten, heeft zich doorgezet in 2018.

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

Tabel 1: Huisvesting urgenten en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2018	2017
Urgenten	37	29
Urgentie/proefwonen	43	15
Urgentie/woonkans	19	8
Urgentie/vergunninghouders	27	15
Totaal	126	67
% van toegewezen woningen	22%	12%

Specifieke doelgroepen

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

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

In totaal gaat het om 176 verhuureenheden.

Passend toewijzen

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

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

Tabel 2: Toewijzingen primaire doelgroep

Groep 1

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 417,34	Huurklasse > 417,34	Huurklasse > € 597,30	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 22.400	116	193	2	311	69%
> 65 jaar	> € 22.375	8	15		23	5%

Groep 2

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 417,34	Huurklasse > 417,34	Huurklasse > € 597,30	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 30.400	7	52	3	62	14%
> 65 jaar	> € 30.400		11		11	2%

Groep 3

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse < € 417,34	Huurklasse > 417,34	Huurklasse > € 597,30	Aantal	Percentage
< 65 jaar	< € 30.400		46	1	47	10%
> 65 jaar	> € 30.400				0	0%

Totaal

					454	100%
--	--	--	--	--	-----	------

Op grond van tabel 2 blijft Patrimonium, op basis van de intern uitgevoerde controles, binnen de 95-100% norm van het Passend Toewijzen. Bij 6 toewijzingen is een niet-passende toewijzing gedaan. Dit is 1,3% van het totaal.

80-10-10 Monitor

Op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn de woningcorporaties gehouden 80% van haar vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 36.798. (= doelgroep I). Voor maximaal 10% van de toewijzingen mogen zij daarvan afwijken en woningen toewijzen aan bepaalde huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 tot en met € 41.056 (= doelgroep II) en voor maximaal 10% van de toewijzingen en met een inkomen boven € 41.056 (= buiten doelgroep).

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

Tabel 3: Toewijzingen 80-10-10

Doelgroep	Aantal	Percentage
Doelgroep I: inkomen ≤ € 36.798	550	98,0%
Doelgroep II: inkomen € 36.798 t/m € 41.056	4	0,7%
Buiten doelgroep: inkomen > € 41.056	7	1,2%

Toewijzingsbeleid

Vanuit de stakeholders kwam de vraag om transparanter te zijn in onze woningtoewijzingen en om meer toewijzingen te realiseren voor urgenten en bijzondere doelgroepen, waaronder vergunninghouders. Dat hebben we ons ter harte genomen. Per 1 januari 2018 hebben we ons eigen inschrijfsysteem gestopt en ons aangesloten bij de andere corporaties in de stad Groningen. We zijn overgestapt op het aanbieden via WoningNet van de woningen die vrijkomen. Ingeschreven woningzoekenden kunnen wekelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van het aantal punten waardoor woningzoekenden meer keuzevrijheid hebben gekregen. Eind 2018 kunnen we zeggen dat we meer kwetsbare personen hebben geplaatst dan andere jaren en onze manier van toewijzen is nu duidelijk en transparant voor iedereen. Zo is bijvoorbeeld het gemiddeld aantal punten bij de woningtoewijzing omhoog gegaan naar ruim 92 punten. Door over te gaan op het aanbieden van woningen via WoningNet bereiken we meer mensen met een hoger aantal punten. Vooraf heeft onze huurdersorganisatie enige zorg bij het aanbieden van woningen via WoningNet geuit, omdat de corporatie geen invloed meer heeft op wie en waar er geplaatst wordt (zoals voorheen). Om deze zorg te ondervangen wordt voordat de huurovereenkomst wordt getekend, via een intake de gegevens over de persoonlijke situatie, de reden van verhuizen en de financiële situatie bekeken.

Huurdersorganisatie

In 2018 zijn vier huurdersverenigingen actief (Selwerd, Beijum, Vinkhuizen, De Wijert/Corpus den Hoorn/Stadspark) waarmee regelmatig is vergaderd. En daarnaast was er contact met enkele bewonerscommissies.

Alle huurders zijn vertegenwoordigd in de overkoepelende huurdersorganisatie GWHP (Gemeenschappelijke Werkgroep Huurdersverenigingen Patrimonium). De GWHP kende een roerig jaar in 2018 door wisselingen in het bestuur. Er is een tijdelijk bestuur gekomen waarmee Patrimonium zeswekelijks een overleg voert.

In het kader van de Overlegwet huurder verhuurder heeft Patrimonium met de GWHP gesproken over 'het bod 2019' en de jaarlijkse huurverhoging. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de corporaties en de gemeente.

Van de huurdersorganisatie wordt steeds meer gevraagd en de GWHP beraadt zich samen met Patrimonium op de wijze waarop het beste vorm gegeven kan worden aan de huurderparticipatie. Daarop zal dan ook de samenwerkingsovereenkomst worden aangepast.

Huurverhoging

Per 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. In 2018 is voor een aantal woningen de huur verlaagd in het kader van de passendheidsgrens, gemiddeld is de huur met 1,7% verhoogd.

Huurcommissie

De huurder kan bij de Huurcommissie terecht met een bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging, met het niet eens zijn met een huurverhoging na een woningverbetering, met een verzoek van tijdelijke huurverlaging vanwege achterstallig onderhoud of als de huurder het niet eens is met de jaarafrekening voor de servicekosten. Deze commissie heeft in 2018 drie verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen. Twee zaken zijn nog in behandeling, en bij één geschil is de huurder in het gelijk gesteld.

Klachtencommissie Groninger corporaties

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

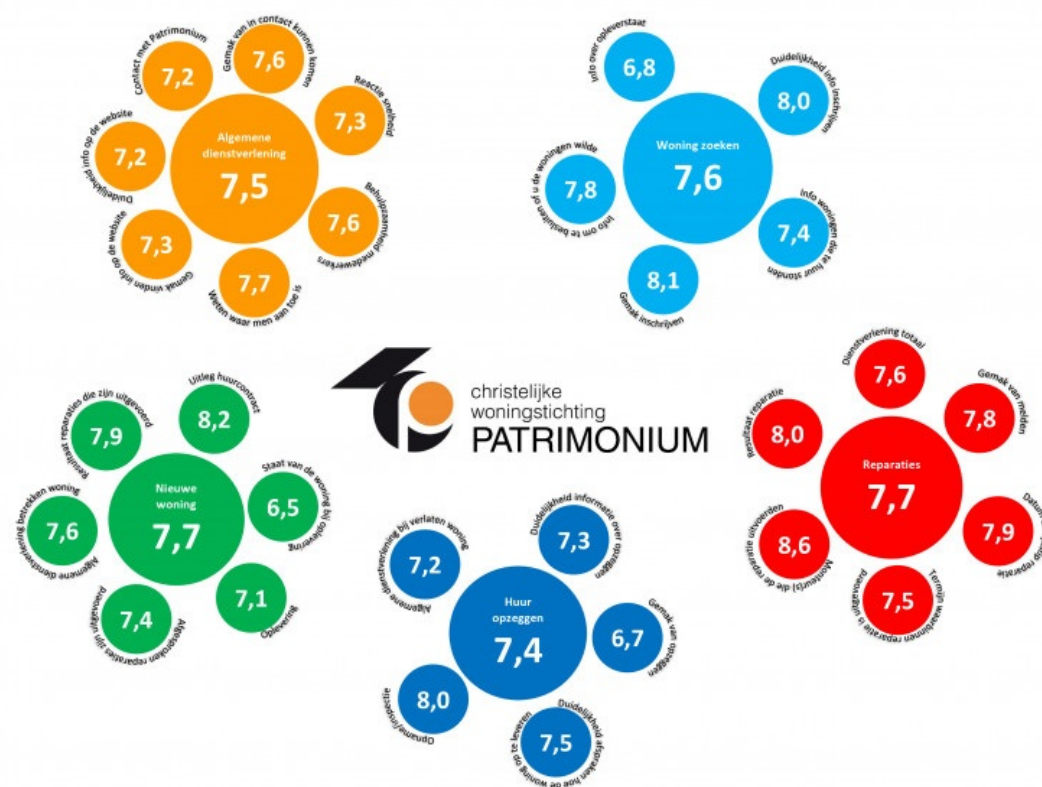
- Woonurgentie Groningen (beslissing urgentieaanvraag e.d.);
- De toepassing van de regels van toewijzen woningen;
- De dienstverlening van de corporatie;
- De wijze waarop ze zijn behandeld door de corporatie;
- De hoogte van aanvullende vergoedingen bij wijkvernieuwing;
- De vervangende woonruimte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

De commissie ontving in 2018 geen klachten over Patrimonium.

Klanttevredenheidsonderzoek

In aanvulling op het huurderonderzoek dat jaarlijks via de Aedes Benchmark plaatsvindt, is dit jaar een uitgebreider klanttevredenheidsonderzoek geweest op vijf onderdelen:

- algemene dienstverlening (7,5)
- reparaties (7,7)
- huur opzeggen (7,4)
- woning zoeken (7,6)
- nieuwe woning (7,7)



Resultaten Klanttevredenheidsonderzoek (door KWH) eind 2018

We zijn tevreden met de cijfers en de achterliggende informatie hiervan en gaan aan het werk met de aandachtspunten die m.n. betrekking hebben op de informatievoorziening.

Mutaties

Per 1 juli 2018 is het voor onze huurders mogelijk om de huurovereenkomst op te zeggen per elke werkdag (in plaats van per de 1e of 16e dag van de kalendermaand), mits het geen algemeen erkende feestdag is, met een opzeggingstermijn van één maand. Hiermee bieden we de huurder meer mogelijkheden en voorkomen we piekmomenten in het werk van onze technische dienst.

In het verslagjaar waren er 561 mutaties waarmee er 544 woningen beschikbaar kwamen voor de verhuur en 17 voor de verkoop. Gemiddeld zijn dit 47 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 9,1% van het totale woningbezit (2017: 8,7%).

Tabel 4: Mutaties per wijk

Wijk	Aantal mutaties
Beijum	60
Oranjebuurt	4
Rivierenbuurt	76
Selwerd	52
Stadsparkwijk	35
Tuinwijk	28
Vinkhuizen	99
Centrum	64
Corpus den Hoorn	45
De Wijert	34
Herewegbuurt	7
Indische buurt	23
Korrewegwijk	14
Oosterpoort	20
Totaal	561

De mutatiegraad ligt in 2018 een fractie hoger dan in 2017, 17 opzeggingen meer. De gemiddelde mutatiegraad blijft hiermee redelijk stabiel in de afgelopen jaren. Ondanks een stijgende economie is er geen sprake van meer mutaties binnen het woningbezit van Patrimonium.

Tabel 5: Mutaties naar type woning

Type	Aantal 2018	Aantal 2017	Percentage 2018	Percentage 2017
Eengezinswoningen	40	38	7,1%	7,0%
Meergezinswoningen	521	506	92,9%	93,0%
Totaal	561	544	100,0%	100,0%

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

Verhuisredenen

Van de 561 opgezegde woningen geven 121 adressen aan dat het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten) en het gaan huren van een nieuwbouwwoning de reden is geweest van de verhuizing; dat is 22% van het totaal.

Ontruiming

In totaal zijn er vijf juridische procedures gevolgd met als doel ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning wegens overlast. In alle vijf zaken heeft de rechter Patrimonium in het gelijk gesteld en zijn de woningen ontruimd. Daarnaast is bij twee adressen een ontruiming wegens huurschuld geweest.

Huurachterstand

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

De huurachterstand bedroeg eind 2018 € 268.000 (2017: € 342.000) en exclusief zorgplaatsen en nevenruimten € 217.000 (2017: € 253.000). Het aantal huurders met een achterstand bedraagt 258 tegenover 269 per 31-12-2017. Eind 2018 waren 72 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder tegenover 87 per 31-12-2017.

We zien dat de huurachterstand en het aantal huurders met een huurachterstand is afgenomen.

De als oninbaar af te schrijven huur bedroeg in 2018 € 32.221 (2017: € 14.004)

Leefbaarheid

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

In de nieuwe Woningwet wordt aangegeven wat wel en niet onder leefbaarheid mag vallen. Ook maken afspraken over investeringen in leefbaarheid onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Het maximum bedrag voor leefbaarheid is € 127,39 per jaar per DAEB eenheid (prijspeil 2018).

In 2018 heeft het managementteam een notitie Leefbaarheid vastgesteld, waarin is bepaald wat wordt verstaan onder leefbaarheid; ook is daarin benadrukt dat een correcte verwerking van de uitgaven voor leefbaarheid in de financiële administratie nodig is.

In 2019 wordt toegewerkt naar een visiedocument op leefbaarheid in wordt in afstemming met bewoners en andere stakeholders bekeken waar we op gaan inzetten per wijk.

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

Tabel 6: Leefbaarheid

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

Buurthuis kamers

Op het gebied van leefbaarheid is er in 2018 gewerkt aan professionalisering en doorstart van een aantal buurthuis kamers/ontmoetingsruimten. De buurthuis kamer in Vinkhuizen aan de Platinalaan heeft een nieuw bestuur gekregen en de stichting Stuif es in Platinaflat is opgericht. Op 6 oktober heeft wethouder Roeland van der Schaaf de buurthuis kamer officieel feestelijk geopend. Het is een bruisende plek voor bewoners en omwonenden, waar diverse activiteiten worden georganiseerd.

Prioritaire wijken

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

Extra Schoonservice

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving.

Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld en gefinancierd waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor onder andere dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar.

Aangesproken door het idee dat meer mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen in combinatie met de mogelijkheid om de leefbaarheid van de stad te vergroten, heeft Patrimonium in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoon Service project opgezet. Het gaat om twee teams van twee personen. De twee ploegen rijden vier dagen in de week door het gehele werkgebied van Patrimonium. Alle rommel wordt verwijderd. Ondanks de bezuinigingen van de overheid en de stijgende kosten gaat Patrimonium hiermee door.

Woonomgeving

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

Ook besteden deze opzichters aandacht aan het verwijderen van graffiti. Zodra ze horen of zien dat woningen of gebouwen zijn beklad, regelen ze dat de graffiti wordt verwijderd. Vaak gebeurt dat nog dezelfde dag. 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.

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

Overlastzaken

In 2018 is er een vermeerdering geweest van het aantal overlast- en zorgmeldingen. Ook de complexiteit van de meldingen is toegenomen. We zien een veranderende, steeds kwetsbaardere doelgroep, met meer problematiek. Dit heeft er toe geleid dat de afdeling Sociaal Domein tot stand is gekomen met inzet van meerdere leefbaarheidsconsulenten. Patrimonium wil door inzet van de leefbaarheidsconsulenten er zorg voor dragen dat de meldingen van geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling, zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek, adequaat en zorgvuldig worden behandeld.

Door de complexiteit van de overlastmeldingen is in 2018 meer gebruik gemaakt van juridische ondersteuning van een advocaat.

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

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

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

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen zijn de uitvoeringsafspraken vastgelegd tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties in de stad Groningen. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de nieuwe Woningwet. In het uitvoeringsprogramma 'Groningen blijft in beweging' zijn de ambities vertaald in activiteiten. Jaarlijks wordt 'het bod' vastgesteld met afspraken door de individuele woningcorporatie met haar huurdersorganisatie.

Seniorenhuisvesting

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

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

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

WMO

In 2018 zijn twee aangepaste woningen weer verhuurd aan mensen die vanwege een medische reden aangewezen waren op een aangepaste woning.

Woonlastenonderzoek

Eind 2018 is door de gemeente Groningen en de corporaties in de stad Groningen een woonlastenonderzoek uitgevoerd voor de hele stad Groningen, Ten Boer en Haren (nieuwe gemeente Groningen). Er is voor gekozen om het onderzoek niet alleen te richten op huurders maar ook op huiseigenaren.

Op deze manier is meer inzicht te krijgen in de woonbehoeftes van huurders en eigenaren en tevens in de financiële situatie, zodat inzichtelijk wordt waar de aandachtspunten zitten voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningen in de gemeente Groningen.

De planning is dat medio 2019 een rapportage gereed is.

Huurdersoordeel volgens Aedes benchmark

Prestatieveld Huurdersoordeel	2018	2017	Gemiddelde sector score 2018	Gemiddelde sector score 2017	2018	2017
Nieuwe huurders	7,7	7,8	7,5	7,5	B	B
Huurders met een reparatieverzoek	7,7	7,8	7,5	7,5	B	B
Vertrokken huurders	7,3	7,6	7,4	7,4	B	B

Voor het prestatieveld Huurdersoordeel hebben we net als vorig jaar het bedrijf KWH ingeschakeld. KWH heeft voor ons gedurende vijf maanden op vier onderdelen een korte enquête afgenomen (via mail/telefoon) van onze huurders. De vier onderdelen zijn: Nieuwe huurders, Huurders met reparatieverzoek, Vertrokken huurders en Ervaren woonkwaliteit. Het laatste onderdeel, Ervaren Woonkwaliteit, wordt gebruikt voor het prestatieveld Onderhoud & Verbetering. De cijfers zijn wat lager ten opzichte van vorig jaar maar ten opzichte van onze collega corporaties in de stad zitten we gemiddeld aan de hoge kant.



Onze organisatie

Onze organisatie

Aedes bechmarkonderzoek

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

AVG

Per 25 mei is de nieuwe wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. Patrimonium heeft een checklist opgesteld van actiepunten die in het kader van de wet geregeld moeten worden.

Zo is in 2018 het AVG-beleid vastgesteld, met de benodigde processen, procedures en documenten. En binnen de organisatie is een functionaris gegevensbeheer benoemd. Hij zal o.a. zorgdragen voor het actueel blijven van alle zaken rondom de AVG. Ook is een bewustwordingsbijeenkomst voor medewerkers georganiseerd.

