

Jaarverslag 2020

"Wij staan voor
goed wonen!"



Algemene informatie over de rechtspersoon

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

Opgericht 9 maart 1914

Kamer van Koophandel

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

Statuten

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

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag

VOORWOORD	4
ONZE HUURDERS	5
ONZE ORGANISATIE	19
ONS BEZIT	27
ONZE FINANCIEN	37
RISICOPARAGRAAF	50
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	61

Jaarrekening 75

1	Balans per 31 december 2020	78
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	80
3	Kasstroomoverzicht 2020	81
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	84
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	99
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	103
8	Toelichting op de balans per 31 december 2020	104
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	134
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020	140
11	Overige informatie	141
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	142

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	154
---	-------------------------------------	-----

CONTROLEVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT	155
--------------------------------------	-----

BIJLAGEN	167
----------	-----

VOORWOORD

Wat hebben we wel kunnen doen

Elk jaar kijken we vooruit en maken we plannen voor de komende jaren. Het meeste van die plannen weten we gelukkig te realiseren, maar soms kunnen er omstandigheden zijn waardoor je het niet realiseert. Bij het jaarverslag kijken we terug op het afgelopen jaar en dat doen we ook dit jaar weer. Goed is het om te zien dat we veel van onze plannen hebben weten waar te maken. En dat ondanks dat er veel op ons als samenleving en dus ook op ons als corporatie is afgekomen. De coronacrisis heeft een grote impact gehad op ons allemaal en ook op datgene wat wij aan dienstverlening in sommige lockdownperiodes konden bieden aan onze huurders.

Toch is het heel mooi om te zien dat we vooral hebben gekeken naar wat we wel kunnen doen. Praktisch denkend vanuit mogelijkheden en niet vanuit onmogelijkheden. Dat past ook bij onze organisatie. Denk daarbij aan onze verduurzamingsopgave. Het afgelopen jaar hebben we 300 woningen verduurzaamd. Zo zijn er isolerende maatregelen genomen in vier van onze complexen. Daarmee besparen onze huurders aanzienlijk op hun energielasten. Maar dragen we als rentmeester ook bij aan een duurzamere toekomst ook voor toekomstige generaties.

Ook ons nieuwbouwproject Knikdak in Beijum waarbij we 22 tweekamerappartementen en een kinderopvanglocatie realiseren vorderde gestaag en de oplevering heeft in januari 2021 plaatsgevonden.

Corona bracht ook ICT naar een hoger urgentieniveau. De ingezette lijn in onze organisatie om de digitalisering meer en meer in te bedden in de werkprocessen hebben we voortgezet. Voor onze huurders betekende dat o.a. het klantportaal is gelanceerd en men eenvoudiger haar gegevens kan raadplegen en afspraken inplannen. En we staan als organisatie dus niet stil, maar blijven ons ontwikkelen waarbij we onze organisatie nog meer klaar willen maken voor de uitdagingen in de toekomst.

Mooi ook om te zien dat we het contact met onze belang- en toezichthouders ondanks de beperkingen goed hebben kunnen invullen. Teams- en zoomoverleggen met gemeente, onze huurdersorganisatie HPPG, collega-corporaties, etc. We weten eigenlijk al niet meer anders.

Toch zou het mooi zijn als we een volgend jaar hier weer kunnen aangeven dat we de coronacrisis achter ons hebben gelaten. Daarbij zijn er vast en zeker ook goede elementen die we zullen blijven doen vanuit de gedachte *onderzoek alles en behoud het goede* (1 Tessalonicenzen 5: 21).

Zo samenbouwend aan een toekomstbestendige woningvoorraad waar we betaalbare woningen kunnen aanbieden met een dienstverlening die staat. Daar gaan we voor!

Bas Krajenbrink,
Bestuurder



Onze huurders



ONZE HUURDERS

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

Doelgroepen

Urgenten

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

Huisvesten kwetsbare personen

In de prestatieafspraken Groningen zijn voor de periode 2020-2021 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 gerechtelijk vonnis vanwege huurschuld of overlast zijn ontruimd door één van de Groninger woningcorporaties komen in aanmerking voor het Tweede Kansbeleid. Onder voorwaarden wordt via Bureau Woonkans of via hulpverleningsinstanties volgens het principe van Proefwonen gehuisvest. In het verslagjaar heeft Patrimonium geen mensen uit deze doelgroep gehuisvest.

In 2020 zijn 67 woningen aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens beschikbaar gesteld (39 in 2019). Het aantal te plaatsten kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

In totaal voor heel Groningen waren dit er 206 in 2020 (168 in 2019). Patrimonium heeft dus in verhouding en qua sleutel van het aantal woningen per corporatie een goede bijdrage geleverd. Dit is conform haar beleidsuitgangspunten dat Patrimonium zich specifiek wil inzetten op de zwakkeren in de samenleving.

Vergunninghouders

In het kader van de taakstelling van vergunninghouders per gemeente heeft Patrimonium 19 woningen in 2020 beschikbaar gesteld dit aantal was 9 in 2019. Onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de huisvesting van urgenten, kwetsbare personen en vergunninghouders over de laatste twee jaren.

Tabel huisvesting urgenten en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2020	2019
Urgenten	21	16
Urgentie/proefwonen	21	25
Urgentie/woonkans	10	14
Urgentie/vergunninghouders	18	9
Wijkvernieuwing	11	11
Totaal	81	75
% van toegewezen woningen	14%	15%

In 2020 is de wijkvernieuwing weer opgepakt door collega corporaties; daarom hebben we in het afgelopen jaar ook wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest.

Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen behoren, onder anderen, de verhuringen in het kader van intermediaire verhuur. In een woning of gebouw worden wooneenheden aan instellingen en stichtingen verhuurd, die vervolgens mensen plaatsen die opvang en zorg krijgen vanuit deze instellingen. Voor de verhuur zijn de regels van het passend toewijzen van toepassing. Zo hebben we 176 verhuureenheden 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.

Passend toewijzen

In 2020 waren er totaal 585 mutaties (534 in 2019), waarvan 585 (424 in 2019) mutaties voor de primaire doelgroep. In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen.

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

Tabel toewijzingen primaire doelgroep

		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens	%
		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 432,51	<= Laagste aftoppingsgrens 432,51 - 619,01	<= Liberalisatiegrens 619,01 - 737,14	
1.a Eenpersoonshuishoudens						
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23.225	0	112	182	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23.225	0	16	25	33	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23.175	0	8	41	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23.175	1	4	14	3	
Totaal		1	140	262	36	
1.b Tweepersoonshuishoudens						
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31.550	1	4	42	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31.550	0	1	1	9	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31.475	0	0	15	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31.475	0	1	15	4	
Totaal		1	6	73	13	
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens						
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31.550	0	0	47	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31.550	0	0	1	5	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31.475	0	0	0	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31.475	0	0	0	0	
Totaal		0	0	48	5	
Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)					585	100

Op grond van bovenstaande tabel heeft Patrimonium in 2020 100 % passend kunnen toewijzen.

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 € 737,14 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055 (= doelgroep I). Voor maximaal 10% van de toewijzingen mogen zij daarvan afwijken en woningen toewijzen aan bepaalde huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 tot en met € 43.574 (= doelgroep II) en voor maximaal 10% van de toewijzingen en met een inkomen boven € 43.574 (= buiten doelgroep). In 2020 zijn 8 woningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen hoger dan € 39.055.

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

Tabel toewijzingen 80-10-10

Doelgroep 1	Doelgroep 2	Buiten doelgroep	Totaal
Inkomen	Inkomen	Inkomen	
<= 39.055,00	39.055,00 t/m 43.574,00	>= 43.574,00	
577	4	4	585
98,63%	0,68	0,68	

Toewijzingsbeleid

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

Huurdersorganisatie

De HPPG bestaat uit een algemeen bestuur (8 personen) en een dagelijks bestuur (3 personen). HPPG heeft voor 2020 een jaarprogramma gemaakt en zal kijken naar wegen om contact te hebben met huurders en welke scholing er nodig is. Een externe adviseur begeleidt de huurdersorganisatie. De HPPG-leden ontvangen voor hun werkzaamheden een vrijwilligersvergoeding. Met de HPPG heeft de organisatie zeswekelijks overleg; in het kader van de Overlegwet huurder verhuurder heeft Patrimonium met de HPPG gesproken over 'het bod 2020' en de jaarlijkse huurverhoging. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de corporaties en de gemeente. Er zijn nog vier huurdersverenigingen en bewonerscommissies actief. In 2020 heeft een huurderorganisatie voor opheffing gekozen. Alle huurdersverenigingen zijn nauw betrokken bij het tot stand komen van de HPPG en overwegen in hoeverre zij nog als huurdersvereniging willen blijven voortbestaan in de toekomst.

Huurverhoging

Per 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. In 2020 is de huur gemiddeld met 2,6 % (inflatie) 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 2020 vier verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen. Er is een verzoek met geen uitspraak, een nog lopend verzoek, een afgewezen verzoek en een verzoek waarbij de huurder in het gelijk is 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 heeft in 2020 zeven klachten over Patrimonium ontvangen. Er zijn twee klachten ongegrond verklaard. De overige klachten zijn behandeld en nog in behandeling.

Mutaties

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

Er waren 585 mutaties in 2020. Gemiddeld zijn dit 49 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 9,2% van het totale woningbezit (6,9 % in 2019). En daarmee hoger dan vorig jaar. Dit komt

doordat we de nieuwbouw in Selwerd hebben opgeleverd. Veel van deze huurders zijn doorgestroomd vanuit een andere woning van Patrimonium.

Stadsbreed is er weinig doorstroom; huurders blijven langer in hun eigen woning omdat er weinig aanbod is. De wachttijden zijn lang. Huurders die al langer een woning huren, betalen een lage huur waardoor verhuizen naar een andere woning niet aantrekkelijk is.

Leegstand bij mutatie

De leegstand bij mutatie is verder afgenomen. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen omdat het regelmatig nodig is om asbest uit de woning te verwijderen en dat kost tijd. Dit is 1.4% over 2020.

Mutaties naar type woning

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

Verhuisredenen

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

Ontruimingen

In 2020 zijn er geen ontruimingen geweest; geen huurouitzettingen op basis van huurschuld en geen uitzettingen op basis van overlast. De reden hiervoor is dat Patrimonium op grond van huurschuld weinig zaken overdraagt aan de deurwaarder; het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd en er wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Ten aanzien van overlastzaken is er ook veel tijd en aandacht besteed aan verschillende zaken. We hebben uitzettingen kunnen voorkomen. Daarnaast was er ook een landelijk coronabeleid; er is door corporaties niet uitgezet op basis van huurschuld.

Huurachterstand

We benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. Voordat de vordering in handen wordt gegeven van de deurwaarder, wordt aan huurders de mogelijkheid geboden om de betaling te regelen. De huurachterstand bedroeg € 771.190 eind 2020 (€ 509.722 in 2019) en exclusief zorgplaatsen en nevenruimten € 491.879 in 2020 (€ 326.152 in 2019). Het aantal huurders met een achterstand bedraagt 576 (421 per 31-12-2019). Eind 2020 waren 60 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder (67 per 31-12-2019). We zien dat de huurachterstand en het aantal huurders met een huurachterstand is toegenomen. De als oninbaar af te schrijven huur bedroeg € 22.068 in 2020.

De VoorzieningenWijzer

Patrimonium is in januari 2020 gestart met een pilot van de VoorzieningenWijzer in de wijk Vinkhuizen. In totaal hebben 70 huishoudens deelgenomen aan de pilot. Deze huishoudens hebben een gratis adviesgesprek gekregen om te kijken of en hoe ze konden besparen op hun vaste lasten. De VoorzieningenWijzer helpt mensen geld te besparen en risico's te beperken door optimaal gebruik te maken van toeslagen, regelingen en kritisch te kijken naar bijv. een passende zorgverzekering en een voordeliger energiecontract. Patrimonium hoopt huurders te bereiken die

inkomsten mislopen omdat ze niet weten op welke toeslagen en regelingen zij recht hebben.

De pilot is goed verlopen en de huishoudens die hebben meegedaan waren zeer positief. De gemiddelde besparing die de 70 huishoudens kunnen behalen is € 432,32 per huishouden per jaar.

Er is vanaf 1 juni 2020 ook een pilot gestart met de gemeente Groningen om te onderzoeken of De VoorzieningenWijzer breder kan worden ingezet en zo meer huishoudens kan ondersteunen met het zoeken naar verlichting in de vaste lasten. Hieraan doen naast de gemeente Groningen alle corporaties mee in de gemeente Groningen. In de pilot wordt de VoorzieningenWijzer aangeboden aan huishoudens die bij hun corporatie een betalingsregeling voor hun huur willen afspreken en aan huishoudens die een uitkering aanvragen bij de gemeente Groningen.

Leefbaarheid

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

In de Woningwet wordt aangegeven wat wel en niet onder leefbaarheid mag vallen. Ook maken afspraken over investeringen in leefbaarheid onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Het maximum bedrag voor leefbaarheid is € 131,37 per jaar per DAEB eenheid (prijsspeil 2020). We hebben geen stadsbreed document leefbaarheid gemaakt maar wel in de aandachtswijken meegewerkt aan de wijkdocumenten. In onderstaande tabel is aangegeven welke activiteiten worden uitgevoerd in het kader van Leefbaarheid.

Tabel Leefbaarheid

Onderwerp
Personeel schoonservice
Bussen schoonservice
Werkzaamheden sociaal domein (personeel)
Leefbaarheidsonderhoud wijken
Conciërges/huismeesters: • La Liberté • Titianiumflat • Aquamarijnstraat/Parelstraat/Saffierstraat
ZINN pas
Bewonersruimten: • Nieuwbouw Beijum • Platinalaan • Munsterheerd • Parelstraat • Nieuw op te richten
Bij Bosshardt Beijum
Mogelijk inzet VoorzieningenWijzer
Bijdrage projectleiders 4 prioritaire wijken

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

Buurthuis kamers

Op het gebied van leefbaarheid heeft Patrimonium een aantal buurthuis kamers/ontmoetingsruimten. Het is een bruisende plek voor bewoners en omwonenden, waar diverse activiteiten worden georganiseerd. In 2020 is er door corona minder aandacht besteed aan het professionaliseren van de buurthuis kamers door de medewerkers van de afdeling Sociaal Domein omdat de buurthuis kamers ook dicht waren. In 2021 pakken we dit verder op.

Prioritaire wijken

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

Extra Schoonservice

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld en gefinancierd waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor onder andere dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar.

Aangesproken door het idee dat meer mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen in combinatie met de mogelijkheid om de leefbaarheid van de stad te vergroten, heeft Patrimonium in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoon Service project opgezet. Het gaat om twee teams van twee personen. De twee ploegen rijden vijf dagen in de week door het gehele werkgebied van Patrimonium. Al het afval 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, ze worden verplicht de voortuin 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 wijkschouw 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 2020 is het aantal overlast- en zorgmeldingen stabiel gebleven. De complexiteit van de meldingen blijft toenemen. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de nodige zorg, vraagt meer inzet en maatwerk vanuit het team Sociaal Domein. Door de coronapandemie zijn meer mensen thuis en hierdoor is de aard van de meldingen in diverse situatie anders dan voorheen.

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

In 2020 is diverse keren gebruik gemaakt van juridische ondersteuning vanuit Trip Advocaten & Notarissen. Ook zijn er diverse juridische procedures geweest met als doel ontbinding en ontruiming van het gehuurde. Met name in situaties waar het gaat om burenruzies, heeft Patrimonium er regelmatig voor gekozen om professionele Buurtbemiddeling in te zetten via het MJD.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen zijn de uitvoeringsafspraken vastgelegd tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties in de stad Groningen. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de Woningwet. In 2020 is er afgesproken dat er voor een langere termijn (2021 – 2025) een ambitiekader geschreven zal worden, waar vervolgens elk jaar de prestatieafspraken aan worden toegevoegd. In de prestatieafspraken worden de ambities vertaald in activiteiten voor het komende jaar. Als basis voor de prestatieafspraken stelt elke individuele corporatie jaarlijks 'het bod' vast, welke besproken wordt met haar huurdersorganisatie.

Ambitiekader

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



Seniorenhuisvesting

Patrimonium kent meerdere seniorencomplexen, vaak met een recreatiezaal waar bewoners activiteiten kunnen organiseren. Ook onze nultredenwoningen (benedenwoningen, portiek-etagewoningen met lift, galerijflats met lift) zijn geschikt voor seniorenhuisvesting. Onze ervaring is dat senioren bij het ouder worden liever niet verhuizen, en als dat toch nodig is willen ze graag in dezelfde wijk blijven wonen. Als gevolg van het overheidsbeleid moeten senioren zo lang mogelijk thuis wonen als ze beperkingen krijgen.

Huurdersoordeel volgens Aedes benchmark

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

Tabel scores huurdersoordeel

	2020	2019	Gemiddelde score sector 2020	Gemiddelde score sector 2019	2020	2019
Prestatieveld Huurdersoordeel					B	B
Nieuwe huurders	7,5	7,5	7,7	7,5	C	B
Huurders met reparatieverzoek	8,0	7,5	7,7	7,5	A	B
Vertrokken huurders	7,0	7,7	7,5	7,4	C	B

Net als vorig jaar hadden we een 7,5 als doel gesteld, hiermee zouden we (op basis van afgelopen jaar) wederom een B score behalen. Bij twee onderdelen hebben we ons doel gehaald en daarmee zijn we dan ook zeer tevreden. Echter is het landelijk gemiddelde dit jaar gestegen, waardoor we met

een 7,5 van een B naar een C score zijn gegaan. Op het onderdeel vertrokken huurders hebben we een lager cijfer gehaald t.o.v. van vorig jaar, hier zullen we komend jaar dan ook onderzoeken hoe we de klanttevredenheid weer op het gewenste niveau krijgen.

Komend jaar gaan we met KWH wederom het hele jaar uitgebreid onderzoek doen naar de klanttevredenheid, waarbij we met behulp van KWH tussendoor gaan kijken (en waar nodig bijsturen) waar we kunnen verbeteren. Tevens gaan we komend jaar voor het eerst ook de klanttevredenheid meten bij het uitvoeren van groot onderhoud.

ZAV-beleid

ZAV staat voor “Zelf aangebrachte veranderingen”, veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning, zoals een nieuwe keuken, een ligbad of een vergrote kamer door het uitbreken van een muur. Patrimonium geeft huurders de ruimte om de woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteert Patrimonium hiervoor duidelijke spelregels, het ZAV-beleid.

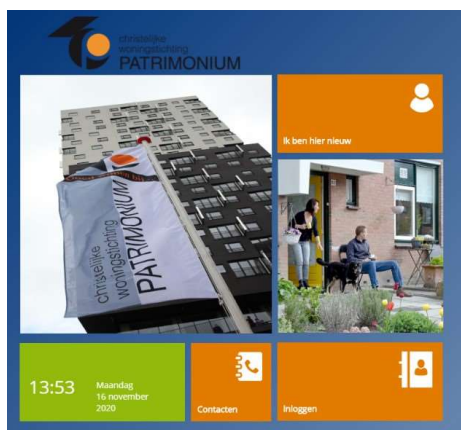
Wij onderscheiden twee categorieën zelf aangebrachte veranderingen: onroerende en roerende zaken:

- Voor onroerende zaken, dit zijn zogenaamde ‘aard- en nagelvaste’ veranderingen, zoals bijvoorbeeld een dakraam, keukenblok, ander tegelwerk, wandcontactdozen, plavuizen, granol, andere deuren, enz. Dient u een ZAV-aanvraag te doen, dan kan dit door het formulier ZAV-aanvraag te downloaden en in te vullen.
- Voor roerende zaken zoals bijvoorbeeld zachte vloerbedekking, laminaat, gordijnen, een douchecabine, buitenverlichting, gordijnkappen, vensterbanken en losse kasten, is geen toestemming nodig.

In de wet is geregeld dat huurders veranderingen mogen aanbrengen in hun woning. Wij vinden het belangrijk dat de woning zoveel mogelijk aan de wensen van de huurders voldoet. Daarom kan er veel in goed overleg. Het aanbrengen van veranderingen in de woning roept natuurlijk wel de nodige vragen op. Op onze website is alle informatie over het ZAV-beleid te vinden.

Klantportaal

Patrimonium heeft in 2020 een klantportaal voor haar huurders gelanceerd. Dit betekent een optimalisatie van de dienstverlening, de huurder kan beter en sneller worden bediend. De huurder kan nu met gepersonaliseerde inloggegevens aan de slag gaan in een eigen online ‘*Mijn Patrimonium*’ omgeving en gemakkelijk zaken regelen, inzien en/of wijzigen. Zaken zoals de persoonlijke gegevens (huursamenstelling/ contractinformatie), het plannen van een reparatie-verzoek of het stellen van een vraag.



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 prestatievelen. Vanuit de vergelijking zien we resultaten waar we trots op zijn en ook een aantal aandachtspunten. We zijn trots op de mooie waardering van onze huurders op de wijze waarop wij de reparatieverzoeken uitvoeren en hoe zij de kwaliteit van onze woningen waarderen. Het huurdersoordeel van nieuwe huurders en vertrokken huurders vraagt onze aandacht.

AVG

Per 25 mei 2018 is de nieuwe wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. In 2018 is het AVG-beleid vastgesteld, met de benodigde processen, procedures en documenten. En binnen de organisatie is een functionaris gegevensbeheer benoemd. Bij de inrichting van het nieuwe ERP-pakket zijn de richtlijnen vanuit de AVG-wetgeving gevolgd.

