

Jaarverslag 2021



INHOUDSOPGAVE

Pagina

Bestuursverslag

Voorwoord	2
Onze huurders	3
Organisatie	15
Onze medewerkers	18
Ons bezit	24
Onze financiën	33
Risicoparagraaf	45
Verslag van de raad van Commissarissen	56

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	72
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	74
3	Kasstroomoverzicht 2021	75
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	78
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	80
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	91
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	94
8	Toelichting op de balans per 31 december 2021	95
9	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	127
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	133
11	Overige informatie	134
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	134

OVERIGE GEGEVENS

1	Accountantscontrole	147
2	Statutaire regeling winstbestemming	147

Bestuursverslag 2021



VOORWOORD

Versnellen en verbeteren

Patrimonium wil als corporatie staan voor goed wonen in onze mooie Groningse wijken. Daarbij willen we vanuit onze visie een belangrijke bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven die er liggen op de woonagenda. Deze opgaven zijn op dit moment erg groot. Er is een groot tekort aan woningen waardoor mensen moeilijk aan een woning kunnen komen. Versnelde verduurzaming van woningen door de hoge energielasten. Een energietransitie waarbij de woningen van het gas af moeten. Het huisvesten van steeds meer mensen met urgentie (o.a. statushouders, uitstroom instellingen, etc.). Er is sprake van een hoge inflatie waardoor de betaalbaarheid voor onze huurders onder druk staat en bouwkosten stijgen ect.

Stuk voor stuk belangrijke opgaven die het verdienen om opgepakt te worden, waarbij we ons realiseren dat niet alles tegelijk kan en sommige zaken de nodige voorbereiding nodig hebben. In 2021 hebben we mooie stappen mogen zetten op diverse terreinen en hebben de ingezette lijn van verdere professionalisering die een aantal jaar geleden is ingezet ook in 2021 ondanks corona mogen voortzetten. Daarmee kunnen we dan met optimisme naar de toekomst kijken. Zeker met het oog op het afschaffen van de verhuurdersheffing.

Zo gaan we de komende jaren onze woningvoorraad verder uitbreiden. In 2021 is hier veel voorbereidend werk voor verricht met de voorbereiding van een aantal herstructureringsprojecten en de overeenkomst met de gemeente Groningen voor de bouw van betaalbare woningen op de *Suikerzijde*. Gelet op de krapte van de woningmarkt is het voor ons zaak om hier extra tempo op te zetten. Dit vraagt om het versnellen van procedures waarvoor we onze overheden uiteraard nodig hebben.

Vanuit onze opdracht hechten we veel waarde om onze aarde goed door te geven aan volgende generaties. Goed omgaan met wat God ons heeft toevertrouwd. Dat maakt dat we als Patrimonium fors inzetten op verduurzaming. Honderden woningen hebben we in 2021 naar label A gebracht. En dit tempo willen we vasthouden en waar mogelijk versnellen. Immers de energielasten vormen door de stijgende tarieven een steeds zwaardere last voor onze huurders. Als verhuurder voelen we ons verantwoordelijk om onze bijdrage te leveren aan het terugdringen van die lasten.

We hebben het afgelopen jaar mooie stappen mogen zetten in onze dienstverlening. Het inrichten van ons Klantenpunt om de vragen van de huurder sneller en efficiënter af te handelen hebben we in het najaar weten te realiseren. We zagen dat terug in de waardering van u als huurder voor onze dienstverlening. Dit ondanks dat we onze dienstverlening niet altijd optimaal hebben kunnen inzetten door de coronamaatregelen.

De ingezette lijn zetten we verder door en waar mogelijk gaan we versnellen en verbeteren. In verbinding met onze belangrijke partners zoals de HPPG, gemeente Groningen, collega-corporaties en maatschappelijke instellingen. Juist in deze tijd vraagt dat om samen de schouders er onder te zetten. Zodat we nog meer mensen een *thuis* kunnen bieden.

Drs. S.J. Krajenbrink

Bestuurder Christelijke Woningstichting Patrimonium

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

In 2021 zijn 130 woningen aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens verhuurd (81 in 2020). Het aantal te plaatsten kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

In totaal voor heel Groningen waren er 612 urgentieaanvragen in 2021 (589 in 2020). Patrimonium heeft hierin een belangrijke bijdrage geleverd. Dit is conform de beleidsuitgangspunten. Patrimonium wil zich specifiek inzetten op de zwakkeren in de samenleving.

Vergunninghouders

Samen met de andere corporaties in de stad ligt er een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Patrimonium heeft in 2021 41 woningen verhuurd aan vergunninghouders. In 2020 waren dit 18 woningen. 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	2021	2020
Urgenten	18	21
Urgentie/proefwonen	37	21
Urgentie/woonkans	16	10
Urgentie/vergunninghouders	41	18
Wijkvernieuwing	18	11
Totaal	130	81
% van toegewezen woningen	24%	14%

In 2020 is de wijkvernieuwing weer opgepakt door collega corporaties; daarom hebben we in het afgelopen jaar ook wijkvernieuwingurgenten gehuisvest. We hebben in 2021 18 wijkvernieuwingurgenten 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. In 2021 heeft Patrimonium 373 van onze 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.
- Jongerenzorg:
 - Is gespecialiseerd in hulpverlening aan jongeren. Als zelfstandig wonen niet meer lukt, bieden wij begeleid of beschermd wonen.
- Stichting De Zijlen:
 - Hier wonen mensen met een beperking.

Passend toewijzen

In 2021 waren er totaal 546 mutaties (585 in 2020), waarvan 531 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)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	Percentage
1.a Eenpersoonshuishoudens		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	442,46 - 633,25	633,25 - 752,33	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23.725	0	70	232	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23.725	1	8	37	34	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23.650	0	5	16	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23.650	0	0	7	4	
Totaal		1	83	292	38	
		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	Percentage
1.b Tweepersoonshuishoudens		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	442,46 - 633,25	633,25 - 752,33	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.200	0	2	57	2	96,7
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.200	0	0	4	8	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.075	0	0	5	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.075	0	0	2	1	
Totaal		0	2	68	11	
		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	Percentage
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	442,46 - 678,66	678,66 - 752,33	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.200	0	0	39	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.200	0	0	3	8	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.075	0	0	0	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.075	0	0	1	0	
Totaal		0	0	43	8	
Totaal aantal toewijzingen (1.a + 1.b + 1.c)					546	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					428	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					426	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					99,5	

Op grond van bovenstaande tabel heeft Patrimonium in 2021 bijna 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 € 752,33 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 40.024 (= 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 € 44.655 (= doelgroep II) en voor maximaal 10% van de toewijzingen en met een inkomen boven € 44.655 (= buiten doelgroep). In 2021 zijn 7 woningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen hoger dan € 40.024.

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

Tabel toewijzingen 80-10-10

Doelgroep I	Doelgroep II	Buiten doelgroep	Totaal
Inkomen	Inkomen	Inkomen	
<= 40.024	40.024 t/m 44.655	>= 44.655	
539	4	3	546
98,72%	0,73	0,55	

Toewijzingsbeleid

We wijzen onze woningen die vrijkomen toe via WoningNet. Ingeschreven woningzoekenden kunnen dagelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van inschrijfduur en op basis van profielen. Hierdoor verwachten we de wachttijden te verminderen en de slaagkansen te vergroten.

Huurders Platform Patrimonium Groningen

De HPPG bestaat uit een algemeen bestuur (8 personen) en een dagelijks bestuur (3 personen). HPPG heeft voor 2021 een jaarprogramma gemaakt en gaat 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. De organisatie heeft zes wekelijks overleg met de HPPG. In het kader van de Overlegwet huurder verhuurder heeft Patrimonium met de HPPG gesproken over 'het bod 2021' en de jaarlijkse huurverhoging. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de corporaties en de gemeente.

Huurverhoging

Per 1 juli vindt de jaarlijkse huurverhoging plaats. Voor 2021 heeft het kabinet besloten om de huren voor alle sociale huurwoningen in Nederland te bevriezen. Er is in 2021 daarom geen huurverhoging geweest.

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 2021 vier verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen en twee verzoeken uit 2020 afgerond. Daarbij zijn twee verzoeken ongegrond verklaard en twee (uit 2020) waarbij de huurder in het gelijk is gesteld; één verzoek is nog in behandeling en één verzoek is opnieuw in behandeling genomen naar aanleiding van verzet van de huurder op de uitspraak van de Huurcommissie dat de zaak niet ontvankelijk was.

Klachtencommissie Groninger corporaties

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

- Woonurgentie Groningen (beslissing urgentieaanvraag e.d.);
- De toepassing van de regels van toewijzen woningen;
- De dienstverlening van de corporatie;
- De wijze waarop ze zijn behandeld door de corporatie;
- De hoogte van aanvullende vergoedingen bij wijkvernieuwing;
- De vervangende woonruimte bij wijkvernieuwing;
- De manier waarop de herhuisvesting wordt geregeld bij wijkvernieuwing.
- In 2021 heeft de commissie 12 klachten over Patrimonium ontvangen. Tien klachten zijn ingetrokken of afgehandeld na afspraken tussen Patrimonium en de huurders; bij één klacht is tot een schikking gekomen en één klacht is nog in behandeling. Om het aantal klachten te

reduceren hebben we een interne klachtenprocedure vastgesteld, zodat de huurder makkelijk bij ons terecht kan om zijn klacht over onze dienstverlening te melden.

Mutaties

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

Er waren 546 mutaties in 2021. Gemiddeld zijn dit 45,5 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 8,4% van het totale woningbezit (9,2 % in 2020). En daarmee lager dan vorig jaar. De mutaties naar type woning blijft stabiel.

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

Leegstand bij mutatie

De leegstand bij mutatie is verder afgenomen. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen omdat er regelmatig nog mutatiewerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Patrimonium doet de vervanging van keukens, douches en toiletten bij mutatie. De mutatieleegstand in 2021 is 1,4%.

Verhuisredenen

Van de opgezegde woningen geeft één vijfde aan dat het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten) de reden is geweest van de verhuizing. Daarnaast zijn persoonlijke omstandigheden de belangrijkste reden. De verhuisredenen van de grootste groep huurders is onbekend.

Ontruimingen

In 2021 is er 1 ontruiming geweest, het ging daarbij om een huuruitzetting op basis van huurschuld. Ontruimingen in verband met huurschuld willen we zoveel mogelijk voorkomen. Patrimonium draagt op grond van huurschuld weinig zaken over aan de deurwaarder. Het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd en er wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Er waren geen uitzettingen op basis van overlast. Ten aanzien van overlastzaken is er ook veel tijd en aandacht besteed aan verschillende zaken. Daardoor hebben we meer uitzettingen kunnen voorkomen.

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 € 734.873 eind 2021 (€ 771.190 in 2020) en exclusief zorgplaatsen en nevenruimten € 465.620 in 2021 (€ 491.879 in 2020). Het aantal huurders met een achterstand bedraagt 612 (576 per 31-12-2020). Eind 2021 waren 80 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder (60 per 31-12-2020). We zien in 2021 dat het aantal huurders met een huurachterstand is toegenomen en dat huurders vaker meerdere maanden achterstand in de betaling van hun huur hebben. De als oninbaar af te schrijven huur bedroeg € 77.805 in 2021. Corona en hogere lasten zijn mogelijke oorzaken.

De VoorzieningenWijzer

In 2021 is de pilot in de gemeente Groningen om te onderzoeken of de VoorzieningenWijzer breder kan worden ingezet, afgerond. Naast de gemeente Groningen hebben ook alle corporaties hieraan deelgenomen. Het aantal inwoners van de gemeente Groningen dat gebruik heeft gemaakt van de VoorzieningenWijzer is lager uitgevallen dan we vooraf hadden gehoopt. Mede door Corona hebben we tijdens de pilot gezien dat het aantal 'no shows' (afspraak gepland, maar geen gesprek plaatsgevonden) hoger was dan normaal. Toch waren er voldoende aanknopingspunten om de pilot eind 2021 op te nemen in de reguliere uitvoering, zodat de VoorzieningenWijzer deel gaat uitmaken van de gemeentelijke regelingen voor minima in 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 maximumbedrag voor leefbaarheid is € 131,37 per jaar per DAEB eenheid (prijspeil 2021) We hebben in verschillende wijken aandacht gehad voor de leefbaarheid ook in samenwerking met partners. 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
ZINN pas
Bewonersruimten
Bij Bosshardt Beijum
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 individueel beoordeeld.

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 en 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.

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 wijkscouw 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 2021 waren er 153 overlast- en zorgmeldingen, dit is een stijging ten opzichte van 2020. Tevens is de aard van het overlast complex en vraagt het om meer samenwerking en afstemming met netwerkpartners. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de nodige zorg, vraagt meer inzet en maatwerk vanuit het team Sociaal Domein. 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.

Met name in situaties waar het gaat om burenruzies, heeft Patrimonium er regelmatig voor gekozen om professionele Buurtbemiddeling in te zetten via het MJD. Verder zijn in 2021 de contacten en overleggen met diverse buurthuis kamers/recreatieruimten geïntensiveerd.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen zijn de uitvoeringsafspraken vastgelegd tussen de gemeente,

huurdersorganisaties en woningcorporaties in de stad Groningen. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de Woningwet. In 2021 is er voor een langere termijn (2021 – 2025) een ambitiekader geschreven, waar 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 2021 is het gemeentelijke ambitiekader vastgesteld waarin we onze ambities hebben vastgelegd 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 biedingen 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

	2021	2020	Gemiddelde score sector 2021	Gemiddelde score sector 2020	2021	2020
Prestatieveld Huurdersoordeel					C	B
Nieuwe huurders	7,7	7,5	7,7	7,7	B	C
Huurders met reparatieverzoek	7,3	8,0	7,7	7,7	C	A
Vertrokken huurders	7,2	7,0	7,6	7,5	C	C

In tegenstelling tot voorgaande jaren, zijn er vanaf dit jaar vaste klassegrenzen die vooraf bekend zijn en niet meer afhangen van hoe alle corporaties scoren. Hierbij komt de verdeling naar A, B of C op basis van 1/3 te vervallen. Voor alle deelscores (Nieuwe huurders, Reparatieverzoeken en Vertrokken huurders) gelden dezelfde grenzen. In onderstaand schema staan de nieuwe klassegrenzen weergegeven.