ICT

In 2018 is een start gemaakt met de verdere automatisering van de werkprocessen. In het vierde kwartaal is besloten om hierin een grote stap te maken en is een selectietraject gestart voor de oriëntatie voor een nieuw ERP-pakket. Op basis van een programma van eisen vanuit de drie kamers zijn drie leveranciers gevraagd een aanbieding te doen. In 2019 zal de implementatie van het nieuwe ERP-pakket plaatsvinden en in het vierde kwartaal van 2019 zal ook een klantportaal voor onze huurders in gebruik worden genomen.

Daarnaast is in het vierde kwartaal van 2018 een opzet gemaakt voor de vernieuwing van onze infrastructuur. In het tweede kwartaal van 2019 zullen onze servers worden geplaatst in een datacenter en krijgen medewerkers de mogelijkheid om ook buiten ons kantoorpand te werken.

Integriteit/ klokkenluidersregeling

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling en beide zijn op onze website terug te vinden. Elke medewerker heeft een exemplaar van deze documenten in zijn bezit en heeft voor ontvangst van deze documenten getekend. In verband met een veranderende regelgeving is er in 2018 een aanpassing van de integriteitscode en klokkenluidersregeling geweest. Ook hebben alle medewerkers een training gevolgd over integriteit.

Organisatiewijziging

Raad van Commissarissen en bestuurder constateerden in 2018 dat de interne organisatie verbetering behoeft om te kunnen voldoen aan de eisen die hieraan in de huidige tijd worden gesteld en aan de forse maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Er is daarop een expertadvies gevraagd voor een organisatie(top)structuur met een sturingsconcept zoals beschreven in het DrieKamerModel.

Dit heeft – na een positief advies van de OR en goedkeuring door de RvC - geleid tot het besluit om de topstructuur te veranderen met drie nieuwe managementfuncties. Ook zijn enkele staffuncties ingericht waarmee de managers zoveel mogelijk worden ontzorgd.

De organisatie is per 1 september 2018 ingedeeld volgens het DrieKamerModel en alle functies zijn (opnieuw) beschreven en nieuwe functies zijn toegevoegd aan het functiegebouw, dat vervolgens ter advisering aan de OR is voorgelegd. Daarnaast is met vakbonden een Sociaal Convenant gesloten voor werkgarantie.

In 2018 is er voor het personeel dus het nodige veranderd. Doordat er is gekozen om het DrieKamerModel in te voeren zijn een aantal functies veranderd, komen te vervallen en er zijn nieuwe functies gecreëerd. Afdelingen zijn anders ingericht doordat de klant centraal komt te staan. In juni hebben medewerkers hun belangstelling kunnen aangeven en per 1 september is iedereen op een functie geplaatst en was de nieuwe organisatiestructuur een feit. Alle medewerkers hebben een nieuwe functieomschrijving ontvangen en de functie zijn opnieuw ingedeeld door een extern bureau.

Door de veranderende functies worden er andere vaardigheden van medewerkers gevraagd. Dit vergt scholing, ontwikkeling, training en coaching. Hier is inmiddels mee gestart en het zal ook in 2019 de nodige aandacht vergen. Over het algemeen hebben medewerkers positief gereageerd op de kansen die zij kregen en zijn ze voortvarend gestart, nieuwsgierig naar de laatste

ontwikkelingen op allerlei gebieden.

Medewerkers

Afgelopen jaar heeft één medewerker afscheid genomen in verband met flexpensioen. Hij heeft 22 jaar bij ons gewerkt.

Twee medewerkers vierden in het verslagjaar hun 25 jarig dienstjubileum.

Personeelsbestand

De formatie bestaat ultimo 2018 uit in totaal 50,18 fte.

Tabel 7: Aantal personen in vaste dienst en naar dienstverband per 31-12-2018

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

Tabel 8: Leeftijdsopbouw medewerkers per 31-12-2018

	t/m 30 jaar	31 t/m 40 jaar	41 t/m 50 jaar	51 t/m 60 jaar	61 t/m 64 jaar
Man	2	6	7	15	7
Vrouw	1	6	4	7	1
Totaal	3	12	11	22	8

Tabel 9: Aantal dienstjaren medewerkers per 31-12-2018

	0 - 12 jaar	13 - 25 jaar	26 - 40 jaar	> 40 jaar
Man	17	6	14	0
Vrouw	11	6	2	0
Totaal	28	12	16	0

Externe ondersteuning

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

- Controller (ZZP-er)
- Manager Financiën & Bedrijfsvoering (tot 1 oktober 2018, ZZP-er)
- vier verschillende ZZP-er hebben ondersteuning geboden (binnen het team P&C) op de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering op verschillende momenten gedurende 2018.
- één uitzendkracht heeft ondersteuning geboden op de financiële administratie
- twee medewerkers zijn gedetacheerd binnen de afdeling Klant & Maatschappij. Hiervan is één medewerker doorgestroomd naar een vast dienstverband
- één uitzendkracht heeft ondersteuning geboden op de receptie tijdens het vormgeven van het klantencontactpunt.
- één medewerker is tijdelijk in dienst genomen om de afdeling Vastgoed te ondersteunen op het gebied van bewonersparticipatie.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit vijf leden en heeft in het verslagjaar 13 keer vergaderd met de bestuurder en tweemaal met het presidium van de Raad van Commissarissen. In verband met de organisatiewijziging is het overleg met de bestuurder frequenter geweest dan regulier.

Loopbaaninitiatief

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

Maatschappelijke bijdrage

Als organisatie nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We vinden het belangrijk om stagiaires kansen te bieden om zich te oriënteren op diverse functies binnen onze organisatie. In 2018 hebben drie stagiaires van diverse vmbo opleidingen een maatschappelijke stage bij ons gedaan.

Daarnaast werken in 2018 vier medewerkers bij ons vanuit verschillende werkvoorzieningen.

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

Ziekteverzuim medewerkers

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2018 is 5.35 % (2017: 3,84%), de meldingsfrequentie is 0.91. Het totaal aantal ziekte dagen is 1231. De gemiddelde verzuimduur was 23 dagen. De stijging in het verzuimpercentage ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de langdurig zieken; medewerkers hebben zich minder vaak ziek gemeld ten opzichte van 2017.

Tabel 10: Overzicht van het verzuimpercentage bij aantal ziekte dagen

< 7 dagen	7 tot 15 dagen	15 tot 43 dagen	43 tot 365 dagen	> 365 dagen
51,07%	22,46%	10,20%	10,20%	0,00%

Planning & Control

In 2018 is een planning- en controlcyclus vastgesteld, dat de basis vormt voor de interne sturing en externe verantwoording.

Visitatie

De WoningWet en de Governancecode woningcorporaties Aedes en de VTW bepalen dat een corporatie zich eens in de vier jaren moet laten visiteren. In 2018 heeft Patrimonium zich laten visiteren door Ecorys over de periode 2014 – 2017.

We zijn trots op de behaalde prestaties, met een mooie waardering op alle onderdelen:

Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2 (2014: 6,3); norm: 7
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6 (2014: 7,0); norm: 7
Presteren naar Vermogen	7,3 (2014: 7,6); norm: 6
Presteren ten aanzien van Governance	6,8 (2014: 6,9); norm: 6

We nemen de aanbevelingen ter harte en zullen bij de totstandkoming van het beleidsplan 2020 – 2023 met de in het visitatierapport genoemde aandachtspunten rekening houden.



Ons bezit

Ons bezit

Aardbeving

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

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

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Het vastgoed van Patrimonium bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen en hiermee derhalve niet in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt.

Schade afhandeling

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

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

Wanneer de nieuwe Wet Mijnbouwschade in werking treedt is op dit moment nog niet bekend.

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

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

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Patrimonium wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag is nog niet bekend wat de mogelijke vergoeding voor Patrimonium zal zijn in deze procedure.

Risico en beheersing

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

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

Overheadkosten

In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. Voor de periode tot en met 2018 heeft Patrimonium € 57.315 aan kosten gemaakt.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

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

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2018. De basis-versie vastgoedwaardering voor aangewezen aardbevingsgebieden houdt rekening met de gevolgen van de aardbevingen. Voor Patrimonium geldt dat wij (nog) niet in een aangewezen gebied liggen, maar dat dit mogelijk wel in de nabije toekomst zal gebeuren, waardoor de vastgoedwaardering hier mogelijk negatief door beïnvloed zal gaan worden. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, de status van de PRA bouwen, het ontbreken van voldoende referentie-transacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaarde waardering) en de lopende gesprekken en procedures met de NCG, NAM en overige stakeholders zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Wij gaan ervan uit dat de Rijksoverheid en daarmee de NAM de afspraken in het kabinetsbesluit van 17 januari 2014 zullen uitvoeren.

Patrimonium heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (waaronder het verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en -beperking en de extra kosten in haar bedrijfsvoering versus de te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. De afspraken met betrekking tot de vergoeding bij schade zijn vastgelegd in een convenant met de TCMG.

Op basis van de afspraken in dit convenant is er voldoende zekerheid voor Patrimonium dat de kosten van schade worden vergoed. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier derhalve niet toe in staat zou zijn. Een mogelijke lagere vastgoedwaardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het WSW, waarbij per balansdatum aan de criteria van het WSW wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in.

Balkons en galerijen

Op verzoek van het Ministerie van BZK heeft Patrimonium in 2018 balkons en galerijen laten onderzoeken naar aanleiding van een balkonincident in Leeuwarden. Patrimonium heeft besloten om uit voorzorg en zorgvuldigheid alle balkons en galerijen van de periode 1950 tot en met 1975 te onderzoeken. Er zijn 814 woningen verplicht onderzocht; er zijn slechts 32 balkons aangetroffen die niet voldeden aan de eisen, waarop maatregelen zijn getroffen en herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd in 2018. Bij 296 balkons was geen direct gevaar maar is aangeraden om vervolgonderzoeken uit te voeren. Dat is gebeurd en daaruit bleek dat de balkons goed waren.

Bij 314 balkons was onderzoek nodig omdat ze vallen onder de zorgplicht; bij 34 balkons is reparatie nodig, wat zal worden uitgevoerd in 2019.

Bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

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

Tabel 11: Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	374
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	222
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	23
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	627

Dagelijks klachtenonderhoud

De technisch service medewerkers van Patrimonium voeren het gehele dagelijkse klachtenonderhoud uit. Onderhoudsklachten worden afhankelijk van de urgentie, zo spoedig mogelijk verholpen. De medewerkers hebben hun vaste wijk. Zij zijn 'het gezicht' van Patrimonium en signaleren vanuit de dagelijkse praktijk vroegtijdig problemen.

Ook vervullen ze vaak een maatschappelijke rol in deze functie. Sociale problemen die om een oplossing vragen, melden ze binnen de organisatie, waarna geprobeerd wordt gerichte zorg te organiseren door instanties. De totale onderhoudskosten voor 2018 bedragen € 12,3 miljoen, dit is inclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn lager dan begroot en lager dan de realisatie in 2017 (€ 13,3 miljoen), een deel van het planmatig onderhoud is doorgeschoven naar 2019.

Duurzaamheid

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

Patrimonium heeft in de afgelopen jaren diverse verduurzamingwerkzaamheden uitgevoerd aan haar woningen. Vaak is dat gebeurd tijdens planmatige onderhoudswerkzaamheden. Op dit moment hebben we een gemiddeld energielabel C en we verwachten in 2020 op gemiddeld label B te zitten.

In 2018 hebben we bij 30 adressen een luchthybride warmtepomp als proef geplaatst om ervaring op te doen. Ook is afgesproken dat we mee gaan doen aan het aansluiten van woningen op warmtenet en dit zal in de komende jaren meer vorm en invulling gaan krijgen.

We doen dus al veel, maar om duidelijk te krijgen waar we nu precies staan en waar we naar toe willen met duurzaamheid, zullen we in 2019 een nulmeting houden en vaststellen wat onze mogelijkheden zijn (technisch, politiek en financieel). Daarna worden doelstellingen gemaakt om te komen tot een concreet duurzaamheidsbeleid.

Geriefverbetering

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

Groot onderhoud en renovatie

Het in 2017 gestarte groot onderhoud bij de Berkenflat is in het verslagjaar afgerond. Datzelfde geldt ook voor het groot onderhoud in de Stadsparkwijk (53 woningen).

Bij de Maaslaan zijn 48 woningen voorzien van kunststof kozijnen, HR++ glas en zijn schilderwerkzaamheden uitgevoerd.

Waar huurders in deze wooncomplexen een wens tot verbetering van het woongerief hebben, wordt dit meegenomen in het groot onderhoud.

Leegstand

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

Tabel 12: Leegstand in 2018 in aantal dagen

Wijk woning	Buurt woning	Leegstand in dagen	Leegstand in dagen	Leegstand in dagen	Leegstand in dagen	Leegstand in dagen
Centrum	Binnenstad-Noord	15,00		13,00		15,42
Centrum	Binnenstad-Zuid	32,71	12,20	11,77	1,33	11,33
Centrum	Hortusbuurt-Ebbingekwartier	14,50	28,50	21,00		14,00
Helpman e.o.	De Wijert	52,50	46,00	11,67	13,67	15,96
Helpman e.o.	De Wijert-Zuid	12,17	10,67	8,67	0,00	20,82
Nieuw-West	Vinkhuizen-Noord	43,67	27,22	7,42	32,09	17,57
Nieuw-West	Vinkhuizen-Zuid	15,17	13,00	23,50	19,50	25,22
Noordoost	Beijum-Oost	21,63	18,62	10,56	14,18	9,81
Noordoost	Beijum-West		15,00	4,00		25,34
Noordwest	Selwerd	22,08	16,23	15,57	25,20	15,80
Noordwest	Tuinwijk	19,25	30,50	10,00	1,67	23,13
Oosterparkwijk	Damsterbuurt	45,00	8,00	17,75	13,25	10,96
Oud-Noord	Indische buurt	10,88	11,88	10,50	10,00	26,95
Oud-Noord	Korrewegbuurt	46,00	0,00	8,50		22,25
Oud-West	Oranjeboom	28,00	46,00	7,50		15,75
Oud-Zuid	Stadspark	27,86	29,73	23,43	17,86	22,91
Oud-Zuid	Herewegbuurt	13,50	15,50	21,00		19,31
Oud-Zuid	Oosterpoort		34,80	18,17	18,33	16,14
Oud-Zuid	Rivierenbuurt	28,13	25,11	21,14	17,29	24,97
Zuidwest	Corpus den Hoorn	23,08	34,71	12,54	17,00	17,14

Liften

In ons bezit zijn in totaal 147 liften en is Patrimonium in 2018 (opnieuw) door het Liftinstituut uitgeroepen tot beheerder van de meest veilige liften zonder arbo- en afkeerpunten. Het Liftinstituut keurt ongeveer 60% van het liftbestand in Nederland.

Mutatieonderhoud

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

In het jaar 2018 zijn er bij mutatie 78 keukens (2017: 135), 86 toiletten (2017: 145) en 84 douches (2017: 124) gerenoveerd. Er zijn in 2018 minder keukens, toiletten en douches gerenoveerd dan het jaar ervoor. Dat komt onder anderen omdat er woningen zijn gemuteerd die in de afgelopen jaren reeds zijn gerenoveerd.

Nieuwbouw

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

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

Beijum

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



Selwerd

Op 1 maart 2018 is door wethouder Roeland van der Schaaf en de voorzitter van de Raad van Commissarissen Frank van der Meulen het startsein gegeven voor de bouw van een woontoren ('de Beukenhorst') op het terrein van voormalig Huize Patrimonium. Het gebouw telt 60 seniorenappartementen, waarvan 40 appartementen worden toegewezen door Patrimonium; daarnaast wijst Patrimonium in samenwerking met ZINN 20 woningen toe aan mensen met een zorgindicatie. De bewoners van de woontoren kunnen eventueel gebruikmaken van de faciliteiten van de woonzorglocatie van ZINN ('de Es') dat naast de woontoren is gesitueerd. Met Warmtestad zijn afspraken gemaakt over het leveren van duurzame warmte aan dit gebouw. De oplevering staat gepland voor eind 2019.



Opties grond

Patrimonium is actief op zoek naar mogelijk locaties om te kunnen bouwen, zodat kan worden voldaan aan de doelstelling om elk jaar 70 woningen te bouwen.

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.188 (dit is exclusief 222 zorgplaatsen).

In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven.

Tabel 13: Totale vastgoed

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal onroerend goed	Aantal
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	374
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	222
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	23
Subtotaal	619

Parkeergelegenheden	Aantal
Garagebox	317
Parkeerplaats	627
Subtotaal	944

Woongelegenheden	Aantal
Eengezinswoning (EGW)	920
Meergezinswoning (MGW)	5.246
Zorgeenheid (extramuraal)	22
Subtotaal	6.188

Totaal aantal VHE	7.751
-------------------	-------

Tabel 14: Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Inclusief intramurale zorg eenheden

Bouwjaar	Aantal	In %
Tot 1945	600	9%
1945 - 1959	1.086	17%
1960 - 1975	1.823	28%
1975 - 1990	2.204	34%
1991 en later	697	11%
Totaal	6.410	

Exclusief intramurale zorg

Bouwjaar	Aantal	In %
Tot 1945	585	9%
1945 - 1959	1.086	18%
1960 - 1975	1.800	29%
1975 - 1990	2.133	34%
1991 en later	584	9%
Totaal	6.188	

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

Betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid

De samenstelling van onze voorraad huurwoningen is als volgt: 23% van de woningen heeft een huurprijs $\leq$ € 417,34 en behoort tot de goedkope voorraad; 71% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 417,34 en € 640,14 en valt in de categorie betaalbare voorraad. Het overgrote deel van onze voorraad (94%) is daardoor geschikt voor bewoners met een inkomen tot de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag.

Tabel 15: Woningvoorraad naar huurprijs

Aantal woongelegenheden	Aantal	In %
< € 417,34	1.421	23%
> € 417,34 - € 597,30	3.949	64%
> € 597,30 - € 640,14	433	7%
> € 640,14 - € 710,68	323	5%
> € 710,68	62	1%
Totaal	6.188	100%

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 496,41.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

SVB

In 2018 is het SVB geactualiseerd. De complexanalyses zijn geactualiseerd. Vanuit de complexanalyses en wijkvisies worden zowel de nieuwbouwprogramma's, herstructureringsprogramma's en verduurzaming aangewezen. Ook de verkooplijst is geactualiseerd en bijgewerkt. Komend jaar zal gewerkt worden aan een strategie op bedrijfsonroerend goed en zal de verkooplijst verder aangevuld worden zodat het gemiddelde van 20 verkopen per jaar de komende 10 jaar geborgd kan worden.