Beleidsplan 2020 - 2023

In het verslagjaar is hard gewerkt aan het beleidsplan voor de jaren 2020 - 2023. Het beleidsplan, dat als titel meekreeg "Volop in beweging", is in november 2019 goedgekeurd door de RvC. Het beleidsplan beschrijft de ambities die we willen bereiken om een professionele en betekenisvolle organisatie te zijn, waarin de klant centraal staat.

G 13, samenwerking binnen het aardbevingsgebied Noord Oost Groningen

De woningcorporaties die in het aardbevingsgebied van Noord Oost Groningen vallen, werken samen onder de naam G 13. Gezamenlijk worden beleidsvraagstukken behandeld zoals waardedaling, versterkingsvraagstukken, schadeherstel, vervangende nieuwbouw. Ook wordt er met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de Aw regelmatig overlegd. In 2020 is samen opgetrokken in het dossier over de compensatie van de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied.

Governance

In 2019 is er door de VTW en AEDES een geactualiseerde versie van de Governancecode vastgesteld. Deze code kent een vijftal principes:

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

Patrimonium onderschrijft de code, past de principes toe en voldoet aan de bepalingen zoals opgesteld in de Governancecode. We zien de Governancecode als een richtlijn voor de verbetering van onze kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De bestuurder van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte.

In 2020 is getoetst of Patrimonium aan alle onderdelen van de vernieuwde Governancecode 2020 voldoet. Waar dat niet het geval is, is een verbeteractie ingezet. Dit betreft het opstellen van een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap, een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut. De visie op opdrachtgeverschap is begin 2021 vastgesteld. Het beleggingsstatuut en het verbindingsstatuut zijn in 2020 vastgesteld.

ICT

In november 2019 hebben we het nieuwe ERP pakket Tobias in gebruik genomen. In 2020 zijn we steeds meer onderdelen van het pakket gaan gebruiken. Na de zomer is het klantportaal voor onze huurders in gebruik genomen. Daarnaast zijn een aantal aanvullende financiële modules geïmplementeerd. In het laatste kwartaal van 2020 hebben we ons nieuwe intranet in gebruik genomen. Alle medewerkers krijgen nu dagelijks een update van alle ontwikkelingen binnen Patrimonium. De vaklieden kunnen deze informatie op hun mobiel zien. De organisatie wordt steeds meer afhankelijk van ICT. In de corona-periode is dit nog verder versterkt met het thuiswerken. Continuïteit en veiligheid hebben in 2020 een hoge prioriteit gekregen en er zijn verschillende activiteiten geweest rondom deze twee thema's. We hebben in 2020 een securityscan laten uitvoeren en zijn we gestart met de voorbereiding van een uitwijktest.

Integriteit/ klokkenluidersregeling

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling en beide zijn op onze website terug te vinden. Elke medewerker heeft een exemplaar van deze documenten in zijn bezit en heeft voor ontvangst van deze documenten getekend. Eind 2020 zijn er weer dilemmatrainingen georganiseerd voor alle medewerkers.

Externe vertrouwenspersoon

Samen met de ondernemingsraad hebben we in 2019 een nieuwe externe vertrouwenspersoon voor onze medewerkers geworven en aangesteld. Dit om medewerkers te ondersteunen als zij ondersteuning nodig hebben omdat zij zich bijvoorbeeld onveilig, ongemakkelijk voelen of advies nodig hebben. Het welzijn en welbevinden van onze medewerkers is belangrijk binnen onze organisatie.

Invulling geven aan de organisatiewijziging

In september 2018 is Patrimonium volgens het Drie Kamermodel ingericht, een grote verandering voor de organisatie. We hebben met elkaar gebouwd aan deze organisatie. Met het thuiswerken zien we dat het verder door ontwikkelen van de organisatie minder makkelijk gaat. We hebben wel weer een aantal mooie stappen gezet in de samenwerking tussen afdelingen en hopen in 2021 een vervolgstap te kunnen zetten. Helaas hebben we de teamsessies en lunchbijeenkomsten ten gevolge van alle corona-maatregelen niet kunnen organiseren.

Planning & Control

In 2020 is de planning- en controlcyclus wederom verder uitgebreid, maandelijks wordt gerapporteerd over de projecten voortgang en is afstemming tussen Vastgoed en Planning&Control. In de maandrapportages is het kasstroomoverzicht vast onderdeel van de rapportage.

De RvC heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen waarin ook de belangrijkste ratio's zijn opgenomen. Daarnaast is er per kwartaal gerapporteerd op de voortgang van de werkplannen. Eenmaal per kwartaal wordt gerapporteerd over de risicomatrix en de voortgang van de aanbevelingen uit de Management Letter. In 2021 zal de rapportage verder worden uitgebreid met de ingebruikname van Power BI, waardoor meer stuurinformatie beschikbaar komt.

VCA certificering

Eind 2020 is Patrimonium VCA gecertificeerd conform de norm VCA* 2017/6.0. Het managementsysteem voldoet aan de gestelde eisen voor het toepassingsgebied: Het uitvoeren van onderhoud en renovatieprojecten van eigen huurwoningen. Onze technisch servicemedewerkers zijn op de hoogte van de veiligheidsrisico's en werken op een veilige manier.

ONZE MEDEWERKERS

Corona

2020 was een bijzonder jaar door de coronamaatregelen die vanaf half maart golden. Medewerkers kregen te maken met een andere manier van werken. Vanuit huis, op afstand van collega's en overleggen en afspraken maken ging via de telefoon, e-mail en Teams-sessies. Hierdoor werd zichtbaar dat onze medewerkers flexibel, innovatief en doorzetters zijn. Alles om de huurder zo goed mogelijk te kunnen bedienen binnen de toen geldende regels.

Ontwikkeling medewerkers

Tijdens de eerste golf zijn een aantal trainingen afgezegd of niet opgezet. Tijdens de tweede coronagolf bleek het voor een aantal trainingen goed mogelijk om deze online te volgen. In 2020 zijn de verplichte trainingen zoals dilemmatraining m.b.t. integriteit, VCA, BHV e.d. gevolgd door de betreffende medewerkers. Een aantal medewerkers hebben een training/opleiding gevolgd passend bij hun huidige functie. Het team van verhuur is getraind op het gebied van omgaan met agressie en geweld. Deze training is voor de overige medewerkers komen te vervallen omdat we het een meerwaarde vinden de training fysiek te volgen. We zien dat onze medewerker steeds meer hun verantwoordelijkheid nemen om bij te blijven en zich verder te ontwikkelen. We blijven scholing en ontwikkeling stimuleren.

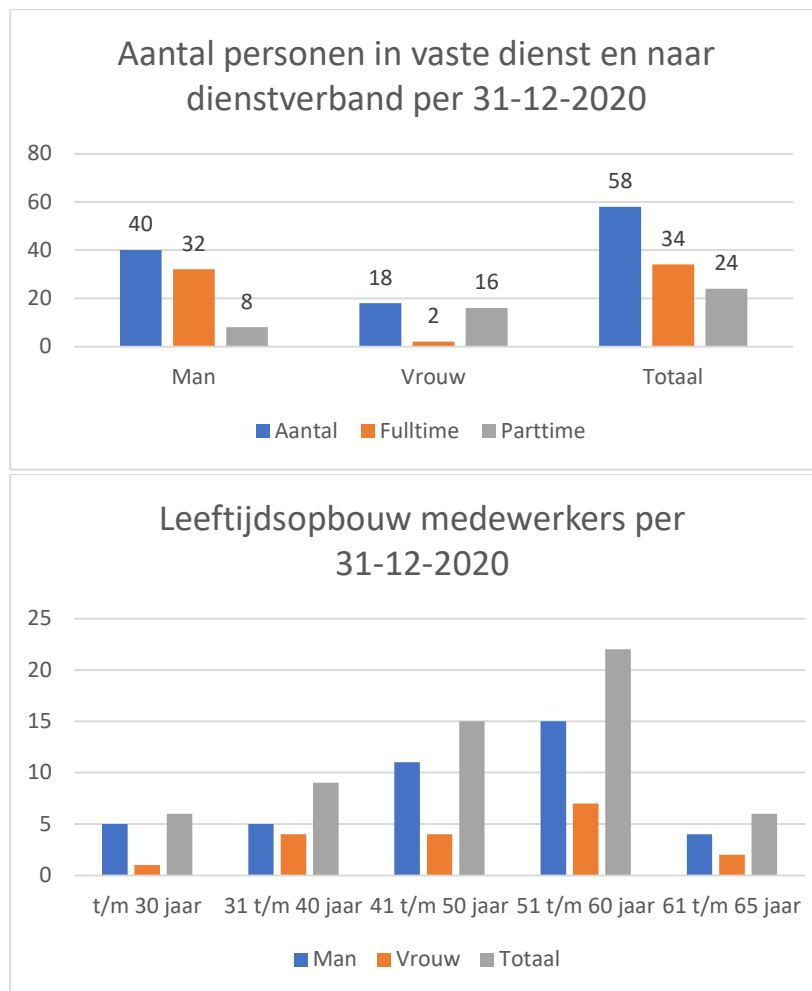
Medewerkers

Afgelopen jaar hebben twee medewerkers afscheid genomen in verband met flex-pensioen en drie medewerkers hebben afscheid genomen om aan een nieuwe uitdaging te beginnen. Ook hebben we een nieuwe functie gekregen, te weten een schilder. Naast een schilder hebben we zeven medewerkers aangenomen. Deels ter ondersteuning in de vakantieperiode en deels vervanging van ontstane vacatures door interne doorstroming of nieuwe vacatures. Tevens is door de Raad van Commissarissen een nieuwe bestuurder aangesteld.

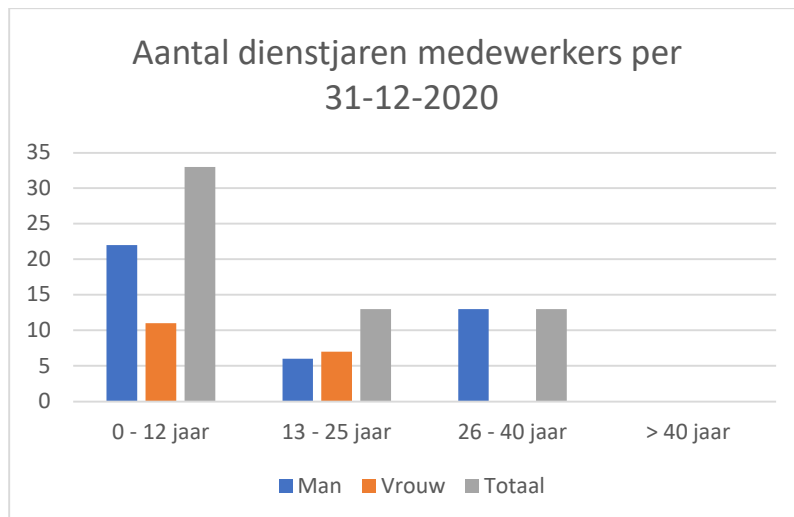
Medewerkers die in 2020 hun jubileum vierden moesten dit zonder een feestje doen in verband met corona. In 2020 waren er twee medewerkers 25 jaar en drie medewerkers 12,5 jaar in dienst.

Personeelsbestand

De formatie bestaat op 31 december 2020 uit in totaal 53,26 fte (2019 50,5 fte).



De gemiddelde leeftijd per 31 december 2020 is 47,3 jaar (was 46,7 in 2019).



Externe ondersteuning

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

- Controller (ZZP'er).
- Eén ZZP'er heeft ondersteuning geboden (binnen het team P&C) op de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering.
- Eén gedetacheerde heeft ondersteuning geboden op afdeling Klant & Maatschappij.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft verkiezingen uitgeschreven in 2020 en daarmee was de ondernemingsraad weer op volle sterkte. De Ondernemingsraad heeft in het verslagjaar gemiddeld één keer per zes weken vergaderd met de bestuurder en eenmaal met het presidium van de Raad van Commissarissen.

Loopbaaninitiatief

Patrimonium is aangesloten bij Loopbaaninitiatief. Dit is een initiatief van de 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 2020 hebben negen stagiaires van diverse (v)mbo- en hbo-opleidingen een stage bij ons gelopen.

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

Vanuit onze missie, visie en identiteit willen we mensen met een afstand tot de arbeidsmarktkansen bieden. Dit doen wij al jaren door medewerkers van Iederz en WerkPro in te huren en hen werk te bieden. Daarnaast bieden wij mensen die in een traject bij het UWV zitten een kans om bij ons te re-

integreren of werkervaring op te doen.

Regelingen en identiteit

Binnen de organisatie zijn diverse regelingen gemaakt of geactualiseerd. De CAO en de mogelijkheden om flexibeler te werken zijn besproken binnen alle teams, zodat werk en privé beter op elkaar aansluiten.

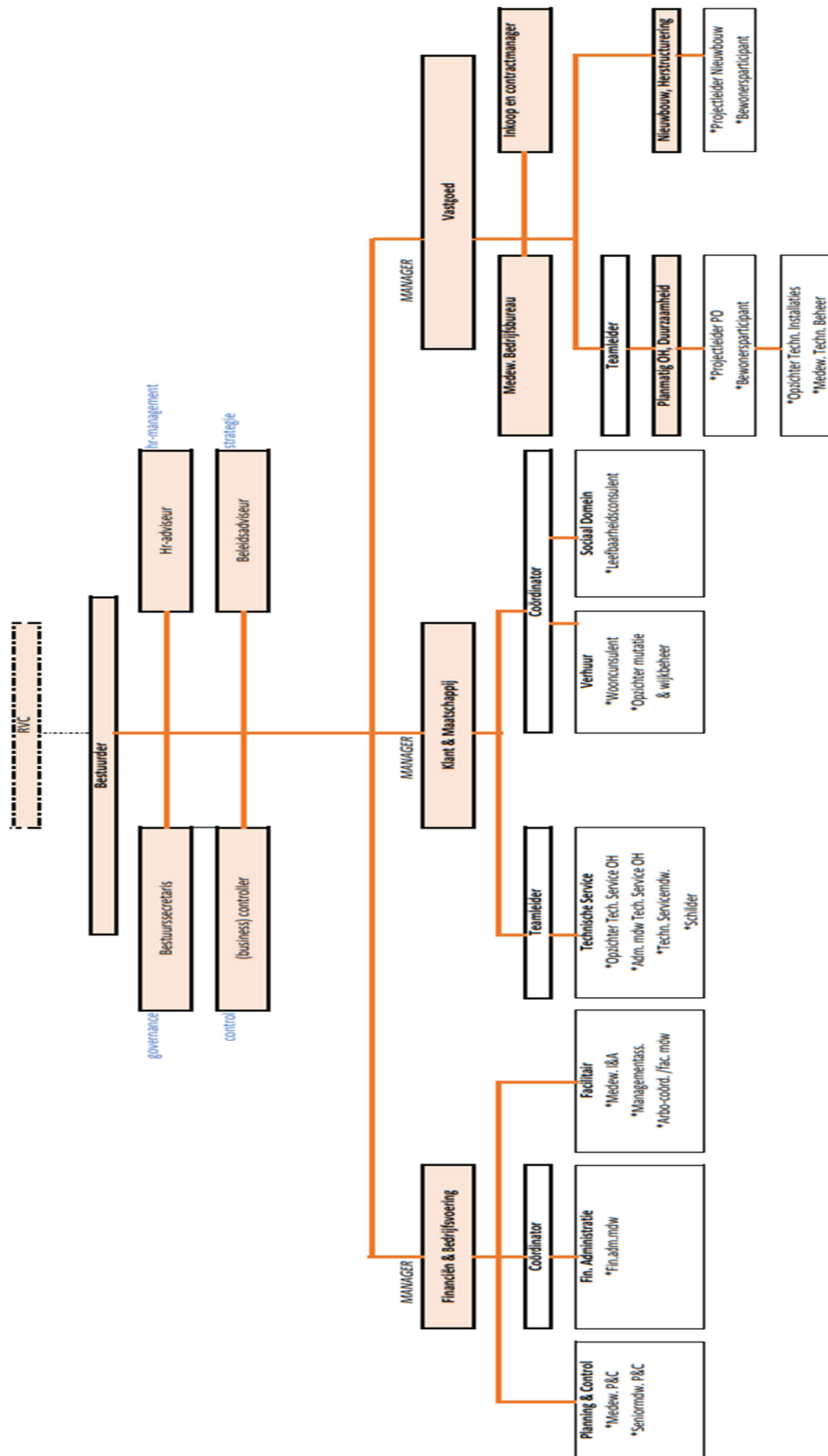
Ziekteverzuim medewerkers

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2020 is 3,71% (3,80% in 2019), de meldingsfrequentie is 0,79% (0,83% in 2019). Het totaal aantal ziektedagen is 1038 (1074 in 2019), bij 47 ziekmeldingen.

Tabel overzicht van het verzuim (in % van totale verzuim) bij aantal ziektedagen

< 7 dagen	7 tot 14 dagen	15 tot 42 dagen	43 tot 365 dagen	>365 dagen
80,4	3,92	9,8	5,88	0,0

Organogram



Ons bezit



ONS BEZIT

Aardbeving

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

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

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Het vastgoed van Patrimonium bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen en hiermee derhalve voor het grootste gedeelte niet in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt. Per 2019 is het postcodegebied van Beijum aangemerkt als aardbevingsgebied in het handboek Marktwaaarding. De marktwaarde van de woningen die Patrimonium in dit gebied heeft, zijn vanaf de jaarrekening 2019 gewaardeerd tegen full basis, welke jaarlijks middels een full taxatie wordt bepaald.

Schade afhandeling

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

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

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

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

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

schade dient te worden vastgesteld. Ultimo 2020 is nog geen verzoek ingediend voor de uitkering in verband met de waardedaling. In 2021 zal dit zijn beslag krijgen.

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 ervan uit dat alle kosten betreffende aardbevingen door de exploitanten vergoed worden en dwingen dit desnoods via gerechtelijke stappen af.

Overheadkosten

In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de bijdrage van de NAM allereerst de gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties. In 2020 heeft Patrimonium in dit kader geen kosten gemaakt.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

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

Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2020. De vastgoedwaardering voor aangewezen aardbevingsgebieden houdt rekening met de gevolgen van de aardbevingen. Voor Patrimonium geldt dat wij voor een deel in een aangewezen gebied liggen. Ultimo 2020 heeft dit nog niet tot een lagere waardering geleid, mogelijk kan dit op termijn wel aan de orde zijn. Voor deze gebieden is ten behoeve van de jaarrekening 2020 een full-waardering van het vastgoed uitgevoerd conform de richtlijnen uit het handboek marktwaardering 2020. 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 IMG. Het convenant loopt tenminste tot 1 juli 2021. Op basis van de afspraken in dit convenant is er voldoende zekerheid voor Patrimonium dat de kosten van schade worden vergoed. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier derhalve niet toe in staat zou zijn. Indien dit aan de orde zal zijn, heeft een lagere vastgoedwaardering geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het WSW, waarbij per balansdatum aan de criteria van het WSW wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in.

Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed

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

Tabel Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	349
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	268
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	24
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	650
TOTAAL	1608

Dagelijks klachtenonderhoud

De technisch servicemedewerkers 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 2020 bedragen € 11,1 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn hoger dan begroot maar lager dan de realisatie in 2019 (€ 12,2 miljoen). We hebben ten gevolge van de coronapandemie in sommige periodes minder onderhoud kunnen uitvoeren. In de benchmark komt naar voren dat de onderhoudskosten boven gemiddeld zijn, we hebben in 2020 zorgvuldig gestuurd op deze kosten waardoor de kosten zijn gedaald ten opzichte van 2019.

woningen. In 2020 werden meer dan 300 woningen verduurzaamd. In 2021 trekken we deze lijn door en worden er in diverse wijken waaronder Beijum, Selwerd, Vinkhuizen en Corpus den Hoorn en de Wijert onderhoudswerkzaamheden gecombineerd met het verduurzamen van de woningen.

Leegstand

De leegstand bij mutatie is minimaal. 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 onderstaande tabel.

Tabel leegstand

Wijk	Q1 leegstand	Q1 %	Q2 leegstand	Q2 %	Q3 leegstand	Q3 %	Q4 leegstand	Q4 %
Beijum	1	0,10%	5	0,60%	5	0,60%	5	0,60%
Centrum	1	0,10%	3	0,40%	17	2,50%	14	2,10%
Corpus den Hoorn	1	0,20%	3	0,50%	1	0,20%	5	0,90%
De Wijert	5	1,40%	6	1,70%	7	1,90%	13	3,60%
Herewegbuurt	2	0,60%	1	0,30%	1	0,30%	4	1,30%
Hoogkerk	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Indische Buurt	0	0,00%	2	1,10%	1	0,60%	5	2,80%
Korrewegwijk	0	0,00%	1	1,00%	0	0,00%	0	0,00%
Laanhuizen	0	0,00%	0	0,00%	2	8,70%	1	4,30%
Oosterpoortbuurt	0	0,00%	0	0,00%	3	1,00%	3	1,00%
Oranjebuurt	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Rivierenbuurt	1	0,20%	1	0,20%	2	0,40%	3	0,60%
Selwerd	9	1,30%	7	1,00%	5	0,70%	11	1,50%
Stadsparkwijk	2	0,90%	1	0,40%	5	2,20%	8	3,50%
Tuinwijk	0	0,00%	2	1,20%	3	1,80%	2	1,20%
Vinkhuizen	5	0,40%	8	0,60%	16	1,30%	15	1,20%
Totaal	27		40		68		89	

Mutatieonderhoud

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

Nieuwbouw

Patrimonium heeft zich tot doel gesteld om jaarlijks 70 nieuwbouwwoningen op te leveren. Zowel aan de technische kwaliteit als aan de functionaliteit van de woning of het woongebouw stelt Patrimonium hoge eisen en ook wordt er aardbevingsbestendig gebouwd.