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

Net als vorig jaar hadden we een 7,5 als doel gesteld, hiermee zouden we (volgens de nieuwe deelscores) een B score behalen. Vooraf hadden we gedacht de cijfers van vorig jaar minimaal te continueren, waarbij we het cijfer van de vertrokken huurder zeker konden verbeteren. Hoewel we het cijfer van de vertrokken huurder en nieuwe huurder iets hebben kunnen verbeteren, is onze beoordeling voor huurders met een reparatieverzoek gedaald.

Huurders geven aan dat ze vonden dat het (te) lang duurde voordat hun reparatieverzoek uitgevoerd kon worden of ze waren onvoldoende geïnformeerd over de langere wachttijden door Corona. Dit zien we ook terug in de cijfers.

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.

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.

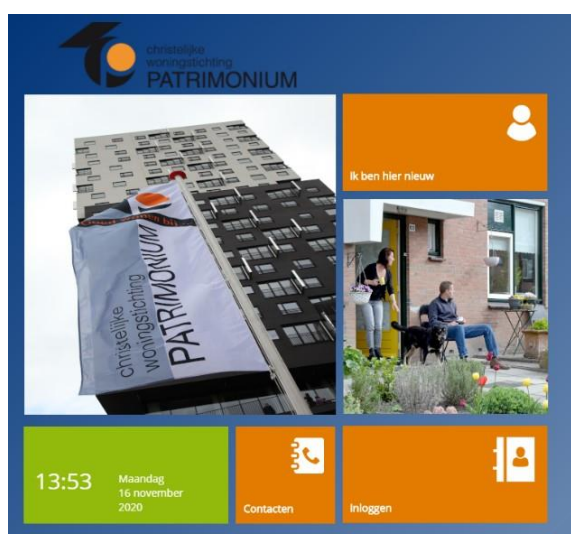
Wij onderscheiden twee categorieën zelf aangebrachte veranderingen: onroerende en roerende zaken:

- Voor onroerende zaken, dit zijn zogenaamde 'aard- en nagelvaste' veranderingen, zoals bijvoorbeeld een dakraam, keukenblok, ander tegelwerk, wandcontactdozen, plavuizen, granol, andere deuren, enz. kan een ZAV-aanvraag worden gedaan. Dit dan 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 2021 een klantportaal voor haar huurders in gebruik. Dit betekent een optimalisatie van de dienstverlening, de huurder kan beter en sneller worden bediend. De huurder kan met gepersonaliseerde inloggegevens aan de slag gaan in een eigen online 'Mijn Patrimonium' omgeving en gemakkelijk zaken regelen, inzien en/of wijzigen. Zaken zoals de persoonlijke gegevens (huursamenstelling/contractinformatie), het plannen van een reparatie-verzoek of het stellen van een vraag.



In de onderstaande tabellen is weergegeven hoeveel gebruik wordt gemaakt van het klantportaal. Onze ambitie is dat huurders zoveel mogelijk gebruik gaan maken van het klantportaal. Aan het eind van 2021 heeft 30% van alle huurders een actieve registratie (1.794 huurders).

	Q1	Q2	Q3	Q4
Nieuwe inschrijvingen	689	157	33	44
Serviceopdrachten	224	153	161	134
Contactmomenten	134	70	56	117

Het aantal serviceopdrachten dat via het klantportaal wordt ontvangen is met gemiddeld 4% in 2021 nog laag. De meeste serviceopdrachten worden telefonisch gemeld. We verwachten dat op termijn steeds meer verzoeken worden gemeld via het klantportaal zodat de telefoonbelasting afneemt.

	Q1	Q2	Q3	Q4
Serviceopdrachten	224	153	161	134
Totale serviceopdrachten	4.494	4.088	4.289	4.643
Percentage via klantportaal	5%	4%	4%	3%

ORGANISATIE

Aedes bechmarkonderzoek

Patrimonium heeft voor het vijfde jaar op rij deelgenomen aan de Aedes benchmark, waarbij de corporaties data met elkaar kunnen vergelijken. De Aedes benchmark vergelijkt de corporaties op vijf prestatievelden. Vanuit de vergelijking zien we resultaten waar we trots op zijn en ook een aantal aandachtspunten. Vooraf hadden we gedacht de cijfers van vorig jaar minimaal te continueren, waarbij we het cijfer van de vertrokken huurder zeker konden verbeteren. Hoewel we het cijfer van de vertrokken huurder iets hebben kunnen verbeteren, is onze beoordeling voor huurders met een reparatieverzoek gedaald. In de tweede helft van 2021 is de tevredenheid van onder huurders voor reparatieonderhoud weer iets gestegen ten opzichte van de eerste zes maanden.

Arbobeleid en BHV

Het arbeidsomstandighedenbeleid (arbobeleid) is onderdeel van het beleid van Patrimonium, waarbij we de veiligheid en de gezondheid van de werknemers en van derden zo goed mogelijk willen waarborgen. Het Arbobeleid is gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van alle risico's die de arbeid met zich meebrengt. Patrimonium heeft een BHV-organisatie die bij noodsituaties en calamiteiten snel in actie kan komen om de gevolgen hiervan zo snel mogelijk te beperken. Het beleidsplan bevat alle gegevens die nodig zijn om in geval van een calamiteit de BHV-organisatie doeltreffend te laten optreden. Het bevat ook de taken bij de uitvoering van de Arbowet betrokken partijen en de eisen die aan de BHV organisatie gesteld worden. Jaarlijks organiseren wij trainingen voor onze BHV-ers en alle vaklieden krijgen trainingen op het gebied van veiligheid.

AVG

Per 25 mei 2018 is de nieuwe wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden. In de afgelopen jaren hebben wij invulling gegeven aan ons AVG-beleid en is intern aandacht voor de privacywetgeving. Met de toenemende druk vanuit cybersecurity, gaan we ook de komende jaren volop aandacht blijven geven aan de AVG-wetgeving.

Beleidsplan 2020 - 2023

In het verslagjaar is hard gewerkt aan de realisatie van de ambities uit 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. De ambities uit het beleidsplan worden jaarlijks vertaald naar werkplannen.

Covid-2019

De coronapandemie heeft ook in 2021 een behoorlijk effect gehad op onze organisatie. Een groot aantal medewerkers heeft veel thuisgewerkt. De vaklieden konden met maatregelen, de reparaties blijven uitvoeren. Projecten liepen soms vertraging op doordat huurders, dan wel leveranciers besmet waren. Voor onze huurders zijn we zoveel mogelijk opengebleven en indien de maatregelen het toelieten waren de huurders ook welkom bij ons op kantoor. Na iedere persconferentie werd in het MT besproken wat de gevolgen voor Patrimonium waren van de aangekondigde maatregelen en werden medewerkers geïnformeerd. Om medewerkers zo veilig mogelijk te laten werken hebben we de organisatie op 1,5 meter ingericht en kunnen medewerkers gebruik maken van persoonlijke beschermingsmiddelen.

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, fiscaliteit. Ook wordt er met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de Aw regelmatig overlegd. In 2021 is samen opgetrokken in het dossier over de compensatie van de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. Dit dossier krijgt in 2022 een vervolg.

Governance

De Governancecode kent een vijftal principes:

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

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

In 2021 is getoetst of Patrimonium aan alle onderdelen van de vernieuwde Governancecode 2021 voldoet. De visie op opdrachtgeverschap is begin 2021 vastgesteld. Governance is in 2021 een vast onderdeel van de kwartaalrapportage geworden. De evaluatie van het verbindingsstatuut is in de vierde kwartaalrapportage van 2021 opgenomen. In 2021 is er geen sprake van het aangaan van verbindingsstatuut door Patrimonium.

ICT

In november 2019 hebben we het nieuwe ERP pakket Tobias in gebruik genomen. In 2021 hebben we een projectplan opgesteld voor een verdere inbedding in de organisatie. Alle afdelingen hebben een volgende stap gezet in het gebruik van de systemen. Steeds meer huurders maken gebruik van ons klantportaal. Net als in 2020 is in 2021 veel aandacht uitgegaan naar de continuïteit van onze systemen en de maatregelen op het gebied van cybersecurity. In februari hebben we met succes een uitwijkttest uitgevoerd. Medewerkers hebben verschillende "bewustwordingstrainingen" gehad.

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.

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

Patrimonium werkt sinds september 2018 met het Drie Kamermodel en een bestuurskamer. We hebben de afgelopen jaren flink gebouwd aan onze organisatie. Ook in het tweede coronajaar hebben we ondanks alle beperkingen veel kunnen bereiken. Met het vaststellen van onze klantvisie willen we de komende jaren werken aan de verbetering van onze processen en hebben we met de afdeling Vastgoed ambitieuze plannen op het gebied van Verduurzaming en Nieuwbouw.

Planning & Control

De planning- en controlcyclus loopt gestroomlijnd, de Kaderbrief is in 2021 voor het eerst ook met de HPPG afgestemd. De maand- en kwartaalrapportages worden in het MT besproken. De projectenvoortgang wordt periodiek besproken binnen de afdeling Vastgoed en met de afdeling Planning&Control. De RvC heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen met de “cijfers” over kwaliteit, verhuur, verkoop, HR, financiën en ratio's en de inhoudelijke verantwoording over de realisatie van de plannen en de verantwoording op het gebied van Governance, de risicomatrix en de voortgang van aanbevelingen uit de Management Letter.

VCA-certificering

Eind 2020 is Patrimonium VCA gecertificeerd conform de norm VCA 2017/6.0. Op 22 december is na het met goed gevolg hebben van een audit de certificering verlengd. Het managementsysteem voldoet aan de gestelde eisen voor het toepassingsgebied: Het uitvoeren van onderhoud en renovatieprojecten van eigen huurwoningen. Onze technisch servicemedewerkers zijn op de hoogte van de veiligheidsrisico's en werken op een veilige manier. Het MT en de OR hebben tweemaal een voortgangsrapportage over de RI&E ontvangen.

ONZE MEDEWERKERS

Kantoor en thuiswerken

Ook 2021 was een bijzonder jaar. Maar wel een jaar waarin we inmiddels gewend waren om elkaar online via Teams te spreken. En een jaar waarin we elkaar in de zomermaanden weer meer fysiek konden ontmoeten. Een groot gedeelte van de medewerkers vond het heerlijk om elkaar weer op kantoor te treffen. Andere medewerkers vonden een balans door deels op kantoor en deels thuis te werken. Medewerkers hebben onze huurders bediend op een wijze zoals zij het van ons gewend waren. Daar zijn we trots op.

Ontwikkeling medewerkers

Tijdens de tweede lockdown zijn een aantal trainingen niet opgezet of afgezegd. De ene training verliep prima online maar een andere type training moet echt fysiek worden gevolgd. In 2021 zijn de verplichte trainingen zoals BHV, de-escalatietrainingen en NEN-cursussen voor onze technisch servicemedewerkers doorgeschoven naar 2022. Binnen alle afdelingen hebben medewerkers trainingen gevolgd. Van functiegerichte trainingen tot breder ontwikkelingsgerichte trainingen. Het scholen en ontwikkelen van medewerkers blijft binnen Patrimonium erg belangrijk om de verbinding te houden met de ontwikkelingen in de maatschappij.

Medewerkers

Afgelopen jaar hebben twee medewerkers afscheid genomen in verband met flex-pensioen. Eén medewerker is op zoek gegaan naar een nieuwe uitdaging. En één medewerker had een tijdelijk contract i.v.m. wijzigingen binnen de afdelingen. We hebben van één medewerker afscheid genomen i.v.m. langdurige ziekte.