Veiligheid

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

Open verbrandingstoestellen

Moederhaard, gashaarden en geisers zijn open verbrandingstoestellen. Al enige jaren zijn we bezig deze toestellen te vervangen door HR-ketels, zowel bij mutatie als in bewoonde situaties. Bij mutatie laten we deze haarden in combinatie met de geiser verwijderen. Eind 2018 waren er nog circa 70 moederhaarden en 45 gashaarden in onze huurwoningen aanwezig. Begin 2019 is een plan van aanpak gemaakt om in het kader van veiligheid en duurzaamheid te starten met het afdwingen van de vervanging.

Asbest

Bij verbouwingen mag geen gevaar ontstaan voor de gezondheid van bewoners en medewerkers door blootstelling aan asbest. We hebben daarom alle relevante mutatiewoningen (bouwjaar voor 1993) laten onderzoeken op asbest. Samen met een onderzoek in het oorspronkelijke bestek en de tekeningen is dit de basis voor een representatief referentiekader. Vanuit deze gegevens is er een asbestsignaleringskaart ontwikkeld die we aan ca 90% van onze huurders hebben verstrekt, zodat ook zij geïnformeerd zijn. We hebben in 2018 ongeveer € 713.000 besteed aan de inventarisatie en sanering bij mutatie en € 50.000 voor sanering in projecten. De regelgeving omtrent het verwijderen van asbest wordt regelmatig aangescherpt en dat heeft als consequenties dat steeds meer asbest moet worden verwijderd en dat de kosten toenemen.

Legionellabeheer

Het voldoen aan de vigerende regelgeving voor legionellabeheer vergt steeds meer inzet en middelen bij de complexen met een warmwatervoorziening. Ondanks de nodige inspectie en onderhoudsmaatregelen blijkt steeds weer dat de legionella boven de normen uit komt. Alhoewel het vaak een niet gevaarlijke variant is, zijn we toch gehouden aan de regelgeving van de overheid. Afgelopen jaar hebben we € 65.000 geïnvesteerd in de beheersing van legionella.

Verhuiskostenreglement

Binnen het Nieuw Lokaal Akkoord is een Sociaal Plan wijkvernieuwing vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat een huurder van een corporatie in de stad Groningen mag verwachten als de huurder gedwongen moet verhuizen in verband met de noodzakelijke sloop of renovatie van de huurwoning. De bedragen voor de verhuiskostenvergoeding zijn voor de periode 16 februari 2018 – 28 februari 2019 vastgesteld op € 6.163 voor een zelfstandige woning. Aangezien Patrimonium in 2018 geen sloop en omvangrijke renovaties had, is er geen gebruik gemaakt van dit reglement.

Verkoop woningen

Om geld te genereren voor duurzaamheid, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders als deze op een eerder vastgestelde verkooplijst staan. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. De verkoop verloopt via een makelaar. In 2018 waren er 20 woningen begroot voor de verkoop. Er zijn in totaliteit 17 woningen verkocht. Doordat er tijdens mutatie geen woningen met een verkooplabel vrijkwamen, was het niet mogelijk om hogere verkoopaantallen te realiseren. De totale verkoopopbrengst van de woningen lag hoger dan begroot.

WMO

In 2018 zijn twee woningen om medische redenen door ons aangepast in het kader van de WMO.



Onze financiën

Onze financiën

Algemeen

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

Het jaarverslag 2018 en de begroting 2019 inclusief de meerjarenraming zijn goedgekeurd door de raad van commissarissen.

De controle van de jaarrekening is uitgevoerd door EY.

Financieel beleid

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

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

De financiële beleidsdoelstellingen van Patrimonium zijn verankerd in het Strategisch beleidsplan 2016-2020. In het Strategische beleidsplan, het Portefeuilleplan 2019-2030, de meerjarenbegroting en het Treasurystatuut heeft Patrimonium de financiële kaders vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen en te kunnen sturen op de financiële beleidsdoelstellingen:

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

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

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Loan to value	< 75%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en beleidswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is)
Interest Coverage Ratio op basis van beleidswaarde	> 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 op basis van de WOZ-waarde	< 70%	WSW ingezette onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen, op basis van de markwaarde in verhuurde staat

Financiële positie en kengetallen

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

Tabel 16: Ratio's

TOTAAL	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR per kalenderjaar	> 1,4		1,48	1,53	1,52	1,59	1,55
ICR (gewogen 5 jaarsgem.)	> 1,4	1,60	1,52	1,54	1,55	1,57	1,55
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75%		57,5%	58,0%	61,1%	63,3%	65,9%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 20%	68,1%	69,4%	69,9%	68,8%	68,0%	67,2%
Dekkingsratio (leningen / Marktwaaarde)		30,5%	29,3%	28,7%	30,0%	30,7%	31,7%

DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interest Coverage Ratio	> 1,4		1,40	1,44	1,43	1,50	1,46
ICR (gewogen 5 jaarsgem.)	> 1,4		1,43	1,45	1,46	1,48	1,46
Loan to value	< 75%		47,9%	48,3%	50,9%	52,7%	54,9%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 20%		67,0%	69,0%	69,0%	68,0%	67,0%
Dekkingsratio			28,7%	28,2%	29,6%	30,6%	31,7%

Niet-DAEB	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interest Coverage Ratio			3,59	4,05	4,03	4,56	4,61
ICR (gewogen 5 jaarsgem.)	> 1,4		3,96	4,22	4,35	4,58	4,61
Loan to value			42,9%	41,2%	39,6%	37,9%	36,2%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)			55,0%	59,0%	62,0%	64,0%	66,0%
Dekkingsratio			40,5%	37,6%	35,6%	33,6%	31,6%

Huurprijsverhoging per 1 juli 2018

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging wordt gewerkt met de huursombenadering. De totale huurverhoging inclusief de tussentijdse streefhuuraanpassingen bij mutatie is gemaximeerd. De huurprijzen zijn per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 1,7%.

Kasstromen

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

De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2018 en 2017 zijn:

Tabel 17: Kasstromen 2018 en 2017

Kasstromen * € 1.000	2018	2017
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	4.474	9.978
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-13.239	-10.657
Saldo kasstroom uit financierings activiteiten	12.039	3.319
Mutatie liquide middelen	3.274	2.640

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2018 is € 5,5 lager dan in 2017, met name doordat in 2017 een VPB last is opgenomen en in 2018 een VPB ontvangst. Het saldo uit (des)investeringskasstromen is in 2018 € 2,6 miljoen lager dan in 2017, de investeringen met name door hogere uitgaven voor DAEB-nieuwbouw activiteiten. Het saldo uit financieringskasstromen is in 2018 € 8,7 miljoen hoger dan in 2017 doordat meer leningen zijn aangetrokken.

Omzetbelasting en heffingen

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

Vanaf 1 januari 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd. Deze heffing geldt voor een ieder die meer dan 50 huurwoningen bezit met een huurprijs niet hoger dan de huurtoeslaggrens. De verhuurderheffing bedraagt voor 2018 ruim € 4,2 miljoen, dit is circa 10% van de totale begroting.

Onderhoud en investeringen

Voor onderhoud is er scheiding gemaakt welke onderhoudswerkzaamheden kunnen worden aangemerkt als kosten en welke als investering. In 2018 heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot het investeringsbeleid bij renovaties (groot onderhoud). Tot en met 2017 is ervan uit gegaan dat er 50% geactiveerd wordt en de overige als kosten genomen worden. In 2018 is dit beleid herijkt, investeringen worden beoordeeld als een verbetering van de woning al dan niet leidend tot een stijging van de waarden van de woning en/of het bieden van meer wooncomfort.

De uitgaven van het onderhoud bedragen in 2018 € 9,3 miljoen ten opzichte van begroot € 12,2 miljoen. Dit is € 2,9 miljoen minder dan begroot. De afwijking wordt met name veroorzaakt doordat minder projecten op het gebied van planmatig onderhoud zijn uitgevoerd.

Renterisicobeheer / rentebeleid

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

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

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

Onder het renterisico valt het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. Indien voor veel leningen in een kalenderjaar de rentestand wijzigt, wordt het risico als hoog beoordeeld, het risico bestaat dat door een rentelaststijging, de operationele kasstroom onvoldoende wordt. Het WSW beoordeelt het renterisico als laag indien het renterisico op de geborgde leningenportefeuille over de eerste vijf jaren per jaar maximaal 15% bedraagt. Patrimonium hanteert deze norm van 15% van de leningenportefeuille. Voor 2019 komt de norm hiermee uit op € 29,5 miljoen. Voor Patrimonium is het risico als 'iets boven gemiddeld'. Het renterisico op basis van de bestaande leningenportefeuille overschrijdt in de jaren 2019 tot en met 2022 de norm. In 2023 en 2024 ligt het renterisico nagenoeg op de norm. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door twee roll-over-leningen. Deze zorgen met een totale omvang van € 21,5 miljoen, langjarig voor een vaste basis in het renterisico. Op basis van de leningenportefeuille 2018 is er hierdoor 'slechts' ruimte voor extra renterisico van € 8 miljoen. Mogelijk dat een deel van de roll-over-leningen omgezet kan/moet worden naar een rentevaste variant. Dit wordt meegenomen in het onderzoek in 2019 naar de mogelijkheden om de bestaande leningenportefeuille te herstructureren.

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.

Scheiden DAEB/niet-DAEB

Het definitieve scheidingsvoorstel is in december 2017 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

Treasury

De regels voor financiering heeft Patrimonium vastgelegd in een treasurystatuut. Dit treasurystatuut 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 financierings-behoefte, 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 2018 heeft Patrimonium geen derivaten. Voor DAEB-investeringen maakt patrimonium gebruik van roll-over leningen, annuïtaire leningen en fixe leningen, de looptijd van de DAEB-leningen is maximaal 50 jaar. Patrimonium streeft naar een duration (de naar marktwaarde gewogen rentetypische looptijd) die ongeveer op het marktgemiddelde ligt, met als onderbouwing dat hiermee het risico ten aanzien van looptijden voldoende is afgehecht. Voor niet-DAEB investeringen worden annuïtaire leningen afgesloten, gekoppeld aan de 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. Patrimonium heeft geen derivaten.

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2018 bedraagt 3,88%.

In 2018 is er geen renteconversie geweest. Het eerstvolgende jaar dat er wijzigingen in bestaande leningen gaan plaatsvinden is 2019 (hoofdsom € 112.598). Voor 2019 tot en met 2025 betekent dit dat er voor € 6,7 miljoen een nieuw rentepercentage wordt vastgesteld.

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

Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) wordt per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbepijking (earnings-stripping-maatregel) van 30 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA). Het effect van deze maatregel bedraagt voor Patrimonium in 2019 circa € 1,4 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting.

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

Omdat de doelstelling van Patrimonium is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en 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.

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Patrimonium heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 78,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 668 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,3 %.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen.

WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) 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 huurdersvereniging 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 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 ziet er als volgt uit:

Tabel 18: Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2018

x € 1.000	Waarde	Verskil (absoluut)
Marktwaarde	668.992	
Beschikbaarheid	578.864	-90.128
Betaalbaarheid	418.340	-160.524
Kwaliteit	318.717	-189.751
Beheer	330.361	-148.880
Beleidswaarde	330.361	-338.631

x € 1.000	Waarde	Verskil (relatief)
Marktwaarde	100%	
Beschikbaarheid	87%	13,47%
Betaalbaarheid	63%	23,99%
Kwaliteit	48%	14,89%
Beheer	49%	-1,74%
Beleidswaarde	49%	50,62%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 330 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 uitponscenario de hoogste waarde. Patrimonium heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Doordat alleen

het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde wordt gehanteerd, daalt de marktwaarde met € 90 miljoen (afslag voor beschikbaarheid).

- **Betaalbaarheid (hoogte van de huren)**

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl in de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bepaalt. In de streefhuur wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de doelgroepen en de eisen die de wetgever in dit kader aan de corporaties stelt. Daarnaast is bij Patrimonium sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend, de afslag voor betaalbaarheid bedraagt € 161 miljoen.

- **Kwaliteit (onderhoud)**

Voor het bepalen van de onderhoudskosten 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 € 100 miljoen

- **Beheer (service)**

Daarnaast zijn de beheerskosten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Patrimonium ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Normaliter resulteert dit voor een corporatie in hogere beheerskosten dan voor een belegger. Bij Patrimonium zien we echter een 'opslag' voor beheerskosten van € 12 miljoen in plaats van een afslag. Dit wil zeggen dat wij minder beheerskosten hebben dan wat in de markt als gebruikelijk wordt gezien. Eén van de oorzaken van deze opslag zijn onze relatief lage kosten voor overhead.

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

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

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast voor Patrimonium. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de ingediende dPi en het risicoprofiel. Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel en de dPi 2017 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de duur van één jaar vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2018 bedraagt € 196,475 miljoen. Het borgingsplafond wordt voor 2019 opnieuw vastgesteld.

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

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

Jaarlijks stuurt de Aw een oordeelsbrief waarin de Aw rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen. In de oordeelsbrief voor 2018 is een aantal bevindingen genoemd, die Patrimonium ter hand heeft genomen.

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

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

Ons vigerende ondernemingsplan is in 2016 vastgesteld onder de titel "We doen het samen". In 2019 zal het nieuwe strategische beleidsplan 2020-2023 worden opgesteld. Het strategisch beleidsplan vormt samen met het Strategisch Voorraad Beleid / het Portefeuilleplan de basis van de beleidscyclus en daarmee ook van de begroting.

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

De speerpunten voor de afdeling Klant en Maatschappij voor 2019 en verder, zijn gericht op hoe kunnen we de klant optimaal bedienen en hoe kunnen we intern hiertoe de processen optimaal inrichten en dit alles willen we binnen de begroting realiseren.

De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2019 en verder, zijn gericht op het uitvoeren van het geplande planmatig onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

In 2015 zijn we begonnen met het complexgewijs renoveren. De basis voor deze renovaties is het Strategisch Voorraad Beheer (SVB). Nieuwe projecten zullen worden geïnitieerd in overleg met de gemeente en herstructureringsprojecten zullen opgestart worden. Voor de komende vijf jaar is begroot om jaarlijks 70 nieuwe woningen te realiseren, 20 woningen te verkopen en een aantal woningen te renoveren dan wel/sloop nieuwbouw te plegen.

De interne processen worden met het nieuwe ERP-pakket beter ondersteund.

Voor 2019 tot en met 2023 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is bijna € 35 miljoen begroot voor renovatie. € 7,5 miljoen hiervan wordt in 2019 uitgeven. Binnen dit budget is ruim € 4 miljoen opgenomen voor verbeteringen die bij mutatie wordt uitgevoerd aan de woning (onder meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties). De rest wordt planmatig uitgevoerd.
- Voor 2019 is € 3,4 miljoen opgenomen in de begroting voor duurzaamheid. Tot en met 2023 bedraagt de totale investering in duurzaamheid circa € 13,5 miljoen.
- In de begroting is rekening gehouden met de realisatie van 70 nieuwbouwwoningen per jaar. Het begrote bedrag per nieuwbouwwoning bedraagt € 200.000. Tot en met 2023 is € 41,7 miljoen opgenomen in de begroting.

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

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

De plannen voor 2019 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 2023 bedraagt € 98,1 miljoen hiervan is € 42,4 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 55,7 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc.. De totale investering bedraagt € 93,5 miljoen, 58% van de investeringen moet gefinancierd worden met het aantrekken van leningen. De overige dekking wordt gevonden uit verkoop van woningen, operationele kasstromen en daling rekening courant saldo ultimo.

De begrote kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 20,5 miljoen voor de periode 2019 tot en met 2023, dit is circa € 4,1 miljoen per jaar (9,3% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 16 miljoen tot en met 2023.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 196,9 miljoen ultimo 2018 naar begroot € 251 miljoen ultimo 2023 een stijging van € 54,1 miljoen (27,5 %). De rente-uitgaven lopen op van begroot € 7,7 miljoen in 2019 naar begroot € 8 miljoen in 2023, een stijging van 5%. De schuld per VHE is ultimo 2019 circa € 28.800 en stijgt naar circa € 35.000 ultimo 2023. De rentelast per VHE bedraagt ultimo 2019 circa € 1.065 en stijgt naar circa € 1.137 ultimo 2023.

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

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



Risicoparagraaf

Risicoparagraaf

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

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De doelstelling van risicomanagement is bij te dragen aan het bereiken van de doelstellingen die Patrimonium zich heeft gesteld. Interne beheersing dient als hulpmiddel bij het waarborgen dat operationele en financiële doelstellingen ook op de langere termijn worden bereikt en bij het voorkomen van verlies van bedrijfsmiddelen.

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

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

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

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

Belangrijke aandachtsgebieden die continue aandacht krijgen zijn:

- Ontwikkeling van onderhoudskosten en kosten van de werkorganisatie
- Consequenties vanuit wet en regelgeving, regionale afspraken en afspraken met stakeholders (prestatieafspraken ed.)
- Prijs- en renteontwikkelingen
- Ontwikkel- en investeringsrisico's van nieuwbouwprojecten
- Leegstand en huurachterstand
- De relatie met de huurdersorganisatie
- Leefbaarheid
- Financiële en fiscale ontwikkelingen
- Duurzaamheidsaspecten
- Verkoop van bestaand bezit
- ICT risico's

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

- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur, management en medewerkers.
- AO/IB (het samenspel van administratieve organisatie en maatregelen van interne beheersing) voor de belangrijke en risicovolle processen.
- Een portefeuillestrategie die periodiek wordt herijkt.
- Meerjarenonderhoudsplan en -begroting gebaseerd op actuele inspectiegegevens
- Financiële meerjarenprognose gebaseerd op de uitgangspunten van het WSW en de Aw die de basis vormt voor de beleidswaarde.
- Kwartaalrapportages over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's. In deze rapportage zijn ook begrepen de resultaat- en liquiditeitsprognose, analyse van de (financiële) projectvoortgang en de projectrisico's. De kwartaalrapportage wordt behandeld in de vergaderingen van het MT en de RvC.
- Een jaarrekening die op consistente wijze met inachtneming van relevante wet- en regelgeving wordt opgesteld.