Beijum

In Beijum zijn we de voorbereidingen aan het treffen voor de bouw van woningen op een oude schoollocatie van de gemeente Groningen. Samen met omwonenden zijn we integraal aan het ontwerpen aan een plan dat gedragen wordt door de wijk. We hopen de bouw te starten eind 2021.

Knikdak

Patrimonium heeft eind 2019 de vergunning gekregen om een kinderopvanglocatie en 22 appartementen te bouwen in Beijum. De bouw wordt uitgevoerd door firma Kooi uit Appingedam en

is gestart in januari 2020. Het kinderdagverblijf en de woningen zijn in januari 2021 opgeleverd. De woningen leveren evenveel energie als ze gebruiken. De woningen zijn gasloos, zeer energiezuinig en ze zijn aardbevingsbestendig gebouwd.

Opties grond

Patrimonium is actief op zoek naar mogelijk locaties om te kunnen bouwen, zodat kan worden voldaan aan de doelstelling om elk jaar 70 woningen te bouwen. Hiervoor heeft Patrimonium met de gemeente afspraken gemaakt om diverse haalbaarheidsstudies te starten op diverse locaties.

Patrimonium en Nijestee werken samen met de gemeente aan plannen voor Suikerzijde. De eerste plannen zullen gepresenteerd worden in 2023. Patrimonium is daarnaast met meerdere ontwikkelaars in gesprek om te kijken of er samenwerkingen mogelijk zijn om de 70 woningen per jaar te kunnen realiseren.

Sloop-nieuwbouw

In 2020 zijn diverse studies opgezet om diverse woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. We verwachten in 2021 de eerste sloopbesluiten te kunnen nemen om in 2022 nieuwe woningen te kunnen realiseren op inbreidingslocaties.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.222. In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2020).

Tabel totale vastgoed

Bedrijfsmatig , maatschappelijk en intramuraal onroerend goed	
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	349
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	268
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	24
<i>subtotaal</i>	<i>641</i>
Parkeergelegenheden	
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	650
<i>subtotaal</i>	<i>967</i>
Woongelegenheden	
Eengezinswoningen (EGW)	916
Meergezinswoningen (MGW)	5306
Zorgeenheid (extramuraal)	
<i>subtotaal</i>	<i>6222</i>
TOTAAL AANTAL VHE	7830

Tabel overzicht woningbezit naar bouwjaar

<i>Incl. Intramurale zorgeenheden</i>			<i>Excl. Intramurale zorgeenheden</i>		
Bouwjaar	Aantal	in%	Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	580	9%	Tot 1945	558	9%
1945-1959	1086	17%	1945-1959	1086	17%
1960-1975	1816	28%	1960-1975	1793	29%
1976-1990	2203	34%	1976-1990	2123	34%
1991 en later	805	12%	1991 en later	662	11%
TOTAAL	6490	100%	TOTAAL	6222	100%

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: 22% van de woningen heeft een huurprijs < € 432,51 en behoort tot de goedkope voorraad; 70% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 432,51 en € 663,40 en valt in de categorie betaalbare voorraad. Het overgrote deel van onze voorraad (92%) is daardoor geschikt voor bewoners met een inkomen tot de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag.

Tabel Woningvoorraad naar huurprijs

Aantal woongelegenheden	Aantal	in%
< 432,51	1370	22%
> 432,51 - 619,01	3860	62%
> 619,01 - 663,40	502	8%
> 663,40 - 737,14	414	7%
> 737,14	76	1%
TOTAAL	6222	100%

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 520,80. Dit is een stijging van gemiddeld 2,14% ten opzichte van de gemiddelde huurprijs voor 2019 (€ 509,67).

Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

Ook in 2020 is het SVB geactualiseerd. De complexanalyses zijn geactualiseerd. Vanuit de complexanalyses en wijkvisies worden zowel de nieuwbouwprogramma's, herstructureringsprogramma's en verduurzaming aangewezen. Ook is de verkooplijst geactualiseerd en bijgewerkt. In 2020 is gewerkt aan een strategie op bedrijfsonroerend goed welke in 2021 definitief zal worden afgerond. Ook is in 2020 de verkooplijst verder aangevuld 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

In 2019 is een project opgestart om alle open verbrandingstoestellen te verwijderen. In 2020 is het gelukt om de laatste gashaard te verwijderen.

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. De regelgeving omtrent het verwijderen van asbest wordt regelmatig aangescherpt en dat heeft als consequentie dat steeds meer asbest moet worden verwijderd en dat de kosten toenemen.

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

Legionellabeheer

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

Brandveiligheid

In 2020 hebben we een uitraag gedaan om samen met een gespecialiseerd bedrijf een visie en uitvoeringsprogramma te schrijven op brandveiligheid. In 2021 zullen we samen met het bedrijf Brafon werken aan een definitief uitvoeringsprogramma. Inmiddels worden bij ons planmatig bij onderhoudsprojecten de eerste 500 brandmelders geplaatst omdat waarschijnlijk in 2022 dit verplicht aanwezig moet zijn in ons woningbezit.

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 februari 2020 - februari 2021 vastgesteld op € 6.253,00 voor een zelfstandige woning. Aangezien Patrimonium in 2020 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 2020 waren er 20 woningen begroot voor de verkoop. Er zijn in totaliteit 18 woningen verkocht, van 16 woningen heeft de transportatie ultimo plaatsgevonden, twee woningen waren ultimo onder voorbehoud verkocht. In 2020 is de verkoopvijver uitgebreid, daarnaast zijn een aantal zittende huurders, met een woning met verkooplabel, aangeschreven of ze belangstelling hadden voor de koop van hun huurhuis. De totale verkoop opbrengst van de woningen was 20% gemiddeld per woning hoger dan begroot.

Onze financiën



ONZE FINANCIEN

Algemeen

De gehele administratie van de corporatie en de samenstelling van dit verslag zijn in eigen beheer uitgevoerd. Het jaarverslag 2020 en de begroting 2021 inclusief de meerjarenraming zijn goedgekeurd door de raad van commissarissen. De controle van de jaarrekening is uitgevoerd door EY.

Financieel beleid

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

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

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

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

De uitgangspunten voor het toetsingskader van dit beleid zijn gekoppeld aan financiële ratio's die het WSW hanteert, met uitzondering van de Loan to Value ratio, het WSW hanteert een grensnorm van 85% van de beleidswaarde, Patrimonium hanteert een grensnorm van 75%. De (meerjaren)begroting voldoet aan de normen van deze WSW-ratio's:

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

Financiële positie en kengetallen

De gerealiseerde ratio's van door de WSW systematiek en de begrote ratio's voor 2020 tot en met 2024 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

Tabel Ratio's

TOTAAL	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR per kalenderjaar	> 1,4	1,60	1,68	1,81	2,26	2,54	2,75
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,98	2	2,26	2,54	2,75	2,82
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	44,0%	53,9%	59,2%	61,9%	64,4%	68,4%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 15%	54,5%	69,2%	66,8%	65,7%	64,6%	62,9%
DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,52	1,58	1,70	2,22	2,44	2,66
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,89	1,91	2,17	2,47	2,62	2,73
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	43,9%	54,1%	60,0%	62,9%	65,6%	70,1%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 20%	54,7%	69,2%	66,9%	65,8%	64,7%	62,9%
Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio	> 1,8	3,70	4,06	4,51	3,30	5,06	5,11
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,8	4,13	4,22	4,4	4,53	5,32	5,56
Loan To Value	< 75%	44,3%	50,3%	58,3%	47,2%	45,2%	42,8%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 40%	53,1%	56,4%	58,5%	59,9%	62,0%	64,4%

NB: de solvabiliteit 2021 en verder is gebaseerd op de marktwaarde conform de vastgestelde begroting voor die jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2020

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 2020 verhoogd met gemiddeld 2,6%. De vastgestelde huursombeperring

voor 2020 is 2,6%, dat wil zeggen dat alle huurverhogingen per 1 juli bij elkaar niet meer mogen stijgen van 2,6%.

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 2020 en 2019 zijn:

Tabel Kasstromen 2020 en 2019

Kasstromen * € 1.000	2020	2019
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	4.346	7.298
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-14.875	-15.107
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	9.624	6.889
Mutatie liquide middelen in 2020	-905	-920

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2020 is € 2,95 miljoen lager dan in 2019, de ontvangsten zijn € 946 duizend hoger dan in 2019. De uitgaven voor onderhoud zijn gestegen met € 966 duizend. De uitgaven voor de vennootschapsbelasting zijn € 2,6 hoger dan in 2019. In 2019 was sprake van een VPB ontvangst van € 260 duizend. De uitgaven voor de verhuurdersheffing zijn € 692 duizend hoger dan in 2019. Het saldo uit (des)investeringskasstromen is in 2020 € 232 duizend lager dan in 2019. In 2020 is een nieuwbouwproject uitgevoerd en zijn meerdere verduurzamings-projecten uitgevoerd. Het saldo uit financieringskasstromen is in 2020 € 2,7 miljoen hoger dan in 2019 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 2020 bijna € 4,8 miljoen (2019 € 4,2 miljoen), dit is circa 10,7% 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). Vanaf 2018 worden investeringen beoordeeld als een verbetering van de woning indien sprake is van een stijging van de waarden van de woning en/of het bieden van meer wooncomfort. Vanaf 2020 heeft een verdere verfijning plaatsgevonden in de beoordeling op basis van de memo van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019.

De uitgaven van het onderhoud bedragen in 2020 €11,1 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 13 miljoen. Dit is € 800 duizend minder dan begroot. Er zijn iets minder projecten op het gebied van planmatig onderhoud uitgevoerd en ook de reguliere kosten voor het dagelijks onderhoud waren lager dan begroot, voor een deel ten gevolge van de corona pandemie en voor een deel omdat steeds beter wordt gestuurd op deze kosten.

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 2021 komt de norm hiermee uit op € 31,9 miljoen. Patrimonium valt voor het renterisico per jaar in de categorie laag en voor het renterisico per 5 jaar in de categorie midden. Voor Patrimonium is het risico als 'midden' vanwege het feit dat het renterisico per 5 jaar twee keer de grens van 20% zal overschrijden in de periode 2021-2030. Het renterisico per jaar blijft in de periode 2021-2030 onder de 15%. In 2020 zijn de twee roll-over leningen omgezet van samen € 12 miljoen omgezet naar twee roll-over leningen van € 15 miljoen.

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

Treasury

De regels voor financiering heeft Patrimonium vastgelegd in een 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 financieringsbehoefte, rekening houdend met het risicoprofiel. De financieringsstrategie zorgt ervoor dat de gewenste financieringspositie en -structuur worden bereikt die passend zijn bij de langetermijndoelstellingen. Een passende financieringsstrategie zorgt voor voldoende zekerheid, flexibiliteit, optimale financieringskosten en waarborgt voldoende investeringscapaciteit in de toekomst. Onderdeel van de financieringsstrategie is de beschrijving van het beleid met betrekking tot de inzet van financiële instrumenten. Patrimonium maakt uitsluitend

gebruik van leningen afgesloten bij kredietinstellingen die voldoen aan de ratingsvereisten, conform het BTIV. Patrimonium maakt alleen gebruik van derivaten indien dit strikt wenselijk is. Per 31 december 2020 heeft Patrimonium geen derivaten. Voor DAEB-investeringen maakt Patrimonium gebruik van twee roll-over leningen, annuïtaire leningen en fixe leningen, de looptijd van de DAEB-leningen is maximaal 50 jaar. Patrimonium streeft naar een duration (de naar marktwaarde gewogen rentetypische looptijd) die ongeveer op het marktgemiddelde ligt, met als onderbouwing dat hiermee het risico ten aanzien van looptijden voldoende is afgehecht. Voor niet-DAEB investeringen worden annuïtaire leningen afgesloten, gekoppeld aan de nieuwbouwinvestering met een looptijd van maximaal 30 jaar.

Het beleid ten aanzien van financieringen is defensief. Op die manier wordt getracht de toekomstige renterisico's zoveel mogelijk te spreiden. Het beleid ten aanzien van beleggingen is risicomijdend, tijdelijke overschotten kunnen alleen worden belegd op een manier dat de daaraan verbonden risico's beheersbaar en minimaal zijn. Patrimonium heeft geen derivaten.

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2020 bedraagt 3,51% (ultimo 2019 3,82).

In december 2020 is de lening met een renteconversie afgelost. Het eerstvolgende jaar dat er wijzigingen in bestaande leningen gaan plaatsvinden is mei 2021 (hoofdsom € 1,762 miljoen). Voor 2021 tot en met 2025 betekent dit dat er voor € 4,7 miljoen een nieuw rentepercentage wordt vastgesteld.

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

Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) is per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbepierking (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 2020 circa € 1,2 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting.

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Per 2018 is hierbij de waardering tegen beleidswaarde (marktwaarde met beleidsbepierking voor het corporatiebeleid) toegevoegd. De beleidswaarde vervangt hierin de tot en met verslagjaar 2017 gehanteerde bedrijfswaarde en veronderstelt een indicatie te geven van de

door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Corporaties exploiteren het vastgoed niet marktconform. Woningen worden verhuurd tegen een lagere huur dan de markthuur, het kwaliteits- en serviceniveau (onderhoud en beheer/leefbaarheid) is hoger dan op de vrije markt.

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

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

Marktaandeontwikkeling

Het jaar 2020 kenmerkt zich net als 2019 door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt.

Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Patrimonium heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 92 miljoen gegroeid naar een waarde van € 858 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12 %.

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

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

Beleidsaandeontwikkeling

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

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel

van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In tabel volgende pagina is een vergelijk weergegeven van de beleidswaarde 2020 ten opzichte van 2019; de beleidswaarde is € 90,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. De totale afslag is 43,6% ten opzichte van 48,7% in 2019.

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 huurdersorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

Vershil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 ziet er als volgt uit:

Tabel Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2020 en 2019

	2020		2019	
x € 1.000	Waarde	verschil (absoluut)	Waarde	verschil (absoluut)
Marktwaarde	858.259		766.829	
Beschikbaarheid	789.861	-68.398	688.090	-78.739
Betaalbaarheid	577.140	-212.721	515.657	-172.434
Kwaliteit	484.258	-92.882	386.826	-128.830
Beheer	484.274	16	393.577	6.751
Beleidswaarde	484.274	-373.985	393.577	-373.252
Marktwaarde	Waarde	verschil (relatief)	Waarde	verschil (relatief)
	100%		100%	
Beschikbaarheid	92,0%	8,0%	89,7%	10,3%
Betaalbaarheid	67,2%	24,8%	67,2%	22,5%
Kwaliteit	56,4%	10,8%	50,4%	16,8%
Beheer	56,4%	0,0%	51,3%	-0,9%
Beleidswaarde	56,4%	43,6%	51,3%	48,7%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 374 miljoen.

Analyse verschillen

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

- **Beschikbaarheid (doorexploiteren)**
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' als marktwaarde gezien, met dien verstande dat er rekening is gehouden met de beklemming in de WWS punten. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Patrimonium heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Doordat alleen het doorexploiteerscenario voor de beleidswaarde wordt gehanteerd, daalt de waarde met € 68,4 miljoen (afslag voor beschikbaarheid).
- **Betaalbaarheid (hoogte van de huren)**
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuurling 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 € 212,7 miljoen.
- **Kwaliteit (onderhoud)**
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. De afslag voor onderhoud bedraagt € 92,9 miljoen
- **Beheer (service)**
Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Patrimonium ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Normaliter resulteert dit voor een corporatie in hogere beheerslasten dan voor een belegger. Bij Patrimonium zien we echter een opslag voor beheerslasten van € 15 duizend. Dit wil zeggen dat wij minder beheerslasten hebben dan wat in de markt als gebruikelijk wordt gezien. Eén van de oorzaken van deze opslag zijn onze relatief lage kosten voor overhead.

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

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

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast voor Patrimonium. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de ingediende dPi en het risicoprofiel. Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel en de dPi 2019 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2020 tot en met 2022 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2020 bedraagt € 213,186 miljoen oplopend naar € 235,093 miljoen in 2022.

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 2020 is een aantal bevindingen genoemd, die Patrimonium ter hand heeft genomen.

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

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

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

Toekomstparagraaf

Er zijn veel ontwikkelingen van invloed op ons doen en laten de komende jaren, zowel landelijk, regionaal als binnen onze organisatie. De beweging richting meer betaalbaarheid en passend toewijzen is enkele jaren geleden ingezet. In 2020 is het huurbeleid met deze uitgangspunten herijkt. De afspraken met betrekking tot de duurzaamheidsmaatregelen en het uitbreiden van de sociale woningvoorraad zijn voor Patrimonium een flinke uitdaging. De uitkomsten zoals gepresenteerd in het onderzoek "Opgaven en Middelen" zijn ook voor Patrimonium van toepassing. Met de huidige financiële middelen kunnen niet alle plannen met betrekking tot verduurzaming en nieuwbouw worden gerealiseerd.

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

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

De speerpunten voor de afdeling Klant en Maatschappij voor 2021 en verder, zijn vanuit een klantvisie gericht op hoe we de klant optimaal kunnen bedienen en hoe we intern hiertoe de processen optimaal kunnen inrichten en dit alles willen we binnen de begroting realiseren. We werken aan het verder digitaliseren van onze processen. We willen goede en betaalbare woningen. We zorgen voor vitale en leefbare buurten in samenwerking met de stakeholders. We zetten het wijkbeheer en de afdeling Sociaal Domein zo in dat ons bezit er altijd netjes bij staat en er echt contact is met de bewoners. Wij zorgen voor een goede huurdersparticipatie en blijven ontwikkelen

op dit onderdeel. En we zorgen voor een goed proces om tot prestatieafspraken te komen met de gemeente en de huurdersorganisatie.

De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2021 en verder, zijn gericht op het uitvoeren van het strategisch voorraadbeleid, het duurzaamheidsbeleid, uitvoer van planmatig onderhoud en nieuwbouw. Voor ons niet-DAEB bezit willen we een portefeuille-strategie ontwikkelen. Nieuwe projecten zullen worden geïnitieerd in overleg met de gemeente en herstructureringsprojecten zullen de komende jaren opgestart worden. Voor de komende vijf jaar is begroot om jaarlijks 70 nieuwe woningen te realiseren, 20 woningen te verkopen, circa 3170 woningen te renoveren en voor circa 200 woningen sloop/nieuwbouw te plegen. We willen huurders betrekken bij onze werkzaamheden door actieve bewonersparticipatie in te richten bij verduurzaming en nieuwbouw. We willen eind 2021 voor ons woningbezit een gemiddeld label B en streven naar een CO2 neutraal woningbezit in 2050. Dit alles met de ambitie om de huurders een goede en veilige woning te bieden.

Voor 2021 tot en met 2025 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 61,8 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 23,7 miljoen in 2021 uitgeven. Boven op dit budget is voor 2021 ruim € 1,7 miljoen opgenomen voor verbeteringen die bij mutatie wordt uitgevoerd aan de woning (onder meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties).
- In de begroting is rekening gehouden met een totale uitgave van € 25,4 miljoen (periode 2021 tot en met 2025) voor herstructurering
- In de begroting is rekening gehouden met de realisatie van 70 nieuwbouwwoningen per jaar. Het begrote bedrag per nieuwbouwwoning bedraagt € 216.000

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

De speerpunten vanuit Financiën en Bedrijfsvoering zijn erop gericht de organisatie optimaal te faciliteren. ICT was ook in 2020 een van de speerpunten. Met het nieuwe ERP-pakket en de vernieuwing van de infrastructuur wordt de organisatie beter gefaciliteerd voor de uitvoer van haar taken. De afhankelijkheid van ICT is met het thuiswerken verder toegenomen, de veiligheid van de ICT systemen is een van de speerpunten. Daarnaast is er veel aandacht voor de Planning & Controlcyclus. De stakeholders kunnen beter worden gefaciliteerd met stuur- en verantwoordingsinformatie. Ook is veel aandacht voor het arbobeleid, VCA en de RI&E. Tot slot willen we werken aan een goede communicatie voor de huurder, medewerker en overige stakeholders.

De plannen voor 2021 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 2025 bedraagt € 140,5 miljoen hiervan is € 43,9 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 96,6 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc. De totale investering bedraagt € 151,4 miljoen, 63% 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 € 37,7 miljoen voor de periode 2021 tot en met 2025, dit is circa € 7,5 miljoen per jaar (15,8% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 17,3 miljoen tot en met 2025.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 213,8 miljoen ultimo 2020 naar begroot € 309,6 miljoen ultimo 2025 een stijging van € 96,6 miljoen (45%). Ultimo 2019 was de omvang van de leningenportefeuille € 203,8 miljoen. De rente-uitgaven dalen de komende jaren van begroot € 6,9 miljoen in 2021 naar begroot € 6,0 miljoen in 2025. De schuld per VHE is ultimo 2020 circa € 27.300 en stijgt naar circa € 39.540 ultimo 2025. De rentelast per VHE bedraagt ultimo 2020 circa € 917 en daalt naar circa € 767 per VHE ultimo 2025.