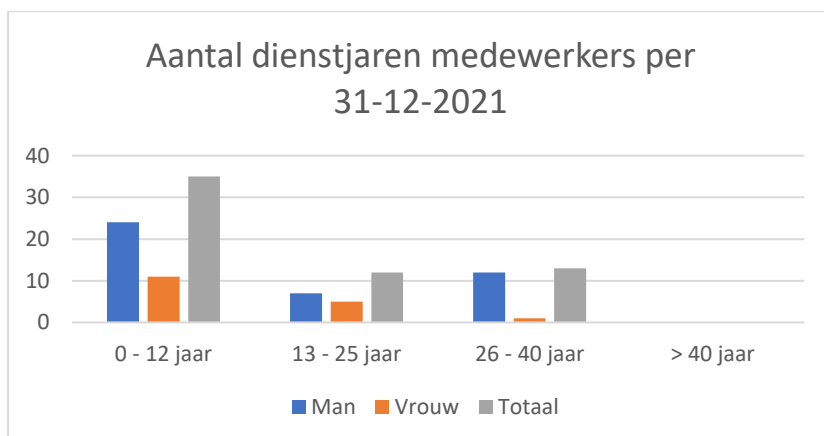
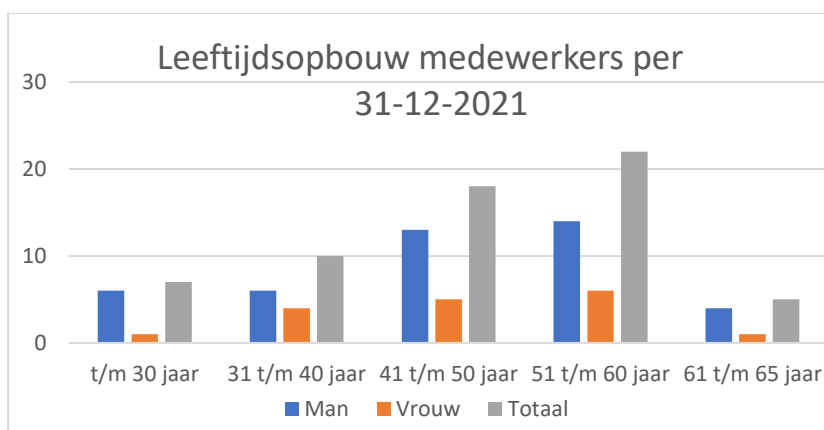
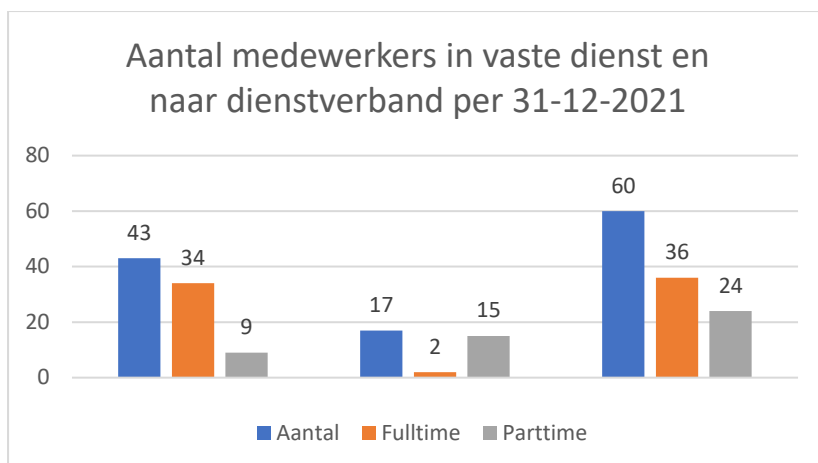
Binnen de afdeling Klant & Maatschappij is een organisatorische verandering doorgevoerd. Door het inrichten van het Klantenpunt kunnen we onze huurders nog beter en sneller helpen bij hun vragen. Met de organisatorische verandering hebben we ook de benaming van de functies aangepast (Medewerker Klantenpunt, planner, verhuurmakelaar en teamleider Klantenpunt en verhuur).

Er gebeurt veel op het gebied van digitalisering en automatisering. Per eind 2021 is er een nieuwe functie; projectadviseur data & informatie. Patrimonium heeft de ambitie om meer nieuwbouw te plegen. Om onze ambities waar te kunnen maken is binnen afdeling Vastgoed de functie van projectontwikkelaar ontstaan en ingevuld.

Er waren in 2021 geen medewerkers 25 jaar of 12,5 jaar in dienst.

Personeelsbestand

De formatie bestaat op 31 december 2021 uit in totaal 54,43 fte (2020 53.26 fte). De gemiddelde leeftijd per 31 december 2021 is 46.2 jaar (was 47,3 in 2020).



Externe ondersteuning

Om het vaste personeel tijdelijk te ondersteunen hebben we tijdelijk personeel aangesteld of ingehuurd:

- Controller (ZZP'er).
- Eén ZZP'er heeft ondersteuning geboden (binnen het team P&C) op de afdeling Financiën & Bedrijfsvoering op het gebied van de jaarrekening.
- Op afdeling Vastgoed hebben twee medewerkers eerst tijdelijke ondersteuning geboden op detacheringsbasis en zijn van daaruit doorgestroomd naar een tijdelijk contract.

- In 2021 zijn drie nieuwe medewerkers aangesteld binnen afdeling Klant & Maatschappij om tijdelijke ondersteuning te bieden. Hiervan was één medewerker op detacheringsbasis aangesteld.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft verkiezingen uitgeschreven in 2021. Daarmee is de ondernemingsraad bijna weer op volle sterkte. De Ondernemingsraad heeft in het verslagjaar gemiddeld één keer per zes weken vergaderd met de bestuurder en tweemaal met het presidium van de Raad van Commissarissen.

Loopbaaninitiatief

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

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 2021 hebben zeven stagiaires van diverse (v)mbo- en hbo-opleidingen een stage bij ons gelopen of een afstudeeropdracht uitgevoerd.

Patrimonium is een erkend leerbedrijf en bood in het verslagjaar een werkleertraject aan een leerling van het Alfa College. Om deze leerling te begeleiden zijn enkele medewerkers leermeester en praktijkbegeleider. Zij begeleiden de leerling in zowel de technische kant als de sociale kanten van het onderhoudsvak.

Vanuit onze missie, visie en identiteit willen we kansen bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit doen wij al jaren door werk te bieden aan medewerkers van Iederz, BWRI en WerkPro.

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.

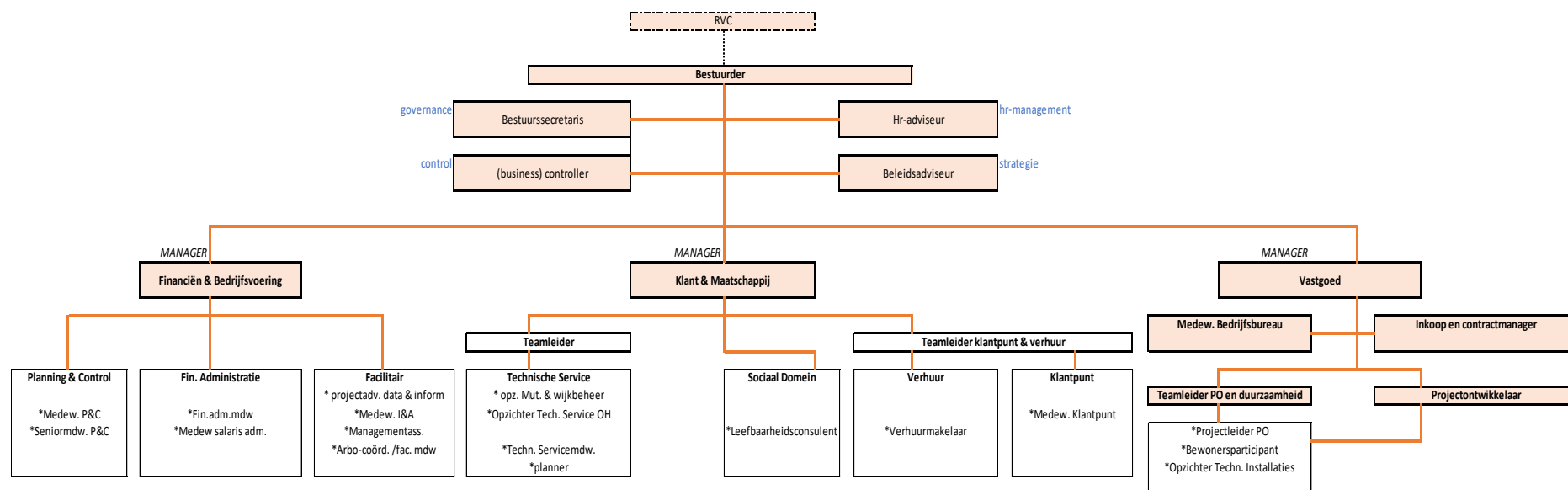
Ziekteverzuim medewerkers

Mede door de toename van het aantal coronabesmettingen zien we een hoger verzuimpercentage en meer ziektedagen dan dat we gewend zijn. Het gemiddelde verzuimpercentage in 2021 is 5,05% (3,71% in 2020), de meldingsfrequentie is 0,6 % (0,71 % in 2020). Het totaal aantal ziektedagen is 1402 (1038 in 2020), bij 36 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
69,23	10,26	7,69	12,82	0,0

Organogram



In de onderstaande tabel zijn onze voornaamste belanghebbenden weergegeven

Stakeholders Patrimonium september 2021

DIRECT

Directe belanghouders (Governancecode Woningcorporaties)

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

INDIRECT

Indirecte belanghouders

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

OVERIG

Overige relaties afhankelijk van het onderwerpe

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

	Overheid	Wonen	Vastgoed	Zorg	Welzijn	Onderwijs	Werken	Vrijetijd	Financiën	Klantgroepen	Overige
DIRECT	Wethouder Wonen Wethouder Soc Domein Aw								WSW Accountant Deloitte Belastingdienst	Huurlersorganisatie HPPG	Aedes VTW
INDIRECT	Provincie Groningen Politie	Collega corporaties gemeente Groningen Collega corporaties periferie TRIP advocaten	Aannemers Ontwikkelaars	ZINN Zorggroep Groningen Leger des Heils Limor Lentis De Zijlen Terwille Jongerenzorg BV	Wij-teams Woonkans Urgentiecommissie		Loopbaaninitiatief Bedrijfsarts Vertrouwenspersoon Flow Werkpro UWV		ING Waterschapsbank BNG Thésor BDO Taxquis GKB Deurwaarder	(project- of complexgebonden) bewonerscommissies Gezamenlijke klachtencommissie	
OVERIG		Voorzieningenwijzer Vroegsignalering Carex	Architecten Adviseurs Jewan de Goede	GGD	Buurtbemiddeling Kinderopvang	Hanzehogeschool RUG Alfa College overige onderwijsinstellingen	Uitzendbureaus ADP		Finance Ideas LIST Aon Raetsheren		Platform31 ICT leveranciers Adviseurs Media

Met o.a. de volgende (in)direct belanghebbenden is in 2021 gesproken:

- HPPG (Regulier overleg met manager klant & maatschappij):
 - prestatieafspraken
 - relevante zaken waarin de HPPG advies- dan wel instemmingsrecht heeft overeenkomstig de overlegwet, zoals het huurbeleid; de klantvisie; prestatieafspraken; begroting;
- Collega corporaties stad Groningen:
 - Informeel overleg met corporatiedirecteuren/bestuurders
 - overleg over prestatieafspraken
 - bestuurlijke overleg (samen met gemeente) over het Ambitiekader; samenwerking corporaties en gemeente bij wijkvernieuwing; wamtetransitieplan;
- 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; beheer locaties Pelsterhof, Platina, Zuiderflat;
- Zorggroep Groningen: nieuwbouw Beijum;
- Lentis: Leger des Heils (diverse onderwerpen);
- Thesor: herstructurering leningen;
- BDO: fiscale voorziening onderhoud

ONS BEZIT

Aardbeving

Effecten aardbevingsrisico op waardering

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

Onderstaand gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Patrimonium:

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

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

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

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;

- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). De AW en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Patrimonium informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de regie genomen voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Patrimonium gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Patrimonium heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaarde	WOZ waarde
Groningen	922	103.687.151	133.336.004

Het vastgoed is als volgt verdeeld over de diverse gemeenten en risicogebieden:

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

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

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 vergoed worden door de NAM.

3A. Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade worden door derden afgehandeld en Patrimonium krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG. In 2021 zijn in totaal 60 meldingen ingediend.

3B. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Patrimonium bezit en daarmee de vastgoedwaardering van Patrimonium (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Patrimonium. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

De rechtbank in Assen heeft in 2015 uitspraak gedaan waardoor waardedaling van onroerend goed als gevolg van aardbevingen aangemerkt kan worden als schade en daarmee in aanmerking komt voor een vergoeding door de exploitant, de NAM. De inhoud van dit vonnis is in januari 2018 overgenomen door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Patrimonium wordt hiermee toegelaten tot een schadestaatprocedure waarin de omvang van de schade dient te worden vastgesteld. Patrimonium heeft op onder andere 30 oktober 2018 NAM aansprakelijk gesteld voor de waardevermindering.

Het uitblijven van een minnelijke regeling met NAM is voor Patrimonium aanleiding geweest om in april 2020 de dagvaarding voor de schadestaatprocedure aan te brengen. In de dagvaarding vordert Patrimonium vergoeding van de schade die wordt geleden ten gevolge van het feit dat het bezit door de aardbevingen minder waard is geworden.

Patrimonium heeft de berekening van de waardevermindering gebaseerd op het berekeningsmodel Invisor (gebaseerd op het model van Prof. mr J.P. Elhorst en de heer N. Duran). Volgens dit model bedraagt voor Patrimonium de waardevermindering € 2.562.075. In de schadestaatprocedure wordt vergoeding van dit bedrag verlangd. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft de commissie Hammerstein een advies voorbereid met betrekking tot de vergoeding van de waardedalingsschade. De schade wordt dan uit de civiele procesgang gehaald, maar afgewikkeld via een publiekrechtelijke regeling. Bij brief van 24 april 2019 heeft de Minister van Economische Zaken en Klimaat het advies aan de Tweede Kamer toegezonden. Een uitspraak in de schadestaatprocedure wordt niet eerder dan ultimo 2022 verwacht. Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een civielrechtelijke en publiekrechtelijke aanspraak geldend te maken. Deze vordering is vanwege de onzekerheid niet opgenomen in de balans.

In februari 2022 heeft de NAM aangegeven bereid te zijn te spreken over een schikking. De verdere afspraken met betrekking tot het schikkingsvoorstel worden de komende periode verder uitgewerkt. Op het moment van vaststellen van de jaarrekening 2021 bestonden nog diverse onzekerheden omtrent de uitkomst van deze mogelijke schikking. De belangrijkste onzekerheden zien op de hoogte van de schikking voor Lefier, op het punt van finale kwijting en het feit dat alle corporaties tegelijk mee moeten in de schikking. De vordering is vanwege de onzekerheid niet opgenomen in de balans.