- Goedkeuringsproces voor vastgoedinvesteringen door het MT en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring.
- Investeringsreglement en een sloopreglement die gelden als toetsingskader voor respectievelijk de investeringen en de sloop van woningen
- Financieel-reglement en treasurystatuut, waarin onder meer is vastgelegd dat het aangaan van derivatentransacties niet is toegestaan en waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen
- Een scherpe interne controle van de inkomensstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing aanzienlijk is verkleind
- Het ontwikkelen van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen. Hierdoor hopen we nog sneller te kunnen acteren en het risico op huurachterstand te verkleinen, met als doel sneller een preventietraject te kunnen starten.

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

Voor de hele corporatiesector zijn vele risico's te identificeren.

Voor Patrimonium hebben we voor 2018 vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest waren, waarvan de kans van optreden het grootst was. In 2018 hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een impact hebben gehad op de resultaten en/of financiële positie van Patrimonium.

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

Macro-economisch

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

- Een mogelijk risico schuilt in het hanteren van mogelijk niet marktconforme inkooprijzen. Binnen Patrimonium worden verschillende maatregelen genomen in dit risico te beperken: Maatregelen om dit risico's te beperken zijn aanbesteding en/of toetsing op marktconformiteit. Het inkoopbeleid is in 2017 onder de loep genomen en waar nodig aangepast. Voor 2018 is een herijkingsmoment ingebouwd. De stijging in bouwkosten wordt geprobeerd op te vangen door, daar waar dit mogelijk is, contractueel de prijzen zoveel mogelijk vast te leggen. In 2018 is gestart met de werving van een inkoper om het inkoopbeleid nog verder in te bedden binnen de organisatie.
- Patrimonium is zich bewust van politieke en regelgevingsrisico's. We beseffen ook dat deze moeilijk te beheersen zijn. Het is zaak om dit adequaat te volgen. Patrimonium heeft enkele maatregelen genomen om dit risico te beperken: Bij het vormgeven van het DrieKamerModel is een beleidsmedewerker toegevoegd aan de beleidskamer om strategische dossiers nauwlettend te kunnen volgen. De externe ontwikkelingen is een vast agendapunt tijdens iedere MT vergadering.
- Renterisico's proberen we te minimaliseren. Patrimonium heeft verschillende maatregelen om het renterisico te beheersen: Een van de manieren is herfinanciering, enerzijds om een betere rente te kunnen verkrijgen anderzijds om een beter aflossingsritme te creëren. In het treasuryjaarplan is een beoordeling gemaakt van de mogelijkheden om de renterisico's verder te reduceren. Bij het aangaan van nieuwe financieringen is gekeken naar het minimaliseren van het renterisico, onder andere door de keuze van de looptijd voor de nieuw aangetrokken leningen in 2018.

Marktrisico's

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

- Vastgoedrisico manifesteert zich op verschillende manieren. Zo kan een te eenzijdige DAEB portefeuille risico's in zich dragen, terwijl ook een niet-DAEB portefeuille moeilijk verhuurbaar kan blijken te zijn (winkelruimte in plinten bijvoorbeeld). Vandaar dat Patrimonium kiest voor het minimaliseren van de niet-DAEB portefeuille.
- Een ander mogelijk vastgoedrisico is gelegen in leegstand. Leegstand kan meerdere oorzaken hebben. Het kan voortkomen uit veranderende markt wensen. Het kan komen door krimp (wegtrekkende bevolking) of een overschot van woningen van een type waar minder of geen vraag naar is. Streven is dan ook de (frictie)leegstand te beperken door regelmatig marktonderzoek te doen en woningbouw en woningaanpassing (zoals opgenomen in het SVB) goed af te blijven stemmen op de woningbehoefte.
- Aardbevingsschade kan grote impact hebben, zowel fysiek als in waardedaling. Daarom is bewust gekozen om bij nieuwbouw

aardbevingsbestendig te bouwen en bij bestaande bouw constant de schades (tot nu toe marginaal) te bewaken. Wat de waardedaling betreft hebben we samen met C14 (corporaties in en rondom het aardbevingsgebied) het contact met de NAM om tot goede afspraken te komen, zowel met betrekking tot de schadeafhandeling als de waardedaling van het vastgoed. Voor 2019 hebben de C14 een convenant gesloten voor de schadeafhandeling.

- Een ander risico dat zich in de praktijk manifesteert is het ontbreken van grond om op te kunnen bouwen. Voor Patrimonium is het verwerven van nieuwe grondposities een belangrijke factor om te kunnen voldoen aan de ambities zoals zijn verwoord onder andere in het Portefeuilleplan. Ook voor de gemeente Groningen is uitbreiding van woningen voor de doelgroepen van corporaties een belangrijk onderwerp. We zijn dan ook met de gemeente in gesprek om constructieve afspraken hierover te maken.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en blijven we met de gemeente in overleg.

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

Strategische en bedrijfs(operationele) -risico's

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

- Veroudering van het bezit kan een aanmerkelijk portefeullierisico vormen. Vaak nemen de kosten toe met de leeftijd. Wij dammen dat in door adequaat onderhoud, door periodieke actualisatie van ons SVB en actief portefeullemanagement.
- In 2015 zijn we begonnen met het complexgewijs renoveren. De basis voor deze renovaties is het Strategisch Voorraad Beheer (SVB). De diverse werkzaamheden die worden uitgevoerd omvatten o.a.: Vervangen kozijnen incl. dubbele beglazing, vervangen c.q. repareren schoorstenen, vervangen c.q. repareren sanitair, aanbrengen mechanische ventilatie, vervangen groepenkasten en aanvullende isolatiemaatregelen.
- De komende jaren zullen we ons blijven bezighouden met het verbeteren van ons woningbezit. Voor de periode 2019 tot en met 2023 hebben we daarvoor bijna € 35 miljoen in totaal begroot. € 7,5 miljoen hiervan willen we in 2019 gaan uitgeven. Binnen dat budget is ruim € 4 miljoen opgenomen voor verbeteringen die we bij mutatie uitvoeren aan een woning (onder meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties). De rest zullen we planmatig uit gaan voeren.
- In het Portefeuilleplan is aangegeven welke plannen er liggen voor de herstructurering. In totaal zijn er in de komende jaren 197 woningen aangemerkt voor herstructurering (sloop met vervangende nieuwbouw of een grootschalige renovatie). Vanaf 2020 zal fasegewijs de herstructurering worden uitgevoerd.
- De functionaliteit van ons huidige ICT-systeem is relatief beperkt. Dit maakt de organisatie kwetsbaar in de planning & control cyclus. Afdelingen maken gebruik van eigen excel-overzichten voor de procesbeheersing binnen de afdeling en veel administratieve taken worden nog handmatig uitgevoerd. In 2018 heeft er een heroriëntatie plaatsgevonden van het ICT-systeem. Op basis van een programma van eisen vanuit het DrieKamerModel is een selectietraject gestart voor een nieuw ERP-pakket. In de loop van 2019 zal dit pakket in gebruik worden genomen.
- Het is voor een corporatie belangrijk om een goede naam te hebben en te houden op het gebied van woningonderhoud. Ten aanzien van dagelijks- en mutatieonderhoud is er een imago-risico. We bewaken dan ook de responstijden en nemen deel aan de Aedes Benchmark. Streven is om ten minste aan de daarin geformuleerde norm te voldoen.
- Op het gebied van de woningtoewijzing is er de afgelopen jaren veel te doen geweest ten aanzien van compliance. Om toewijzingsrisico's te beperken bewaken we het toewijzingsproces nauwlettend en streven we ernaar om volledig te voldoen aan de wettelijke normen. Vanaf 1 januari 2018 zijn de woningen aangeboden via Woningnet.

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

Nieuwbouwisico's

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

- Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden in de stad Groningen. Toch is het voor Patrimonium belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en

blijven we met de gemeente en marktpartijen in overleg.

- Voorbereidingstijd van projecten zullen oplopen o.a. door capaciteitsgebrek bij zowel overheidspartijen als marktpartijen.
- Stijgende bouwkosten en overschrijding van de budgetten en/of een uit de tijd lopen van de plannen kunnen gevolgen hebben voor de haalbaarheid van toekomstige plannen worden getoetst aan het investeringsstatuut (pas toe of leg uit) waardoor grenzen aan de investeringen reikwijdte bewaakt. Voor iedere nieuwbouwproject kijken welke aanbestedingsvorm de meest ideale vorm is zowel met betrekking tot de prijs als de met betrekking tot het vinden van een marktpartij die voor ons de bouw kan uitvoeren. Voor nieuwbouwprojecten zijn rendementseisen opgesteld, bij het uitwerken van de plannen vindt een doorrekening plaats of de nieuwbouw voldoet aan de rendementseisen.

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

Organisatorische risico's

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

- Door de omvang van de organisatie is Patrimonium kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben we oog voor en richten we processen (beter) op in. In 2018 is een ICT medewerker aangesteld omdat de positie van ICT erg kwetsbaar was mede in verband met de toenemende afhankelijkheid van ICT voorzieningen.
- In het kader van kwetsbaarheid heeft Patrimonium besloten een ander besturingsmodel te gaan hanteren. Per 1 september 2018 is het DrieKamerModel geïmplementeerd.
- Met de implementatie van de Woningwet 2015 is het aantal taken toegenomen. In 2018 is gebruik gemaakt van interne inhuur om de grootste knelpunten op te vangen en is begonnen met de werving van nieuwe collega's als structurele oplossing om alle taken voldoende te kunnen uitvoeren. Indien er tijdelijk extra medewerkers nodig zijn, zal gebruik gemaakt blijven worden van tijdelijke inhuur.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij softwareleveranciers. In 2018 is een start gemaakt met een selectietraject voor een ERP-pakket dat past bij het Programma van Eisen van de processen die wij willen automatiseren. In 2019 zal het nieuwe ERP pakket in gebruik worden genomen. Het nieuwe pakket biedt ons de mogelijkheid om processen beter te automatiseren en biedt meer mogelijkheden om stuur- en verantwoordingsinformatie te genereren.
- De uitwerking van de AVG-wetgeving heeft binnen Patrimonium vorm gekregen, medewerkers zijn getraind met bewustwordingstrainingen en het beleid op het gebied van o.a. privacy is geactualiseerd naar aanleiding van de AVG-wetgeving.

De risicobereidheid voor de organisatie-risico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Bij de te nemen maatregelen wordt omvang van de structurele lasten bewaakt. Patrimonium heeft nu relatief lage organisatiekosten ten opzichte van de benchmark. Met de investeringen die in 2018 in gang zijn gezet, zullen deze lasten stijgen, de investeringen waren nodig om een aantal kwetsbaarheden bijvoorbeeld op het gebied van ICT op te vangen. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

Organisatorische risico's

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

Lokaal

- Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden. Patrimonium blijft met de gemeente in gesprek en onderzoekt alle mogelijkheden die zich aandienen.
- Er ligt een goede woonvisie, met daarin heldere prestatieafspraken.
- Met de NAM zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van het schadedossier. Ook voor 2019 is met de C14 (corporaties uit het aardbevingsgebied) een convenant gesloten voor de schadeafhandeling.

Landelijk

- De fiscale ontwikkelingen zijn van grote invloed op de financiële ruimte voor Patrimonium. De ATAD legt bijvoorbeeld een groot beslag op de liquide middelen. Een groot gedeelte van de bedrijfsopbrengsten wordt afgedragen aan belastingen (Onroerende Zaak Belasting, Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting). In de financieringsstrategie zijn de financiële uitgangspunten

benoemd die Patrimonium volgt om financieel gezond te blijven. Sturen op de operationele kasstromen en de ratio's zoals zijn benoemd door het WSW zijn enkele van de maatregelen.

- De wijze waarop de beleidswaarde bepaald moet worden, was ultimo 2018 nog niet duidelijk. Medio maart 2019 hadden de softwareleveranciers de systemen gereed. Het ministerie heeft in het eerste kwartaal van 2019 met de accountants afstemming gehad over de wijze waarop verantwoording en controle plaatsvindt in de jaarrekening. Patrimonium volgt de ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend.

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

Technische/onderhoudsrisico's

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

- Op technisch en onderhoudsgebied is er een risico dat we moeilijk in kaart krijgen, maar dat wel veel manifester wordt: Veel van onze huurders zijn op leeftijd en blijven tot op hoge leeftijd in hun woning wonen. Het merendeel van deze huurders doet nooit een beroep op ons en wij komen uit eigen beweging niet of nauwelijks in de woningen voor reparaties of aanpassingen. Met de wijzigingen in de WMO, waarbij gemeenten zelfstandig kunnen opereren met het aanbrenge van voorzieningen, worden wij ook vaak niet meer betrokken bij het uitvoeren van woningaanpassingen. Dat betekent dat wij aan de ene kant wel goed zicht hebben op de staat van de woningen aan de buitenkant, maar dat voor veel woningen een goede indicatie ontbreekt voor de staat aan de binnenkant. De situatie bij enkele recent leeggekomen woningen met behoorlijke onderhoudsachterstand of zelfs gevaarlijke zelf aangebrachte aanpassingen maakt dat wij ons beraden op de mogelijkheden die er zijn om een beter beeld hiervan te krijgen. In 2019 werken we daarom met de gemeente en de verschillende corporaties aan een nieuw beleid "WMO aanpassingen bestaande en nieuwe woningen" en maken we afspraken over de registratie, de verdeling en toewijzing van aangepaste woningen.

De risicobereidheid voor de technische/onderhouds-risico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Tot 2019 waren de maatregelen nog beperkt, de komende jaren willen we kijken welke maatregelen mogelijk zijn in samenwerking met de gemeente. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

Duurzaamheidsrisico's

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

- De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Patrimonium heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan doorgerekend. Bij de bestaande bouw gaan we bij groot onderhoud uit van dak-, gevel- en vloerisolatie zonder een extra huurverhoging te vragen (basiskwaliteit). Zonnecollectoren worden tegen een gereduceerd bedrag aangeboden voor ca. € 10 /maand. We hebben mede op verzoek van de GWHP een aantal proeven uitgevoerd met het vervangen van de huidige TL-lampen door LED-verlichting. Tevens is het plan opgevat om de algemene verlichting van de portiekflats aan te sluiten op zonnecollectoren op de platte daken. Wij werken mee aan een proef met alternatieve geothermie en gaan bezig met de proef hybride waterpompen. Al deze plannen worden vervat in het duurzaamheidsbeleid en zullen de komende jaren worden vertaald in de onderhoudsbegroting. Doel is om ultimo 2020 gemiddeld het energielabel B te realiseren.

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

Leefbaarheids en overlastrisico's

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

- Ook wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multiproblematiek. Wij zijn nog onvoldoende geschoold om hiermee om te gaan. Deze groep huurders legt ook een relatief groot beslag op onze organisatie (een klein deel van de bewoners vraagt een groot deel van onze aandacht). De betreffende medewerkers worden geschoold op het herkennen van signalen en overleggen nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie een voordeel, we

vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties).

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

Financiële beheersrisico's

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

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

Maandelijks en per kwartaal wordt er gerapporteerd en in 2018 is een onafhankelijk controller aangesteld. Gedane aanbevelingen van WSW, Aw, de accountant en de RvC worden opgevolgd (zoals het instellen van risicomanagement, aandacht voor integriteit en het doorvoeren van financiële en organisatorische maatregelen).

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



Verslag van de Raad van Commissarissen

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag verantwoording af over het gehouden toezicht in 2018.

Een woningcorporatie doet het goed wanneer de maatschappelijke doelen worden behaald. Met deze woorden begon het voorwoord bij het vorige jaarverslag. Het is fijn dat de visitatie 2014-2017, die het afgelopen jaar is uitgevoerd, laat zien dat Patrimonium op bijna alle onderdelen ruim voldoende heeft gepresteerd. Belanghebbenden en de visitatiecommissie waarderen Patrimonium om haar betrouwbaarheid, degelijkheid en bescheiden opstelling. Bescheidenheid is een deugd, maar tegelijk vinden we ook als raad het belangrijk dat Patrimonium zichtbaar is. In de gezamenlijke reactie van raad en bestuur is daarom aangegeven dat Patrimonium meer naar buiten zal treden en successen zal delen.

De raad complimenteert de bestuurder voor de wijze waarop hij in 2018 samen met de medewerkers en ondernemingsraad in relatief korte tijd een organisatiewijziging heeft doorgevoerd. Nadat de nieuwe leden van het managementteam zijn benoemd is hard gewerkt aan het verder professionaliseren van de bedrijfsvoering. Naast deze interne ontwikkelingen zijn in 2018 mooie maatschappelijke prestaties geleverd, zoals de aansluiting bij Woningnet Groningen, de start van de bouw van de Beukenhorst in Selwerd en de bouw van 48 eenheden en een maatschappelijke plint aan de Bentismaheerd in Beijum.

Een vertrouwensbreuk tussen het bestuur van de stichting Gemeenschappelijk Werkgroep Huurdersvereniging Patrimonium (GWHP) en de huurdersverenigingen heeft eind 2018 geleid tot het vervangen van het bestuur van de stichting GWHP. De raad spreekt zijn wens uit dat het jaar 2019 in het teken zal staan van het doorontwikkelen van de huurdersparticipatie. De huurders van Patrimonium hebben op grond van de Wet op het overleg huurder verhuurders recht op een goed werkende vertegenwoordiging.