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

- We hebben de eenmalige huurverlaging niet uitgewerkt in de begroting maar doorgerekend in een separaat scenario, wij verwachten voor Patrimonium een beperkt effect van deze eenmalige huurverlaging. Wij verwachten dat de kosten van onderhoud en de loonkosten wellicht meer zullen stijgen dan de huren, het effect zal is doorgerekend in verschillende scenario's voor de meerjarenbegrotingen;
- Ook de fiscale ontwikkelingen hebben een impact op de begroting denk aan de stijging van de OZB-belasting ten gevolge van de stijging van de WOZ-waarden in 2020 en tariefstijging van de OZB-belasting door de gemeente. Daarnaast is sprake van een stijging van de VPB last omdat het hoge tarief van 25% gehandhaafd blijft. De lasten van de verhuurdersheffing nemen verder toe ten gevolge van de tariefstijging en de stijging van de WOZ-waarden;
- Een andere ontwikkeling die wij zien is dat er op de korte termijn weinig bouwlocaties beschikbaar zijn. Onze ambitie om jaarlijks 70 nieuwe woningen te realiseren staat hiermee onder druk.
- Ook wat betreft de herstructurering (sloop/nieuwbouw) zijn de ambities naar beneden bijgesteld. De doorlooptijden voor deze projecten zijn langer dan verwacht door verschillende omstandigheden.

Gevolgen van de COVID-19 crisis

In december 2019 zijn de eerste coronabesmettingen in China waargenomen. Drie maanden later heeft dit geresulteerd in een pandemie met wereldwijd vergaande maatregelen. Ook in Nederland zijn in 2020 vergaande maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus te remmen en de druk op de gezondheidszorg op te vangen. Veel sectoren zijn zwaar getroffen door de maatregelen.

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

Binnen Patrimonium zijn de effecten continu gemonitord. Wat is de impact voor de huurders, wat is de impact op ons werk en wat is de impact op alle onderhoudsactiviteiten. We zien dat een beperkt aantal huurders minder goed in staat was de huur te voldoen ten gevolge van de corona-crisis. Met deze huurders zijn maatwerkafspraken gemaakt.

Het kantoorpersoneel heeft in 2020 zoveel mogelijk thuis gewerkt. In ons kantoorpand zijn voorzieningen getroffen om op 1,5 meter te werken en daar waar nodig werken medewerkers op kantoor. De vaklieden hebben tijdens de harde lockdown alleen de spoedreparaties opgepakt. Daar waar mogelijk doen we iets meer en volgen we het protocol Veilig Werken.

We hadden voor 2020 een aantal grote renovatieprojecten gepland. Omdat ook onze huurders meer thuiswerken, hebben we een aantal rustwoningen beschikbaar gesteld voor onze huurders. In een enkel geval zijn werkzaamheden vertraagd of omdat er sprake van corona bij een huurder of omdat er sprake was van corona bij onze aannemer. Over het algemeen kon de uitvoer van de projecten redelijk in lijn met de planning worden uitgevoerd.

Voor 2021 verwachten wij dat de lijn zoals we die hebben gezien in 2020 nog een behoorlijk aantal maanden zal voortzetten. Binnen Patrimonium worden alle ontwikkelingen ook in 2021 nauwlettend gevolgd en wordt geanticipeerd op alle ontwikkelingen. Gezien de snelheid waarmee alle ontwikkelingen zich aandienen, is het financiële effect voor Patrimonium voor 2021 nog niet volledig te voorspellen. De verwachting is dat de continuïteit van Patrimonium ten gevolge van deze uitbraak niet in het geding komt.

RISICOPARAGRAAF

Governancecode

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. Risicomanagement stelt organisaties in staat om op basis van een gestructureerde aanpak de in kaart gebrachte risico's (vooraf) proactief te beheersen in plaats van (achteraf) op ad hoc-basis.

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

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

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

In het eerste kwartaal van 2020 is de risicomatrix geactualiseerd en zijn in totaal 27 risico's benoemd voor Patrimonium; een deel van deze risico's komt overeen met de business-risks van het WSW. Per risico zijn de kans, impact, risicobereidheid, risicostrategie en beheersmaatregelen benoemd.

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

Belangrijke aandachtsgebieden die aandacht kregen in 2020 waren:

- Covid-19 crisis
- Hoge investeringen zonder gezonde businesscase / rendement voor nieuwbouw en bestaande bouw is onvoldoende
- Het niet meer kunnen voldoen aan de financiële ratio's
- Duurzaamheidseisen voor 2021, 2030 en 2050

- Verandering in meting energieprestaties, verandering van de huidige labeling
- Actualiteit van data t.b.v. de registratie van Duurzaamheidsmaatregelen
- Politieke ontwikkelingen met financiële impact en veranderende wet- en regelgeving
- Prijsstijgingen in de bouw
- Ambities van de overheid m.b.t. gasloze wijken
- Betaalbaarheid van woningen
- ICT / ERP afhankelijkheid is groot
- De kwetsbaarheid van een ICT medewerker
- Datakwaliteit niet op orde / Informatie onbetrouwbaar
- Strategische personeelsplanning
- Verandering digitalisering leidt tot kennisachterstand bij medewerkers
- Renterisico (omvang en percentage)
- Tekort op de arbeidsmarkt
- Onveilig bezit
- Te veel oud bezit
- Beschikbaarheid van woningen
- Interne processen niet op orde
- Klantvisie nog niet voldoende ontwikkeld, ontevredenheid huurders wordt groter
- Stijging van de controledruk
- Aardbevingschade, meer bezit per 2019 in aardbevingsgebied
- Te kleine verkoopvijver
- Demografische ontwikkelingen
- Niet goed functionerend magazijn

Bovenstaande risico's zijn verwerkt in het spinnenweb model zoals op de volgende pagina is gepresenteerd. 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 de bestuurder en de RvC met beslisdocumenten ter definitieve goedkeuring.
- In 2020 is het investeringsstatuut herijkt, hierin zijn onder andere de processen en het toetsingskader voor investeringen benoemd
- Financieel-reglement en treasury statuut, waarin onder meer is vastgelegd dat het aangaan van derivatentransacties alleen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan en waarin duidelijke randvoorwaarden, bevoegdheden en procedures zijn vastgelegd voor het aangaan van verplichtingen
- Een scherpe interne controle van de inkomenstoetsing bij toewijzing van een woning, waardoor de foutkans bij toewijzing aanzienlijk is verkleind
- Het verder ontwikkelen van een automatiseringstool bij huurachterstanden en daarop aangepaste processen en protocollen. Hierdoor hopen we nog sneller te kunnen acteren en het risico op huurachterstand te verkleinen, met als doel sneller een preventietraject te kunnen starten.

Adequate en effectieve risicobeheersings- en (al dan niet geautomatiseerde) controlesystemen bieden geen absolute garantie voor het realiseren van onze 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. Deze zogenaamde soft-controls worden steeds meer toegepast in de organisatie

Voor Patrimonium hebben we voor 2020 vooral de focus gelegd op die risico's die het meest manifest waren, waarvan de kans van optreden het grootst was. In 2020 hebben zich geen grote risico's voorgedaan die een impact hebben gehad op de resultaten en/of financiële positie van Patrimonium. In de onderstaande tabel is de risicomatrix van Patrimonium weergegeven.



De risico score betreft de kans maal impact op een vijfpuntsschaal vermenigvuldigd. Bij ieder risico is op een vijfpuntsschaal beoordeeld hoe groot de kans is dat het risico daadwerkelijk gaat optreden (zeer zelden, zelden, af en toe, frequent, zeer frequent). Ook de impact van het risico is op een vijfpuntsschaal gekwantificeerd (zeer klein, klein, medium, groot en zeer groot). De vermenigvuldiging van de kans met de impact geeft de risicoscore. Hoe hoger de risicoscore is, des te groter is het risico. De risicobereidheid betreft een vijfpuntsschaal (open, flexibel, voorzichtig, minimaal en avers) vermenigvuldigd met vijf. De risicobereidheid op de betreffende risico's is over het algemeen laag bij Patrimonium, vandaar dat waar mogelijk daarop maatregelen zijn genomen en acties zijn ingesteld. Onderstaande een verdere uitwerking van de meeste risico's die wij onderkennen.

• 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:

- Speciaal aandacht is er in 2020 voor de COVID-19 crisis. Binnen Patrimonium wordt de impact van dit risico nauwlettend gevolgd en wordt geanticipeerd op alle ontwikkelingen die zich in hoog tempo aandienen. Het MT overlegt iedere maandagmorgen om af te stemmen en snel te kunnen anticiperen. Iedere afdeling anticipeert op de korte termijn en de langere termijn ontwikkelingen. Gezien de onbekendheid met deze situatie zullen de maatregelen deels ook volgen op de ontwikkelingen en wordt deels proactief geanticipeerd op verwachte ontwikkelingen. De COVID-19 crisis raakt alle afdelingen, alle processen en alle onderdelen van de begroting, derhalve zullen ook alle afdelingen, processen en begrotingsonderdelen worden meegenomen in de risicobewaking.
- Patrimonium is zich bewust van politieke en regelgevingsrisico's. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen op het gebied van de huren, de afspraken met betrekking tot verduurzaming en nieuwbouw en de fiscale heffingen. We beseffen ook dat deze moeilijk te beheersen zijn. De gekozen risicostrategie is veelal accepteren. Het is zaak om dit adequaat te volgen. Patrimonium heeft enkele maatregelen genomen om dit risico te beperken. Wetgeving en de externe ontwikkelingen zijn een vast agendapunt tijdens iedere MT vergadering. Ontwikkelingen worden gevolgd aan de hand van nieuwsbrieven en bijeenkomsten. Daar waar mogelijk wordt de financiële impact van overheidsmaatregelen doorgerekend.
- Een mogelijk risico schuilt in het hanteren van mogelijk niet marktconforme inkooprijzen. Binnen Patrimonium worden verschillende maatregelen genomen in dit risico te beperken: Maatregelen om dit risico's te beperken zijn aanbesteding en/of toetsing op marktconformiteit. De stijging in bouwkosten wordt geprobeerd op te vangen door, daar waar dit mogelijk is, contractueel de prijzen zoveel mogelijk vast te leggen en te werken in bouwteam bij grote projecten. Inkoop is vastgelegd in inkoopbeleid. De inkooper heeft in 2020 meerdere aanbestedingen uitgevoerd en in de komende jaren wordt dit verder uitgerold met een aanbestedingskalender.
- Renterisico's proberen we te minimaliseren. De gekozen risicostrategie is reduceren. De komende jaren zal de leningportefeuille groeien neemt de impact van het risico toe. Patrimonium heeft verschillende maatregelen om het renterisico te beheersen: In de

financieringsstrategie zijn de beleidskeuzes met betrekking tot financiering beschreven. In het treasuryjaarplan is een beoordeling gemaakt van de mogelijkheden om de renterisico's verder te reduceren. Bij het aangaan van nieuwe financieringen is gekeken naar het minimaliseren van het renterisico, onder andere door de keuze van de looptijd voor de nieuw aangetrokken leningen. Een deel van de lening betreft een roll-over lening om flexibiliteit inde aflossing te behouden op de korte termijn. Een van de manieren is herfinanciering, enerzijds om een betere rente te kunnen verkrijgen anderzijds om een beter aflossingsritme te creëren. Voor 2020 is onderzocht of laatst genoemde maatregel nog verder geëffectueerd kan worden. In 2021 zal dit onderzoek haar vervolg krijgen

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

• Marktrisico's

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

- Aardbevingsschade kan grote impact hebben, zowel fysiek als in waardedaling. Daarom is bewust gekozen om bij nieuwbouw aardbevingsbestendig te bouwen en bij bestaande bouw constant de schades (tot nu toe marginaal) te bewaken. In 2019 is het handboek marktwaardering aangepast waardoor een deel van ons bezit in Beijum nu in het aardbevingsgebied ligt. Dit deel kent nu een full taxatie. Wat de waardedaling betreft hebben we samen met G13 (corporaties in en rondom het aardbevingsgebied) het contact met de NAM om tot goede afspraken te komen met betrekking tot de schadeafhandeling. We volgen de algemene ontwikkelingen op het aardbevingsdossier zoals de versterkingsoperatie en de publiekrechtelijke regeling voor de waardedaling. Voor 2020 hebben de G13 een convenant gesloten voor de schadeafhandeling. Patrimonium handelt in lijn met de afspraken die met de G13 zijn gemaakt. De gekozen risicostrategie is veelal accepteren.
- Een ander risico dat zich in de praktijk manifesteert is het ontbreken van grond om op te kunnen bouwen. Voor Patrimonium is het verwerven van nieuwe grondposities een belangrijke factor om te kunnen voldoen aan de ambities zoals zijn verwoord onder andere in het Portefeuilleplan. Ook voor de gemeente Groningen is uitbreiding van woningen voor de doelgroepen van corporaties een belangrijk onderwerp. We zijn dan ook frequent met de gemeente in gesprek om constructieve afspraken hierover te maken. Daarnaast onderzoeken we of we bij sloop/nieuwbouw kunnen verdichten.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en blijven we met de gemeente in overleg. Wij willen onze sociale woningvoorraad maximaal op peil houden door niet meer woningen te verkopen dan strikt noodzakelijk. Dit doen we door woningen in cohort aan te bieden aan de zittende huurder. De kansen voor nieuwbouw worden maximaal benut.
- Een ander mogelijk vastgoedrisico is gelegen in leegstand. Leegstand kan meerdere oorzaken hebben. Het kan voortkomen uit veranderende marktwensen. Het kan komen door krimp (wegtrekkende bevolking) of een overschot van woningen van een type waar minder of geen vraag naar is. Streven is dan ook de (frictie)leegstand te beperken door regelmatig marktonderzoek te doen en woningbouw en woningaanpassing (zoals opgenomen in het SVB) goed af te blijven stemmen op de woningbehoefte. Op dit moment is er voldoende

vraag zien voor ons bezit, met uitzondering van een deel van onze parkeervoorzieningen. We zien op dit moment wel een stijging van de benodigde rustwoningen t.b.v. de uitvoer van Vastgoedprojecten wat leidt tot een stijging van de dervingskosten. We gaan een reserverings-app gebruiken om dit risico verder te beperken.

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

• Strategische en bedrijfs(-operationele) risico's

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

- De klantvisie moet helder zijn. Het is voor een corporatie belangrijk om een goed beeld te hebben bij de behoefte van de klant en een goede naam te hebben en te houden op het gebied van woningonderhoud. Wij zien de ontevredenheid van onze huurders als een risico. Wij volgen de klanttevredenheid met een onderzoek. We nemen deel aan de Aedes Benchmark. Streven is om ten minste aan de daarin geformuleerde norm de voldoen. En we willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. We vinden een klantgerichte opstelling van onze medewerkers belangrijk.
- Veroudering van het bezit kan een aanmerkelijk portefeuilrisico vormen. Vaak nemen de kosten toe met de leeftijd. Wij dammen dat in door adequaat onderhoud, kwaliteitsmeting van de woning, door periodieke actualisatie van ons SVB en actief portefeuillemanagement. We kijken naar herstructurering en nieuwbouw. De gekozen risicostrategie is reduceren.
- De duurzaamheidseisen voor 2050 zijn een forse opgave en het risico dat de eisen niet worden gehaald worden als hoog beschouwd onder andere vanwege de financierbaarheid van verduurzaming maar ook vanwege de aard van het bezit dat verduurzaamd moet worden. In 2019 zijn we begonnen met het complexgewijs renoveren om ultimo 2021 te voldoen aan de eis van gemiddeld energielabel B. De basis voor deze renovaties is het Strategisch Voorraad Beheer (SVB). De diverse werkzaamheden die worden uitgevoerd omvatten o.a.: Het isoleren van de vloer, gevel en dak, het vervangen van enkel glas door HR++ beglazing en het aanbrengen mechanische ventilatie.
- Onze investeringen zijn een belangrijke maatregel voor de strategische en bedrijfsrisico's. De komende jaren zullen we ons blijven bezighouden met het verbeteren van ons woningbezit. Voor de periode 2021 tot en met 2025 hebben we voor investeringen in renovaties, duurzaamheid en herstructurering € 62,8 miljoen in totaal begroot. Hiervan gaan we € 23,7 miljoen in 2021 uitgeven.
- In het Portefeuilleplan is aangegeven welke plannen er liggen voor de herstructurering. In totaal zijn er tot en met 2025 120 woningen aangemerkt voor herstructurering (sloop met vervangende nieuwbouw of een grootschalige renovatie). Vanaf 2022 zal fasegewijs de herstructurering worden uitgevoerd.
- Da afhankelijkheid van onze ICT systemen zien wij als een risico. In 2019 is een nieuw ERP pakket in gebruik genomen en zijn onze servers in een datacentrum geplaatst. Bij de keuze hebben we rekening gehouden met de continuïteit op verschillende aspecten. Doordat wij

een ICT medewerker hebben is dit nog kwetsbaar. De externe back-up voor de infrastructuur is in 2020 ingeregeld. De gekozen risicostrategie is reduceren.

- Cybercriminaliteit vormt een steeds groter risico. Wij hebben in 2020 verschillende maatregelen genomen op dit terrein, we hebben een securityscan laten uitvoeren en ons verzekerd tegen mogelijke aanvallen. De back up staat los van ons netwerk. Inloggen op ons netwerk van buiten de organisatie is alleen mogelijk met two way authentication. De gekozen risicostrategie is reduceren.
- Om onze plannen te kunnen blijven realiseren zullen we jaarlijks een deel van onze woningen verkopen. Hiertoe hebben we een lijst opgesteld van woningen die in aanmerking komen voor verkoop. In 2020 is deze lijst uitgebreid om jaarlijks voldoende woningen te kunnen verkopen.

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

• Nieuwbouwriscico's

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

- Er zijn maar weinig geschikte locaties voorhanden in de stad Groningen. Toch is het voor Patrimonium belangrijk om nieuw te kunnen blijven bouwen. Wij hebben het overleg met gemeente om alle mogelijkheden te benutten.
- Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt niet noemenswaardig af. Hierover zijn en blijven we met de gemeente en marktpartijen in overleg.
- Stijgende bouwkosten en overschrijding van de budgetten en/of een uit de tijd lopen van de plannen, kunnen gevolgen hebben voor de haalbaarheid van toekomstige plannen. De projecten worden getoetst aan het investeringsstatuut (pas toe of leg uit) waardoor grenzen aan de investeringen worden 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 nieuwbouwriscico's is laag, de maatregelen moeten het risico zoveel mogelijk afhechten. Alle mogelijke opties die zich aandienen voor nieuwbouw worden onderzocht met betrekking tot de haalbaarheid. Al in een vroeg stadium van de nieuwbouwprojecten wordt

gekeken naar rendementen van de nieuwbouw. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Organisatorische risico's

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

- De arbeidsmarkt staat onder druk. Om voldoende gekwalificeerd personeel te hebben, gaan wij zelf mensen opleiden, wij willen een aantrekkelijke werknemer zijn en goed contact met onderwijsinstellingen hebben.
- De Strategische Personeelsplanning vormt een risico, de gemiddelde leeftijd is hoog en medewerkers zijn niet altijd voldoende toegerust voor hun taken. In 2020 is de SPP verder uitgewerkt. Door de omvang van de organisatie is Patrimonium kwetsbaar. De onderlinge vervangbaarheid van medewerkers, het risico van uitval en (on)voldoende functiescheiding blijven continue aandachtspunten. Daar hebben we oog voor en richten we processen (beter) op in. We hebben een ICT medewerker, hiermee is de positie van ICT erg kwetsbaar mede in verband met de toenemende afhankelijkheid van ICT voorzieningen. Wij hechten dit risico verder af door een externe back-up in te richten.
- De digitalisering is de afgelopen jaren verder toegenomen. Met de implementatie van het ERP pakket is begin 2020 veel geïnvesteerd in de kennisontwikkeling van de medewerkers. Om ook in de toekomst optimaal gebruik te kunnen maken van de systemen en zorg te dragen voor de juiste registratie in de systemen, zal verder geïnvesteerd moeten worden in het kennisniveau van de medewerkers. Dit doen we onder andere door key-users en individuele begeleiding van de medewerkers.
- Automatisering vraagt continue aandacht. Enerzijds door veranderende omstandigheden, anderzijds door ontwikkelingen bij softwareleveranciers. Medio november 2019 is het nieuwe ERP pakket in gebruik genomen. Het nieuwe pakket biedt ons de mogelijkheid om processen beter te automatiseren en biedt meer mogelijkheden om stuur- en verantwoordingsinformatie te genereren.
- De interne processen en de datakwaliteit dienen op orde te zijn. Met het in gebruik nemen van het nieuwe ERP pakket zijn processen aangepast. Indien niet wordt gewerkt conform het proces kan dit leiden tot inefficiëntie en het maken van fouten. In 2020 is een start gemaakt met het verder beschrijven van de processen. De datakwaliteit dient op orde te zijn voor de interne en externe verantwoordings- en sturingsinformatie. Om dit verder te verbeteren is eind 2020 het projectplan ERP Fase 2 vastgesteld waarin veel aandacht wordt besteed aan de verbetering van de datakwaliteit.