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

3C. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade/ bouwschade)

Patrimonium heeft woningen in het aardbevingsgebied met een verhoogd risico die beoordeeld moeten worden of er verstevigd moet worden. In het MJOP is opgenomen welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft Patrimonium € 4,39 miljoen aangevraagd. Inmiddels heeft Patrimonium hiervan € 1,91 miljoen ontvangen. Het overige ontvangt Patrimonium in tranches in 2022 en 2023. In het najaar van 2021 heeft Patrimonium haar huurders (813) in het aardbevingsgebied conform de regeling 750 euro tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten in met name de wijk Beijum (postcodes 9736, 9737 en 9723). Per balansdatum heeft Patrimonium nog een vordering op het Rijk als gevolg van deze regeling van € 2,48 miljoen, welke op basis van toekomstige besluitvorming nog toe te wijzen is aan bijvoorbeeld verduurzamingsprojecten. De subsidie zal binnen 3 jaar worden besteed.

3D. Overheadkosten

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

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2021. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, 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 Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

Patrimonium heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier niet toe in staat zou zijn. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft vooralsnog geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed

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

Tabel Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

	2021
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	348
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	24
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	676
TOTAAL	1656

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 2021 bedragen € 12,7 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn € 813 duizend lager dan begroot maar hoger dan de realisatie in 2020 (€ 11,1 miljoen). We hebben in 2021 een aantal extra werkzaamheden uitbesteed om de achterstanden in verband met de lockdown in te halen. Daarnaast zien we dat de prijzen in de afgelopen periode stijgen, dit betreft zowel de uurtarieven als de grondstoffen. 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, hier is onderzoek naar gedaan en een adviesrapport opgesteld in 2021. Komend jaar gaan we starten met een aantal activiteiten om de onderhoudskosten te verlagen.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

Duurzaamheid

In het vorige jaarverslag zijn de drie pijlers onder onze duurzaamheidsvisie beschreven: Duurzaam Wonen, Duurzame bedrijfsvoering en Duurzaam vastgoed. In 2021 zijn initiatieven gestart om deze visie om te zetten naar concrete maatregelen. Voorbeelden van *duurzaam wonen* zijn o.a. de inzet van energicoaches en de samenwerking met studenten van het Alfa College. Met de studenten werken we aan bewustwording bij huurders en hoe zij kunnen bijdragen aan een duurzame samenleving. Als het gaat om *duurzame bedrijfsvoering* is er een pilot gestart met de aanschaf van de eerste elektrische onderhoudsbus. In 2026 gaan we kijken of we ons wagenpark volledig emissieloos kunnen maken. Ons bedrijfsgebouw heeft inmiddels een A+ label. Ook hier hebben we nogmaals gekeken hoe we energie kunnen besparen door o.a. het aanpassen van de ledverlichting en onze elektrische installatie. Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen om in 2022 meer elektrische laadpalen te realiseren op het parkeerterrein. Op het gebied van *duurzaam vastgoed* hebben we in 2021 ca. 300 woningen naar label A gerenoveerd. En zijn we gestart met de aansluiting van de Berkenflat (127 app.) op het duurzame warmtenet van WarmteStad. Het thema

klimaatadaptatie is in 2021 gestart met een pilot betere infiltratie van water in tuinen van onze huurders. Daarnaast is bij het grootschalig vervangen van isolatie de verwijderde isolatie gebruikt om nieuwe hoogwaardige isolatieplaten te maken. Stap voor stap wordt vanuit de duurzaamheidsvisie gewerkt aan uitvoering van projecten die hierbij aansluiten.

Groot onderhoud en woningverbetering

In de afgelopen jaren is sprake van een jaarlijkse stijging van de investeringen in het planmatig onderhoud. Ook in 2021 is hier sprake van en is meer geïnvesteerd in planmatig onderhoud en verduurzaming dan in 2020. Er is ca. € 22 miljoen geïnvesteerd in planmatig onderhoud en woningverbetering. We combineren planmatig onderhoud met de verduurzaming van onze voorraad door het opstarten van grote woningverbeteringsprojecten. Zo zijn aan de Saffierstraat in Vinkhuizen 126 appartementen verduurzaamd en zijn in Selwerd 40 eengezinswoningen en 36 portieketagewoningen gerenoveerd. Ook in het zuiden van de stad zijn grootschalige groot onderhoudsprojecten afgerond aan het Hoornsediep, Laan van de Vrede en de Huygenstraat. In 2022 trekken we deze lijn door en worden in diverse wijken waaronder Beijum, Selwerd, Vinkhuizen en de Herewegbuurt onderhouds-werkzaamheden gecombineerd met het verduurzamen van de woningen. Op het gebied van het planmatige onderhoud zijn een aantal wat grotere voor 2021 geplande projecten nog niet uitgevoerd. Deze werkzaamheden schuiven door naar 2022

Leegstand

Patrimonium stuurt op een minimale leegstand bij mutatie. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen omdat het regelmatig nodig is om asbest uit de woning te verwijderen en dat kost tijd. Zie onderstaande tabel. Indien we langer moeten wachten op werkzaamheden door achterstand bij de aannemers kijken we of er alvast verhuurd kan worden en de werkzaamheden in bewoonde situatie kunnen plaatsvinden.

Tabel leegstand

Wijk	Q1 leegstand	Q1 %	Q2 leegstand	Q2 %	Q3 leegstand	Q3 %	Q4 leegstand	Q4 %
Beijum	1	0,13%	3	0,38%	4	0,50%	2	0,25%
Centrum	14	2,11%	14	2,11%	13	1,96%	19	2,86%
Corpus den Hoorn	6	1,03%	5	0,85%	5	0,85%	5	0,85%
De Wijert	12	3,61%	10	3,01%	12	3,61%	4	1,20%
Herewegbuurt	4	1,29%	3	0,96%	5	1,61%	3	0,96%
Hoogkerk	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Indische Buurt	5	2,76%	3	1,66%	2	1,10%	4	2,21%
Korrewegwijk	1	1,09%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Laanhuizen	1	4,17%	0	0,00%	1	4,17%	0	0,00%
Oosterpoortbuurt	3	1,07%	2	0,71%	1	0,36%	4	1,42%
Oranjebuurt	1	2,17%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Rivierenbuurt	2	0,37%	3	0,56%	1	0,19%	2	0,37%
Selwerd	8	1,29%	15	2,42%	18	2,90%	15	2,42%
Stadsparkwijk	10	4,41%	9	3,96%	4	1,76%	2	0,88%
Tuinwijk	1	0,40%	2	0,80%	4	1,60%	3	1,20%
Vinkhuizen	15	1,17%	14	1,10%	19	1,49%	10	0,78%
Totaal	84		83		89		73	

Mutatieonderhoud

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

Nieuwbouw

Doel versus realiteit

Patrimonium heeft zich tot doel gesteld om jaarlijks 70 nieuwbouwwoningen op te leveren. Op dit moment kan niet aan deze verwachting worden voldaan. In 2021 zijn 22 appartementen opgeleverd. In 2022 kunnen we voor het eerst in drie jaar helaas geen enkele woning opleveren.

De oorzaken bevinden zich voornamelijk in de lange voorbereidingstrajecten met gemeente en/ of omwonenden. Daardoor zijn helaas nog geen bouwrechten ontstaan om te kunnen bouwen. Wel zijn met de gemeente en woningcorporaties afspraken gemaakt over de te realiseren (sociale) woningbouw. En zijn intussen diverse woningbouwplannen in voorbereiding met de gemeente en projectontwikkelaars. Patrimonium heeft tot en met 2031 afspraken gemaakt met de gemeente en ontwikkelaars om 600 woningen te realiseren op nieuwe locaties. Het eerste project dat wordt opgeleverd zijn de woningen in Beijum, op de zogenaamde Doefmatlocatie. Naar verwachting worden daar 37 woningen in 2023 gebouwd. Om de versnelling te realiseren is een projectontwikkelaar toegevoegd aan het team vastgoed. In 2022 wordt het team aangevuld met een tweede projectontwikkelaar.

Suikerzijde

In 2021 heeft Patrimonium samen met Nijestee en de gemeente Groningen een gebiedsontwikkelaar geselecteerd. Om de haalbaarheidsstudie op te starten voor de realisatie van de 1e fase op de Suikerzijde (ca. 750 woningen). Er is intussen een intentieovereenkomst getekend en wordt er hard gewerkt aan de planvorming. Op dit moment lopen er diverse bezwaarprocedures vanuit o.a. natuur- en milieuorganisaties. Dit maakt de planning onzeker. Verwacht wordt dat in 2024 de eerste woningen worden gerealiseerd.

Woonmanifestatie "Bouw Anders"

De gemeente Groningen heeft een lange traditie aan woonmanifestaties zoals De Intense Stad, Intense Laagbouw, BouwJong en Wonen in Stadshart. Woongebouwen La Liberté en Palladium zijn voor Patrimonium projecten die hieruit zijn voortgekomen. In 2021 heeft de gemeente een nieuwe woonmanifestatie "Bouw Anders" gestart. De uitdaging is om samen met ontwerpende partijen te kijken waar de focus ligt op kwaliteit en betaalbaarheid. Er zijn 14 locaties geselecteerd door de gemeente. Patrimonium heeft een prominente rol bij een tweetal locaties. In Corpus den Hoorn wordt gewerkt aan een studie voor de hoek Canadalaan en Laan van de Vrijheid. In Vinkhuizen kijken we aan de Platinalaan naar toekomstbestendig wonen voor ouderen. Eind 2022 worden de plannen gepresenteerd tijdens de manifestatie "Bouw Anders".

Sloop-nieuwbouw

In 2021 zijn diverse studies opgezet om diverse woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. We verwachten in 2022 de eerste sloopbesluiten te kunnen nemen om in 2023-2024 nieuwe woningen te kunnen realiseren op inbreidingslocaties. Patrimonium is van plan om tot 2031 189 woningen te slopen en wil hier proberen met verdichting meer woningen terug te bouwen.

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.206. In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2021).

Tabel totale vastgoed

Bedrijfsmatig , maatschappelijk en intramuraal onroerend goed	
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	348
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	24
<i>subtotaal</i>	<i>663</i>
Parkeergelegenheden	
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	676
<i>subtotaal</i>	<i>993</i>
Woongelegenheden	
Eengezinswoningen (EGW)	915
Meergezinswoningen (MGW)	5291
Zorgeenheid (extramuraal)	
<i>subtotaal</i>	<i>6206</i>
TOTAAL AANTAL VHE	7862

Tabel overzicht woningbezit naar bouwjaar

<i>Incl. Intramurale zorgeenheden</i>			<i>Excl. Intramurale zorgeenheden</i>		
Bouwjaar	Aantal	in%	Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	574	9%	Tot 1945	552	9%
1945-1959	1086	17%	1945-1959	1086	17%
1960-1975	1813	28%	1960-1975	1790	29%
1976-1990	2197	34%	1976-1990	2117	34%
1991 en later	827	13%	1991 en later	661	11%
TOTAAL	6497	100%	TOTAAL	6206	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: 23% van de woningen heeft een huurprijs < € 442,46 en behoort tot de goedkope voorraad; 73% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 442,46 en € 678,66 en valt in de categorie betaalbare voorraad.

Tabel Woningvoorraad naar huurprijs

	2021	
Aantal woongelegenheden	Aantal	in%
< 442,46	1420	23%
> 442,46 - 633,25	4127	67%
> 633,25 - 678,66	369	6%
> 678,66 - 752,33	230	4%
> 752,33	60	1%
TOTAAL	6206	100%

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 527,38. Dit is een stijging van gemiddeld 1,26% ten opzichte van de gemiddelde huurprijs voor 2019 (€ 520,80). De reguliere huurprijsverhoging per 1 juli was nihil, de stijging van de gemiddelde huurprijs is met mutatie gerealiseerd.

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. Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding is voor 2021 vastgesteld op € 6.500 voor een zelfstandige woning. Aangezien Patrimonium in 2021 geen sloop en omvangrijke renovaties had, is er geen gebruik gemaakt van dit reglement.

Verkoop woningen

In de begroting was in 2021 de doelstelling opgenomen om 20 woningen te verkopen. In 2021 zijn 13 woningen verkocht waardoor de verkoop is achtergebleven op de begroting. De voorbereidingen die worden getroffen voordat de woning te koop kan worden aangeboden zijn in sommige gevallen omvangrijk: denk aan oprichten VVE, herstellen grote bouwkundige issues, hierdoor is de verkoop van een aantal woningen vertraagd. Ondertussen is de procedure rond de verkoop van woningen efficiënter opgezet. In 2022 verwachten we de doelstelling om 20 woningen te kunnen verkopen te realiseren.

Om een deel van onze investeringen te financieren, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders als deze op een eerder vastgestelde verkooplijst staan. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. De verkoop verloopt via een makelaar. In 2021 waren er 20 woningen begroot voor de verkoop. Er zijn in totaliteit 13 woningen verkocht met een gemiddelde verkoopprijs van € 215 duizend. De totale verkoopopbrengst van de woningen was 25% gemiddeld per woning hoger dan begroot.

ONZE FINANCIEN

Algemeen

De gehele administratie van de corporatie en de samenstelling van dit verslag zijn in eigen beheer uitgevoerd. Het jaarverslag 2021 en de begroting 2022 inclusief de meerjarenraming zijn goed-gekeurd door de raad van commissarissen. De controle van de jaarrekening is uitgevoerd door Deloitte.