Naast de geplande nieuwbouw (70 woningen per jaar vanaf 2020), onderhoud en digitale dienstverlening ligt er een grote opgave op het gebied van verduurzaming. Deze opgaven vragen om ambitie, maar ook realisme. Woningcorporaties hebben nog steeds te maken met belemmeringen bij het plannen en realiseren van nieuwe huurwoningen. Een gebrek aan bouwlocaties, oplopende bouwkosten en beperkte investeringscapaciteit door de verhuurdersheffing en andere belastingdruk. Dit vraagt om een strategie voor de lange termijn. In 2019 zal de bestuurder het strategisch beleidsplan 2020-2023 vaststellen. De raad zal vanuit verschillende rollen hier nauw bij betrokken zijn.

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

2. Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtsvisie

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in artikel 20 van de statuten van Christelijke Woningstichting Patrimonium vastgelegd. Vanwege wijzigingen in wetgeving zijn de statuten in 2018 gewijzigd. De nieuwe statuten alsmede het Reglement voor de Raad van Commissarissen zijn te vinden op www.patrimonium-groningen.nl.

Toezichtkader en toetsingskader

Het toezichtkader voor Patrimonium is de wet- en regelgeving. Als toetsingskader hanteert de raad van commissarissen die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van Patrimonium kunnen worden getoetst. Het toezichtkader en toetsingskader is in 2018 geactualiseerd en het overzicht is ook geplaatst op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht.

De raad van commissarissen van Patrimonium onderschrijft de code van harte. Voor een aantal bepalingen geldt dat corporaties daarvan gemotiveerd kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporaties tot een beter resultaat leidt. Patrimonium werkte in 2018 conform de Governancecode.

c. Extern toezicht

De raad van commissarissen heeft de externe beoordelingen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en de accountant besproken. De raad heeft in 2018 via de kwartaalrapportages toegezien op de opvolging

van de in 2017 door de Aw gemaakte opmerkingen in het kader van de governance-inspectie en van de opmerkingen van de accountant (met betrekking tot de financiële huishouding). Voor de beoordelingen van de accountant wordt verwezen naar paragraaf 3b van dit verslag.

De opmerkingen van de Aw hadden betrekking op kwartaalrapportages, risicomanagement en het borgen van het integriteitsbeleid. De raad was over deze onderwerpen reeds in gesprek met de bestuurder. De bestuurder heeft na deze opmerkingen van de Aw voortvarend een plan van aanpak opgesteld en laten uitvoeren. Tevens is kennisgenomen van de brief van het WSW over de verhoogde risicokwalificatie vanwege een ommissie bij het aanleveren van de dPi 2016. Naar aanleiding van de dPi 2016 is extra kritisch gekeken naar de dPi 2017 (begroting 2018) om ervoor te zorgen dat Patrimonium aan alle ratio's voldoet. In dat kader heeft de raad in februari 2018 goedkeuring verleend aan een wijziging van de begroting 2018 waarbij de prognoses zijn aangepast, zodat de wettelijk verplichte ratio's behaald worden.

In de vergadering van september 2018 heeft de raad gesproken met vertegenwoordigers van Aw en WSW. Daarbij is het gezamenlijke beoordelingskader Aw en WSW aan de orde geweest en is ook teruggekeken op de stappen die door Patrimonium zijn gezet op het gebied van governance. De raad is content met de positieve integrale oordeelsbrief 2017/2018 en de brief in november 2018 van de Aw met een positief oordeel over het voldoen aan de staatssteuennorm, passendheidsnorm en de huursombenadering.

d. Integriteit

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Patrimonium heeft in 2018 de integriteitscode geactualiseerd. Dit geldt ook voor de klokkenluidersregeling, waarin is geregeld hoe medewerkers (vermoedens van) misstanden binnen Patrimonium kunnen melden. Hiervan is geen gebruik gemaakt. In 2018 zijn trainingen georganiseerd voor het personeel van Patrimonium. Deze trainingen zijn gericht op bewustwording van integriteitsrisico's. Ook de raad en het bestuur hebben een training gevolgd. Integriteit wordt periodiek besproken in het overleg tussen presidium en bestuurder. In paragraaf 6b 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 zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De personele samenstelling van de commissies alsmede de belangrijkste punten uit de verslagen zijn elders weergegeven. In hoofdstuk 3 voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 6 voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie.

Voor beide commissies is een reglement vastgesteld. Beide reglementen zijn ook te vinden op de website.

3. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

a. Toezicht op strategie

Meerjarenbeleidsplan

De speerpunten uit het strategische beleidsplan 2016-2020 worden door de raad gemonitord. In maart 2018 is door raad en bestuurder de stand van zaken tot dat moment besproken. De bestuurder heeft een positief beeld geschetst over de voortgang van het strategisch beleidsplan. In november is tijdens de strategiedag o.a. gesproken over de thema's onderhoud in relatie tot het portefeuilleplan, WoningNet en digitale dienstverlening. In 2019 zal de basis worden gelegd voor het strategisch beleidsplan 2020-2023.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

Auditcommissie

In 2018 bestond de auditcommissie uit mevrouw Waanders (voorzitter), de heer Veuger (secretaris) en de heren Pruim en Van der Meulen. In 2018 heeft de auditcommissie vier keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

In de auditcommissie zijn diverse zaken behandeld, zoals het risicomanagement, de stand van zaken Administratieve Organisatie en de Interne Controle (AO/IC), de managementletter 2017 en de opvolging daarvan, het Sloopreglement en het Treasuryjaarplan. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2018, de jaarrekening 2017, de kaderbrief 2019 en de begroting 2019 behandeld.

Medio 2018 heeft de raad kennis gemaakt met de nieuwe externe controller. De controller ziet toe op het verder ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie (AO/IB), controleert de naleving op de processen en houdt interne audits op basis van het intern controleplan.

Er is door de organisatie een update gemaakt van het risicomanagement en dit is toegelicht in de auditcommissie door de bestuurder en de controller. Hierin is ook het nieuwe management meegenomen zodat het gaat leven binnen de organisatie.

De raad van commissarissen wordt tijdens vergaderingen van de raad door het bestuur geïnformeerd over (plannen op het gebied van) nieuwbouw, renovatie, sloop, aan- en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. Het aangaan van financiële verplichtingen hoger dan € 1.000.000,- behoeft de goedkeuring van de raad. Dit laatste is in 2018 niet aan de orde geweest.

De raad heeft in 2018 goedkeuring verleend aan de begroting 2019 en aan de jaarrekening 2017. Dit laatste na ontvangst van de goedkeurende verklaring van de accountant. Alvorens deze stukken in de raad zijn geagendeerd heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder, controller en het interim-hoofd financiële administratie. Het opstellen van de jaarrekening 2017 was een moeizaam proces en uiteindelijk is de jaarrekening door de raad van commissarissen eind juni 2018 goedgekeurd na positief advies van de auditcommissie.

Vanaf 1 september 2018 is er een nieuwe manager financiën en bedrijfsvoering, onder haar leiding zal de bedrijfsvoering, waaronder de financiële administratie en ICT-afdeling verder worden geprofessionaliseerd, dit mede op advies van de raad.

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

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

In 2018 zijn door de bestuurder verdere stappen gezet om het systeem van risicobeheersing verder te ontwikkelen op het gebied van het:

- implementeren van het risicomanagement;
- professionaliseren van het treasuryjaarplan;
- verder opstellen van prestatie-indicatoren, risicomanagementindicatoren en soft control indicatoren en verantwoording hierover in de managementrapportages;
- doorontwikkeling van de integrale kwartaalrapportages;
- aanpassing van procedures;
- deelname aan de Aedes benchmark;
- professionaliseren van AO/IC.

De raad vindt dit een positieve ontwikkeling en zal de verder voortgang hierin blijven monitoren.

Ook zijn drie nieuwe managers in dienst getreden en vanaf september 2018 wordt gewerkt volgens het zogenoemde DrieKamermodel. Ook dit werkt mee aan een betere beheersing van processen.

De belangrijkste risico's voor Patrimonium zijn ten opzichte van het jaarverslag 2017 niet gewijzigd. Nog steeds worden de risico's ten aanzien van de aardbevingen gevoeld. Daarnaast is het verouderde bezit een risico. Ter beheersing van laatstgenoemde risico is in 2018 het Strategische Voorraad Beleid (portefeuilleplan) herijkt.

Toezicht op verbindingen

Patrimonium kent geen verbindingen als genoemd in de Woningwet.

c. Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

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

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de notulen van deze overleggen. De raad van commissarissen heeft verder in 2018 kennisgenomen van de prestatieafspraken die zijn gemaakt in de vorm van Uitvoeringsafspraken Groningen 2019 'ongedeelde stad – gedeelde toekomst'. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de vertegenwoordiging van de huurders (het tijdelijke bestuur GWHP) bij de afspraken betrokken is geweest. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Klachtbehandeling

Het bestuur heeft in maart 2019 aan de raad van commissarissen verslag uitgebracht over de in 2018 behandelde klachten over Patrimonium door de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. In 2018 zijn door de commissie geen klachten met betrekking tot Patrimonium behandeld. Er zijn drie bezwaarschriften tegen de huurverhoging of servicekosten behandeld door de Huurcommissie. Enkele bewoners hebben zich laten vertegenwoordigen door een jurist of rechtsbijstandsverzekeraar.

Toezicht op stakeholdersdialog

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

De raad laat zich periodiek informeren over het onderhoud en de kwaliteit van de woningen en ziet erop toe dat de prijs/kwaliteitverhouding in balans blijft ten behoeve van de doelgroep.

Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders hebben het bestuur en medewerkers geregeld overleg met de GWHP. De raad van commissarissen laat zich periodiek informeren en ontvangt de notulen van deze overleggen. De eerder door de raad in navolging van de bestuurder geuite zorgen over het bestuur van de GWHP zijn in 2018 gebleven. De afspraken die de raad in het najaar van 2017 met het bestuur van de GWHP heeft gemaakt, over o.a. het op korte termijn herijken van de samenwerkingsovereenkomst, heeft geen navolging gekregen. In 2018 hebben de huurdersverenigingen het vertrouwen opgezegd in het bestuur van de GWHP. De bestuurder heeft zich medio 2018 per brief ook kritisch uitgelaten over het bestuur van de GWHP. De raad heeft de opstelling van de bestuurder van Patrimonium ondersteund. Uiteindelijk is via de rechter door de huurdersverenigingen een nieuw bestuur van de GWHP afgedwongen. Het is nu zaak om zo snel mogelijk te werken aan een goed werkende huurdersparticipatie. De raad heeft het proces steeds kritisch gevolgd. Het onderwerp is elke vergadering geagendeerd. In 2019 zal de raad het periodieke overleg met het bestuur van de GWHP continueren.

4. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2018 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Hak (voorzitter), de heer Boer (secretaris) en mevrouw Van den Hoogen. Er is in 2018 vier keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie heeft zich in 2018 beziggehouden met de volgende onderwerpen:

- de bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- het functioneren en beoordelen van de bestuurder, via een halfjaargesprek en een functioneringsgesprek;
- de herbenoeming van de heer Van der Meulen en mevrouw Hak;
- het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen voor 2019 en evaluatie van het plan van 2018 ;
- het uitvoeren van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- het opstellen van het jaarbudget 2019.

b. Beoordeling en bezoldiging bestuurder

Op 17 juli 2018 is het halfjaarlijkse voortgangsgesprek geweest met de bestuurder en op 19 december 2018 het functioneringsgesprek. Namens de remuneratiecommissie waren de heer Boer en mevrouw Van den Hoogen aanwezig, daarnaast was ook de voorzitter van de raad, de heer Van der Meulen, aanwezig.

De bezoldiging voor de bestuurder voor 2018 is vastgesteld op € 156.000. De bezoldiging voor de bestuurder voor 2019 is vastgesteld op € 162.000. Dit bedrag is conform het vastgestelde maximum voor een corporatie in klasse F, waarmee wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving waaronder de Wet Normering Topinkomens (WNT).

5. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2018 zevenmaal met de bestuurder. Deze zogenoemde voortgangsoverleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen is, naast de bestuurder en de leden van het presidium, tevens de bestuurssecretaris en de controller aanwezig. Naast het voorbereiden van de agenda van de vergaderingen van de raad vond tijdens de voortgangsoverleggen ook informeel overleg plaats waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (de klankbordfunctie).

6. Samenstelling, bezoldiging en functioneren

a. Samenstelling raad van commissarissen

Profielschets

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Deze profielschets maakt deel uit van het Reglement voor de raad van commissarissen en wordt jaarlijks getoetst op actualiteit.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen staat op de website van de woningcorporatie vermeld.

In het voorjaar van 2018 is de procedure gestart voor de herbenoeming van mevrouw Hak en de heer Van der Meulen per 1 juli 2018. Beiden zijn in 2018 herbenoemd door de raad onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Deze positieve zienswijze is tijdig ontvangen.

Samenstelling in 2018

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond in het jaar 2018 uit zeven personen. Per 1 januari 2018 waren de volgende personen lid van de raad van commissarissen.

Naam (geboortjaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroeps/ en nevenfunctie
mr.drs. F.C.A. van der Meulen (1970) Assen Juridisch/integriteit	1-7-2022	1-7-2022	Voorzitter	Hoofd Juridische Zaken van de gemeente Hoogeveen en De Wolden
P. Pruim (1972) Zuidhorn Vastgoed/projectontwikkeling en financieel-economisch	1-7-2021	1-7-2021	Vicevoorzitter vanaf 21 september 2016	Senior relatiemanager Commercial Cliënts ABN AMRO
Mevrouw A.W.V. Hak (1968) Groningen Sociaal maatschappelijk	1-7-2022	1-7-2022	Lid (namens de huurders)	Beleidsadviseur jeugd, ABWZ en participatie
Mevrouw J.G. Waanders - Kolhoop (1970) Groningen Financieel-economisch	1-7-2019	1-7-2023	Lid	Manager Finance & Control bij Alescon Werk/leerbedrijven
M. Boer (1976) Beilen Bedrijfskundig	1-7-2019	1-7-2023	Lid	Directeur/eigenaar MenS BV Partner bij Netpartners BV en directeur bij Salutem BV
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	1-7-2020	1-7-2024	Lid (namens de huurders)	Lector Maatschappelijk Vastgoed bij Instituut Bedrijfskunde Kenniscentrum NoorderRuimte Hanzehogeschool Groningen; Bestuurder CORPORATEM Real Estate Management
mevrouw drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen (1968) Harkema Sociaal maatschappelijk	1-7-2020	1-7-2024	Lid (namens de huurders)	Directeur/Bestuurder Maatschappelijke Ondersteuning Smalingerland

De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding).

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2018

Lid	Nevenfuncties
mr.drs. F.C.A. van der Meulen (1970) Assen Juridisch/integriteit	Lid bezwaarschriftencommissie rechtspositionele zaken van Waterschap Noorderzijlvest te Groningen; Lid bezwaarschriftencommissie rechtspositionele zaken van het Noordelijk Belastingkantoor
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	Voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Tangenborgh & Auditcommissie; Lid Committee of quality certificates (CKV) bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH); Lid RvT Mitros
mevrouw drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen (1968) Harkema Sociaal maatschappelijk	Lid van raad van commissarissen Rabobank Drachten Friesland Oost; Lid van raad van toezicht bij bibliotheken Noord Friesland, aandachtsveld sociaal domein

b. Bezoldiging

Per 1 januari 2018 is de bezoldiging voor leden van de raad vastgesteld op € 10.800,- op jaarbasis en de bezoldiging van de voorzitter op € 16.200,- op jaarbasis. Per 1 januari 2019 bedraagt de bezoldiging voor de leden van de raad € 11.250,- en voor de voorzitter € 16.830,-

Deze bedragen liggen ruim onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F, waarmee wordt voldaan aan de beroepsregel 2018 van de VTW.

c. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op het onderwerp integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. De voorzitter besteedt ook aandacht aan dit onderwerp in de individuele functioneringsgesprekken met de leden. Op 9 juli 2018 is een dilemmatraining integriteit gevolgd onder leiding van een externe deskundige.

De heer Boer heeft aangegeven dat hij mogelijk in de nabije toekomst zal terugtreden om belangenverstremgeling tussen zijn beroepsfunctie en het lidmaatschap van de raad te voorkomen. Hierover is in alle openheid gesproken binnen de raad. In goed overleg tussen de voorzitter, de heer Boer en de bestuurder heeft de heer Boer aangegeven niet voor herbenoeming in aanmerking te willen komen.

Informatievoorziening

De informatie die de raad via het bestuur krijgt, is vastgelegd in het document 'informatievoorziening RvC'. Dit document is elk jaar in september geëvalueerd en geactualiseerd. In 2018 is besloten om deze informatie in het vervolg te laten terugkomen via de P&C documenten. De raad wordt verder per vergadering mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur geïnformeerd aangaande interne en externe ontwikkelingen.

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie RvC

In 2018 heeft de raad gewerkt aan de actiepunten die voortkwamen uit de zelfevaluatie 2017. Deze actiepunten hebben ook mede als basis gediend voor de zelfevaluatie 2018. Op 14 januari 2019 is de zelfevaluatie 2018 gehouden, hier is een verslag van gemaakt. Naar aanleiding van de zelfevaluatie 2018 is de volgende actielijst opgesteld voor 2019.

Actiepunten zelfevaluatie RvC

	Actie	Eigenaar
1.	De raad maakt SMART afspraken met de bestuurder	Presidium
2.	De raad gaat in de komende periode scenario's voor opvolging bespreken, zowel in geval van een bestuurscrisis als regulier	Remuneratie-commissie
3.	De raad zal scherp letten op beleidsplanning om te voorkomen pas in laat stadium betrokken te worden	Raad
4.	De raad gaat met bestuurder en elkaar in gesprek over de visie in brede zin van de organisatie	Raad
5.	De raad verzoekt de bestuurder in 2019 om beleidsontwikkeling voor incidentmanagement, waarbij raad in vroeg stadium wil worden betrokken	Presidium

In 2019 zal de zelfevaluatie weer extern worden begeleid, zoals ook in 2017 is gebeurd.