De risicobereidheid voor de organisatierisico'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 sinds 2018 in gang zijn gezet, zijn deze lasten gestegen, de investeringen waren nodig om een aantal kwetsbaarheden bijvoorbeeld op het gebied van ICT op te vangen. De maatregelen zijn zodanig dat de nog aanwezige risico's als acceptabel worden geacht.

• Politieke risico's

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

- Lokaal
 - Ruimte om te bouwen blijft een issue. Het is lastig om goede locaties te vinden. Patrimonium blijft met de gemeente in gesprek en onderzoekt alle mogelijkheden die zich aandienen.
 - Er ligt een goede woonvisie, met daarin heldere prestatieafspraken.
 - Met de NAM zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van het schadedossier. Ook voor 2020 is met de G13 (corporaties uit het aardbevingsgebied) een convenant gesloten voor de schadeafhandeling.
- Landelijk
 - De fiscale ontwikkelingen zijn van grote invloed op de financiële ruimte voor Patrimonium. Een groot gedeelte van de bedrijfsopbrengsten wordt afgedragen aan belastingen (Onroerende Zaak Belasting, Verhuurdersheffing en Vennootschapsbelasting). In de financieringsstrategie zijn de financiële uitgangspunten benoemd die Patrimonium volgt om financieel gezond te blijven. Sturen op de operationele kasstromen en de ratio's zoals zijn benoemd door het WSW zijn enkele van de maatregelen.
 - De controledruk is de afgelopen jaren verder toegenomen. Om tijdig aan alle te kunnen voldoen is de afdeling Planning & control de afgelopen jaren versterkt. Daarnaast zijn er nieuwe software programma's aangeschaft om alle benodigde informatie te kunnen genereren.

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

• Technische/onderhoudsrisico's

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

- Het bezit kan onveilig zijn waardoor er sprake kan zijn van hogere kosten dan geraamd bijvoorbeeld in verband met asbest. Er worden bouwkundige veiligheidsmaatregelen getroffen en medewerkers worden regelmatig getraind om het gebied van veiligheid zoals met toolbox meetings. Patrimonium is in 2020 volledig VCA gecertificeerd.

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

• **Duurzaamheidsrisico's**

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

- De Nederlandse overheid heeft met de corporatiesector een aantal convenanten gesloten op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zijn de ambities van de overheid de laatste jaren nog een aantal malen aangescherpt. Patrimonium heeft de eigen ambities vastgesteld, binnen haar bezit diverse categorieën woningen benoemd, daarvoor pakketten maatregelen vastgesteld en de haalbaarheid daarvan doorgerekend. Bij de bestaande bouw gaan we bij groot onderhoud uit van dak-, gevel- en vloerisolatie (basiskwaliteit). Vanaf 2021 zullen we hier een kleine vergoeding voor gaan vragen conform de landelijke normbedragen. Zonnecollectoren worden tegen een gereduceerd bedrag aangeboden. Al deze plannen zijn vervat in het duurzaamheidsbeleid en zijn voor de komende jaren vertaald in de onderhoudsbegroting. Doel is om ultimo 2021 gemiddeld het energielabel B te realiseren.
- Landelijk komen er andere manieren van meten van energieprestaties, denk aan een lagere "waardering" voor zonnepanelen en de energielabeling. Patrimonium moet deze ontwikkelingen volgen om tijdig te anticiperen. Nog niet alle data m.b.t. duurzaamheid is actueel, Patrimonium maakt gebruik van verschillende leveranciers om de data te actualiseren.

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

• **Leefbaarheids- en overlastrisico's**

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

- Ook wij worden in toenemende mate geconfronteerd met verwarde personen en gezinnen met multiproblematiek. 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 zijn geschoold op het herkennen van signalen en overleggen nauw met betrokken instanties. Hier is de schaal van de organisatie een voordeel, we vinden elkaar snel en kunnen ook snel schakelen met de betrokken partijen (gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties). In 2019 zijn we gestart met de Voorzieningenwijzer waarmee wij onze huurders aanbieden te onderzoeken of er besparingsmogelijkheden zijn voor de vaste lasten

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

• **Financiële beheersrisico's**

De risicobereidheid van Patrimonium is niet hoog, passend bij de doelstelling van de organisatie.

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

Patrimonium heeft zichzelf ten doel gesteld te allen tijde te voldoen aan de WSW en de Aw normen, zowel ten aanzien van het financiële als het business risico. Dit wordt, mede door de gevoerde gesprekken met de Aw en het WSW scherp bewaakt. Het WSW en de Aw hebben voor de ratio's grenswaarden aangegeven waarbinnen een corporatie dient te blijven om financieel gezond te blijven. Patrimonium heeft deze grenswaarden m.u.v. de LTV overgenomen als eigen grenswaarden. Voor de LTV hanteert Patrimonium de norm van 75% van de beleidswaarde.

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

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

Verslag van de Raad van Commissarissen RvC

Voorwoord

Het jaar 2020 begon feestelijk met de opening van de Beukenhorst in Selwerd, maar al snel daarna deed het COVID-19 virus zijn intrede in Nederland. Dat vroeg aan bestuur en organisatie om een snelle omschakeling naar een andere manier van werken. De raad van commissarissen is steeds actief door de bestuurder betrokken bij de ontwikkelingen, zowel over de impact van 'de nieuwe werkelijkheid' op medewerkers als op de (dienstverlening naar de) huurders. Door de ingestelde maatregelen heeft de raad gedurende het jaar 2020 voornamelijk op afstand toezicht gehouden. Reguliere vergaderingen vonden hoofdzakelijk digitaal plaats. Besluitvorming kon steeds op een goede manier doorgang vinden ook al heeft contact langs digitale weg zijn beperkingen.

Een andere grote ontwikkeling in 2020 voor Patrimonium was de wisseling binnen het bestuur. Het afscheid van de heer Auke de Vries, vanwege pensionering, heeft door de landelijke coronamaatregelen helaas in aangepaste vorm moeten plaatsvinden. Wij hadden de vertrekkende bestuurder graag een receptie gegund, waarin afscheid genomen had kunnen worden van medewerkers en van alle relaties binnen zijn netwerk. Dit had ook een moment kunnen zijn om de nieuwe bestuurder voor te stellen. Op 1 juni 2020 is de nieuwe bestuurder, de heer Bas Krajenbrink, gestart met zijn werkzaamheden, in een tijd waarin vele medewerkers noodgedwongen niet op kantoor aanwezig waren. De raad heeft respect voor de wijze waarop de nieuwe bestuurder in korte tijd - vaak langs digitale weg - kennis heeft gemaakt met de organisatie en met stakeholders en leiding heeft genomen onder moeilijke omstandigheden.

Grote waardering heeft de raad voor de wijze waarop de bestuurder en medewerkers tijdens het jaar 2020 hun uiterste best hebben gedaan om te zorgen dat werkzaamheden - zo goed als mogelijk - uitgevoerd zijn. Wij hebben geconstateerd dat Patrimonium in dit verslagjaar ook verdere stappen heeft kunnen zetten in de professionalisering van de bedrijfsvoering. Externe ontwikkelingen vragen om een professionele en wendbare organisatie. Met name de woningnood in de stad Groningen en de grote duurzaamheidsopgaven, stellen (ook) Patrimonium voor strategische keuzes ten aanzien van de financierbaarheid op de (middel)lange termijn. Bestuur en raad zijn 'in contact' als het gaat om deze keuzes, zowel tijdens reguliere vergaderingen als tijdens de jaarlijkse strategiesessie.

De raad kijkt terug op een prettige kennismaking met de HPPG en heeft met belangstelling kennisgenomen van het jaarverslag en het jaarplan van de HPPG. De huurders van Patrimonium verdienen een goede vertegenwoordiging!

Namens de Raad van Commissarissen,

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

In dit jaarverslag van de raad leest u over governance (hoofdstuk 1), hoe invulling gegeven is aan de toezichthoudende rol (hoofdstuk 2), hoe invulling is gegeven aan de werkgeversrol (hoofdstuk 3) en aan de klankbordrol jegens de bestuurder (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt gerapporteerd over samenstelling, bezoldiging en functioneren van de raad (hoofdstuk 5). Daarna volgt een overzicht van vergaderingen en genomen besluiten (hoofdstuk 6).

Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader

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

Raad en bestuur hebben een gezamenlijke toezichtvisie. In deze visie geeft de raad zijn visie op 'waarom, waartoe en hoe zij toezicht houdt'. Deze toezichtvisie is in 2020 geactualiseerd. In een toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Daarbij heeft de raad te maken met externe en interne regelgeving. Het toetsingskader voor Patrimonium wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie. Ook het toetsingskader is in 2020 geactualiseerd. Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De raad van commissarissen van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. Voor een aantal bepalingen geldt dat corporaties daarvan gemotiveerd kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporaties tot een beter resultaat leidt. In 2020 is getoetst of Patrimonium aan alle onderdelen van de vernieuwde Governancecode 2020 voldoet. Waar dat niet het geval is, is een verbeteractie ingezet. Dit betreft het opstellen van een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap, een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut. In het gesprek met de OR heeft de raad de Governancecode ook onder de aandacht gebracht. Vanwege de coronamaatregelen heeft de raad de zelfevaluatie van 2020 uitgesteld tot het eerste kwartaal van 2021.

c. Extern toezicht

De raad heeft in 2020 via de kwartaalrapportages toegezien op de opvolging van opmerkingen die door externe toezichthouders dan wel de raad als interne toezichthouder zijn gemaakt. De accountant heeft tijdens de reguliere vergadering in mei een toelichting gegeven bij de jaarrekening.

Er is kennisgenomen van de oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw heeft opmerkingen gemaakt over de administratie rond intermediaire verhuur. De bestuurder heeft de raad op de hoogte gebracht van de beheersmaatregelen die zijn genomen.

De raad is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) per brief op de hoogte gesteld van de borgbaarheid en het borgingsplafond en van de jaarlijkse beoordeling van het WSW. Het WSW concludeerde begin 2020 dat Patrimonium op dat moment een financieel gezonde corporatie is en heeft op basis van de 24 business risks het risicoprofiel verlaagd. Daarbij is wel opgemerkt dat de scheidingslijn dun is zodat een strakke bedrijfsvoering van belang blijft. Het WSW heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van het verschil tussen begrote en gerealiseerde onderhoudsopgaven en die opmerkingen sluiten aan bij eerdere opmerkingen van de raad. De bestuurder heeft inmiddels beheersmaatregelen genomen.

Verder heeft de raad de gezamenlijke brief van WSW en Aw ontvangen over verticaal toezicht en kennisgenomen van de daarop gevolgde toezichtsbrief. Het is positief dat hiermee wordt beoogd de administratieve lasten voor corporaties te verminderen. Het basisonderzoek gaf geen aanleiding om voor Patrimonium nader onderzoek uit te voeren.

d. Integriteit

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Patrimonium heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling en heeft de evaluatie daarvan begin 2020 ter informatie aangeboden aan de raad. Van de klokkenluidersregeling is geen gebruik gemaakt. De raad heeft er kennis van genomen dat in het najaar van 2020 onder leiding van een externe begeleider dilemmatrainingen zijn gehouden binnen de organisatie. Integriteit wordt periodiek besproken in het overleg tussen presidium en bestuurder. In paragraaf 5b wordt nader ingegaan op het borgen van integriteit binnen de raad.

e. Commissies

De raad van commissarissen heeft een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en haar beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De personele samenstelling van de commissies alsmede de belangrijkste punten uit de verslagen zijn elders weergegeven. In hoofdstuk 2 voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 5 voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement vastgesteld. Beide reglementen zijn ook te vinden op de website.

1. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

a. Toezicht op strategie

Meerjarenbeleidsplan

De speerpunten uit het strategische beleidsplan 2020-2023 zijn door de raad gemonitord. Ook in 2020 heeft een strategische bijeenkomst plaatsgevonden waarin met de bestuurder samen met het MT van gedachten is gewisseld. Daarnaast worden strategische onderwerpen behandeld tijdens reguliere vergaderingen waarbij meestal ook een MT lid aanwezig is om een presentatie te geven.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

Auditcommissie

In 2020 bestond de auditcommissie uit mevrouw Waanders (voorzitter), de heer Veuger (secretaris) en de heer Pruim. In 2020 heeft de auditcommissie vijf keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

In de auditcommissie zijn diverse zaken behandeld, zoals de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, de financieringsstrategie, het treasuryjaarplan, het risicomanagement, het projectmanagement, de toereikendheid van het reglement van de auditcommissie, het verbindingsstatuut, de managementletter 2019 en de opvolging daarvan, de aanvulling op het portefeuilleplan en de uitbreiding verkoopvijver. In de vergadering van 8 april 2020 zijn de positionpaper beleidswaarde en de positionpaper onderhoud versus investeringen besproken waarna deze in de RVC-vergadering van 20 april zijn goedgekeurd.

In 2020 heeft een evaluatie van de dienstverlening van de accountant plaatsgevonden. Op basis van deze evaluatie is besloten het huidige contract niet te verlengen. Patrimonium is tevreden over het contact met de accountant, deze is als prettig ervaren en deadlines zijn gehaald. De twee belangrijkste redenen om niet te verlengen waren de hoge kosten en de belasting voor de interne organisatie. De kosten zijn veel hoger dan de benchmark. De accountant had vanaf eind september tot eind juni gedurende 13 weken controles ingepland, dit vraagt gedurende deze gehele periode een

inspanning van de interne organisatie (stukken voorbereiden voorafgaand aan de controleweken en vragen beantwoorden gedurende de controle weken. Begin 2021 heeft een nieuwe aanbesteding plaatsgevonden. In het programma van eisen is specifiek aandacht gevraagd voor de kosten en de planning. Drie kantoren zijn gevraagd offerte uit te brengen, naast de offerte hebben de drie kantoren een presentatie verzorgd als toelichting op de offerte. Alle betrokken afdelingen, bestuurder RvC en controller zijn betrokken bij de selectie.

Vanaf 2020 gelden uitgebreidere vereisten voor de schriftelijke communicatie van de accountant. Dat houdt onder andere in dat er naast de kwantitatieve overwegingen met betrekking tot de materialiteit ook de kwalitatieve overwegingen worden gecommuniceerd. Daarnaast wordt het auditplan van de accountant goedgekeurd door de auditcommissie. Dit heeft te maken met de OOB-status van woningcorporaties die vanaf 1 januari 2020 geldt.

De raad van commissarissen wordt tijdens zijn vergaderingen door het bestuur geïnformeerd over (plannen op het gebied van) nieuwbouw, renovatie, sloop, aan- en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. Het aangaan van financiële verplichtingen hoger dan € 1.000.000,- behoeft de goedkeuring van de raad. Voorstellen worden eerst in de auditcommissie besproken.

De raad heeft in 2020 goedkeuring verleend aan de begroting 2021 en aan de jaarrekening 2019. Dit laatste na ontvangst van de goedkeurende verklaring van de accountant. Alvorens deze stukken in de raad zijn geagendeerd, heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder, controller en de manager financiën en bedrijfsvoering.

In de vergadering van 24 augustus is in de auditcommissie gesproken over de raamovereenkomst Warmtestad, het raamcontract ligt in lijn met het duurzaamheidsbeleid om te komen tot een gasloos woningbezit in 2050 en vormt een onderdeel daarvan. De auditcommissie heeft daarbij gevraagd om een overzicht van mogelijke scenario's en risico's. Deze zijn aangeleverd en daarmee is het bestuursbesluit van 25 mei 2020 voor het aangaan van de raamovereenkomst Warmtestad door de RvC goedgekeurd.

Ook in de vergadering van 9 september 2020 is goedkeuring gegeven aan de investering van ruim € 3 miljoen in woningverbetering en verduurzaming van 72 appartementen. In de auditcommissie van 24 augustus 2020 is hierover gesproken omdat de kosten van deze investering fors hoger dan begroot zijn. Op basis daarvan is gevraagd een impactanalyse op te stellen, omdat de verwachting was dat dit niet om een incident zou gaan maar dat de duurzaamheidsprojecten in de begroting 2020 in de praktijk hoger zullen uitvallen dan begroot. In de begroting zijn te lage kosten opgenomen, o.a. omdat er onvoldoende achterliggende data waren om een goede kosteninzage te krijgen. De organisatie heeft naar aanleiding hiervan een impactanalyse gemaakt.

In de vergadering van 5 november is de investering in de Saffierflat (126 appartementen) voor een bedrag van ruim € 6,3 miljoen aan de orde geweest. In de RvC van 24 november is het besluit van de bestuurder met betrekking tot deze investering goedgekeurd. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2020, de jaarrekening 2019, de kaderbrief 2021 en de begroting 2021 behandeld.

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

In 2020 is ook de verdere implementatie van het nieuwe ERP-systeem aan de orde geweest tijdens de vergaderingen van de auditcommissie. De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat het vermogen van de corporatie doelmatig wordt geïnvesteerd en dat er geen maatschappelijk vermogen wegvloeit. Op basis van eigen waarneming en de informatie van de accountant alsook het WSW oordeelt de raad dat onder de huidige situatie en met de huidige kennis de financiële continuïteit naar de toekomst toe voldoende is gewaarborgd. Daarbij geldt nog steeds dat de investeringsruimte is verminderd door de invoering door de rijksoverheid van de verhuurdersheffing, de heffing saneringssteun en de vennootschapsbelasting.

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

In 2020 is door de bestuurder samen met het managementteam het opstellen van prestatie indicatoren verder geprofessionaliseerd, evenals de risicomanagementindicatoren en soft control indicatoren en verantwoording hierover in de managementrapportages, doorontwikkeling van de integrale kwartaalrapportage, aanpassing van procedures, deelname aan de Aedes benchmark, opzetten van AO/IC. Dit alles heeft meegewerkt aan een betere beheersing van de processen. De raad vindt dit een positieve ontwikkeling en zal de verdere voortgang hierin blijven monitoren.

Toezicht op verbindingen

Patrimonium kent geen dochtermaatschappijen.

c. Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

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

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de notulen van deze overleggen. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de HPPG bij de prestatieafspraken betrokken is geweest. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken 2021 zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Klachtbehandeling

De raad heeft kennisgenomen van de in 2020 behandelde klachten over Patrimonium. Deze klachten zijn behandeld door de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. In 2020 zijn door de commissie 9 klachten met betrekking tot Patrimonium behandeld. De raad is in 2020 geïnformeerd over het geactualiseerde Reglement klachtencommissie gezamenlijke corporaties Groningen.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad van commissarissen is door de bestuurder aan de hand van een actueel overzicht geïnformeerd over alle stakeholders/belanghebbenden van de woningcorporatie. Dit overzicht geeft inzicht in de wijze en de frequentie waarop het bestuur overleg voert met diverse stakeholders.

Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft het bestuur geregeld overleg met de huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissies. De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie.

De raad heeft in 2020 kennisgemaakt met het bestuur van Stichting Huurdersplatform Patrimonium Groningen (HPPG) en gezamenlijk is uitgesproken om jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst te organiseren in aanwezigheid van de bestuurder.

Visitatie

In de eerste vergadering van 2020 is de raad door de bestuurder geïnformeerd over de opvolging van de aanbevelingen uit het visitatierapport 2014-2017.

2. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2020 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Hak (voorzitter) en mevrouw Van den Hoogen. Er is in 2020 zes keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

b. Besluiten en activiteiten 2020

De remuneratiecommissie heeft zich in 2020 beziggehouden met de volgende punten:

- werving en selectie nieuwe bestuurder, beschrijven, bespreken en opstarten van het werving en selectieproces voor een nieuwe bestuurder per 1 juni 2020;
- introductie en start nieuwe bestuurder;
- bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- bezoldiging van de leden van de RvC;
- herbenoeming van mw. Van den Hoogen en de heer Veuger;
- opleidingsbeleid van de RvC;
- uitvoering van de zelfevaluatie van de raad van commissarissen door een externe begeleider;

c. Introductie en start nieuwe bestuurder

Op 21 september heeft de remuneratiecommissie samen met de voorzitter van de raad een startgesprek gevoerd met de bestuurder. Met als doel terug te kijken naar de eerste drie maanden en de landing in de organisatie. Tevens is er gesproken over de permanente educatie en beoordelingssystematiek voor de komende periode.

Op 14 december is er een voortgangsgesprek geweest in dezelfde samenstelling als het startgesprek. Tijdens dit gesprek is de bestuursagenda besproken, de beoordelingssystematiek en de opleidingsdoelen.

d. Bezoldiging, nevenfuncties en permanente educatie

In 2020 is het beloningsbeleid voor de bestuurder vastgesteld.

De WNT is van toepassing voor zowel de beloning van de bestuurder als de RvC-leden. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar.

De bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens

Aangezien de bestuurder op 1 juni 2020 is begonnen heeft de RvC in de vergadering van 24 oktober 2020 besloten dat de bezoldiging van de bestuurder niet wijzigt per 1 januari 2021. De hoogte van de bezoldiging van de bestuurder van Patrimonium wordt voor 2021 vastgesteld op bruto € 143.496.

De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink in 2020 zijn: bestuurslid MOW (museum Bellingwolde) en (interim) voorzitter VV Godlinze.

De bestuurder heeft in 2020 in het kader van permanente educatie 59 punten behaald.

3. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2020 vijfmaal met de bestuurder. Deze zogenoemde voortgangsoverleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen is, naast de bestuurder en het presidium, tevens de bestuurssecretaris en de controller aanwezig. Naast het voorbereiden van de agenda van de vergaderingen van de raad vond tijdens de voortgangsoverleggen ook informeel overleg plaats waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (de klankbordfunctie).