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 2021 tot en met 2026 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

Tabel Ratio's

TOTAAL	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR per kalenderjaar	> 1,4	1,68	2,07	1,92	2,85	3,26	3,23
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,70	2,42	2,72	3,16	3,33	3,38
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	35,4%	47,1%	61,9%	64,4%	68,4%	68,4%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 15%	62,4%	50,48	45,43	40,51	34,15	29,66
DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,57	2,01	1,82	2,85	3,21	3,17
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	1,65	2,36	2,67	3,13	3,28	3,32
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	37,5%	46,9%	53,3%	59,3%	66,2%	71,1%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 20%	62,7%	50,91	45,89	40,99	34,72	30,23
Niet-DAEB	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Interest Coverage Ratio	> 1,8	4,03	3,60	4,23	2,73	4,47	4,94
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,8	2,92	3,79	3,98	4,01	4,78	5,06
Loan To Value	< 75%	36,1%	49,4%	47,5%	45,6%	47,1%	45,0%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen / Totaal vermogen)	> 40%	59,3%	50,83	52,78	54,60	53,07	55,44

De solvabiliteit is gebaseerd op de beleidswaarde conform de realisatie 2021 en de vastgestelde begroting voor de daaropvolgende jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2021

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging in juli wordt gewerkt met de huursombenadering.. De huurprijzen zijn per 1 juli 2021 niet verhoogd, derhalve is de huursombenadering voor 2021 voor Patrimonium 0%. Patrimonium voert geen inkomensafhankelijke huurverhoging uit. In 2021 is een eenmalige huurverlaging verplicht gesteld voor huishoudens in een sociale huurwoning die relatief te duur wonen. Ook Patrimonium heeft enkele huurders waarvoor dit aan de orde was. Deze huurders hebben op basis van hun inkomen een huurverlaging ontvangen.

Kasstroomen

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 kasstroom, uitgesplit naar kasstroom voor operationele activiteiten, kasstroom voor (des)investeringen en kasstroom voor financieringsactiviteiten.

De kasstroom geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstroom (operationeel en investeringen) in 2021 en 2020 zijn:

Tabel Kasstroom 2021 en 2020

Kasstroom * € 1.000	2021	2020
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	5.139	4.346
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-7.960	-14.875
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	3.211	9.624
Mutatie liquide middelen in 2021	390	-905

Het saldo uit operationele kasstroom is in 2021 is € 793 duizend hoger dan in 2020, de ontvangsten zijn € 1 miljoen hoger dan in 2020, zowel de ontvangsten voor huur als de overige ontvangsten zijn toegenomen in 2021. De toename in huurontvangsten is gerealiseerd door de oplevering van Knikdak en de huurverhoging bij mutatie. De uitgaven voor onderhoud zijn gestegen met € 502 duizend. De uitgaven voor de vennootschapsbelasting zijn € 794 duizend hoger dan in 2020. De uitgaven voor de verhuurdersheffing zijn € 429 duizend lager dan in 2020 doordat er een korting is verstrekt in verband met subsidies verstrekt door het RVO. Het saldo uit (des)investeringkasstroom is in 2021 € 7,4 miljoen hoger dan in 2020. In 2021 is ruim € 6,2 miljoen aan subsidies ontvangen voor een tegemoetkoming voor onze huurders in het aardbevingsgebied en verduurzaming, onderhoud en verbetering van ons bezit in het aardbevingsgebied. Deze werkzaamheden zullen de komende jaren worden uitgevoerd. In 2021 is het nieuwbouwproject Knikdak opgeleverd en zijn meerdere verduurzamings-projecten uitgevoerd. Het saldo uit financieringskasstroom is in 2021 € 6,4 miljoen lager dan in 2020 doordat er 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. Voor het overgrote deel is de BTW kosten voor Patrimonium.

Vanaf 1 januari 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd. Deze heffing geldt voor eenieder die meer dan 50 huurwoningen bezit met een huurprijs niet hoger dan de huurtoeslaggrens. De verhuurderheffing bedraagt voor 2021 bijna € 4,4 miljoen (2020 € 4,8 miljoen), dit is circa 9,8% van de totale begroting.

Onderhoud en investeringen

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

De uitgaven van het onderhoud bedragen in 2021 €12,7 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 13,5 miljoen. Dit is € 800 duizend minder dan begroot. Er zijn minder projecten op het gebied van planmatig onderhoud uitgevoerd. Een aantal projecten schuift door naar 2022. De reguliere kosten voor het dagelijks onderhoud waren € 897 duizend hoger dan begroot. We hebben in 2021 een aantal extra werkzaamheden uitbesteed om de achterstanden in verband met de lockdown in te halen. Daarnaast zien we dat de prijzen in de afgelopen periode stijgen, dit betreft zowel de uurtarieven als de grondstoffen.

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%. Patrimonium heeft twee roll-over leningen van samen € 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 lange termijn doelstellingen. Een passende financieringsstrategie zorgt voor voldoende zekerheid, flexibiliteit, optimale financieringskosten en waarborgt voldoende investeringscapaciteit in de toekomst. Onderdeel van de financieringsstrategie is de beschrijving van

het beleid met betrekking tot de inzet van financiële instrumenten. Patrimonium maakt uitsluitend gebruik van leningen afgesloten bij kredietinstellingen die voldoen aan de ratingsvereisten, conform het BTiV. Patrimonium maakt alleen gebruik van derivaten indien dit strikt wenselijk is. Per 31 december 2021 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.

In 2021 konden corporaties deelnemen in de leningruil van Vestia, als onderdeel van de structurele oplossing voor Vestia. Patrimonium heeft ervoor gekozen om niet deel te nemen aan deze leningruil.

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

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2021 bedraagt 2,76% (ultimo 2020 3,32). Patrimonium heeft de afgelopen jaren met succes gestuurd op een verlaging van de gemiddelde rente, deze was hoger dan de benchmark, ultimo 2021 is deze vrijwel in lijn met de benchmark.

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 2021 circa € 1,26 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 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 2021 kenmerkt zich net de voorgaande jaren 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 € 122,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 980,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14,3 %.

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

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

Beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. Het jaar 2019 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 2021 ten opzichte van 2020; de beleidswaarde is € 128,33 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. De totale afslag is 42,9% ten opzichte van 43,6% in 2020.

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 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 ziet er als volgt uit:

Tabel Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2021 en 2020

2021			2020	
x € 1.000	Waarde	verschil (absoluut)	Waarde	verschil (absoluut)
Marktwaarde	980.691		858.259	
Beschikbaarheid	960.730	-19.961	789.861	-68.398
Betaalbaarheid	704.316	-256.414	577.140	-212.721
Kwaliteit	606.004	-98.313	484.258	-92.882
Beheer	612.535	6.531	484.274	16
Beleidswaarde	612.535	-368.156	484.274	-373.985
	Waarde	verschil (relatief)	Waarde	verschil (relatief)
	100%		100%	
Beschikbaarheid	97,7%	2,3%	92,0%	8,0%
Betaalbaarheid	67,8%	29,9%	67,2%	24,8%
Kwaliteit	56,3%	11,5%	56,4%	10,8%
Beheer	57,1%	-0,8%	56,4%	0,0%
Beleidswaarde	57,1%	42,9%	56,4%	43,6%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 368 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 € 20 miljoen (afslag voor beschikbaarheid).
- **Betaalbaarheid (hoogte van de huren)**
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl in de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bepaalt. In de streefhuur wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de doelgroepen en de eisen die de wetgever in dit kader aan de corporaties stelt. Daarnaast is bij Patrimonium sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend, de afslag voor betaalbaarheid bedraagt € 256,4 miljoen.
- **Kwaliteit (onderhoud)**
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. De afslag voor onderhoud bedraagt € 98,3 miljoen
- **Beheer (service)**
Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Patrimonium ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Normaliter resulteert dit voor een corporatie in hogere beheerslasten dan voor een belegger. Bij Patrimonium zien we echter een opslag voor beheerslasten van € 6,5 miljoen. 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 2020 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2021 tot en met 2023 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2021 bedraagt € 233,8 miljoen oplopend naar € 258,2 miljoen in 2023. Het borgingsplafond voor het derde jaar is gelijk aan het

tweede jaar. Het WSW betracht op dit moment meer terughoudendheid ten aanzien van de afgifte van borgingsplafonds voor alle corporaties, omdat zij een toenemende onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognoseerde kastromen van corporaties en een verhoogd risico van het borgstelsel.

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 2021 is een aantal bevindingen genoemd, die Patrimonium ter hand heeft genomen. Het AW vraagt aandacht voor de interne beheersing en het risicomanagement. De risico-inschatting voor alle overige onderdelen beoordeelt het Aw als laag.

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

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

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

Toekomstparagraaf

Er zijn veel ontwikkelingen van invloed op ons doen en laten de komende jaren, zowel landelijk, regionaal als binnen onze organisatie. De politieke ontwikkelingen hebben een grote invloed op onze bedrijfsvoering, denk hierbij aan de ontwikkelingen met betrekking tot de huur, de afschaffing van de Verhuurdersheffing en de plannen met betrekking tot bouw en verduurzaming. De beweging richting meer betaalbaarheid en passend toewijzen is enkele jaren geleden ingezet. 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, nieuwbouw en herstructurering 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 2022 en verder, zijn vanuit een klantvisie gericht op hoe we de klant op een efficiënte en effectieve wijze optimaal kunnen bedienen. Goed en betaalbaar wonen zijn daarbij het uitgangspunt. Hiertoe wordt gekeken hoe we intern de processen optimaal kunnen inrichten en hoe we processen verder kunnen digitaliseren. En dit alles willen we binnen de begroting realiseren. We willen goede en betaalbare woningen. We zorgen voor vitale en leefbare buurten in samenwerking met de stakeholders. We zetten het wijkbeheer en de afdeling Sociaal Domein zo in dat ons bezit er altijd netjes bij staat en er echt contact is met de bewoners. Wij zorgen voor een goede huurders-participatie 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 afdeling Vastgoed wil op een efficiënte en effectieve manier het vastgoed optimaal laten renderen zowel maatschappelijk als financieel zodat wij onze huurders een goede woning bieden. De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2022 en verder, zijn gericht op het uitvoer van planmatig onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Voor de komende vijf jaar is begroot om jaarlijks 60 nieuwe woningen te realiseren, 20 woningen te verkopen en 1.100 woningen verduurzamen. Daarnaast willen we tijdens de verduurzamingsopgave woningen ook aandacht hebben voor veiligheid en gezondheid. We actualiseren ons brandveiligheidsbeleid, asbestbeleid en legionellabeleid.

We willen huurders betrekken bij onze werkzaamheden door actieve bewonersparticipatie in te richten bij verduurzaming en nieuwbouw. We hebben de ambitie opgepakt om eind 2030 voor ons woningbezit een gemiddeld label A te hebben en streven naar een CO2 neutraal woningbezit in 2050. Dit alles met de ambitie om de huurders een goede en veilige woning te bieden.

Voor 2022 tot en met 2026 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 105,1 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 29,3 miljoen in 2022 uitgeven. Boven op dit budget is voor 2022 ruim € 2,1 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 € 63,8 miljoen (periode 2022 tot en met 2026) voor herstructurering
- In de begroting is rekening gehouden met de realisatie van 70 nieuwbouwwoningen per jaar. Het begrote bedrag per nieuwbouwwoning bedraagt € 245.000

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 2021 een van de speerpunten. Met de verdere uitrol van het nieuwe ERP-pakket 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 2022 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 2026 bedraagt € 196 miljoen hiervan is € 41,5 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 96,6 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc. De totale investering bedraagt € 154,45 miljoen, 70% 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 € 47,4 miljoen voor de periode 2022 tot en met 2026, dit is circa € 9,5 miljoen per jaar (19,5% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 20 miljoen tot en met 2026.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 216,7 miljoen ultimo 2021 naar begroot € 372,1 miljoen ultimo 2026 een stijging van € 155,5 miljoen (72%). De rente-uitgaven blijven de komende 5 jaren stabiel rond € 5,9 miljoen.

De schuld per VHE is ultimo 2021 circa € 27.600 en stijgt naar circa € 46.200 ultimo 2026. De rentelast per VHE bedraagt ultimo 2021 circa € 853 en daalt naar circa € 732 ultimo 2026.

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

- De plannen zoals zijn opgenomen in de begroting wijken met name met betrekking tot nieuwbouw en herstructurering af van de oorspronkelijke plannen. Ten gevolge van met name externe factoren zijn deze plannen vertraagd. Voor 2022 verwachten wij geen nieuwe woningen te kunnen opleveren i.v.m. vertraging van de aanlevering van kavels door de gemeente.
- De verhuurdersheffing voor 2022 is n.a.v. Prinsjesdag begroot op 0,485% in plaats van de 0,527% zoals opgenomen in de kaderbrief. Het betreft hier een tegemoetkoming voor het bevriezen van de huren in de sociale huursector in 2021. De gevolgen van vermindering van de heffing met nog eens minimaal € 500 miljoen per jaar (n.a.v. de Algemene Beschouwingen in de Tweede Kamer) is vertaald naar de situatie van Patrimonium en is als scenario toegevoegd.
- Voor majeure effecten zijn begrotingsscenario's uitgewerkt, dit betreft de stijging van de kosten van onderhoud, de stijging van de rente en daaling van de Verhuurdersheffing

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. Net als in 2020 zijn ook 2021 in Nederland vergaande maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus te remmen en de druk op de gezondheidszorg op te vangen. Veel sectoren zijn geraakt door de overheidsmaatregelen. Met de Omikron variant lijkt er ruimte te komen in 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. Na iedere persconferentie is het MT bij elkaar gekomen om de impact van de maatregelen te bespreken. Wat is de impact voor de huurders, wat is de impact op ons werk en wat is de impact op alle (onderhouds)activiteiten. 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 ook in 2021 nog veel thuisgewerkt. We zien wel dat de bezetting op kantoor in 2021 is gestegen ten opzichte van 2020. Voor afdelingen zoals het nieuw ingerichte Klantenpunt was het goed om samen op kantoor aanwezig te zijn. In ons kantoorpand zijn voorzieningen getroffen om op 1,5 meter te werken. We zijn zoveel als mogelijk open gebleven voor onze huurders. De vaklieden hebben zoveel als mogelijk alle klussen opgepakt. We volgen hierbij het protocol Veilig Werken. Om de achterstanden niet te ver op te laten lopen, hebben we meer dan gebruikelijk onze leveranciers ingezet.