Permanente educatie

In het kader van permanente educatie hebben de commissarissen en de bestuurder in 2018 opleidingen gevolgd. Hieronder treft u een overzicht aan van de gevolgde opleidingen en de behaalde PE-punten. Tevens is totaal aantal PE-punten over de afgelopen jaren vermeld.

Commissaris	Onderwerp	Aanbieder	PE-punten 2018	Totaal PE-punten
M. Boer	Masterclass beoordeling bestuurder 360 graden feedback	Erly	4	39
A.W.V. Hak	Ontwikkelen en beheren van woonvormen voor diverse doelgroepen Financiën voor niet financiële managers	VTW Landmeter	5 16	50
R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen	Themabijeenkomst maatschappelijk prestatie en de verantwoording Financiën voor niet financiële managers	Finance Ideas Company Landmeter	2 16	44
F.C.A.van der Meulen	Themabijeenkomst maatschappelijk prestatie en de verantwoording Financiële en fiscale activiteiten Intervisiegroep voorzitters RvC 2017/2018	Finance Ideas company Landmeter Ivone Bergsma	2 2 6	51
P. Pruim	Kennisnetwerk woningcorporaties	Ernst en Young	2	31
J. Veuger	Symposium Demens met o.a. prof. Robbert Huijsman (EUR) Health Hub Roden Thinking about ecologies of autonomous cyber-physical systems and their ethics Maatschappelijk vastgoed bestaat niet Maatschappelijke impact Maatschappelijke prestatie en de verantwoording Vastgoed & Risico: omgaan met onzekerheden in de vastgoedmarkt Verkoop Gemeentelijk Vastgoed Op weg naar een duurzame toekomst	Zorggroep Tangenborg Health Hub Roden Hogeschool Rotterdam RICS Instituut voor Publieke Waarden Finance Ideas VOGON Spryg Corporatie.NL	2 4 2 4 4 2 4 6 5	68
J.G. Waanders - Kolhoop	Maatschappelijke prestatie en de verantwoording Financiële en fiscale actualiteit	Finance ideas academy Fbta Landmeter	2 2	20
A. de Vries bestuurder	Persoonlijk Leiderschap. Financiële en fiscale actualiteiten Masterclass Woningcorporaties Seminar Beter met benchmarking Netwerkbijeenkomst Actualiteiten in de volkshuisvesting Governance en ethiek Themabijeenkomst RvC Maatschappelijke prestatie en verantwoording	Verdoorn FBTA landmeter EY Hofmeier FBTA Landmeter Kennisnetwerk Finance Ideas Academy	40 2 20 4 3 2 2,5	

Excursies en overige bijeenkomsten

De voltallige raad van commissarissen heeft op 19 november 2018 in een themabijeenkomst met de bestuurder en het MT op strategisch niveau gesproken over diverse onderwerpen. De voorzitter heeft een presentatie gegeven over bezielend toezicht en bestuur waarna de gezamenlijke toezichtsvisie tegen het licht is gehouden. Daarnaast was er een kennismaking met het nieuwe MT en is gesproken over de visie en planvorming voor de komende jaren. In de middag is een bezoek gebracht aan de nieuwbouw in Beijum (Bentismaheerd) en twee locaties in deze wijk die gehuurd worden door het Leger des Heils.

Op 18 oktober 2018 hebben de raad en de bestuurder samen met de raad en de bestuurder van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen een bijeenkomst bijgewoond over maatschappelijke prestatie en verantwoording. Deze bijeenkomst stond onder leiding van Marcel Meulen. Dit was een zeer inspirerende bijeenkomst en de raad heeft aangegeven in 2019 wederom een bijeenkomst met De Huismeesters te plannen.

Voor zover mogelijk worden bijeenkomsten van het Kennisnetwerk Noord-Nederland bezocht. Een afvaardiging van de raad was aanwezig bij het werkbezoek van woningcorporatie Wierden en Borgen te Bedum op 6 september 2018.

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. De raad heeft in 2018 tweemaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. Van beide bijeenkomsten is een verslag gemaakt. Tevens is voor het eerst een overlegvergadering tussen OR en bestuurder bijgewoond, hetgeen door partijen als zinvol is ervaren.

Secretariaat

Een raad van commissarissen kan niet functioneren zonder een goed secretariaat. Ook in 2018 is de raad naar volle tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris mevrouw Westhuis-Scholtens. Jaarlijks vindt een evaluatiegesprek plaats tussen het presidium van de raad en de bestuurssecretaris.

7. Overzicht vergaderingen en besluiten

In 2018 heeft de raad zevenmaal vergaderd met de bestuurder. De vergaderingen zijn voorbereid in bijeenkomsten van het presidium van de raad met de bestuurder. Daarnaast heeft de raad van commissarissen in oktober 2018 vergaderd zonder bestuurder. Van deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2018 zijn door de raad de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
7 februari	Vaststelling bezoldiging voor de bestuurder voor 2018.
	Vaststelling bezoldiging voor de RvC-leden voor 2018.
	Goedkeuring van het besluit van de bestuurder om de visitatie over de periode 2014 – 2017 te laten uitvoeren.
	Goedkeuring voor het mogen uitstellen van het aanleveren van de documenten met betrekking tot het jaar 2017, met als deadline 1 juli 2018.
	Goedkeuring van de aanpassing van de begroting 2018 om te voldoen aan de wettelijke ratio's.
7 maart	Herbenoeming per 1 juli 2018 van de heer Van der Meulen en mevrouw Hak onder voorbehoud van de positieve zienswijze van de Aw en het positieve advies van de GWHP over de herbenoeming van mevrouw Hak als huurderscommissaris.
	Goedkeuring van de nieuwe versie van het Treasurystatuut.
25 april	Goedkeuring van het Treasuryjaarplan 2018.
	Vaststelling van het Opleidingsplan 2019.
	Benoemen van de heer Rijpkema (vicevoorzitter RvC De Huismeesters) en mevrouw Looman-Struijs (voorzitter van Auditcommissie van de Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) als tijdelijk vervangende RvC leden voor de jaren 2018 en 2019 bij ontstentenis of belet van de voltallige RvC van de Christelijke Woningstichting Patrimonium.
4 juni	Goedkeuring van voorstel bestuurder tot aanpassing van de parameters bedrijfswaarde.
	Goedkeuring van de Kaderbrief 2019.
	Goedkeuring van concept Bod 2019.
29 juni	Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening 2017.
	Verlenen van decharge aan de bestuurder met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2017.
	Verlenen van decharge aan de raad van commissarissen met betrekking tot het gevoerde beleid tot en met 31 december 2017.
5 september	Kennisname van overzicht Informatievoorziening RvC.
	Goedkeuring van de benoeming van de managementteamleden de heer K. van den Berg, mevrouw N. Drewes en mevrouw A. Lalkens per 1 september 2018.
	Goedkeuring van het besluit tot statutenwijziging.
17 oktober	Instemming met het Auditplan accountant.
	Goedkeuring opdrachtverstrekking aan accountant voor controlewerkzaamheden 2018.
	Instemming met voorstel bestuurder tot shortlease auto.
14 november	Goedkeuring van de prestatieafspraken 2019 – 2023.
	Vaststelling actueel toezicht- en toetsingskader.
19 november	Goedkeuring van de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2023.
12 december	Goedkeuring van het Treasuryjaarplan 2019.
	Vaststelling bezoldiging voor de bestuurder voor 2019.
	Vaststelling bezoldiging 2019 voor de voorzitter en leden van de RvC.

8. Ten slotte

De raad van commissarissen bedankt de bestuurder en al zijn medewerkers voor hun grote inzet in 2018, maar bovenal God voor zijn oneindige trouw.

Namens de raad van commissarissen,

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

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2018 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 28 mei 2019

ing. A. de Vries,
bestuurder

Verklaring raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de door de bestuurder van Christelijke Woningstichting Patrimonium opgestelde jaarstukken 2018. De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de bevindingen van EY en stelt de jaarrekening vast en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid.

Groningen, d.d. 28 mei 2019

namens de raad van commissarissen

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

Jaarrekening

Balans per 31 december 2018

ACTIVA

(in duizenden euro's)

	2018	2017
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	638.231	557.884
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	30.761	32.079
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.316	853
	676.308	590.816
II Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	893	1.195
III Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvordering(en)	2.025	1.939
6. Overige effecten	1	0
	2.026	1.939
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
7. Overige voorraden	380	430
	380	430
II Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	268	343
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.087	0
10. Overige vorderingen	135	311
12. Overlopende activa	202	49
	1.693	703
III Liquide middelen	6.479	3.205
Totaal activa	687.779	598.288

PASSIVA

(in duizenden euro's)

	2018	2017
C. EIGEN VERMOGEN		
13. Herwaarderingsreserve	369.682	305.127
14. Overige reserve	112.797	97.714
	482.479	402.841
D. VOORZIENINGEN		
15. Voorziening reorganisatiekosten	85	0
16. Overige voorzieningen	320	139
	405	139
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
17. Schulden/leningen overheid	7.467	7.953
18. Schulden/leningen kredietinstellingen	180.500	168.356
	187.966	176.309
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
19. Schulden aan overheid	486	464
20. Schulden aan kredietinstellingen	7.956	7.597
21. Schulden aan leveranciers	2.441	2.381
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	112	4.443
23. Schulden ter zake van pensioenen	41	0
24. Overige schulden	1.866	354
25. Overlopende passiva	4.025	3.761
	16.927	18.999
Totaal passiva	687.778	598.288

Winst-en-verliesrekening over 2018

	2018	2017
26. Huuropbrengsten	39.128	38.513
27. Opbrengsten servicecontracten	1.904	1.658
28. Lasten servicecontracten	1.725	1.798
29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	777	1.258
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	12.318	13.275
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.184	6.763
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.027	17.077
32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.724	2.219
33. Toegerekende organisatiekosten	-30	-50
34. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.718	-1.704
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	976	465
35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.021	-257
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	72.468	3.156
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.447	2.899
37. Opbrengst overige activiteiten	0	24
Netto resultaat overige activiteiten	0	24
Overige organisatiekosten	3.122	1.448
Leefbaarheid	518	732
38. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0
39. Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.734	-7.822
Saldo financiële baten en lasten	-7.734	-7.822
Resultaat voor belastingen	77.078	10.462
40. Belastingen	2.559	-2.191
Resultaat na belastingen	79.637	8.271

Kasstroomoverzicht 2018

1. (A) Operationele activiteiten

	2018	2017
Ontvangsten:		
1.1 Huren	39.068	38.952
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	36.025	35.683
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	577	603
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden Daeb	107	134
1.1.5 Intramuraal Daeb	1.095	1.145
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	76	93
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	836	883
1.1.9 Parkeervoorzieningen Daeb	0	21
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-Daeb	352	390
1.2 Vergoedingen	2.355	1.788
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	278	301
1.5 Renteontvangsten	0	1
Saldo ingaande kasstromen	41.701	41.042
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht	-1	0
1.7 Personeelsuitgaven	-3.149	-2.749
1.8 Onderhoudsuitgaven	-9.671	-12.375
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-9.124	-6.704
1.10 a Renteuitgaven	-7.650	-8.209
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		0
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-392	0
1.11 b Verhuurdersheffing	-5.103	-2.797
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-290	-732
1.13 Vennootschapsbelasting	-1.847	2.502
Saldo uitgaande kasstromen	-37.227	-31.064
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.474	9.978

2. (B) (Des)investeringsactiviteiten

	2018	2017
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.893	2.464
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	2.476	
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	5.369	2.464
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-8.940	-4.907
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-9.065	-7.787
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	11	0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-203	0
2.14 A Investeringsontvangsten overig DAEB	-231	-230
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	-180	-197
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-18.608	-13.121
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.239	-10.657
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-13.239	-10.657

3. (C) Financieringsactiviteiten

	2018	2017
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	20.100	12.000
Saldo ingaande kasstromen	20.100	12.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-8.061	-8.681
	-8.061	-8.681
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.039	3.319
Mutatie liquide middelen	3.274	2.640
Liquide middelen per 1 januari	3.205	565
Liquide middelen per 31 december	6.479	3.205

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

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizenden Euro's, tenzij anders vermeld. Het verslagjaar loopt parallel aan het kalenderjaar.

Activiteiten

De activiteiten van Christelijke Woningstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium), statutair gevestigd en kantoor houdende in Groningen, Peizerweg 136, zijn erop gericht mensen te huisvesten die zelf moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien, in en rondom Groningen. Het KvK-nummer van Patrimonium is 02028302.

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2017) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 mei 2019.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

Oordelen

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen – Patrimonium als lessor

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

Schattingen en veronderstellingen

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Patrimonium waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Patrimonium. Patrimonium heeft onafhankelijke

waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van de BOG / MOG ZOG eenheden. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Patrimonium beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd een bijzondere waardevermindering het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2018, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen en -schulden wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Patrimonium betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

De latente belastingverplichting over de hogere marktwaarde dan fiscale boekwaarde van vastgoed in exploitatie komt naar oordeel van Patrimonium gegeven haar volkshuisvestelijke taak (doorexplotatie van sociale huurwoningen) waarschijnlijk pas over een zeer lange tijd dan wel wellicht in het geheel niet tot afwikkeling. Gegeven de toegepaste waarderingsgrondslagen (waardering van latente belastingen op contante waarde) en het beleid van Patrimonium is deze latente belastingverplichting op nihil gesteld.

Daarentegen worden ten aanzien van vastgoed in exploitatie waarvan sprake is van hogere fiscale waardering dan marktwaarde en de verwachting is dat dit verschil via fiscaal aftrekbare afschrijvingen ten laste van het fiscale resultaat kunnen worden gebracht een latente belastingvordering tot waardering gebracht, onder de overweging dat sprake van een verschil dat in een korte periode wordt kan worden afgewikkeld en een relatief hoge zekerheid bestaat dat sprake zal zijn van daadwerkelijke afwikkeling.

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Presentatiewijziging

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

- 'kortlopende schulden - schulden aan overheid' met € 345 is afgenomen;
- 'kortlopende schulden - schulden aan kredietinstellingen' met € 3.021 is afgenomen, en
- 'overlopende passiva' met € 3.366 is toegenomen.

In de jaarrekening is voor de verbetering van de inzichtelijkheid enkel de toegerekende organisatiekosten gepresenteerd die via een verdeelsleutel zijn toegerekend aan activiteiten. In het kader van vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers hiervoor ook aangepast, waardoor:

- 'overige directe lasten exploitatie bezit' met € 6.763 is afgenomen, en

- 'leefbaarheid' met € 732 is afgenomen.

In de jaarrekening is voor de verbetering van de inzichtelijkheid de kosten uit hoofde van governance apart gepresenteerd onder de overige organisatiekosten. In het kader van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers hiervoor ook aangepast waardoor de 'toegerekende organisatiekosten' met € 107 zijn afgenomen en de 'kosten uit hoofde van governance' met € 107 zijn toegenomen.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Voor BOG, MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Patrimonium 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.

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

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

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

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig 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 een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van belastinglatenties.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijn voor bedrijfsgebouwen is vijftig jaar. De afschrijvingstermijnen voor de overige materiële vaste activa zijn vijf tot tien jaren. In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige effecten

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

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

Voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt 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. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening latente belastingen

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

Voorziening reorganisatiekosten

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

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten

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

Patrimonium scheidt een in een contract besloten derivaat, (embedded derivative), indien aan de orde, af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Het niet in de balans opnemen van financiële instrumenten

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

Leasing

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

Patrimonium als lessee

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

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

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

Patrimonium als lessor

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Patrimonium verwerkt

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare

voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

Toerekening baten en lasten

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

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

A Activa

I Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie 2018	1. DAEB vastgoed in exploitatie 2017	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017
Boekwaarde per 1 januari	557.884	551.513	32.079	28.123
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Investerings	8.276	8.763	3	112
Desinvesteringen	-1.718	-1.552	0	-152
Herclassificaties	-209	-50	209	50
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	73.998	-790	-1.530	3.946
Totaal van de mutaties	80.347	6.371	-1.318	3.956
Boekwaarde per 31 december	638.231	557.884	30.761	32.079
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december	361.327	295.207	8.354	9.920

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 67.146 en € -1.566.

	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie 2018	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie 2017
Stand per 1 januari:		
Aanschaffingswaarde	7.692	3.305
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.839	-3.305
Boekwaarde per 1 januari	853	0
Investerings	9.484	4.387
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.021	-3.534
Totaal van de mutaties	6.463	853
Stand per 31 december:		
Aanschaffingswaarde	17.176	7.692
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.860	-6.839
Boekwaarde per 31 december	7.316	853

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

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

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

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

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van 2017, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 111 duizend naar € 120,5 duizend . Deze stijging van + 8,6 % 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 en op de marktwaarde.

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

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

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,29% naar 6,93% (-4,94%). Deze daling van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de marktwaarde.