4. 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. Mevrouw Van den Hoogen is namens de huurders per 1 juli 2020 herbenoemd voor de periode van vier jaar. De heer Veuger is per 1 juli 2020 herbenoemd als lid van de RvC.

Samenstelling in 2020

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2020 uit zes leden en de raad is voornemens om per 1 juli 2021 terug te gaan naar vijf leden. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Per 1 januari 2020 waren de volgende personen lid van de raad:

Naam (geboortejaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroepsfunctie
mr.drs. F.C.A. van der Meulen (1970) Assen Juridisch/integriteit	1-7-2022	1-7-2022	Voorzitter	Hoofd Juridische Zaken van de gemeenten Hoogeveen en De Wolden
P. Pruim (1972) Zuidhorn Vastgoed/projectontwikkeling en financieel-economisch	1-7-2021	1-7-2021	Vicevoorzitter	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)	Senior consultant en projectleider sociaal domein bij KWIZ; vanaf 1 oktober senior adviseur BMC
Mevrouw J.G. Waanders - Kolhoop (1970) Groningen Financieel-economisch	1-7-2019	1-7-2023	Lid	Concerncontroller waterschap Noorderzijlvest tot 1 mei 2020 en controller RENN4 vanaf 1 mei 2020
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	1-7-2020	1-7-2024	Lid (tot 1 juli 2020 namens de huurders)	Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences Enschede; Bestuurder CORPORATEM Real Estate Management
mevrouw drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lenssen (1968) Harkema Sociaal maatschappelijk	1-7-2020	1-7-2024	Lid (namens de huurders)	Directeur bestuurder Biblionet Groningen

De raad is aangesloten bij de commissarispool van de VTW. Daarmee wordt voorzien in de statutaire bepaling dat sprake is van twee vervangers bij ontstentenis of belet van de gehele raad.

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2020 voor de RvC leden die een nevenfunctie hebben. De overige RvC leden hebben geen nevenfunctie.

Lid	Nevenfuncties
mr.drs. F.C.A. van der Meulen	Lid bezwaarschriftencommissie rechtspositionele zaken van Waterschap Noorderzijlvest te Groningen
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS	Voorzitter Raad van Toezicht Zorggroep Tangenborgh & voorzitter Auditcommissie Voorzitter Committee of quality certificates (CKV) bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) Lid RvC Mitros Utrecht en Nieuwegein & voorzitter Auditcommissie Wonen Lid RvC deltaWonen Zwolle & lid Auditcommissie
drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen	Lid RvC Rabobank Drachten Friesland Oost (tot 15 juni 2020) Lid DB Stichting SPN

b. Bezoldiging

Jaarlijks stelt de RvC de vergoedingen vast voor de RvC-leden, waarbij de bedragen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving WNT en Blok-staffel, en passen binnen de door VTW vastgelegde bindende 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen'.

Per 1 januari 2020 is de vergoeding voor de leden van de raad vastgesteld op € 11.700,- op jaarbasis. De vergoeding van de voorzitter is vastgesteld op € 17.460,- op jaarbasis. Deze bedragen liggen 10 procent onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F, waarmee wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen.

c. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. De voorzitter besteedt ook aandacht aan dit onderwerp in de individuele functioneringsgesprekken met de leden. Er is transparantie ten aanzien van nevenwerkzaamheden. De raad heeft besloten om in 2021 opnieuw een dilemmatraining integriteit onder externe begeleiding te volgen.

Informatievoorziening

De raad wordt per vergadering mondeling dan wel schriftelijk geïnformeerd aangaande interne en externe ontwikkelingen. Daarnaast worden urgente ontwikkelingen door de bestuurder gedeeld via WhatsApp.

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. 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

Omdat het in 2020 vanwege COVID-19 niet goed mogelijk was om fysiek bij elkaar te komen, is de zelfevaluatie uitgesteld. Deze zelfevaluatie is in het eerste kwartaal van 2021 alsnog uitgevoerd.

Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- terugkijken op zelfevaluatie 2019;
- invloed COVID-19 op wijze van toezicht houden;
- samenstelling RvC bij vertrek van de heer Pruim;
- samenspel met de (nieuwe) bestuurder;
- relatie stakeholders en RvC.

Permanente educatie

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

In het kader van permanente educatie hebben de commissarissen in 2020 opleidingen gevolgd. Hieronder treft u een overzicht aan van de gevolgde opleidingen en de behaalde PE-punten alsmede het totaal aantal PE-punten over de afgelopen jaren vermeld.

Commissaris	PE-punten 2020
Mw. Hak	11,5
Mw. Van den Hoogen	0*)
Dhr. Van der Meulen	5
Dhr. Pruim	5
Dhr. Veuger	13,5
Mw. Waanders	8,5

*) In verband met vanwege Corona afgelaste bijeenkomsten zijn geen punten gehaald. De niet behaalde punten zijn in het eerste kwartaal van 2021 ingehaald.

Excursies en overige bijeenkomsten

In verband met coronamaatregelen zijn er geen excursies geweest in 2020. Wel is de raad in januari aanwezig geweest bij de feestelijke opening van de Beukenhorst in Selwerd en heeft de voorzitter van de raad daarbij een toespraak gehouden.

Op 7 oktober is er een themabijeenkomst geweest met de RvC en bestuurder van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen over opgaven, middelen en investeringen in de woningcorporatiesector. Dit was inmiddels de derde maal dat in deze samenstelling een

themabijeenkomst plaatsvond. Door beide RvC-en is aangegeven dat ook in 2021 een bijeenkomst in deze samenstelling zal worden ingepland.

Overleg met de ondernemingsraad (OR)

De raad heeft zich op verschillende momenten georiënteerd op de organisatie en de relatie tussen de OR en de bestuurder. Het presidium van de raad heeft in 2020 eenmaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. Daarbij is ook kennisgemaakt met de nieuw verkozen leden van de OR. In december is de heer Veuger namens de raad aangeschoven bij een overlegvergadering van de OR met de bestuurder.

Secretariaat

Een raad van commissarissen kan niet functioneren zonder een goed secretariaat. Ook in 2020 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.

5. Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2020 zesmaal vergaderd met de bestuurder. Deze vergaderingen zijn steeds voorafgegaan door een voorvergadering zonder bestuurder. De vergaderingen met de bestuurder zijn voorbereid in bijeenkomsten van het presidium van de raad met de bestuurder. Daarnaast heeft de raad van commissarissen in januari en oktober 2020 vergaderd zonder bestuurder. Van deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2020 zijn door de raad de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
21 januari	Voornemen tot benoeming van de heer S.J. Krajenbrink tot bestuurder van Patrimonium per 1 juni 2020 onder voorbehoud van advies OR, arbeidsvoorwaardengesprek en positieve zienswijze Aw.
4 maart	Instemming met aanpassingsvoorstel van de reeds door de raad op 27 november 2019 goedgekeurde begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2034.
	Goedkeuring van het huurbeleid.
	Goedkeuring duurzaamheidsbeleid onder voorbehoud goedkeuring HPPG.
	Herbenoeming van mevrouw Van den Hoogen (als huurderscommissaris) en de heer Veuger (als lid) per 1 juli 2020 voor een periode van vier jaar onder voorbehoud van positieve zienswijze Aw.
20 april	Instemming met uiterlijke datum van 30 juni 2020 voor aanleveren van jaarrekening.
	Benoeming van de heer S.J. Krajenbrink als statutair bestuurder van de Christelijke Woningstichting Patrimonium per 1 juni 2020 voor een periode van vier jaar en besluiten tot het aangaan van een arbeidsovereenkomst met de heer Krajenbrink.
	Vaststelling van het opleidingsplan RvC 2021.
27 mei	Goedkeuring van de kaderbrief 2021.

	Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening 2019. Daarmee tevens instemming met wijze van besteding positieve resultaat en verlening van decharge aan de bestuurder voor het gevoerde bestuur tot en met 31 december 2019.
	Verlenen van decharge aan de RvC voor het gehouden toezicht tot en met 31 december 2019.
	Vaststelling correctie op arbeidsovereenkomst met de heer Krajenbrink.
9 september	Via een aanbesteding werven van een nieuwe accountant voor de jaarrekening 2021 ev.
	Goedkeuring aan bestuursbesluit voor het aangaan van een raamovereenkomst met Warmtestad per 1 juni 2020 voor de aansluiting van 536 eenheden (verdeeld over 6 complexen) in Selwerd.
	Goedkeuring aan bestuursbesluit om ruim € 3.2 miljoen te investeren in woningverbetering en verduurzaming van 72 appartementen aan de J. Perk- en Verweystraat 1-71.
	Vaststelling beloningsbeleid bestuurder en RvC.
21 oktober	Vaststelling introductieprogramma voor nieuwe RvC leden.
	Vaststelling profiel en voorwaarden voor traineeship binnen de RvC.
	Vaststelling opleidingsbudget RvC 2021.
24 november	Vaststelling bezoldiging bestuurder per 1 januari 2021.
	Vaststelling bezoldiging voorzitter en leden RvC per 1 januari 2021.
	Goedkeuring begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022-2035.
	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021.
	Goedkeuring Financieringsstrategie 2021.
	Goedkeuring aanvulling op portefeuilleplan, uitbreiding verkoopvijver.
	Goedkeuring Prestatieafspraken 2021.
	Goedkeuring gezamenlijk toezichtkader RvC en bestuurder.
	Goedkeuring Verbindingenstatuut.
	Goedkeuring Bestuursreglement.
	Goedkeuring Toetsingskaders.
	Goedkeuring bestuursbesluit om voor een bedrag van ruim € 6,3 miljoen te investeren in de verduurzaming en het groot onderhoud van de Saffierflat in Vinkhuizen.

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2020 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2020 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2020 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 26 mei 2021

Drs. S.J. Krajenbrink
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 2020. 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. 26 mei 2021

namens de Raad van Commissarissen

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

**PATRIMONIUM GRONINGEN
TE GRONINGEN**

Rapport inzake jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	78
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	80
3	Kasstroomoverzicht 2020	81
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	84
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	99
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	103
8	Toelichting op de balans per 31 december 2020	104
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	134
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020	140
11	Overige informatie	141
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	142

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	154
---	-------------------------------------	-----

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020

Winst-en-verliesrekening over 2020

Kasstroomoverzicht 2020

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2020 Patrimonium Groningen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		825.306.774	734.025.890
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		32.952.677	32.802.941
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.885.689	-
		<u>862.145.140</u>	<u>766.828.831</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.463.270	1.441.502
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvorderingen		1.531.528	1.407.528
Overige effecten		1.219	1.219
		<u>1.532.747</u>	<u>1.408.747</u>
		<u>865.141.157</u>	<u>769.679.080</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Overige voorraden		498.162	469.178
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		799.335	509.722
Belastingen en premies sociale verzekeringen		152.476	-
Overige vorderingen		167.008	422.775
Overlopende activa		322.327	890.296
		<u>1.441.146</u>	<u>1.822.793</u>
Liquide middelen	(6)	4.682.886	5.588.018
		<u>871.763.351</u>	<u>777.559.069</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		519.744.917	440.422.573
Overige reserves		125.720.237	122.845.844
		<u>645.465.154</u>	<u>563.268.417</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		4.305.329	47.803
Voorziening reorganisatiekosten		-	76.655
Voorziening opleidingskosten		167.298	167.173
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen		148.670	154.568
		<u>4.621.297</u>	<u>446.199</u>
Langlopende schulden	(9)		
Langlopende leningen aan overheden		6.420.439	6.956.097
Schulden aan kredietinstellingen		197.952.212	188.306.680
		<u>204.372.651</u>	<u>195.262.777</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		535.658	510.416
Schulden aan kredietinstellingen		8.012.967	7.986.100
Schulden aan leveranciers		1.737.655	3.689.230
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.494.726	1.760.029
Schulden terzake van pensioenen		56.736	-
Overige schulden		1.511.766	594.913
Overlopende passiva		3.954.741	4.040.988
		<u>17.304.249</u>	<u>18.581.676</u>
		<u><u>871.763.351</u></u>	<u><u>777.559.069</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	41.861.888	40.572.118
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.361.151	2.181.591
Lasten servicecontracten	(13)	-2.255.603	-2.192.586
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.430.627	-1.684.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-14.083.389	-16.143.304
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.786.324	-7.422.054
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.667.096	15.311.765
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.043.794	1.960.406
Toegerekende organisatiekosten		-29.594	-40.954
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.169.268	-1.194.096
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		844.932	725.356
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.099.802	-2.157.795
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	78.543.089	78.903.814
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		74.443.287	76.746.019
Kosten overige activiteiten	(20)	-192.690	-
Nettoresultaat overige activiteiten		-192.690	-
Overige organisatiekosten	(21)	-1.471.749	-1.340.959
Leefbaarheid	(22)	-829.414	-739.762
Bedrijfsresultaat		90.461.462	90.702.419
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	572	91.767
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-7.190.727	-7.529.898
Financiële baten en lasten		-7.190.155	-7.438.131
Resultaat voor belastingen		83.271.307	83.264.288
Belastingen	(25)	-1.074.570	-2.475.157
Resultaat na belastingen		82.196.737	80.789.131

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020	2019
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Operationele ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	41.845.092	40.596.424
Vergoedingen	2.277.100	2.411.581
Overige bedrijfsontvangsten	223.189	375.195
Ontvangen interest - overig	30.247	46.588
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	44.375.627	43.429.788
<i>Operationele uitgaven</i>		
Erfpacht	968	-3.414
Betalingen aan werknemers	-3.912.570	-3.761.562
Onderhoudsuitgaven	-11.767.666	-11.262.693
Overige bedrijfsuitgaven	-9.156.586	-9.149.333
Betaalde interest	-7.045.369	-7.722.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-52.554	-
Verhuurdersheffing	-4.832.640	-4.140.877
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-487.070	-352.407
Vennootschapsbelasting	-2.314.884	260.355
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-39.568.372	-36.131.931
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.807.255	7.297.857
transporteren	4.807.255	7.297.857

	2020	2019
€	€	€
Transport	4.807.255	7.297.857
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.877.850	2.103.102
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	1.312.449	2.076.000
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.190.299	4.179.102
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-3.941.341	-12.589.176
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-711.133	-32.484
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-14.329.888	-5.898.077
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-6.641	-6.556
Investerings overig	-537.481	-657.661
Externe kosten bij verkoop	-	-101.741
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-19.526.484	-19.285.695
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-15.336.185	-15.106.593
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.336.185	-15.106.593
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>		
Nieuwe te borgen leningen	30.900.000	25.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.276.202	-18.610.872
Interne overboeking kas	-	28.630
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-21.276.202	-18.582.242
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.623.798	6.917.758
	-905.132	-890.978

	2020		2019	
Liquide middelen	€	€	€	
Mutatie liquide middelen		-905.132		-890.978
Liquide middelen per 1 januari	5.588.018		6.478.996	
Liquide middelen per 31 december	4.682.886		5.588.018	
		-905.132		-890.978

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

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

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Continuïteit

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

Regelgeving

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Patrimonium Groningen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Patrimonium Groningen deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De impact op het netto resultaat en het eigen vermogen per 31 december 2020 is nihil. Door de stelselwijziging treedt per saldo een verschuiving op tussen lasten onderhoud en niet-gerealiseerde waardeveranderingen ad € 7,2 miljoen. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Stelselwijziging voorzieningen - contante waardering

Voorzieningen contante waarde

Patrimonium Groningen waardeerde haar voorzieningen in 2019 op nominale waarde. In lijn met de herziene RJ 252 zijn de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar in de jaarrekening 2020 verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Afhankelijk van onder meer de omvang van de voorziening, de looptijd en de disconteringsvoet is bepaald of het effect van de tijdswaarde materieel is. Voor Patrimonium Groningen betreft dit de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Door de lage disconteringsvoet in 2019 en 2020 is de tijdswaarde niet materieel en is deze voorziening tegen nominale waarde opgenomen.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Patrimonium Groningen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

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

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen – Patrimonium Groningen als lessor

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

Patrimonium Groningen 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 2020, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

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

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

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

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 de groep de bindende overeenkomst aangaat.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Patrimonium Groningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden (niet gelegen in het aardbevingsgebied) en parkeergelegenheden. 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 ZOG hanteert Patrimonium Groningen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Daarnaast worden voor de woningen gelegen in het aardbevingsgebied eveneens verplicht volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd.

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 tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. 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 werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Patrimonium Groningen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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

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

Verbetering

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

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

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met: het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak; de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen; herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

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

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

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

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

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie de toelichting op pagina 11 van dit jaarverslag.

Herwaarderingsreserve

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

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 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.

Grondposities

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

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt 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 vastgoed die niet meer inexploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgendewaardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium Groningen hanteert in haar beleid een streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Patrimonium Groningen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

	2020	2019
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Norm onderhoud	1.946	2.162
Norm beheerslasten	789	705

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Voor de op 1 januari 2020 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

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 voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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 de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald 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.

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

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 herwaarderingsreserve als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 2,44% (2019: 2,69%) en geeft zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden 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 en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

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 worden 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 overige 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 de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

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

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

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

Derivaten

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

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

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

Leasing

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

Patrimonium Groningen 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. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Patrimonium Groningen 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. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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 Groningen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving 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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

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), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies 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 langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium Groningen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. 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 netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

8 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	734.025.891	638.231.346	32.802.941	30.761.124
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	-	13.988.559	-	-
Investerings	15.056.571	6.124.650	227	13.900
Desinvesteringen	-1.997.428	-1.194.265	-171.840	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	78.221.740	76.875.600	321.349	2.027.917
Totaal van de mutaties	91.280.883	95.794.544	149.736	2.041.817
Boekwaarde per 31 december	825.306.774	734.025.890	32.952.677	32.802.941

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 € 79.061.897 en € 1.590.957.

In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering	508.813.448	430.984.939	10.931.469	9.437.935
---	-------------	-------------	------------	-----------

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	157.273	17.176.093
Cumulatieve waardeverminderingen	-157.273	-9.860.004
Herrekende stand per 1 januari	-	7.316.089
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-	-13.988.559
Investerings	3.727.966	8.782.463
Mutatie ORT	-47.804	-157.724
Overige mutaties	205.527	-1.952.269
Totaal mutaties boekjaar	3.885.689	-7.316.089
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.885.689	157.273
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-157.273
	3.885.689	-

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

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

- Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
- Aanpassingen 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 2019, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 128,9 duizend naar € 146,2 duizend. Deze stijging van + 13,4% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

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

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

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

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,08% naar 6,45% (-8,9%). Deze daling van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de marktwaarde.

Tarief overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2021 wijzigt het tarief overdrachtsbelasting voor beleggers van 2% naar 8%. Dit heeft gevolgen voor de transactiekosten over de eindwaarde, deze liggen 6% hoger dan voorheen. Hierdoor is de eindwaarde aanmerkelijk lager. Omdat de eindwaarde een belangrijke component is in de marktwaarde, komt het effect daarin ook tot uiting.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2020	2019	Waarderings variant
Eengezinswoningen	75.876	67.114	basis
Eengezinswoningen	55.463	53.804	full
Meergezinswoningen	638.066	558.736	basis
Meergezinswoningen	46.079	43.238	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.466	14.232	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.422	3.445	full
Parkeergelegenheden	5.783	6.404	basis
Parkeergelegenheden	317	1	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.787	19.855	full
	858.259	766.829	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig 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 uitpondskenario.

Bij het doorexplotatieskenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondskenario 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 doorexplotatieskenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	11,00%	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	519 - 1928	519 - 1928	519 - 1928	519 - 1928	519 - 1928	519 - 1928	519 - 1928
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	434 - 1761	434 - 1761	434 - 1761	434 - 1761	434 - 1761	434 - 1761	434 - 1761
Beheerkosten per vhe - EGW	458	458	458	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW	450	450	450	450	450	450	450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitponden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet	4,50-6,86%	4,50-6,86%	4,50-6,86%	4,50-6,86%	4,50-6,86%	4,50-6,86%	4,50-6,86%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 1,3% (2019: 1,5%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	4-11,5%	4-11,5%	4-11,5%	4-11,5%	4-11,5%	4-11,5%	4-11,5%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	7,5-10,46%	7,5-10,46%	7,5-10,46%	7,5-10,46%	7,5-10,46%	7,5-10,46%	7,5-10,46%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
Beheerkosten - parkeerplaats	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
Beheerkosten - garagebox	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00
Splitsingskosten per vhe	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Verkoopkosten per vhe	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6-7,73%	6-7,73%	6-7,73%	6-7,73%	6-7,73%	6-7,73%	6-7,73%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%	0,5212%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	5,5-10,59%	5,5-10,59%	5,5-10,59%	5,5-10,59%	5,5-10,59%	5,5-10,59%	5,5-10,59%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig 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 BOG/ZOG-objecten en heeft betrekking op het specifieke verloop van de toekomstige huuropbrengst.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast op meergezinswoningen, waarbij de taxateur mutatiekansen naar beneden heeft bijgesteld.