We hadden voor 2021 een aantal grote renovatieprojecten gepland. Omdat ook onze huurders meer thuiswerken, hebben we een groot aantal rustwoningen beschikbaar gesteld voor onze huurders. In een enkel geval zijn werkzaamheden vertraagd of omdat er sprake van corona was bij een huurder of omdat er sprake was van corona bij onze aannemer. In 2021 zijn projecten ook vertraagd door de stijgende vraag bij onze leveranciers en de beperkte levering van materialen.

Voor 2022 verwachten wij veel projecten te kunnen uitvoeren. We verwachten dat de impact van Covid-19 op onze bedrijfsvoering steeds kleiner zal worden. We blijven alle ontwikkelingen ook in 2022 nauwlettend volgen en anticiperen op alle ontwikkelingen. De continuïteit van Patrimonium ten gevolge van pandemie komt niet in het geding.

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 2021 is de risicomatrix geactualiseerd en zijn in totaal 29 risico's benoemd voor Patrimonium; een deel van deze risico's komt overeen met de business-risks van het WSW. Per risico zijn de kans, impact, risicobereidheid, risicostrategie en beheersmaatregelen benoemd. In het eerste kwartaal van 2022 zijn de frauderisico's bepaald voor Patrimonium in lijn met de opzet van de risico's waarbij per frauderisico de kans, impact, risicobereidheid en beheersmaatregelen zijn benoemd.

Binnen de Planning & Control cyclus worden over de risico's gerapporteerd. In de kwartaalrapportage wordt over de activiteiten met betrekking tot de beheersing van de risico gerapporteerd. Daarnaast worden stukken voor MT-vergaderingen altijd voorzien van de benoeming van mogelijke risico's. In de praktijk vindt door het MT-bewaking van de belangrijkste risico's plaats aan de hand van de risicomatrix.

Belangrijke aandachtsgebieden die aandacht kregen in 2021 waren:

- Politieke ontwikkelingen met financiële impact en veranderende wet- en regelgeving

- Prijsstijgingen bouw: stijging materiaalkosten en algehele kostenstijging
- Aanpassing bestemmingsplan van de gemeente
- Datakwaliteit niet op orde/ Informatie onbetrouwbaar
- Registratie van duurzaamheidsmaatregelen
- Renterisico (omvang en percentage)
- Te veel oud bezit
- Integrale afrekening van de servicekosten
- Omvang en tempo realisering duurzaamheidseisen
- Ambities van de overheid m.b.t. gasloze wijken
- Strategische personeelsplanning, mate waarin medewerker veranderingen aankunnen en verschil tussen medewerkers in veranderkracht. Verandering (digitalisering) leidt tot kennisachterstand bij medewerkers
- Interne processen niet op orde
- Covid-19 crisis
- Niet meer voldoen aan de bestaande ratio's en nieuwe ratio's
- Verplichting van de NEN 2580
- Hoge investeringen zonder gezonde businesscase/ rendement voor nieuwbouw en bestaande bouw is onvoldoende
- ICT/ ERP afhankelijkheid is groot, er is 1 ICT-medewerker
- Woondeal korting VHH stopt
- Klantvisie nog niet voldoende ontwikkeld, ontevredenheid huurders wordt groter
- Onveilig bezit
- Wijkvernieuwing
- Betaalbaarheid van woningen, prestatieafspraken en ambitiekader
- Tekort op de arbeidsmarkt
- Verandering in meting energieprestaties, verandering van de huidige labeling
- Beschikbaarheid van woningen en nieuw woonruimteverdeelbeleid
- Aardbevingsschade, meer bezit per 2019 in aardbevingsgebied
- Ambitieniveau van de corporatiebranche en van Patrimonium
- 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:

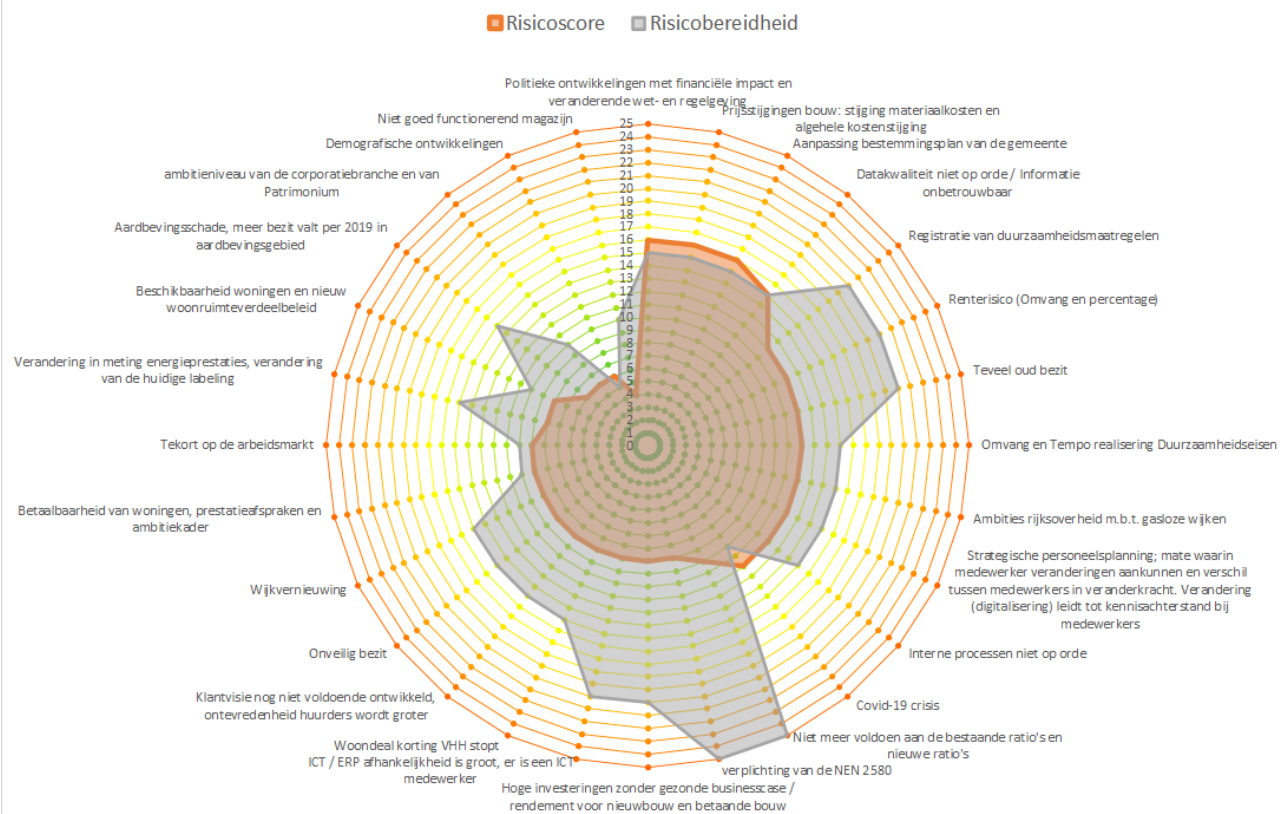
- Functiescheiding voor kritische processen, zoals verhuur- en verkoop van bezit, inkopen, opdrachtverstrekking, lonen en salarissen, treasury en betalingstransacties.
- Bevoegdheden en hieraan gekoppelde budgetverantwoordelijkheid.
- Een Integriteitscode voor toezicht, bestuur, management en medewerkers.
- 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 en voortgang op de bevindingen van de Management Letter. 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.
- Eind 2020 is het investeringsstatuut herijkt, hierin zijn onder andere de processen en het toetsingskader voor investeringen benoemd
- Financieel-reglement en treasurystatuut, 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

In 2021 hebben we voor alle genoemde risico's de stand van zaken met betrekking tot de beheersmaatregelen gevolgd en zijn daar waar nodig aanvullende acties benoemd. In 2021 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.

RISICOSCORE & RISICOBEREIDHEID PER RISICO



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:

- Patrimonium is zich bewust van politieke en regelgevingsrisico's. In 2021 zagen we dit zowel op landelijk als gemeentelijk niveau: de huurbefriezing, de stijging van het VPB-tarief, de discussie over de Verhuurdersheffing, de ontwikkelingen rondom de woondeal, de ambities m.b.t. de gasloze wijken, de verduurzamingsambities en de richtlijnen van de gemeente ten aanzien van het bestemmingsplan gebouwd erfgoed. 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. We zijn met de gemeente in gesprek over onze plannen met betrekking tot herstructurering in gebieden met het bestemmingsplan gebouwd erfgoed. Daar waar mogelijk wordt de financiële impact van overheidsmaatregelen doorerekend. In de begroting zijn verschillende scenario's in beeld gebracht.

- Net als in 2020 is er ook in 2021 speciaal aandacht 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 na iedere persconferentie om af te stemmen en snel te kunnen anticiperen. Iedere afdeling anticipeert op de korte termijn en de langere termijn 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.
- In ons Strategische Voorraadbeleid houden we rekening met de demografische ontwikkelingen. We anticiperen op de vraag vanuit verschillende doelgroepen. We hebben ons bezit gelabeld voor de verschillende doelgroepen.
- Landelijk is er een nieuwe manier van meten van energieprestaties gekomen, denk aan een lagere "waardering" voor zonnepanelen en de energielabeling. Patrimonium volgt deze ontwikkelingen om tijdig te anticiperen. Patrimonium maakt gebruik van verschillende leveranciers om de data te actualiseren. Vanaf 2022 dient al ons bezit conform de NEM 2580-eis in beeld te zijn, we hebben een externe partij gevraagd om alle tekeningen van ons bezit hierop aan te passen.

De macro-economische 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. 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:

- In 2021 is Patrimonium geconfronteerd met een stijging van de bouwkosten en een krapte bij onze leveranciers. 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. 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. Inkoop is vastgelegd in inkoopbeleid. Voor 2022 is een

aanbestedingskalender opgesteld. In 2021 is een onderzoek uitgevoerd naar de kosten van het Dagelijks Onderhoud, resulterend in een actieplan voor kostenbesparingen.

- Renterisico's proberen we te minimaliseren. De gekozen risicostrategie is reduceren. De komende jaren zal de lening-portefeuille 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. In 2021 heeft er een herfinanciering plaatsgevonden voor een deel van de leningen bij de BNG-bank, in 2022 zal dit voor een deel van de leningen bij de NWB Bank plaatsvinden.
- Aardbevingsschade kan grote impact hebben, zowel fysiek als in waardedaling. Bij nieuwbouw wordt zo nodig aardbevingsbestendig gebouwd. Schades bij bestaande bouw worden gemeld bij de IMG. Sinds 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. Voor deze woningen hebben we subsidie ontvangen, de komende jaren zal dit worden ingezet. Wat de waardedaling betreft trekken we samen met G13 (corporaties in en rondom het aardbevingsgebied) op om tot een goede regeling te komen.
- Om te kunnen bouwen hebben we grondposities nodig. In 2021 zijn met de gemeente afspraken gemaakt over verschillende grondposities, over enkele jaren verwachten we hier te kunnen bouwen. Daarnaast onderzoeken we of we bij sloop/nieuwbouw kunnen verdichten.
- Het risico van betaalbaarheid neemt toe. In 2021 was sprake van een huurbevriezing maar de oplopende inflatie maakt de betaalbaarheid voor veel huurders moeilijk. We anticiperen zoveel als we kunnen. In ons huurbeleid hebben de meeste woningen hebben een huurprijs onder de tweede aftoppinggrens. Met de verduurzaming zullen de energiekosten lager worden voor onze huurders.
- De beschikbaarheid van woningen is ook in 2021 nog een van de door ons onderkende risico's. Er is nog steeds een wachtlijst voor de sociale huurwoningen en de wachttijd neemt toe. Wij willen onze sociale woningvoorraad maximaal op peil houden. De kansen voor nieuwbouw worden maximaal benut.

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. 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.

• **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. In 2021 hebben we onze klantvisie vastgesteld waarmee we de klant zo goed mogelijk willen bedienen. Wij volgen de klanttevredenheid met het onderzoek van KWH. We nemen deel aan de Aedes Benchmark. Streven is om ten minste aan de daarin geformuleerde norm de voldoen. En we willen onze huurders zo goed mogelijk informeren. We vinden een klantgerichte opstelling van onze medewerkers belangrijk.
- De interne processen en de kwaliteit van de data zijn belangrijk voor een goed aansturing van de organisatie. In de afgelopen jaren hebben we veel aandacht besteed aan de verbetering van de datakwaliteit. We zijn begonnen met de procesbeschrijvingen en de inbedding hiervan in de organisatie. Met het in gebruik nemen van het ERP pakket zijn processen aangepast.
- De hoge veelal onrendabele investeringen leggen een grote druk op onze ratio's. We investeren in renovaties, verduurzaming en herstructurering. 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. 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. 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 duurzaamheidseisen 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 kunnen voldoen aan de eis van gemiddeld energielabel B. 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. We hebben een externe partij ingeschakeld om de labeling tijdig gereed te hebben.

- 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.
- Veroudering van het bezit kan een aanmerkelijk portefeullerisico 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.
- 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 volledig VCA gecertificeerd.
- Automatisering vraag continue aandacht. De 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. Er zijn maatregelen genomen om de kwetsbaarheid ten aanzien van de ICT-medewerker te reduceren. De externe back-up voor de infrastructuur is in 2020 ingeregeld. 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.
- Cybercriminaliteit vormt een steeds groter risico. Wij hebben in 2021 verschillende maatregelen genomen op dit terrein. 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.
- De Strategische Personeelsplanning vormt een risico, de gemiddelde leeftijd is nog relatief 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 huren indien noodzakelijk externe deskundigheid in. We investeren in scholing van medewerkers. Voor de oudere werknemer hebben we de RVU-regeling ingevoerd.
- 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 risicobereidheid voor de strategische en bedrijfs(-operationele) risico's/ organisatierisico'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.

• 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.