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

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

	2018	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	110.180	basis
Meergezinswoningen	520.980	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.527	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.337	full
Parkeergelegenheden	6.197	basis
Zorgvastgoed (intramuraal)	15.253	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.519	full
Totaal	668.993	

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,40%	7,80%	4,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	706 - 1.044	706 - 1.044	706 - 1.044	706 - 1.044	706 - 1.044	706 - 1.044
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	626 - 1.091	626 - 1.091	626 - 1.091	626 - 1.091	626 - 1.091	626 - 1.091
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgenheid (extramuraal)	541 - 830	541 - 830	541 - 830	541 - 830	541 - 830	541 - 830
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	883	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	663	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgenheid (extramuraal)	663	663	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW	436	436	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW	428	428	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Zorgenheid (extramuraal)	395	395	395	395	395	395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,162%	0,162%	0,162%	0,162%	0,162%	0,162%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%
Mutatiekans bij uitponden	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%	2% - 50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	6,21% - 7,71%	6,21% - 7,71%	6,21% - 7,71%	6,21% - 7,71%	6,21% - 7,71%	6,21% - 7,71%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit makelaars-, notaris- en andere handelingskosten (exclusief overdrachtsbelasting) bedragen 1,7% van de leegwaarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88
Mutatieonderhoud per m2 bvo	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10	9,10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,5% - 12%	5,5% - 12%	5,5% - 12%	5,5% - 12%	5,5% - 12%	5,5% - 12%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%	0,501%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,94% - 13%	8,94% - 13%	8,94% - 13%	8,94% - 13%	8,94% - 13%	8,94% - 13%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	50	50	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	166	166	166	166	166	166
Beheerkosten – parkeerplaats	26	26	26	26	26	26
Beheerkosten – garagebox	37	37	37	37	37	37
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	7,35%-7,44%	7,35%-7,44%	7,35%-7,44%	7,35%-7,44%	7,35%-7,44%	7,35%-7,44%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo	29,73	29,73	29,73	29,73	29,73	29,73
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	6,3% - 9,9%	6,3% - 9,9%	6,3% - 9,9%	6,3% - 9,9%	6,3% - 9,9%	6,3% - 9,9%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Schematische vrijheid

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

Markthuur(stijging)

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

Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde * in € 1.000	Effect op reële waarde * in % van de reële waarde
Mutatiegraad	2% - 50%	+ 20% (relatief)	16.442	2,46%
Mutatiegraad	2% - 50%	- 20% (relatief)	-19.826	-2,96%
Disconteringsvoet	5,5% - 13%	+ 1% (absoluut)	-66.912	-10,00%
Disconteringsvoet	5,5% - 13%	- 1% (absoluut)	103.077	15,41%

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

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)

	2018
Eengezinswoningen (EGW)	66.399
Meergezinswoningen (MGW)	226.860
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.527
Maatschappelijk onroerend goed	1.337
Zorgvastgoed (intramuraal)	15.253
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	788
Parkeergelegenheden	6.197
Totaal	330.361
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	668.992
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	338.631

Er zijn geen vergelijkende cijfers inzake de beleidswaarde opgenomen, dit conform de overgangsbepaling in RJ 645.502.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en

geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktwaarde ** x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat			668.992	
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexploiteren	Volledig doorexploiteren	-90.128	-13,5%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-160.524	-24,0%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	-99.623	-14,9%
Stap 4: beheer	Marktconform beheernorm	Beleids-beheernorm	11.644	1,7%
Beleidswaarde			330.361	49,4%

** Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

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

- voor eengezinswoningen: € 619 per maand;
- voor meergezinswoningen: € 502 per maand, en
- voor extramurale zorgseenheden € 345 per maand.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 2.353 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 656 per verhuureenheid per jaar.

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1,0% hoger	€ 50,8 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 25,0 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 21,5 miljoen lager

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

WOZ-waarde

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 787,1 miljoen (2017 € 728,5 miljoen)

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 verplichtingen en activa'.

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

Aardbevingsrisico

Patrimonium heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening. Het vastgoed van Patrimonium bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen en hiermee derhalve niet in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt. Hiermee is de impact op de marktwaarde conform het handboek marktwaarde minimaal.

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

II Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2018	2017
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	7.300	6.835
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.105	-5.804
Boekwaarde	1.195	1.031
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	51	465
Desinvesteringen	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-354	-301
Totaal van de mutaties	-302	164
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	7.351	7.300
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.459	-6.105
Boekwaarde	893	1.195

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, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
 - Automatisering: 5 jaar
 - Bedrijfsauto's: 5 jaar
 - Inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
 - Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ) van de kantoorpanden bedraagt € 0,99 miljoen (2017: € 0,98 miljoen).

Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Patrimonium heeft geen activa ten dienste van de exploitatie buitengebruik gesteld in 2018 (2017: € 0 miljoen).

Zekerheden

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

III Financiële vaste activa

	2018	2017
5. Latente belastingvorderingen	2.025	1.939
6. Overige effecten	1	0
Totaal	2.026	1.939

Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Patrimonium betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Patrimonium verwacht dat het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten onvoldoende zijn in de resterende beschikbare periode, waarbij eventuele tax planning is meegenomen.

De latente belastingverplichting over de hogere marktwaarde dan fiscale boekwaarde van vastgoed in exploitatie komt naar oordeel van Patrimonium gegeven haar volkshuisvestelijke taak (doorexploitatie van sociale huurwoningen) waarschijnlijk pas over een zeer lange tijd dan wel wellicht in het geheel niet tot afwikkeling. Gegeven de toegepaste waarderingsgrondslagen (waardering van latente belastingen op contante waarde) en het beleid van Patrimonium is deze latente belastingverplichting op nihil gesteld.

Daarentegen worden ten aanzien van vastgoed in exploitatie waarvan sprake is van hogere fiscale waardering dan marktwaarde en de verwachting is dat dit verschil via fiscaal aftrekbare afschrijvingen ten laste van het fiscale resultaat kunnen worden gebracht een latente belastingvordering tot waardering gebracht, onder de overweging dat sprake van een verschil dat in een korte periode wordt kan worden afgewikkeld en een relatief hoge zekerheid bestaat dat sprake zal zijn van daadwerkelijke afwikkeling.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a. Vastgoed in exploitatie

Voor het fiscale afschrijvingspotentieel is de afschrijvingsruimte bepaald op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ waarde en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden. Er is een inschatting gemaakt van de afschrijvingen voor de komende jaren van € 5,0 miljoen (2017: € 4,5 miljoen), waarbij rekening wordt gehouden met een jaarlijkse stijging van de WOZ waarde met 2% (met uitzondering van 4,4% voor 2019). De latentie is opgenomen tegen de contante waarde.

Eveneens zijn de tijdelijke verschillen gewaardeerd op woongelegenheden die in de komende vijf jaar, naar verwachting, worden verkocht (100 woningen, met een nominaal verschil van € 3,0 miljoen). Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

b. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk belastingvordering tegen de contante waarde (de nominale waarde bedraagt € 2,0 miljoen) verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 3,15% (2017: 3,15 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is variërende tussen de 5 en 25 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,18 miljoen (2017: € 0,15 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

	Balans 2018	Balans 2017	Winst-en- verliesrekening 2018	Winst-en- verliesrekening 2017
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	1.056	954	-102	308
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde te verkopen wooneenheden	646	691	45	691
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van disagio leningen	323	294	-29	-221
5. Totaal latente belastingvordering	2.025	1.939	-86	778

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

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	1.939	1.161
Realisatie ten laste van het resultaat	-45	-221
Dotatie ten gunste van het resultaat	131	999
Boekwaarde 31 december	2.025	1.939

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van leningen o/g	196.409	198.424	-2.015	-504
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen	0	6.744	-6.744	-1.686
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake verkopen	8.099	11.153	-3.054	-764
	204.508	216.321	-11.813	-2.953

* tarief ultimo 2018, komende jaren is een lager tarief van toepassing.

Waarderingsverschillen niet tot waardering gebracht

Het niet tot waardering gebrachte nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt in totaal 46,4 mln. en heeft in principe een latente belastingverplichting (€ 9,5 miljoen bij tarief van 20,5%) tot gevolg. Het doel van Patrimonium is echter om door te exploiteren waarbij eventueel sloop- en nieuwbouw zal worden gepleegd bij de einde van het levensduur. Gegeven de waardering van latente belastingen op contante waarde en de zeer aanzienlijke lengte van de periode waarna de afwikkeling van het tijdelijke verschil zal plaatsvinden is de verplichting op nihil gesteld.

Overige financiële vaste activa

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

B Passiva

I Voorraden

7. Overige voorraden

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

	2018	2017
7. Overige voorraden	380	430
Totaal	380	430

II Vorderingen

	2018	2017
8. Huurdebiteuren	268	343
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.087	0
10. Overige vorderingen	135	311
11. Overlopende activa	202	49
Totaal	1.693	703

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

8. Huurdebiteuren

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

Patrimonium heeft een vordering uitstaan van € 90 duizend welke reeds meer dan 5 maanden openstaat. De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat de vordering binnen drie maanden na balansdatum zal worden voldaan. Er is derhalve geen voorziening gevormd.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting lopende boekjaar	290	0
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	797	0
Totaal	1.087	0

III Liquide middelen

	2018	2017
Kas	5	3
Bank	6.474	3.201
Totaal	6.479	3.205

C Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 369,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 305,1 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 338,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen bedraagt per balansdatum € 482,5 miljoen (2017: € 402,8 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

(na resultaatbestemming)

	2018	2017
13. Herwaarderingsreserve	369.682	305.127
14. Overige reserve	112.797	97.714
Totaal	482.479	402.841

13. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve na resultaatbestemming is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2017	293.346	7.715	301.061
Desinvesteringen	-956	-105	-1.061
Mutatie herwaardering	2.817	2.310	5.127
Stand per 31 december 2017	295.207	9.920	305.127
Stand per 1 januari 2018	295.207	9.920	305.127
Desinvesteringen	-1.026	0	-1.026
Mutatie herwaardering	67.146	-1.566	65.581
Stand per 31 december 2018	361.327	8.354	369.682

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

14. Overige reserve

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

	2018	2017
Stand 1 januari	97.714	93.510
Resultaatbestemming boekjaar	14.057	3.143
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.026	1.061
Stand 31 december	112.797	97.714

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 van € 79,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 van € 14,0 miljoen ten gunste van de overige reserve te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 65,6 miljoen (bestaande uit waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

D Voorzieningen

	2018	2017
15. Voorziening reorganisatiekosten	85	0
16. Overige voorzieningen	320	139
Totaal	405	139

15. Voorziening reorganisatiekosten

In 2018 is een voorziening gevormd voor kosten voor twee medewerkers waarvoor een vaststellingsovereenkomst is opgesteld.

	2018	2017
Stand 1 januari 2018	0	0
Dotatie	85	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	0
Stand 31 december 2018	85	0

Waarvan:

looptijd < 1 jaar	85	0
looptijd > 5 jaar	0	0

16. Overige voorzieningen

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

	Jubileum-uitkeringen	Loopbaan-ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2018	139	0	139
Dotatie	23	168	191
Toevoeging rente	0	0	0
Onttrekking	-4	-6	-10
Vrijval	0	0	0
Stand 31 december 2018	158	162	320

Waarvan:

looptijd < 1 jaar	1	36	37
looptijd > 5 jaar	157	0	157

De voorziening loopbaanontwikkeling bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de CAO woondiensten en wordt in verband met haar omvang in boekjaar 2018 in de balans verantwoord.

E Langlopende schulden

	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
17. schulden/leningen overheid	5,27%	5.353	2.113	7.467
18. schulden/leningen kredietinstellingen	3,82%	148.650	31.850	180.500
Totaal		154.003	33.963	187.966

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.

	Overheid	Krediet-instellingen	Totaal
Verantwoord onder langlopende schulden	7.953	168.356	176.309
Verantwoord onder kortlopende schulden	464	7.596	8.060
Stand 1 januari 2018	8.417	175.952	184.369
Nieuwe leningen	0	20.100	20.100
Aflossingen	-464	-7.597	-8.061
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-486	-7.955	-8.441
Stand 31 december 2018	7.467	180.500	187.966

Naast deze leningen is ultimo 2018 geen financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2019.

Zekerheden

Alle leningen overheid en kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 669,0 miljoen (2017: € 590,8 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Achterstelling

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

Aflossingssysteem

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

F Kortlopende schulden

	2018	2017
19. Schulden aan overheid	486	464
20. Schulden aan kredietinstellingen	7.956	7.597
21. Schulden aan leveranciers	2.441	2.381
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	112	4.443
23. Schulden ter zake van pensioenen	41	0
24. Overige schulden	1.866	354
25. Overlopende passiva	4.024	3.761
Totaal	16.926	18.999

19. Schulden aan overheid

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar	486	464
Totaal	486	464

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en is de transitorische rente onder de overlopende passiva verantwoord. De vergelijkende cijfers 2017 zijn mede voor het inzicht op deze wijze aangepast.

Zekerheden

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

20. Schulden aan kredietinstellingen

	2018	2017
Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.956	7.597
Totaal	7.956	7.597

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en is de transitorische rente onder de overlopende passiva verantwoord. De vergelijkende cijfers 2017 zijn mede voor het inzicht op deze wijze aangepast.

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Patrimonium kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen per 31 december 2018. Tegenover deze faciliteiten is geen zekerheid verstrekt.

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

22. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting lopende boekjaar	0	1.152
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	2.008
Verhuurderheffing	0	840
Omzetbelasting boekjaar	377	442
Omzetbelasting suppletie	-265	0
Totaal	112	4.443

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Voor wat betreft de vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren, heeft een herziening plaats gevonden over de boekjaren 2016 en 2015 met name voor wat betreft het fiscale gedeelte van de onderhoudskosten.

24. Overige schulden

	2018	2017
Te betalen accountants- en advieskosten	147	106
Te betalen assuratiekosten	0	13
Te betalen salariskosten	0	164
Te betalen km kosten	0	1
Te betalen kosten i.v.m. overlast	0	23
Te betalen afrekening energiebedrijf	0	25
Te betalen bouw- en onderhoudskosten	1.679	0
Te betalen huur Zinn	0	22
Lief en Leed personeel	4	0
Waarborgsommen	37	0
Totaal	1.866	354

Alle schulden zijn kortlopend, korter dan 1 jaar. De schulden zijn in 2018 hoger dan in 2017 doordat enkele nieuwbouwnota's zijn ontvangen. Deze nota's zijn begin 2019 voldaan.

25. Overlopende passiva

	2018	2017
Vooruitontvangen huren	451	338
Opgebouwde rentelasten (transitorische rente)	3.359	3.366
Vakantiedagen	214	0
Diversen	0	56
Totaal	4.024	3.760

Alle schulden zijn kortlopend, kleiner dan 1 jaar

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en is de transitorische rente onder de overlopende passiva verantwoord. De vergelijkende cijfers boekjaar 2017 zijn mede voor het inzicht op deze wijze aangepast.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Patrimonium loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (indien op enig moment aanwezig), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

Leningen vaste rentevoet 2017 (onderhevig aan renteprijsrisico)	Renteklasse < 3%	Renteklasse 3% – 4%	Renteklasse 4% – 5%	Renteklasse 5% – 6%	Renteklasse 6% – 7%	Renteklasse > 7%	Totaal
Restant looptijd:							
1 – 4 jaar	216	771	0	221	0	0	1.208
5 – 9 jaar	975	2.861	1.946	14.531	4.112	293	24.718
10 – 14 jaar	0	7.073	14.963	1.813	4.730	186	28.765
15 – 19 jaar	337	5.038	8.534	4.042	0	222	18.173
> 20 jaar		0	75.615	6.930	0	0	82.545
Totaal	1.528	15.743	101.058	27.537	8.842	701	155.409

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

Leningen variabele rentevoet 2017 (onderhevig aan rentekasstroomrisico)	Renteklasse < 3%	Renteklasse 3% – 4%	Renteklasse 4% – 5%	Renteklasse 5% – 6%	Renteklasse 6% – 7%	Renteklasse > 7%	Totaal
Restant looptijd:							
1–4 jaar	0	0	0	0	0	0	0
5–9 jaar	0	0	0	0	0	0	0
10–14 jaar	0	0	0	0	0	0	0
15–19 jaar	0	0	0	0	0	0	0
> 20 jaar	20.900	0	0	0	0	0	20.900
Totaal	20.900	0	0	0	0	0	20.900

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 tweetal roll-over leningen. De andere financiële instrumenten van Patrimonium zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,88%.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen

	Jaar- aflossingen	Eind- aflossingen	Rente- conversies
2019	8,1 miljoen	0,3 miljoen	–
2020	8,4 miljoen	0,1 miljoen	–
2021	8,1 miljoen	0,3 miljoen	0,3 miljoen
2022	7,3 miljoen	1,5 miljoen	0,1 miljoen
2023	7,7 miljoen	–	0,1 miljoen
> 2023	91,2 miljoen	61,5 miljoen	1,4 miljoen

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 12,2 jaar (2017: 12,2 jaar) en 15,9 jaar (2017: 16,1 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort 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.
- Verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De variabele leningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij

de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige variabele leningen bedraagt tussen de 0,13 basispunten en de 0,43 basispunten.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Reële waarde

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

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen (€ 174,9 miljoen) loopt Patrimonium het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

	Boekwaarde 2018	Boekwaarde 2017	Reële waarde 2018	Reële waarde 2017
<i>Financiële activa</i>				
Vorderingen onder financiële vaste activa (exclusief derivaten)	2.025	1.939	2.025	1.939
Viottende vorderingen (exclusief derivaten)	2.073	1.134	2.073	1.134
Liquide middelen	6.479	3.205	6.479	3.205
	10.577	6.278	10.577	6.278
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende schulden (exclusief renteswaps)	187.966	176.309	268.505	254.678
Kortlopende schulden (exclusief renteswaps)	16.927	18.999	17.951	18.999
	204.894	195.308	286.456	273.677
<i>Niet in de balans opgenomen financiële instrumenten:</i>				
Toegezegde leningen	0	0	0	0
Garantstellingen	0	0	0	0
Totaal	215.471	201.586	297.033	279.955

Grondslagen voor de reële waarde

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

De reële waarde 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. 29 december 2018 (2017: 29 december 2017). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) -0,363% tot en met 30 jaar 1,380% (2017: -0,386% tot en met 1,387%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief -0,237% tot en met 50 jaar 1,359% (2017: 0,271% tot en met 1,487%).

Hedges

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hen aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Patrimonium een aangegane obligoverplichting van € 7,5 miljoen (2017: € 6,8 miljoen).

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

Operationele lease

Patrimonium heeft als lessee ultimo 2018 operationele leasecontracten voor twee bedrijfswagens afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
periode <= 1 jaar	26	16
1 jaar < periode <= 5 jaar	35	10
periode > 5 jaar	6	0
Totaal	67	26

In 2018 is een totaalbedrag van € 18 duizend aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit leasetermijnen inzake bedrijfsauto's.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 387.000;
- 2020: € 391.000;
- 2021: € 395.000;
- 2022: € 399.000.