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed waar de full waarderingsvariant 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:

Schattingsparameters reële waarde

2020			Effect op reële waarde*	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	in € 1.000	in % van de reële waarde
Mutatiegraad	4% - 50%	+10% (relatief)	13.239	1,54%
Mutatiegraad	4% - 50%	-10% (relatief)	-12.324	-1,44%
Disconteringsvoet	4% - 11,5%	+1% (absoluut)	-86.835	-10,12%
Disconteringsvoet	4% - 11,5%	-1% (absoluut)	147.201	17,15%
2019			Effect op reële waarde*	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	in € 1.000	in % van de reële waarde
Mutatiegraad	2% - 50%	+10% (relatief)	8.474	1,11%
Mutatiegraad	2% - 50%	-10% (relatief)	-9.202	-1,20%
Disconteringsvoet	6% - 11,5%	+1% (absoluut)	-78.180	-10,20%
Disconteringsvoet	6% - 11,5%	-1% (absoluut)	122.827	16,03%

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

Beleidswaarde

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

	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	82.075.653	67.938.207
Meergezinswoningen (MGW)	359.423.497	281.701.248
Bedrijfsmatig onroerend goed	13.465.995	14.232.357
Maatschappelijk onroerend goed	3.422.269	3.445.050
Zorgvastgoed (intramuraal)	19.787.144	19.855.396
Parkeergelegenheden	6.099.473	6.404.677
Totaal	484.274.031	393.576.935
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	859.259.450	766.828.831
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	374.985.419	373.251.896

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

(2) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2020 is € 90.697.096 gestegen ten opzichte van 2019.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

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

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

Stap	Effect op marktwaarde 2020		Effect op marktwaarde 2019	
	In €	In % r.w.	In €	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	858.259.450	100 %	766.828.831	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-68.398.458	-8 %	-78.738.838	-10 %
Stap 2: betaalbaarheid	-212.720.803	-25 %	-172.433.549	-22 %
Stap 3: kwaliteit	-92.882.041	-11 %	-128.830.251	-17 %
Stap 4: beheer	15.885	0 %	6.750.743	1 %
Beleidswaarde	484.274.031	56 %	393.576.936	51 %

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

- voor eensgezinswoningen: € 683 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2019 € 638 per maand, zijnde 76% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 590 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2019 € 563 per maand, zijnde 84% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.946 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2019 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 2.162.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 789 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2019 is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 705.

2020

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde in € 1.000	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	4-11,5%	1% hoger	€ 82.035.712 lager	-16,94%
Streefhuur per maand	Gemiddeld € 604	€ 25 hoger	€ 30.690.820 hoger	6,34%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.946 / € 789	€ 100 hoger	€ 35.133.281 lager	-7,25%

2019

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde in € 1.000	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	6-11,5%	1% hoger	€ 60.300.381 lager	-15,38%
Streefhuur per maand	Gemiddeld € 575	€ 25 hoger	€ 33.135.333 hoger	8,45%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.162 / € 705	€ 100 hoger	€ 31.055.881 lager	-7,92%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 962,43 miljoen (2019: 870,80 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/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Eind 2019 zijn er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2020-2024. 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 Groningen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening. Het vastgoed van Patrimonium Groningen bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen, een deel van de woningen bevindt zich in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt.

Patrimonium Groningen heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de 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 Groningen hier niet toe in staat zou zijn. Patrimonium Groningen schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in. In het jaarverslag wordt een nadere toelichting gegeven over de aardbevingsrisico's.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde per 1 januari	5.319.055	7.306.254
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.877.552	-6.413.914
Boekwaarde per 1 januari	1.441.503	892.340
<i>Mutaties</i>		
Investerings	275.253	949.486
Desinvesteringen	-	-2.936.685
Afschrijving desinvesteringen	-	2.922.858
Afschrijvingen	-253.486	-386.497
Totaal mutaties	21.767	549.162
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde per 31 december	5.594.308	5.319.055
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.131.038	-3.877.553
Boekwaarde per 31 december	1.463.270	1.441.502

Afschrijvingen

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

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar

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

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ) van het kantoorpand bedraagt € 969.000 (2019 € 978.000).

Zekerheden

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

3. Financiële vaste activa

	2020	2019
Latente belastingvorderingen	1.531.528	1.407.528
Overige effecten	1.219	1.219
Totaal	1.532.747	1.408.747

31-12-2020	31-12-2019
€	€

Latente belastingvorderingen

Latente belasting-vorderingen	1.531.528	1.407.528
-------------------------------	-----------	-----------

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 858,3 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 657,9 miljoen. Ultimo 2019 is dit € 766,8 miljoen, respectievelijk € 653,0 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2020 van €200,4 miljoen is gewaardeerd waarbij rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

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

Leningen o/g en u/g

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

Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 1,2 miljoen (2019: € 0,8 miljoen). Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie tot gevolg. Gezien de zeer lange looptijd van dit tijdelijke verschil, is dit verschil gelijk aan de overige woningen op een contante waarde gewaardeerd.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,44% (2019: 2,69%). 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 € 0,02 miljoen (2019: € 0,06 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		Winst-en-verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	1.091.000	377.000	714.000	679.000
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde te verkopen wooneenheden	90.000	698.000	-608.000	-52.000
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van disagio leningen	351.000	333.000	18.000	-10.000
	<u>1.532.000</u>	<u>1.408.000</u>	<u>124.000</u>	<u>617.000</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van leningen o/g	212.385.618	210.376.580	-2.009.038	-502.260
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen	-	4.995.253	4.995.253	1.248.813
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake verkopen	3.311.345	3.704.412	393.067	98.267
Totaal	<u>215.696.963</u>	<u>219.076.245</u>	<u>3.379.282</u>	<u>844.820</u>

Latente belastingverplichting op een contante waarde van nihil gewaardeerd

Het nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt in totaal € 195,6 mln (2019: € 119,2 mln). Als gevolg van de lange termijn tot realisatie is de contante waardering van de latente belastingverplichting, die ziet op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed op nihil gewaardeerd. Het doel van Patrimonium Groningen is om door te exploiteren waarbij eventueel sloop en nieuwbouw zal worden gepleegd bij de einde van het levensduur, derhalve zal het volledige waarderingsverschil waarschijnlijk niet tot realisatie komen (met uitzondering bij desinvesteringen) waarvoor wel een latentie wordt gevormd).

	2020	2019
	€	€
<i>Latente belasting-vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	1.407.528	2.025.762
Dotatie ten gunste van het resultaat	732.000	61.468
Realisatie ten laste van het resultaat	-608.000	-679.702
Stand per 31 december	<u>1.531.528</u>	<u>1.407.528</u>
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige effecten		
Overige effecten	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>

Overige financiële vaste activa
Dit betreft 100 aandelen in Woningnet N.V. te Utrecht.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige voorraden		
Overige voorraden	498.162	469.178

5. Vorderingen

	2020	2019
Huurdebiteuren	799.335	509.722
Belastingen en premies sociale verzekeringen	152.476	-
Overige vorderingen	167.008	422.775
Overlopende activa	322.327	890.296
Totaal	1.441.146	1.822.793

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	992.025	509.722
Voorziening wegens oninbaarheid	-192.690	-
	799.335	509.722

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

Patrimonium Groningen heeft een vordering uitstaan van € 193 duizend welke reeds meer dan 12 maanden openstaat. De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is deze post voorzien.

De huurdebiteuren bestaat uit de bruto huurdebiteuren van € 992 duizend (2019: € 510 duizend) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 193 duizend (2019: € 0). Dit resulteert in een balanspost van € 799 duizend (2019: € 510 duizend). Binnen Patrimonium Groningen is een voorziening dubieuze debiteuren gevormd:

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	192.690	-
Stand per 31 december	192.690	-

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>152.476</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>167.008</u>	<u>422.775</u>
Overlopende activa		
Overlopende activa	<u>322.327</u>	<u>890.296</u>
De looptijd van de vorderingen is korter dan een jaar (< 1 jaar).		
6. Liquide middelen		
ING Bank N.V.	4.682.557	5.583.125
Kas	<u>329</u>	<u>4.893</u>
	<u>4.682.886</u>	<u>5.588.018</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 519,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 440,4 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 € 374,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium Groningen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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 € 645,5 miljoen (2019: € 563,2 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
Herwaarderingsreserve	519.744.917	440.422.573
Overige reserve	125.720.238	122.845.844
Totaal	<u>645.465.155</u>	<u>563.268.417</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	508.813.448	430.984.939
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.931.469	9.437.634
	<u>519.744.917</u>	<u>440.422.573</u>

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.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	361.326.618	8.355.040	369.681.658
Desinvesteringen	-803.074	-	-803.074
Mutatie herwaardering	70.461.395	1.082.594	71.543.989
Stand per 31 december 2019	<u>430.984.939</u>	<u>9.437.634</u>	<u>440.422.573</u>
Stand per 1 januari 2020	430.984.939	9.437.635	440.422.574
Desinvesteringen	-1.233.388	-97.123	-1.330.511
Mutatie herwaardering	79.061.897	1.590.957	80.652.854
Stand per 31 december 2020	<u>508.813.448</u>	<u>10.931.469</u>	<u>519.744.917</u>

	2020	2019
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	122.845.844	112.797.628
Resultaatbestemming boekjaar	1.543.882	9.245.142
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.330.511	803.074
Stand per 31 december	<u>125.720.237</u>	<u>122.845.844</u>

Voorstel winstbestemming 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 82.196.737 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 1.543.882 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 80.652.854 (bestaande uit waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

8. Voorzieningen

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.305.329	47.803
Voorziening reorganisatiekosten	-	76.655
Voorziening opleidingskosten	167.298	167.173
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	148.670	154.568
Totaal	4.621.297	446.199

	2020	2019
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	47.804	-
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	4.305.329	205.527
Onttrekking	-47.804	-157.724
Stand per 31 december	4.305.329	47.803

De voorziening heeft een volledig kortlopend karakter. De dotatie aan de voorziening heeft voor € 4,3 miljoen betrekking op de aangegane onrendabele investeringsverplichtingen in bestaand vastgoed in exploitatie. De voorziening is gestegen doordat er per balansdatum meer onrendabele investeringsverplichtingen zijn voor onderhoudsprojecten in het vastgoed in exploitatie.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening reorganisatiekosten	-	76.655
Voorziening opleidingskosten	167.298	167.173
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	148.670	154.568
	315.968	398.396

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening reorganisatiekosten</i>		
Stand per 1 januari	76.655	85.463
Dotatie	-	76.655
Onttrekking	-76.655	-85.463
Stand per 31 december	-	76.655

Van de voorziening heeft € 0 een looptijd < 1 jaar (2019: € 76.655) en € 0 een looptijd > 5 jaar (2019: € 0).

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening opleidingskosten</i>		
Stand per 1 januari	167.173	162.028
Dotatie	4.196	11.013
Onttrekking	-4.071	-5.868
Stand per 31 december	<u>167.298</u>	<u>167.173</u>

Van de voorziening heeft € 167.298 een looptijd < 1 jaar (2019: € 167.173) en € 0 een looptijd > 5 jaar (2019: € 0).

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen

Stand per 1 januari	154.568	157.926
Dotatie	6.566	6.013
Onttrekking	-12.464	-9.371
Stand per 31 december	<u>148.670</u>	<u>154.568</u>

Van de voorziening heeft € 148.670 een looptijd < 1 jaar (2019: € 154.568) en € 0 een looptijd > 5 jaar (2019: € 0).

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Langlopende leningen aan overheden	6.956.097	535.658	2.192.404	4.228.035
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	205.965.179	8.012.967	32.378.731	165.573.481
	<u>212.921.276</u>	<u>8.548.625</u>	<u>34.571.135</u>	<u>169.801.516</u>

De effectieve rente voor langlopende leningen aan overheden en schulden/leningen aan kredietinstellingen bedraagt respectievelijk 5,32% en 3,18% (2019: 5,29% en 3,51%).

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.

Naast deze leningen is ultimo 2020 in totaal € 8.584.000 aan financiering aangetrokken met uitgestelde stortingen in 2021.

Langlopende leningen aan overheden

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	7.466.513	7.952.977
Aflossing	-510.416	-486.464
Stand per 31 december	<u>6.956.097</u>	<u>7.466.513</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-535.658	-510.416
Langlopend deel per 31 december	<u>6.420.439</u>	<u>6.956.097</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	196.292.780	188.455.572
Nieuwe leningen	30.900.000	25.500.000
Aflossing	-21.227.601	-17.662.792
Stand per 31 december	<u>205.965.179</u>	<u>196.292.780</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-8.012.967	-7.986.100
Langlopend deel per 31 december	<u>197.952.212</u>	<u>188.306.680</u>

ZEKERHEDEN

Zekerheden

Alle leningen overheid en kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium Groningen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 858.259.451 (2019: € 766.828.831) 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 fixed systeem.

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen van kredietinstellingen bedraagt per 31 december 2020 € 307.980.710 (2019: € 280.037.461). De reële waarde van de schulden/leningen overheid bedraagt per 31 december 2020 € 9.075.003 (2019: € 9.823.912).

10. Kortlopende schulden

	2020	2019
Schulden aan overheid	535.658	510.416
Schulden kredietinstellingen	8.012.967	7.986.100
Schulden aan leveranciers	1.737.654	3.689.230
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	1.494.726	1.760.029
Schulden terzake van pensioenen	56.736	-
Overige schulden	1.511.766	594.913
Overlopende passiva	3.954.741	4.040.988
Totaal	17.304.248	18.581.676
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	535.658	510.416
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	8.012.967	7.986.100
	8.548.625	8.496.516

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Patrimonium Groningen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen miljoen per 31 december 2020. 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).

Door de huisbankier is aan Patrimonium Groningen een leningfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 584.000 per 31-12-2020. Tegenover deze faciliteit zal zekerheid worden verstrekt met betrekking tot onroerend goed met een boekwaarde van € 738.000. Deze leningfaciliteit is op balansdatum nog niet opgenomen, omdat nog niet aan alle voorwaarden was voldaan:

- splitsing van het onroerendgoed in appartementsrechten
- verkrijgen van een Groenverklaring van RVO

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.737.655	3.689.230

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	-	963.838
Omzetbelasting	1.397.929	671.787
Loonheffing	96.797	124.404
	1.494.726	1.760.029

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting lopende boekjaar	-	1.380.261
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-	-416.423
	-	963.838

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.

Omzetbelasting

Omzetbelasting boekjaar	1.591.286	534.026
Omzetbelasting suppletie	20.961	137.761
Omzetbelasting oudere jaren	-214.318	-
	1.397.929	671.787

De post omzetbelasting oudere jaren betreft per saldo te ontvangen bedrag van € 214.318. Dit betreft omzetbelasting over de boekjaren 2015, 2016, 2017, 2018 en 2019.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Loonheffing		
Loonheffing	96.797	124.404

Schulden terzake van pensioenen

Pensioen	56.736	-
----------	--------	---

Overige schulden

Te betalen juridische kosten	-	2.496
Te betalen bankkosten	3.544	1.976
Te betalen bouw- en onderhouds- en energiekosten	166.756	552.414
Lief en Leed personeel	1.930	4.170
Waarborgsommen	27.087	33.857
Vooruitontvangen subsidie	1.312.449	-
	1.511.766	594.913

De vooruitontvangen subsidie betreft een subsidie in het kader van de Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen (SAH), welke is ontvangen voor het aansluiten van 526 woningen op een warmtenet. De werkzaamheden zullen vanaf boekjaar 2021 gefaseerd starten.

Overlopende passiva

Vakantiedagen	211.571	200.380
Te betalen accountant- en advieskosten	73.285	140.438
Opgebouwde rentelasten (transitorische rente)	3.176.422	3.358.988
Vooruitontvangen huren	493.463	341.182
	3.954.741	4.040.988

Alle schulden zijn kortlopend, korter dan 1 jaar.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Patrimonium Groningen, 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 Groningen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium Groningen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Patrimonium Groningen zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Patrimonium Groningen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Patrimonium Groningen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,25% (2019: 3,58%).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

Leningen vaste rentevoet 2020 (onderhevig aan renteprijsrisico)	< 1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	> 6%	Eindtotaal
--	------	------	------	------	------	------	------------

Saldo einde periode

<1 jaar			75.007	1.902.100	77.617		2.054.724
1-4 jaar	5.000.000		1.626.965	1.190.104	8.345.074	2.769.475	18.931.618
5-9 jaar	12.500.000		531.823	10.911.054	3.315.201	164.239	27.422.317
10-14 jaar		301.738	4.920.508	7.791.637	3.666.825	4.420.227	21.100.935
15-19 jaar			4.632.961	6.520.221			11.153.182
>20 jaar	15.900.000	27.500.000		67.187.958	6.670.542		117.258.500
Eindtotaal	33.400.000	27.801.738	11.787.265	95.503.074	22.075.259	7.353.941	197.921.277

Leningen variabele rentevoet 2020 (onderhevig aan rentekasstroomrisico)	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Eindtotaal
--	-----	------	------	------	------	-----	------------

Saldo einde periode

<1 jaar	0	0	0	0	0	0	0
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	7.500.000	0	0	0	0	0	7.500.000
>20 jaar	7.500.000	0	0	0	0	0	7.500.000
Eindtotaal	15.000.000	0	0	0	0	0	15.000.000

Leningen vaste rentevoet 2019 (onderhevig aan renteprijsrisico)	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	> 6%	Eindtotaal
--	-----	------	------	------	------	------	------------

Saldo einde periode

<1 jaar			230.612				230.612
1-4 jaar			2.549.742	899.379	10.478.401	3.451.560	17.379.082
5-9 jaar	17.500.000		607.802	7.076.132	3.736.417	72.064	28.992.415
10-14 jaar			6.631.584	11.063.991	3.859.557	4.821.802	26.376.934
15-19 jaar		319.373	4.839.286	11.366.811			16.525.470
>20 jaar		27.500.000		67.935.019	6.819.763		102.254.782
Eindtotaal	17.500.000	27.819.373	14.859.026	98.341.332	24.894.138	8.345.426	191.759.295

Leningen variabele rentevoet 2019 (onderhevig aan rentekasstroomrisico)	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Eindtotaal
--	-----	------	------	------	------	-----	------------

Saldo einde periode

<1 jaar	0	0	0	0	0	0	0
1-4 jaar	0	0	0	0	0	0	0
5-9 jaar	0	0	0	0	0	0	0
10-14 jaar	0	0	0	0	0	0	0
15-19 jaar	0	0	0	0	0	0	0
>20 jaar	12.000.000	0	0	0	0	0	12.000.000
Eindtotaal	12.000.000	0	0	0	0	0	12.000.000

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

2020:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	6.493.902	152.624	1.902.100
2022	4.560.335	1.465.547	2.778.564
2023	7.250.824	515.710	54.213
2024	7.245.853	354.841	86.307
2025	5.274.146	5.125.316	382.925
2026	5.063.369	7.946.329	0
2027	5.043.677	5.246.108	0
2028	4.720.250	553.779	11.157

2019:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2020	8.153.121	230.612	103.103
2021	8.374.908	152.624	139.873
2022	7.406.877	1.465.547	72.255
2023	7.365.589	515.710	0
2024	5.280.141	2.434.843	0
2025	10.363.835	130.146	19.120
2026	12.673.685	446.329	0
2027	5.153.469	5.246.108	0

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,5 jaar (2019: 10,5 jaar) en 24,1 jaar (2019: 13,8 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 28 basispunten tot 31 basispunten.

Reële waarde

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

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	710.000	750.000	1.146.000	1.407.528
Vlottende vorderingen	2.438.345	1.822.793	2.438.345	1.822.793
Liquide middelen	4.682.886	5.588.019	4.682.886	5.588.019
Totaal	7.831.231	8.160.812	8.267.231	8.818.340
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	204.372.651	195.262.777	306.185.556	279.168.548
Kortlopende schulden (leningen)	8.548.625	8.496.516	10.870.157	10.692.825
Kortlopende schulden (overig)	8.755.624	10.085.160	8.755.624	10.085.160
Totaal	221.676.900	213.844.453	325.811.337	299.946.533

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:

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 2,44% (2019: 2,69%) rekening houdend met voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente conform de rentecurve d.d. 31 december 2019 (2019: 31 december 2019). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) -0,554% tot en met 30 jaar -0,023% (2019: -0,438% tot en met 0,621%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief -0,526% tot en met 50 jaar -0,131% (2019: -0,324% tot en met 0,529%).

Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

Hedges

Algemene hedgestrategie

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN 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% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Patrimonium Groningen een aangegane obligoverplichting van € 8,1 miljoen (2019: € 7,7 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Patrimonium Groningen heeft als lessee ultimo 2020 operationele leasecontracten voor bedrijfswagens afgesloten.

	2020	2019
	€	€
1 jaar < periode <= 5 jaar	115.240	92.000
Periode > 5 jaar	33.400	92.000
	<u>148.640</u>	<u>184.000</u>

In 2020 is een totaalbedrag van € 134.865 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leaseverplichting korter dan 1 jaar bedraagt 115.240 (2019: 99.000).

Heffing voor saneringssteun

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

- 2021: € 398.000; (2020: € 438.000)
- 2022: € 408.000; (2021: € 449.000)
- 2023: € 422.000; (2022: € 460.000)
- 2024: € 436.000. (2023: € 475.000)

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Patrimonium Groningen heeft ultimo 2020 in totaal € 8.584.000 aan 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 Groningen investeringsverplichtingen aangegaan met betrekking tot de nieuwbouw van sociaal vastgoed. Dit betreft het volgende projecten:

De bouw van 22 tweekamerappartementen (inclusief dagopvang) en een kinderdagverblijf van 60 huurwoningen in Beijum. Per 31 december 2020 bedraagt de resterende investeringsverplichting € 70 duizend.

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

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 70 duizend.

Onderhoudsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 7.172.000 onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 en 2021 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

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

Niet in de balans opgenomen activa

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

9 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	39.470.999	38.709.227
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	612.847	610.766
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	742.038	-842
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.610.121	1.573.791
	<u>42.436.005</u>	<u>40.892.942</u>
Huurderving wegens leegstand	-574.117	-320.824
	<u>41.861.888</u>	<u>40.572.118</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6% (1 juli 2019: 2,1%).

De huuropbrengsten in 2020 bedragen € 41,9 miljoen en zijn daarmee dan € 1,29 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2019 (2019: € 40,6 miljoen). Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit de doorgevoerde huurverhoging en de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2019, die in 2020 volledig in exploitatie is geweest.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,53% (2019: 2,3%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.388.413	2.198.030
Derving wegens oninbaarheid	-27.262	-16.439
	<u>2.361.151</u>	<u>2.181.591</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>2.255.603</u>	<u>2.192.586</u>
-------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Overige opbrengsten	-229.425	-201.519
Toegerekende organisatiekosten	1.660.052	1.885.519
	<u>1.430.627</u>	<u>1.684.000</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	2.959.017	2.845.485
Sociale lasten	478.589	474.302
Pensioenlasten	498.987	431.426
Overige personeelskosten	399.017	1.039.758
	<u>4.335.610</u>	<u>4.790.971</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 53 werknemers in dienst (2019: 51). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/secretariaat	3,60	3,30
Financiële administratie en bedrijfsvoering	11,00	11,20
Verhuur en bewonerszaken	10,00	9,70
Technische dienst	28,60	27,10
	<u>53,20</u>	<u>51,30</u>

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Patrimonium Groningen.
- Patrimonium Groningen is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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 van het pensioenfonds heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van het pensioenfonds zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	3.905.024	3.751.214
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	253.485	400.324
Overige personeelskosten	430.586	1.039.758
Overige toe te rekenen kosten	1.228.450	1.949.391
Toe te rekenen organisatiekosten	5.817.545	7.140.687
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.660.052	1.885.519
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.941.513	3.819.835
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	29.594	40.954
- Overige organisatiekosten	828.586	1.009.775
- Leefbaarheid	357.800	384.604
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.817.545	7.140.687

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

	2020		2019	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,90%	25,43%	26,02%	25,26%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	54,16%	51,32%	55,14%	51,98%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,56%	0,55%	0,57%	0,58%
- Overige organisatiekosten	12,74%	16,49%	11,75%	16,10%
- Leefbaarheid	6,64%	6,21%	6,52%	6,08%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	4.666.842	7.071.125
Mutatieonderhoud	2.710.465	475.711
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.764.569	4.776.633
Toegerekende organisatiekosten	2.941.513	3.819.835
	14.083.389	16.143.304

	2020	2019
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	3.388.610	3.005.962
Verzekeringen	164.350	-82.316
Verhuurderheffing	4.832.640	4.140.877
Overige directe kosten	400.724	357.531
	<u>8.786.324</u>	<u>7.422.054</u>

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa	253.485	400.324
	<u>253.485</u>	<u>400.324</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	3.203.413	2.128.312
Af: Verkoopkosten	-159.619	-167.906
Af: Toegerekende organisatiekosten	-29.594	-40.954
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.169.268	-1.194.096
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>844.932</u>	<u>725.356</u>

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen (2019: 12 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.330.511.

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	205.527	-1.952.268
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	-4.305.329	-
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-	-205.527
	<u>-4.099.802</u>	<u>-2.157.795</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	78.221.740	76.875.600
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	321.349	2.028.214
	<u>78.543.089</u>	<u>78.903.814</u>

20. Kosten overige activiteiten

Dotatie dubieuze debiteuren	192.690	-
-----------------------------	---------	---

21. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van governance	349.824	331.184
Toegerekende organisatiekosten	828.586	1.009.775
Advieskosten	293.339	-
	<u>1.471.749</u>	<u>1.340.959</u>

	2020	2019
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	155.760	168.704
Andere controlewerkzaamheden	18.150	18.150
	<u>173.910</u>	<u>186.854</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de dVi-controle 2020 uitgevoerd.

22. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	471.614	355.158
Toegerekende organisatiekosten	357.800	384.604
	<u>829.414</u>	<u>739.762</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	572	91.767
---	-----	--------

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid en kredietinstellingen	-7.104.850	-7.462.059
Borstellingsvergoeding	-69.960	-20.000
Overig	-15.917	-47.839
	<u>-7.190.727</u>	<u>-7.529.898</u>

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.198.570	-1.858.325
Mutatie latente belastingvorderingen	124.000	-616.832
	<u>-1.074.570</u>	<u>-2.475.157</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 15,03% (2019: 2,97%).

	2020	2019
	%	%
Nominale belastingdruk	25,00%	25,00%
Permanente verschillen		
Impact tariefswijziging in latenties	-0,19%	0,00%
Dotatie HIR	0,00%	-0,24%
Niet aftrekbare kosten	0,00%	0,04%
Opwaardering gebouwen	0,00%	0,23%
Fiscale afschrijvingen	0,00%	-0,03%
Fiscale onderhoudslast niet gewaardeerd	0,00%	-0,68%
Mutatie ORT	0,00%	-0,05%
Effect contantmaking latenties	-25,02%	-22,96%
Afronding en aansluiting	0,00%	-0,12%
Effect niet gewaardeerde latenties	-0,02%	0,00%
Mutatie VPB latentie dit boekjaar	0,00%	0,74%
Acute VPB voorgaande jaren	0,00%	-0,16%
ATAD renteaftrekbepanking	1,48%	1,20%
Correctie voorgaande jaren	0,07%	0,00%
Opstarttarief (€ 200.000 tegen 16,5% i.p.v. 25%)	-0,02%	0,00%
Effectief tarief	1,29%	2,97%

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 € 153.274 (2019: € 161.736) en € 79.152 (2019: € 81.965).

Groningen, 26 mei 2021

S.J. Krajenbrink

10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2020

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2019	5.588.019	
Zeer liquide effecten per 31 december 2019	0	
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht		5.588.019
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		-905.132
Liquide middelen per 31 december 2020	4.682.887	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	0	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		4.682.887

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen.

11 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	825.306.774	-	734.025.891	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	32.952.677	-	32.802.940
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.147.680	738.009	-	-
	<u>828.454.454</u>	<u>33.690.686</u>	<u>734.025.891</u>	<u>32.802.940</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.463.270	-	1.441.502	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	18.332.832	-	17.409.770	-
Interne lening	14.850.000	-	14.850.000	-
Latente belastingvorderingen	1.531.528	-	1.407.528	-
Overige effecten	1.219	-	1.219	-
	<u>34.715.579</u>	<u>-</u>	<u>33.668.517</u>	<u>-</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	471.659	26.503	444.124	25.054
Vorderingen				
Huurdebiteuren	476.927	322.408	482.503	27.219
Belastingen en premies sociale verzekeringen	148.129	4.347	-	-
Overige vorderingen	156.394	10.614	400.634	22.577
Overlopende activa	305.692	16.635	882.315	7.981
	<u>1.087.142</u>	<u>354.004</u>	<u>1.765.452</u>	<u>57.777</u>
Liquide middelen	4.240.429	442.457	5.139.839	448.179
	<u>5.799.230</u>	<u>822.964</u>	<u>7.349.415</u>	<u>531.010</u>
	<u>870.432.533</u>	<u>34.513.650</u>	<u>776.485.325</u>	<u>33.333.950</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	519.744.917	10.931.469	440.422.573	9.437.635
Overige reserves	125.720.237	7.401.363	122.845.844	7.971.930
	<u>645.465.154</u>	<u>18.332.832</u>	<u>563.268.417</u>	<u>17.409.565</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	4.305.329	-	44.251	2.553
Voorziening reorganisatiekosten	-	-	73.014	3.641
Voorziening opleidingskosten	159.238	8.060	159.119	8.054
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	141.533	7.137	147.137	7.432
	<u>4.606.100</u>	<u>15.197</u>	<u>423.521</u>	<u>21.680</u>
Langlopende schulden				
Langlopende leningen aan overheden	6.420.439	-	6.956.363	-
Schulden aan kredietinstellingen	197.952.212	-	188.306.780	-
Interne lening	-	14.850.000	-	14.850.000
	<u>204.372.651</u>	<u>14.850.000</u>	<u>195.263.143</u>	<u>14.850.000</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	535.658	-	510.150	-
Schulden aan kredietinstellingen	8.012.967	-	7.986.000	-
Schulden aan leveranciers	1.155.359	582.296	3.321.221	368.076
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.397.389	97.337	1.666.042	93.985
Schulden terzake van pensioenen	53.899	2.837	-	-
Overige schulden	1.292.967	218.799	391.637	202.781
Overlopende passiva	3.540.389	414.352	3.655.194	387.863
	<u>15.988.628</u>	<u>1.315.621</u>	<u>17.530.244</u>	<u>1.052.705</u>
	<u>870.432.533</u>	<u>34.513.650</u>	<u>776.485.325</u>	<u>33.333.950</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	39.613.426	2.248.461	38.466.900	2.104.935
Opbrengsten servicecontracten	2.260.559	100.592	1.981.889	199.702
Lasten servicecontracten	-2.095.812	-159.791	-2.075.589	-117.084
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.346.948	-83.680	-1.594.074	-89.926
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.582.508	-500.881	-15.281.251	-862.052
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.208.210	-578.115	-7.246.840	-175.214
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.640.507	1.026.586	14.251.035	1.060.361
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.836.115	207.680	1.960.406	-
Toegerekende organisatiekosten	-26.464	-3.129	-40.804	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.997.428	-171.840	-1.194.096	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	812.223	32.711	725.506	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.110.777	10.975	-2.042.569	-115.226
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.221.740	321.349	77.577.898	1.325.916
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.110.963	332.324	75.535.329	1.210.690
Kosten overige activiteiten	-183.055	-9.634	-	-
Overige organisatiekosten	-1.404.517	-66.639	-1.269.352	-71.607
Leefbaarheid	-755.591	-74.417	-739.762	-
Bedrijfsresultaat	89.220.530	1.240.931	88.502.756	2.199.444
Interne lening rentebaten	259.875	-	269.500	-
Interne lening rentelasten	-	-259.875	-	-269.500
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	544	29	91.767	-
transporteren	260.419	-259.846	361.267	-269.500

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	260.419	-259.846	361.267	-269.500
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.186.433	-4.294	-7.529.898	-
Financiële baten en lasten	-6.926.014	-264.140	-7.168.631	-269.500
Resultaat voor belastingen	82.294.516	976.791	81.334.125	1.929.944
Belastingen	-1.020.842	-53.729	-2.342.983	-132.174
Resultaat deelnemingen	923.062	-	1.797.770	-
Resultaat	82.196.736	923.062	80.788.912	1.797.770
Resultaat na belastingen	82.196.736	923.062	80.788.912	1.797.770

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	39.823.691	2.021.401	38.427.752	2.168.672
Vergoedingen	2.200.665	76.435	2.282.753	128.827
Overige bedrijfsontvangsten	212.120	11.068	355.152	20.043
Ontvangen interest - interne lening	269.500	-	269.500	-
Ontvangen interest - overig	30.247	-	46.588	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>42.536.223</i>	<i>2.108.904</i>	<i>41.381.745</i>	<i>2.317.542</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	968	-	-3.414	-
Betalingen aan werknemers	-3.718.537	-194.034	-3.560.619	-200.944
Onderhoudsuitgaven	-11.403.245	-364.421	-10.661.037	-601.656
Overige bedrijfsuitgaven	-8.702.490	-454.097	-8.660.574	-488.760
Betaalde interest	-7.045.369	-269.500	-7.721.718	-269.500
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-52.554	-	-	-
Verhuurdersheffing	-4.832.640	-	-4.140.877	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-487.070	-	-352.407	-
Vennootschapsbelasting	-2.200.083	-114.801	246.447	13.908
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-38.441.020</i>	<i>-1.396.852</i>	<i>-34.854.199</i>	<i>-1.546.952</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.095.203	712.052	6.527.546	770.590
transporteren	4.095.203	712.052	6.527.546	770.590

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	4.095.203	712.052	6.527.546	770.590
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.877.850	-	2.103.102	-
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	1.312.449	-	2.075.626	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.190.299	-	4.178.728	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-3.941.341	-	-12.589.176	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-711.133	-	-32.484
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-14.329.888	-	-5.898.077	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-6.641	-	-6.556
Investerings overig	-537.481	-	-657.661	-
Externe kosten bij verkoop	-	-	-101.741	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-18.808.710	-717.774	-19.246.655	-39.040
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-14.618.411	-717.774	-15.067.927	-39.040
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.618.411	-717.774	-15.067.927	-39.040
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	30.900.000	-	25.500.000	-
Aflossing interne lening DAEB	-	-	550.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	30.900.000	-	26.050.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.276.202	-	-18.610.872	-
Aflossing interne lening niet-DAEB	-	-	-	-550.000
Interne overboeking kas	-	-	28.430	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-21.276.202	-	-18.582.442	-550.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.623.798	-	7.467.558	-550.000
	-899.410	-5.722	-1.072.823	181.550

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-899.410	-5.722	-1.072.823	181.550
Liquide middelen per 1 januari	5.139.839	448.179	6.212.662	266.629
Liquide middelen per 31 december	4.240.429	442.457	5.139.839	448.179
	-899.410	-5.722	-1.072.823	181.550

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

WNT-VERANTWOORDING 2020 PATRIMONIUM GRONINGEN

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Voor 2020 is voor Patrimonium Groningen de klassenindeling F van toepassing met een bezoldigingsmaximum ad €168.000.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	A. de Vries	S.J. Krajenbrink
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/5	1/6 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	60.073	70.610
Beloningen betaalbaar op termijn	9.697	12.989
<i>Subtotaal</i>	69.770	83.599
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	69.770	98.230
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	69.770	83.599
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens	Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.062	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.674	-
<i>Subtotaal</i>	161.736	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000	-
Bezoldiging	161.736	-

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).

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mr. Drs F.C.A. van der Meulen	Dhr. P.W. Pruim	Mw. A.W.V. Hak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.992	12.232	12.896
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mr. Drs F.C.A. van der Meulen	Dhr. P.W. Pruim	Mw. A.W.V. Hak
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.296	11.716	11.716
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mw. J.G. Waanders - Kolhoop	Dr. Ing. J. Veuger	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen	M. Boer
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.232	12.232	12.232	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	16.800	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mw. J.G. Waanders - Kolhoop	Dr. Ing. J. Veuger	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen	M. Boer
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.716	11.716	11.716	6.091
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200	16.200	8.033

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Groningen, 26 mei 2021

Directie voor akkoord

S.J. Krajenbrink

Raad van commissarissen voor akkoord

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

P.W. Pruim

J.G. Waanders – Kolhoop

A.W.V. Hak

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

dr. ing. J. Veuger MRE FRICS

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Christelijke Woningstichting Patrimonium te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Onze controle-aanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Christelijke Woningstichting Patrimonium betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de stad Groningen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur en de werkorganisatie, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur, de manager financiën en bedrijfsvoering, de controller en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 11,4 miljoen
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 945 duizend hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en de gerealiseerde verkoopopbrengsten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 570 duizend rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed, financiële instrumenten en de controle van de WNT-verantwoording.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën en bedrijfsvoering, de controller en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toewijding van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, reorganisatie, druk op inkooporganisatie, routinematige doorbreking van interne beheersmaatregelen door bestuur en cybersecurity risico's.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in "Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" onder de Grondslagen voor waardering en resultaatbestemming in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico met betrekking tot een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 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.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 858 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Christelijke Woningstichting Patrimonium past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, alsmede de wooneenheden gelegen in het aardbevingsgebied zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "(DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie" en nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2020 onder "1 Vastgoedbeleggingen – DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie". In de toelichting is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.
----------------------	---

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2020.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- ▶ Het vaststellen dat de door Christelijke Woningstichting Patrimonium gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling.
- ▶ Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Christelijke Woningstichting Patrimonium en het controleren van de certificering van het door Christelijke Woningstichting Patrimonium gehanteerde rekenmodel.
- ▶ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - ▶ macro- economische parameters;
 - ▶ complexindeling;
 - ▶ bouwjaren;
 - ▶ gebruiksoppervlakten;
 - ▶ WOZ-waarde;
 - ▶ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans.
- ▶ Het evalueren van de door Christelijke Woningstichting Patrimonium opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.
- ▶ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2020. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed en de wooneenheden gelegen in het aardbevingsgebied de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de toelichting op de jaarrekening in de grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva inzake (DAEB en Niet-DAEB) vastgoed in exploitatie onder Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2020 onder "1 Vastgoedbeleggingen – DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie – Beleidswaarde". Tevens is in het bestuursverslag onder "Onze financiën" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Christelijke Woningstichting Patrimonium gebaseerd op de "Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "Onze financiën – Financieel beleid".
--------	--

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ► Het evalueren van de opzet en van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). ► Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: ► de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ► de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ► de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ► de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving Wet normering topinkomens (WNT)

Risico	Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) wordt de bezoldiging en de uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector, waaronder woningcorporaties, genormeerd en in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. In de toelichting op de jaarrekening onder "WNT-Verantwoording 2020 Patrimonium Groningen" is de wettelijk voorgeschreven WNT-verantwoording toegelicht. In 2020 was er sprake van pensionering van een bestuurder. Gegeven deze beëindiging van dienstverband is er sprake van een verhoogde mate van complexiteit inzake de vaststelling van de bezoldiging van de vertrekkende topfunctionaris.
--------	--

Naleving Wet normering topinkomens (WNT)

	In combinatie met de van toepassing zijnde specifieke wet- en regelgeving, materialiteitseisen en specifieke toelichtingsvereisten hebben wij de WNT-verantwoording en de bijbehorende toelichting in de jaarrekening als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden in samenwerking met onze eigen specialisten op het gebied van de WNT en de daarop gebaseerde regelgeving bestonden onder andere uit: ► Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de WNT-verantwoording 2020 Patrimonium Groningen en daarin opgenomen bezoldigingsgegevens. ► Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom naleving van de vereisten inzake aanstelling, beëindiging en overige betalingen/vergoedingen van leidinggevende- en toezichthoudende topfunctionarissen bij en krachtens de WNT. ► Controle van de WNT-verantwoording en daarin opgenomen bezoldigingsgegevens met inachtneming van de Regeling Controleprotocol WNT 2020, waarbij wij specifiek gelet hebben op: ► de juiste bepaling van de klassenindeling voor 2020 in overeenstemming met de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting; ► de juistheid en volledigheid van kwalificatie van de vertrokken bestuurder als leidinggevende topfunctionaris; ► de juistheid en volledigheid van kwalificatie van de bestuurder als leidinggevende topfunctionaris; ► de bezoldiging van zowel de vertrokken als de zittende bestuurder blijft binnen het voor de instelling geldende bezoldigingsmaximum. ► de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen en vastgesteld of deze binnen het vastgestelde individuele bezoldigingsmaximum blijft, zijnde voor de voorzitter 15% van het voor Christelijke Woningstichting Patrimonium geldende bezoldigingsmaximum en voor leden 10%. Ten slotte hebben wij de toelichtingen van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de WNT-verantwoording volgens de Regeling Controleprotocol WNT 2020.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording in alle van materieel belang is aspecten is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen bij en krachtens de WNT.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 13 juni 2017 benoemd als accountant van Christelijke Woningstichting Patrimonium vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controle-aanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Groningen, 26 mei 2021

Ernst & Young Accountants LLP

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

BIJLAGEN

BELANGHEBBENDEN

Onze voornaamste belanghebbenden op een rij.

Huurders:

- HPPG
- Huurdersverenigingen Vinkhuizen, Beijum en Radijsstraat
- Bewonersvereniging Palladiumflat, Centraal Wonen De Heerd, Diamantflat, La Liberté
- Bewoners/activiteitencommissies seniorencomplexen
- Projectgebonden bewoners/projectadviescommissies bij groot onderhoud c.q. renovatie
- Woningzoekenden
- de Woonbond

Overheden en corporaties:

- Gemeente Groningen: bestuur en beleidsmedewerkers, ambtelijke afdelingen
- Collega-corporaties in de stad Groningen: Lefier, De Huismeesters, Nijestee, Wierden & Borgen en Woonborg
- Collega-corporaties in de periferie: G-13 (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)
- Aedes
- VTW

Met belanghebbenden is in 2020 o.a. gesproken over de volgende onderwerpen:

- HPPG:
 - Regulier overleg met manager klant & maatschappij
 - Prestatieafspraken
 - Relevante zaken waarin de HPPG advies- dan wel instemmingsrecht heeft overeenkomstig de overlegwet;
- Bewonersverenigingen:
 - regulier overleg over huurverhoging en complexgebonden zaken
- Collega corporaties stad Groningen:
 - Informeel overleg met corporatiedirecteuren/bestuurders
 - Overleg over prestatieafspraken
 - Directeurenoverleg, Bestuurlijke overleg (samen met gemeente);
- Collega's in de regio:
Gezamenlijk overleg G-13 in het kader aardbevingen en mogelijke samenwerking op andere gebieden;
- Gemeente Groningen:
 - totstandkoming prestatieafspraken; contact over woonvisie, nieuwbouw;
- Wsw: beoordeling risicoprofiel
- ZINN: algemene zaken, Beukenhorst, beheer locaties Pelsterhof, Platina, Zuiderflat;
- Zorggroep Groningen: nieuwbouw Beijum