• Frauderisico's

In het verleden is de corporatiesector geconfronteerd met ongeoorloofde excessen. Het voorkomen van fraude en/of onjuist handelen heeft de continue aandacht van de Raad van Commissarissen, de bestuurder, het MT en de medewerkers. Patrimonium heeft een integriteitscode en medewerkers krijgen integriteitstrainingen. De governance code staat regelmatig op de agenda van de RvC. Er zijn verschillende beheersmaatregelen om het risico's af te hechten. Begin 2022 hebben we de frauderisico's in een matrix in beeld gebracht zoals deze binnen Patrimonium worden onderkent en besproken met de Raad van Commissarissen. In totaal zijn 27 verschillende frauderisico's onderkent. In de onderstaande grafiek zijn deze weergegeven.

- opdrachten worden met eigen gewin gegund, er vindt belangen- verstrengeling plaats
- medewerkers ontvangen een onjuiste beloning/ vergoeding
- medewerkers hebben bevoegdheden die niet passen bij hun functie, onbevoegden hebben toegang tot het netwerk
- woningen worden met winst snel doorverkocht
- Personeel boekt zijn/haar verlofuren niet in ADP
- Onbevoegde besluitvorming, omzeilen van de procedures
- de makelaar geeft niet alle biedingen door

- De leverancier stuurt een spookfactuur voor niet geleverde diensten, CEO-risico (mail met betaalverzoek)
- vastgoed wordt tegen een onjuiste waarde gewaardeerd zodat cijfers er beter uitzien
- Medewerkers kunnen ongezien materialen meenemen: magazijn / kantoorartikelen/ ICT middelen
- Leveranciers "frauderen" met de WKA-regels
- de eigenaar gaat niet zelf de woning bewonen
- complexgewijs verkopen gebeurt onrechtmatig door intern handelen, (NB op dit moment niet aan de orde)
- De leverancier heeft niet al haar medewerkers op de loonlijst staan risico op inzet vreemdelingen/ illegalen
- Leverancier levert minder of iets anders dan afgesproken
- De woning wordt niet in overeenstemming met in- of externe normen en regelgeving toegewezen, maar voor eigen gewin/ voor vrienden
- huurdersorganisaties besteden geld van Patrimonium oneigenlijk
- wijzigen bankrekeningnummers in het betaalprogramma naar rekeningnummers voor anderen (medewerker)
- voorstanden worden onterecht uitbetaalt, vorderingen worden onterecht afgeboekt
- memoriaalboekingen worden onterecht opgevoerd
- medewerkers onttrekken contant geld uit de organisatie
- oneigenlijke aanpassing van de huurprijs
- onderverhuur aan derden
- Valsheid in geschrifte bij afvoer materialen door leverancier of door medewerker op de bouwplaats
- medewerkers maken gebruik van leegstaande garages etc.
- krakers kraken een woning van Patrimonium
- huurders houden een hennepplantage in hun woning

FRAUDE RISICO'S RISICOSCORE & RISICOBEREIDHEID PER RISICO



Voor de elke frauderisico zijn het gevolg, de kans, de impact, de risicobereidheid, de risicostrategie, de beheersmaatregelen en de acties benoemd. In 2022 zullen de frauderisico's verder worden bewaakt en worden de acties gevolgd. De kans en de impact zijn over het algemeen iets lager dan bij de overige risico's, de risicobereidheid is daarentegen veel lager (minimaal/ avers), dat wil zeggen dat Patrimonium het risico wil minimaliseren. De beheersmaatregelen zijn hierop afgestemd.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Voorwoord

Dit is het laatste voorwoord van mijn hand als voorzitter van de raad van commissarissen (RvC). Op 1 juli 2022 eindigt mijn tweede benoemingstermijn. Teruglezend in de jaarverslagen zie ik duidelijk een ander Patrimonium dan zeven jaren geleden. Patrimonium is van een eigennuttige en behoudende corporatie veranderd in een corporatie die een actieve bijdrage levert aan meer beschikbare woningen in de stad Groningen. Qua organisatie is ook een duidelijke ontwikkeling te zien. Van een vooral operationele en intern gerichte organisatie naar een strategisch/tactische en meer netwerkende organisatie, die zich continu wil verbeteren. De RvC juicht deze ontwikkeling toe, aangezien dit ertoe bijdraagt dat Patrimonium steeds beter in staat is om een bijdrage te leveren aan de grote opgaven die op woningcorporaties afkomen. De RvC ziet met belangstelling uit naar de uitkomst van de visitatie die in het voorjaar 2022 wordt uitgevoerd.

Ook binnen de RvC hebben zich in de afgelopen jaren veranderingen voorgedaan en met name ook in 2021. Zo is het aantal commissarissen verder afgebouwd naar vijf leden. Daarbij heeft zeker meegespeeld dat Patrimonium in een andere fase is beland. Daar past ook een andere invulling bij van de toezichtrol van de raad. Ook de raad werkt continu aan het verbeteren zijn eigen professionaliteit. Binnen de raad wordt daarbij het belang gezien van regelmatig reflecteren op de eigen werkzaamheden, zowel door geplande zelfevaluaties als tijdens reguliere vergaderingen. Permanente educatie helpt de raad om bij te blijven in de snel veranderende maatschappij. Dit om de rollen van de raad (toezichthouder, adviseur en werkgever van de bestuurder) zo goed mogelijk te vervullen.

In het jaar 2021 hadden we nog steeds te maken met de gevolgen van het Covid-19 virus. Grote waardering heeft de raad voor de wijze waarop de bestuurder en medewerkers van Patrimonium hun uiterste best hebben gedaan om te zorgen dat werkzaamheden - zo goed als mogelijk – uitgevoerd konden worden. De coronamaatregelen hebben er wel toe geleid dat veel vergaderingen van de RvC met de bestuurder langs digitale weg hebben plaatsgevonden. Hoewel het op deze manier mogelijk was om te vergaderen, is de meerwaarde van elkaar fysiek zien daarbij wel gemist. Dat geldt ook voor contacten met MT, OR, huurdervertegenwoordiging en andere stakeholders. Gelukkig zien we in het voorjaar van 2022 dat de mogelijkheid van fysiek ontmoeten weer aanwezig is.

Het hoogtepunt van de Covid-19 crisis lijken we nu achter de rug te hebben. Helaas hebben we ook nog steeds te maken met andere crises. De woningnood blijft onverminderd groot en in de stad Groningen wordt dat gevoeld met grote knelpunten voor de beschikbaarheid van woningen. De klimaatcrisis en de energiecrisis hebben grote gevolgen hebben voor de betaalbaarheid voor huurders en vragen grote investeringen aan woningcorporatie op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Opgaven en beschikbare middelen zijn niet in balans, zeker niet op de lange termijn. En tijdens het schrijven van dit voorwoord zijn er binnen Europa grote spanningen vanwege de brute inval van Rusland in Oekraïne, waarvan de consequenties qua veiligheid en economische effecten voor onze huurders nog erg onzeker zijn.

In deze onzekere tijd is vertrouwen nodig om stappen te blijven zetten en wijsheid om daarin de juiste keuzes te maken. Ik wens Patrimonium en al haar huurders daarbij Gods zegen toe. Hoop doet leven en vertrouwen geeft kracht!

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), over invulling van de toezichthoudende rol (hoofdstuk 2), van de werkgeversrol (hoofdstuk 3) en van de klankbordrol jegens de bestuurder (hoofdstuk 4). Daarna volgt samenstelling, bezoldiging en functioneren van de raad (hoofdstuk 5) en genomen besluiten (hoofdstuk 6).

1. Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toeichtvisie, toezichtkader en toetsingskader

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De taken van de raad zijn vastgelegd in artikel 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 het voorjaar van 2022 geactualiseerd. We vinden het belangrijk dat de toezichtvisie niet alleen een verplichting is maar een document is waarin Patrimonium herkenbaar is.

Het toezicht- en toetsingskader is het totaal van regels, afspraken en beleid bij Patrimonium waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties kunnen worden getoetst. In het toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Daarbij heeft de raad te maken met externe en interne regelgeving. Het toetsingskader voor Patrimonium wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie. Het toetsingskader wordt jaarlijks geactualiseerd. Toeichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

De raad van commissarissen van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. Voor een aantal bepalingen geldt dat corporaties daarvan gemotiveerd kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporaties tot een beter resultaat leidt. In 2021 is getoetst of Patrimonium aan alle onderdelen van de vernieuwde Governancecode 2020 voldoet. Er ontbrak nog een aantal interne regelingen, namelijk een gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap, een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut. Deze zijn in 2021 alsnog vastgesteld en goedgekeurd.

c. Extern toezicht

De raad is de interne toezichthouder, maar Patrimonium heeft ook te maken met externe toezichthouders. Via de kwartaalrapportages heeft de raad in 2021 toegezien op de opvolging van opmerkingen die door externe toezichthouders zijn gemaakt.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in 2021 de governance inspectie uitgevoerd. Daarvoor heeft de Aw in september gesproken met zowel een afvaardiging van de RvC, de bestuurder als de controller. In november is het rapport van de Aw ontvangen. De Aw is overtuigd van de juiste koers en inzet van Patrimonium. Ten aanzien van interne beheersing en risicomanagement zijn nog wel duidelijk stappen te zetten. Dit wordt door de RvC en de bestuurder onderschreven. In de tweede helft van 2022 zal de Aw een toezichtgesprek met bestuurder en controller voeren over de voortgang ten aanzien van interne beheersing en risicomanagement.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in februari 2022 de risicobeoordeling 2021 afgerond en op basis daarvan Patrimonium ingedeeld in een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

d. Integriteit

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Integriteit wordt periodiek besproken in het overleg tussen presidium en bestuurder. De raad heeft er kennis van genomen dat de bestuurder in 2021 een aangescherpt integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling heeft vastgesteld. Van de klokkenluidersregeling is in 2021 geen gebruik gemaakt. In paragraaf 5b wordt nader ingegaan op het borgen van integriteit binnen de raad.

e. Commissies

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

2. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

a. Toezicht op strategie

Meerjarenbeleidsplan

De speerpunten uit het strategische beleidsplan 2020-2023 zijn door de raad gemonitord. Ook in het jaar 2021 heeft een strategische bijeenkomst plaatsgevonden waarin met de bestuurder en samen met zijn managementteam van gedachten is gewisseld over strategische keuzes voor de middellange en lange termijn. Dit ook al opmaat voor de begroting 2022 en de meerjarenbegroting. Met name is gesproken over: de woningmarkt in Groningen, de dilemma's tussen de opgaven in het kader van beschikbaarheid van woningen en de verduurzaming enerzijds en de beschikbare middelen anderzijds. Daarnaast is gesproken over de rol van Patrimonium ten aanzien van middenhuur. Ook tijdens reguliere vergaderingen van de raad komen strategische onderwerpen aan de orde. De bestuurder neemt op die manier de raad tijdig mee in ontwikkelingen. Bij themabesprekingen in de reguliere vergaderingen is meestal ook een MT-lid op uitnodiging aanwezig om een presentatie te geven. In 2021 is op die manier o.a. gesproken over: digitalisering & dienstverlening, visie op opdrachtgeverschap en de klantvisie.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

Auditcommissie

In 2021 bestond de auditcommissie uit mevrouw Waanders (voorzitter), de heer Veuger (secretaris) en de heer Pruim tot 1 juli 2021. In 2021 heeft de auditcommissie zeven keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

Begin 2021 heeft een nieuwe aanbesteding voor de accountantsdiensten 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. 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 RvC en de auditcommissie geeft hierbij een advies af. Dit heeft te maken met de OOB-status van woningcorporaties die vanaf 1 januari 2020 geldt. In het proces van aanbesteding heeft de auditcommissie samen met de organisatie een aanbestedingsdocument opgesteld. Op basis van dit document zijn de offertes beoordeeld en heeft 8 april 2021 de definitieve gunning aan Deloitte plaatsgevonden door de RvC.

Het WSW heeft in de eerste helft van 2021 het Strategisch programma afgerond. Dit programma leidt tot wijzigingen in de afspraken tussen WSW en zijn deelnemers zoals deze waren vastgelegd in het Reglement van Deelneming. Daarvoor was het nodig dat Patrimonium een herijking deed van de volmacht. Het WSW eist dat de minimumgrens voor de volmacht ligt op 200% van de geborgde leningenportefeuille. De volmacht is daarom gezet op € 740 miljoen en de RvC heeft hier zijn goedkeuring aan verleend. Daarnaast is goedkeuring verleend aan het aantrekken van een obligolening van 2,6% van de omvang van de geborgde lening. De obligolening dient als versterking

van het borgingsstelsel. Dit om het stelsel voldoende robuust te maken en daarmee te waarborgen dat wanneer het nodig is deze bijdrage van deelnemers ook daadwerkelijk beschikbaar is.

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 2021 goedkeuring verleend aan de begroting 2022 en de jaarrekening 2020 vastgesteld. 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. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2021, de kaderbrief 2022 en de begroting 2022 behandeld.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en is ook regelmatig 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.

Het risicomanagement is verder geïmplementeerd binnen de organisatie.

De auditcommissie heeft verder in 2021 ter voorbereiding van besluitvorming in de RvC een advies uitgebracht over:

- auditplan 2021;
- actualiteit aansprakelijkheidsverzekering 2021;
- raamovereenkomst WarmteStad;
- plan van aanpak met betrekking tot de herstructurering van de leningen in verband met de huidige rentestand;
- investeringsbesluit woningverbetering 36 appartementen Selwerd 2021;
- aanpassing procuratieregeling.

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 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 2021 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.