Juridische claims

Er zijn geen claims tegen Patrimonium ingediend.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Patrimonium heeft ultimo 2018 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Erfpachtverplichtingen

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

Investeringsverplichtingen

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

- a. De bouw van 60 huurwoningen in Selwerd. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 13,6 miljoen, waarvan € 6,2 miljoen onrendabel. Per 31 december 2018 bedraagt de resterende investeringsverplichting € 7,1 miljoen.
- b. De bouw van 24 huurwoningen, 24 intramurale zorgeenheden en 1 multifunctioneel centrum in Beijum. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 10,2 miljoen, waarvan € 3,6 miljoen onrendabel. Per 31 december 2018 bedraagt de resterende investeringsverplichting € 0,1 miljoen.

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

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

Onderhoudsverplichtingen

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

Prestatieafspraken

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

Verkoop woningen

Op balansdatum is geen sprake van verkochte woningen.

Bankgaranties

Patrimonium heeft geen garanties afgegeven.

Afnameverplichting woningen

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

Aansprakelijkheid VOF en CV-belangen

Patrimonium heeft geen belangen in een VOF of CV.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Niet in de balans opgenomen activa

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

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

26. Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	37.448	37.040
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	608	595
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	169	89
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.293	1.281
	39.518	39.005
Huurderving wegens leegstand	-354	-492
Huurderving wegens oninbaarheid	-36	0
Totaal	39.128	38.513

Patrimonium heeft als lessor operationele leasecontracten afgesloten voor haar vastgoed waarbij sprake is van contracten voor onbepaalde tijd welke grotendeels tussentijds opzegbaar zijn (één maand opzegtermijn).

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,2% (1 juli 2017: 1,0%).

De huuropbrengsten in 2018 bedragen € 39,1 miljoen en zijn daarmee dan € 0,6 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2017. Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit de doorgevoerde huurverhoging.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0,2% (2017: 0,93%).

27. Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.918	1.658
Derving wegens oninbaarheid	-13	0
Totaal	1.904	1.658

28. Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicecontracten	1.725	1.798
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	1.725	1.798

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.

29. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Overige opbrengsten	-44	0
Toegerekende organisatiekosten	821	1.258
Totaal	777	1.258

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2018	2017
Lonen en salarissen	3.278	2.927
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	354	301
Overige personeelskosten	1.365	229
Overige toe te rekenen kosten	2.090	1.314
Toe te rekenen organisatiekosten	7.086	4.772
Organisatiekosten toegerekend aan:		
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	821	1.258
– Lasten onderhoudsactiviteiten	2.990	2.123
– Overige directe lasten exploitatie bezit	0	0
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	30	50
– Leefbaarheid	238	0
– Overige organisatiekosten	3.007	1.341
Totaal toegerekende organisatiekosten	7.086	4.772

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en zijn organisatiekosten die niet via een verdeelsleutel zijn toegerekend afzonderlijk gepresenteerd. Het betreft hier overige directe lasten exploitatie bezit en kosten inzake leefbaarheid. De vergelijkende cijfers 2017 zijn mede voor het inzicht op deze wijze aangepast.

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

	2018	2017
– Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12%	26%
– Lasten onderhoudsactiviteiten	42%	44%
– Overige directe lasten exploitatie bezit	0%	0%
– Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0%	1%
– Leefbaarheid	3%	0%
– Overige organisatiekosten	42%	28%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Lonen en salarissen

De totale personeelslasten voor Patrimonium bestaan uit de volgende componenten:

	2018	2017
Salarissen	2.500	2.238
Sociale lasten	423	371
Pensioenen	355	318
Overige personeelskosten	1.365	229
Totaal	4.643	3.156

Bij Patrimonium waren in 2018 gemiddeld 55 werknemers in dienst (2017: 48). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 50,1 fte (2017: 43,3 fte). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatie- onderdeel is als volgt (aantal fte):

	2018	2017
Directie/secretariaat	3,4	3,6
Financiële administratie	7,4	6,7
Verhuur en bewonerszaken	11,2	6,6
Technische dienst	28,1	26,4
Totaal	50,1	43,3

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 115,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017: 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom jaarlijks een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Patrimonium:

	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	354	301
Totaal	354	301

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor Patrimonium:

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

	2017	Deloitte Accountants B.V.	Ernst & Young Accountants LLP	Deloitte Belasting- adviseurs B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening		165	144	0	309
Andere controleopdrachten		18	15	0	33
Adviesdiensten op fiscaal terrein		0	0	22	22
Andere niet-controlediensten		0	0	0	0
Totaal		183	159	22	364

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	4.920	6.973
Mutatieonderhoud	603	1.123
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.805	3.056
Toegerekende organisatiekosten	2.990	2.123
Totaal	12.318	13.275

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Belastingen exploitatie	2.840	2.762
Verzekeringen	98	114
Verhuurderheffing	4.257	3.637
Overige directe kosten	989	252
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	8.184	6.763

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2018	2017
Verkoopopbrengst	2.893	2.464
Af: verkoopkosten	-170	-245
toegerekende organisatiekosten	-30	-50
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.718	-1.704
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	976	465

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen en 1 bedrijfsruimte (2017: 16 woningen en 1 bedrijfsruimte). Door de verkopen in 2018 is van de herwaarderingsreserve € 1,0 miljoen gerealiseerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.021	-257
Totaal	-3.021	-257

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	73.998	-790
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.530	3.946
Totaal	72.468	3.156

Netto resultaat overige activiteiten

37. Opbrengsten overige activiteiten

	2018	2017
Overige opbrengsten	0	24
Totaal	0	24

Kosten overige activiteiten

Er zijn geen kosten toegerekend met betrekking tot overige activiteiten.

Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van governance	115	107
Toegerekende organisatiekosten	3.007	1.341
Totaal	3.122	1.448

In 2018 heeft een herrubricering plaatsgevonden en zijn de kosten uit hoofde van governance afzonderlijk verantwoord. De vergelijkende cijfers 2017 zijn mede voor het inzicht op deze wijze aangepast.

Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	279	732
Toegerekende organisatiekosten	238	0
Totaal	518	732

Saldo financiële baten en lasten

	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-7.634	-7.787
– Borgstellingsvergoeding	-6	-13
– Overig	-94	-22
Totaal	-7.734	-7.822

Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2018	2017
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	20	-961
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	2.455	-2.008
Mutatie latente belastingvorderingen	84	778
Totaal belastinglast/-bate	2.559	-2.191

De post aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren ad. € 2.455 volgt uit een nadere beoordeling op het onderscheid tussen onderhoudslasten en verbeteringsinvesteringen over de jaren 2015 en 2016. Aangezien niet alle verschillen tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde tot waardering worden gebracht, leidt deze herbeoordeling niet tot een verschuiving tussen de acute en latente belastingpositie in de jaarrekening 2018. De herbeoordeling heeft geleid tot aanpassing van de aangifte vennootschapsbelasting 2015 en 2016

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -3,35% (2017: 20,94%).

in %

	2018	2017
Nominale belastingdruk	25,00%	25,00%
<i>Permanente verschillen:</i>		
Beperkte aftrek kosten (forfait)	0,00%	0,02%
Saneringsheffing	0,13%	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0,00%	
Effect tijdelijke verschillen niet gewaardeerd in latenties	-24,60%	-19,59%
Effect tariefsaanpassing/contactmaking	-0,72%	2,89%
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-3,21%	-6,61%
Afrondingen	0,05%	19,24%
Effectief tarief	-3,35%	20,94%

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

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen directie en commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen, bedragen respectievelijk € 156.403 (2017: € 150.262) en € 84.260 (2017: € 71.377)

Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium. Het voor Patrimonium toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x € 1	ing. A. de Vries
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
(Fictieve dienstbetrekking?)	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.473
Beloningen betaalbaar op termijn	20.770
Subtotaal	156.243
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	
Totale bezoldiging	156.243
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering vanwege onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.104
Beloningen betaalbaar op termijn	20.158
Totale bezoldiging 2017	150.262

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

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	mr. drs F.C.A. van der Meulen	P.W. Pruim	A.W.V. Hak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.666	11.266	11.508
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	16.666	11.266	11.508
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging	16.666	11.266	11.508
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering vanwege onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.466	9.565	9.466
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	14.466	9.565	9.466

bedragen x € 1	J.G. Waanders - Kolhoop	M. Boer	dr. ing. J. Veuger	R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.266	11.266	11.266	11.266
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	11.266	11.266	11.266	11.266
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600	15.600	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	11.266	11.266	11.266	11.266
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 vanwege onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	[01-01] – [31-12]	[01-01] – [31-12]	[01-07] – [31-12]	[01-07] – [31-12]
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.466	9.466	9.466	9.482
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	9.466	9.466	9.466	9.482

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2017	3.205	
Zeet liquide effecten per 31 december 2017	0	
Geldmiddelen per 31 december 2017		3.205
Balansmutatie geldmiddelen in 2018		3.274
Liquide middelen per 31 december 2018	6.479	
Zeet liquide effecten per 31 december 2018	0	
Geldmiddelen per 31 december 2018		6.479

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium.

De kasstroom inzake verhuurdersheffing (1.11 b) wijkt af van kosten leefbaarheid in de winst-en-verliesrekening. Dit verschil betreft een nabetaling van in 2018 te weinig betaalde verhuurdersheffing.

De kasstroom inzake vennootschapsbelasting (1.13) wijkt af van de post belastingen (40) in de winst-en-verliesrekening. Voor een toelichting op dit verschil verwijzen we naar de toelichting op de post belastingen (40) in de winst-en-verliesrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Patrimonium.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2018 (voor winstbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		2018
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	638.231	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.316	
		645.547
II Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	893	
		893
III Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.927	
Overige effecten	1	
Interne lening	15.400	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	14.529	
		31.857
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Overige voorraden	362	
		362
II Vorderingen		
Huurdebiteuren	255	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.299	
Overige vorderingen	129	
Overlopende activa	193	
		1.876
III Liquide middelen		6.212
Totaal activa		686.747

Passiva

(in duizenden euro's)

		2018
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	361.327	
Overige reserves	121.152	
		482.479
D. VOORZIENINGEN		
Voorziening reorganisatiekosten	81	
Overige voorzieningen	305	
		386
E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen overheid	7.467	
Schulden/leningen kredietinstellingen	180.500	
		187.966
F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	486	
Schulden aan kredietinstellingen	7.956	
Schulden aan leveranciers	1.966	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Schulden ter zake van pensioenen	39	
Overige schulden	1.627	
Overlopende passiva	3.842	
		15.916
Totaal passiva		686.747

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)

		2018
Huuropbrengsten	37.246	
Opbrengsten servicecontracten	1.813	
Lasten servicecontracten	-1.643	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-740	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.806	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.995	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.876
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.410	
Toegerekende organisatiekosten	-30	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.404	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		976
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.021	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.998	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		70.977
Overige organisatiekosten		2.972
Leefbaarheid		518
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.734	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	
Rentebaten interne lening	279	
Saldo financiële baten en lasten		-7.454
Resultaat voor belastingen		77.885
Belastingen		2.436
Resultaat niet-DAEB tak		-684
Resultaat na belastingen		79.637

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
1.1 Huren	37.303
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	36.025
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	107
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.095
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	76
1.2 Vergoedingen	2.242
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	264
1.5b Renteontvangsten interne lening	279
Saldo ingaande kasstromen	40.088
Uitgaven	
1.6 Erfpacht	1
1.7 Personeelsuitgaven	2.998
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.288
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.687
1.10 a Renteuitgaven (exclusief interne lening)	7.650
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	374
1.11 b Verhuurdersheffing	5.103
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	290
1.13 Vennootschapsbelasting	1.759
Saldo uitgaande kasstromen	36.149
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.939
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.579
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	2.476
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.055
MVA uitgaande kasstroom	
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.940
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	9.065
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	680
2.14 A Investerings overig	231
2.15 A Externe kosten bij verkoop	180
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	19.096
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.041
FVA	
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	550
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	550
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-12.491
3. (C) Financieringsactiviteiten	
Ingaand	
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	20.100
Uitgaand	
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	8.061
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.039
4.1 Mutatie liquide middelen	3.488
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0
Mutatie geldmiddelen	3.488
Liquide middelen per 1 januari	2.724
Liquide middelen per 31 december	6.212
Mutatie geldmiddelen	3.488

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2018

Activa

(in duizenden euro's)

		2018
A. VASTE ACTIVA		
I Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	30.761	30.761
III Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	97	97
B. VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
Overige voorraden	18	18
II Vorderingen		
Huurdebiteuren	13	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	52	
Overige vorderingen	7	
Overlopende activa	10	82
III Liquide middelen		266
Totaal activa		31.224

Passiva

(in duizenden euro's)

		2018
C. EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	8.355	
Overige reserves	6.174	14.529
E. VOORZIENINGEN		
Voorziening reorganisatiekosten	4	
Overige voorzieningen	15	19
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
Interne lening	15.400	15.400
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	475	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	377	
Schulden ter zake van pensioenen	2	
Overige schulden	240	
Overlopende passiva	182	1.276
Totaal passiva		31.224

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

(in duizenden euro's)

		2018
Huuropbrengsten	1.882	
Opbrengsten servicecontracten	91	
Lasten servicecontracten	-83	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-37	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-513	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-189	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.152
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	477	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-477	
		0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.530	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.530
Overige organisatiekosten		149
Rentelasten interne lening	-279	
Saldo financiële baten en lasten		-279
Resultaat voor belastingen		-807
Belastingen		123
Resultaat na belastingen		-684

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

(in duizenden euro's)

2018

1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	1.765	
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	577	
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	836	
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	352	
1.2 Vergoedingen	113	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	13	
Saldo ingaande kasstromen		1.891
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	151	
1.8 Onderhoudsuitgaven	383	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	437	
1.10 b Rentebetalingen interne lening	279	
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	19	
1.13 Vennootschapsbelasting	88	
Saldo uitgaande kasstromen		1.357
Kasstroom uit operationele activiteiten		534
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	477	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		477
MVA uitgaande kasstroom		
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11	
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	686	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		675
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-198
Kasstroom uit (des-)investeringen		-198
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne lening	550	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-550
4.1 Mutatie liquide middelen		-214
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		0
Mutatie geldmiddelen		-214
Liquide middelen per 1 januari		480
Liquide middelen per 31 december		266
Mutatie geldmiddelen		-214

Ondertekening van de jaarrekening

Groningen, 28 mei 2019
ing. A. de Vries
directeur- bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 mei 2019.

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

P.W. Pruim
Vice-voorzitter

M. Boer
Lid

A.W.V. Hak
Lid

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

dr. ing. J. Veuger MRE FRICS
Lid

J.G. Waanders – Kolhoop
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en-verliesrekening over 2018;
- 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65. Hierin staat beschreven dat Christelijke Woningstichting Patrimonium een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde
Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 82. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 28 mei 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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

Bijlagen

Belanghebbenden

Onze voornaamste belanghebbenden op een rij.

Huurders:

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

Overheden en corporaties:

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

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

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

Overige belanghebbenden:

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

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

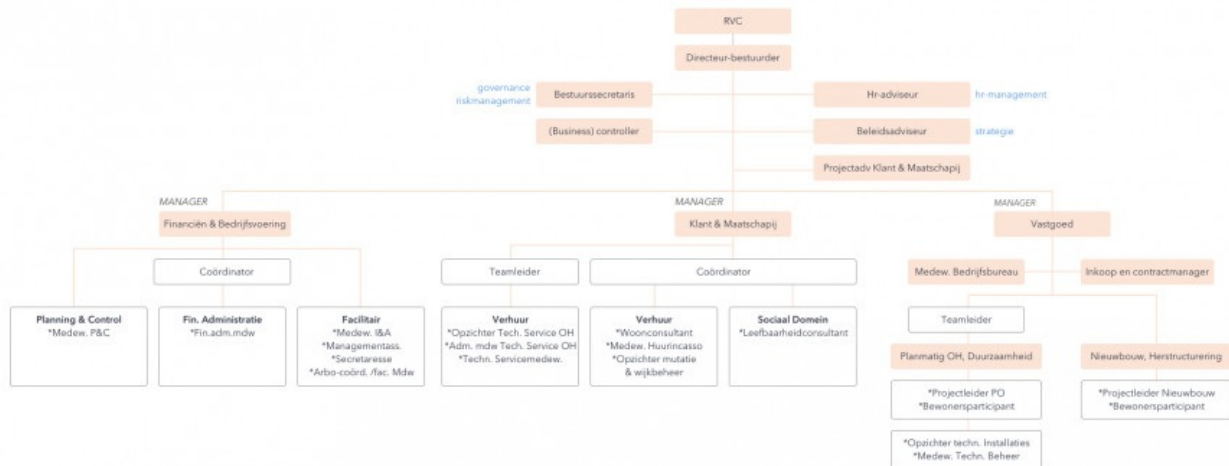
- ZINN: overleg over algemene zaken, huurbeleid, extra investeringen, beheer locaties De Pelster, Platina, Zuiderflat en nieuwbouw Beukenhorst
- Zorggroep Groningen: overleg over nieuwbouw Beijum, een gecombineerd project met de gemeente en De Zijlen
- Collega-corporaties stad Groningen:
 - overleg informeel corporatiedirecteuren;
 - overleg prestatieafspraken.
- Collega's in de regio: C14 overleg, over de waardevermindering van het bezit, veiligheid, schadeafwikkeling, juridische inventarisatie, financiële perikelen, etc
- De stadse corporaties hebben zich aangesloten bij de corporaties in het Deal gebied inclusief Acontus en Groninger Huis
- Gemeente Groningen: overleg in het kader van de totstandkoming van de prestatieafspraken, samen met de

huurdersorganisatie (later ingeschakeld); het bestuurlijke overleg van corporatiedirecteuren, wethouders en ambtelijke top.

- Directie Waterbedrijf Groningen en bestuurders van aandeelhouders en corporaties (Bestuurlijk Overleg), betrokken bij Warmtestad.
- Overleg H.W. Mesdagstraat: overleg met het Leger des Heils, buurtcommissie, gemeente en politie.

Convenanten

- Damocles
- Warmtestad



Organogram