Patrimonium kende ook in 2021 geen dochtermaatschappijen.

c. Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

De raad is nauw betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid van Patrimonium en beoordeelt haar maatschappelijke prestaties. De raad toetst daarbij aan het toezicht- en toetsingskader. Het verhuren aan de primaire doelgroep staat voorop. In 2021 is uitvoerig met de bestuurder gesproken over de bijdrage die Patrimonium kan leveren aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Dit heeft o.a. geleid tot uitgangspunten op het gebied van middenhuur en flexwonen. De raad ziet via de kwartaalrapportages erop toe dat ook aan wettelijke vereisten wordt voldaan, zoals het percentage woningen dat primair voor de doelgroep beschikbaar is.

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de 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 2022 zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Klachtbehandeling

De raad heeft kennisgenomen van de nieuwe aanpak voor de interne klachtbehandeling en het instellen van een klachtenregisseur. Patrimonium neemt hierbij als uitgangspunt dat klachten tijdig worden opgepakt, de klager zich gehoord weet en de organisatie wil leren hoe het beter kan om zodoende samen te zoeken naar een geschikte oplossing. Een goede ontwikkeling. Een betere interne klachtbehandeling kan ertoe leiden dat klagers geen extra stap hoeven te zetten richting externe klachtinstanties, zoals de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen en de Huurcommissie.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad is geïnformeerd over het nieuwe belanghoudersbeleid dat in oktober 2021 door de bestuurder is vastgesteld. De raad en de bestuurder spreken minimaal eenmaal per jaar over de omgang met en de participatie en invloed van belanghouders. Onze huurders zijn de belangrijkste belanghouders. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft het bestuur geregeld overleg met de huurdersorganisatie en bewonerscommissies. De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie. Dat gebeurt onder andere door het delen van de verslagen van de overleggen tussen bestuurder en HPPG. De raad heeft kennis kunnen nemen van het jaarplan en het jaarverslag van de Stichting Huurdersplatform Patrimonium Groningen (HPPG).

Visitatie

In de eerste vergadering van 2021 is de raad door de bestuurder geïnformeerd over de opvolging van de aanbevelingen uit het visitatierapport 2014-2017. Eind 2021 heeft de raad in gezamenlijkheid met de bestuurder besloten om de visitatie 2018-2021 voor 1 juli 2022 uit te laten voeren, zodat de raad in huidige samenstelling nog betrokken is. Op basis van een aantal opgevraagd offertes is Cognitum geselecteerd om de visitatie uit te voeren.

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2021 bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit mevrouw Hak (voorzitter) en mevrouw Van den Hoogen. Er is in 2021 zes keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

b. Besluiten en activiteiten 2021

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2021 beziggehouden met de volgende punten:

- beoordeling en voortgang bestuurder;

- de bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen;
- het opleidingsbeleid van de raad van commissarissen;
- organiseren externe zelfevaluatie in november door Frank Peeters met een calamiteitentraining.
- Voorbereiding start werving en selectie nieuwe RvC leden

c. **Introductie en start nieuwe bestuurder**

Op 9 juni 2021 heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met de voorzitter van de RvC een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder. Met als doel terugkijken naar de eerste maanden van 2021 en de landing in de organisatie. Tevens is er gesproken over de permanente educatie en beoordelingssystematiek voor de komende periode.

Op 17 januari 2022 is er een beoordelingsgesprek geweest in dezelfde samenstelling als het voortgangsgesprek. Tijdens dit gesprek is teruggekeken in de vorm van een door de bestuurder opgestelde zelfreflectie en de bestuursagenda 2021. Er is vooruitgekeken naar de nieuwe bestuursagenda 2022 en de ontwikkelpunten en opleidingen/trainingen. Tevens is de nieuwe beoordelingssystematiek besproken met aanvullingen vanuit de bestuurder en zijn afspraken gemaakt voor 2022.

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

In 2021 is het beloningsbeleid voor de bestuurder vastgesteld. Daarin is bepaald dat de beloning van de bestuurder maximaal kan doorgroeien tot 90% van de maximale beloning in klasse F. Naast de indexering per 1 januari 2021 ontvangt de bestuurder een loonsverhoging van 4% vanaf 1 juni 2021. De WNT is van toepassing op de bestuurder. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar. De bezoldiging van de bestuurder is getoetst aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens.

De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink in 2021 zijn: bestuurslid MOW (museum Bellingwolde) en (interim) voorzitter VV Godlinze (tot 3 april 2021).

De bestuurder heeft in 2021 in het kader van permanente educatie 55,5 punten behaald.

4. **Verslag vanuit de klankbordfunctie**

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2020 zesmaal met de bestuurder. Tijdens deze zogenoemde voortgangsoverleggen wordt de agenda van de vergaderingen van de raad met de bestuurder voorbereid en is plaats voor informeel overleg waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (klankbordfunctie). Twee keer per jaar staat het onderwerp integriteit geagendeerd. Deze overleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen zijn ook de bestuurssecretaris en de controller aanwezig.

5. **Samenstelling, bezoldiging en functioneren**

a. **Samenstelling raad van commissarissen**

Profielschets

In de profielschets van de RvC staat welke specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Deze profielschets maakt deel uit van het Reglement RvC en wordt jaarlijks getoetst op actualiteit. Met name is in 2021 gekeken wat de gevolgen zijn van het vertrek van de heer Pruim per 1 juli 2021 en is vooruitgekeken naar de gevolgen van het vertrek van mevrouw Hak en de heer Van der Meulen per 1 juli 2022. Er is belang bij het behoud van het profiel juridisch, governance en integriteit. Een nieuw profiel wordt toegevoegd, namelijk ondernemerschap, digitalisering en innovatie. Deze nieuwe profielen zijn

meegenomen in de werving en selectieprocedure.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen staat op de website van de woningcorporatie vermeld. Het rooster zal in 2022 wijzigen vanwege wisselingen in de raad.

Samenstelling in 2021

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2021 uit zes leden. Na het vertrek van de heer Pruim, conform het rooster van aftreden, is de raad teruggegaan naar vijf leden. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Per 1 januari 2021 waren de volgende personen lid van de raad:

Naam (geboortjaar) 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 (tot 1 juli)	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 adviseur BMC
Mevrouw J.G. Waanders - Kolhoop (1970) Groningen Financieel-economisch	1-7-2019	1-7-2023	Lid	Controller RENN4
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig	1-7-2020	1-7-2024	Lid (vicevoorzitter vanaf 1 juli)	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

Er is in 2021 een aanzet gedaan om een trainee toe te laten treden tot de RvC. Vanwege de verwachte wisselingen per 1 juli 2022 is de werving van een trainee uitgesteld.

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 2021

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 DB Stichting SPN Lid van de Raad van Toezicht bij Accare

b. Bezoldiging RvC

Per 1 januari 2021 is de vergoeding voor leden van de raad vastgesteld op € 13.550 op jaarbasis. De vergoeding voor de voorzitter is vastgesteld op € 18.225 op jaarbasis. De beloning voor de RvC bedraagt 90 procent van de VTW-norm in klasse F. In 2021 heeft de raad de bezoldiging vastgesteld voor 2022. De bezoldiging van de voorzitter in 2022 bedraagt € 1.629 per maand en de bezoldiging voor de andere RvC-leden € 1.086 per maand. Aangezien deze bedragen 10 procent onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F liggen, wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De WNT is van toepassing voor zowel de beloning van 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.

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 jaargesprekken met de leden. Er is transparantie ten aanzien van nevenwerkzaamheden. Er is een open cultuur waarin dilemma's worden gedeeld. De raad heeft in 2021 opnieuw een dilemmatraining integriteit onder leiding van een externe begeleiding gevolgd. Daarbij was ook de bestuurder aanwezig.

Informatievoorziening en oriëntatie onder belanghouders

De raad wordt per vergadering mondeling of schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over interne en externe ontwikkelingen. De voorzitter agendeert het onderwerp voor bespreking als vanuit de raad daaraan behoefte is. Bij urgente ontwikkelingen gebruikt de bestuurder WhatsApp om de raad op de hoogte te houden. In 2021 is dat bijvoorbeeld gebeurd bij de ontwikkelingen rondom

het kraken van panden van Patrimonium.

De raad heeft tot taak om zich regelmatig te oriënteren over wat er onder de gemeente, huurdersorganisatie en ander belanghouders leeft. In 2021 heeft de raad zijn stakeholdersbeleid geactualiseerd. Oriënteren onder belanghouders geschiedt op verschillende manieren:

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

De jaarlijkse bijeenkomst met de HPPG was aanvankelijk gepland in het najaar van 2021 maar is vanwege de coronamaatregelen uitgesteld tot mei 2022. Vanwege OR verkiezingen heeft het tweede gesprek met de OR niet meer in 2021 plaatsgevonden maar staat het gepland in maart 2022.

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

De zelfevaluatie 2020 is door omstandigheden uitgesteld tot 16 maart 2021. Deze zelfevaluatie is begeleid door de remuneratiecommissie aan de hand van een aantal punten uit de zelfevaluatie van 2019. De volgende punten zijn aan de orde geweest:

- Evaluatie werving en selectie van de nieuwe bestuurder;
- Invloed Corona op ons toezichthouden;
- Samenstelling RvC bij vertrek van de heer Pruijm;
- Samenspel met de (nieuwe) bestuurder;
- Relatie met stakeholders.

De calamiteitentraining op 15 november 2021 was tevens de zelfevaluatie onder begeleiding van Frank Peters. Een zeer waardevolle training. Hoofdpijnen:

- Functioneren als goed en complementair team: dit is meegenomen bij de bespreking over de werving van nieuwe RvC-leden;
- In een crisis is de voorzitter van de raad de belangrijkste speler naast een goede logger;
- Een calamiteitsimulatie met de bestuurder of als organisatie kan ook waardevol zijn.

Permanente educatie

De remuneratiecommissie heeft het afgelopen jaar vanwege Covid-19 geen nieuw opleidingsplan opgesteld. Het jaarbudget is voor 2021 hetzelfde gebleven. De commissarissen hebben individueel opleidingen gevolgd en daarvoor in ieder geval de benodigde punten gehaald.

Commissaris	PE-punten 2021
A.W.V. Hak	10
R.C.E.J. Van den Hoogen -	12

Lensen	
F.C.A. van der Meulen	6
J. Veuger	57,5
A.G. Waanders - Kolhoop	10

De raad heeft ook gezamenlijke activiteiten georganiseerd in het kader van educatie:

- Op 6 oktober is er een themabijeenkomst geweest met de RvC en bestuurder van woningcorporatie De Huismeesters uit Groningen over participatie en stakeholdersinvloed in de huursector;
- Op 13 oktober heeft de RvC samen met de bestuurder een integriteitstraining van Atrivé gevolgd;
- Op 15 november is de externe evaluatie aan bod geweest. Via een calamiteitstraining uitgevoerd door Frank Peters van Virtus Communications.

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 2021 eenmaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. Het tweede gesprek is vanwege OR-verkiezingen uitgesteld tot maart 2022. 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 2021 is de raad naar volle tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris mevrouw Westhuis-Scholten. Jaarlijks vindt een evaluatiegesprek plaats tussen het presidium van de raad en de secretaris.

6. Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2021 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 oktober vergaderd zonder bestuurder. Vanwege tijdgebrek heeft de voorvergadering van november een vervolg gekregen middels een extra ingelaste vergadering in december. Van al deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2021 zijn door de raad de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
27 januari	Vaststelling van de attentie- en faciliteitenregeling bij vertrek van een RvC lid.
	Goedkeuring van het Fiscaal statuut.
	Goedkeuring van het Reglement Financieel beleid en beheer.
	Goedkeuring Treasury- en beleggingsstatuut.
	Goedkeuring Huurbeleid 2021.
3 maart	Gunning uitvoering accountantsdiensten aan Deloitte met ingang van controlejaar 2021.

	Goedkeuring raamovereenkomst met Warmtestad voor de aansluiting van 295 woningen in Vinkhuizen op warmtestad.
	Goedkeuring aan Investeringsstatuut.
	Goedkeuring voor uitstel van aanlevering van de jaarstukken met betrekking tot 2020 met als deadline 30 juni 2021.
14 april	Vaststellen van Visie op opdrachtgeverschap.
	Goedkeuring Inkoopbeleid.
	Instemmen met de mogelijkheid om de komende 5 jaren projecten binnen de begroting te verschuiven zonder goedkeuring van de RvC onder voorwaarde dat de verschuivingen worden geregistreerd en passen binnen de liquiditeitsplanning, de financiële ratio's en de strategische (externe) afspraken zoals SVB en prestatieafspraken.
	Goedkeuring investeringsbesluit voor renovatie en verduurzaming 36 portieketagewoningen in Selwerd voor € 2.150.232,32 incl. BTW.
	Goedkeuring wijziging verkooplijst.
26 mei	De heer Veuger wordt per 1 juli 2021 aangewezen als vicevoorzitter van de RvC.
	Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening 2020. 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 2020.
	Verlenen van decharge aan de RvC voor het gehouden toezicht t/m 31 december 2020.
	Goedkeuring Kaderbrief 2022.
	Goedkeuring van het Bod 2022.
8 september	Vaststelling systematiek beoordeling en beloning bestuurder.
	Goedkeuring aanpassing Procuratieregeling.
	Goedkeuring wijziging volmacht WSW.
13 oktober	Vaststelling opleidingsbudget RvC 2022.
	Vaststelling bezoldiging voorzitter en leden RvC per 1 januari 2022.
	Vaststelling planning werving & selectie nieuwe RvC leden per 1 juli 2022.
24 november	Vaststelling stakeholdersbeleid RVC.
	Vaststelling vergaderplanning 2022.
	Goedkeuring begroting 2022 en meerjarenbegroting 2022-2026.

	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2022.
	Goedkeuring Financieringsstrategie 2022.
	Goedkeuring Portefeuilleplan Daeb 2022-2036
	Goedkeuring Portefeuilleplan niet-Daeb tussenrapportage 2021
	Goedkeuring uitgangspunten flexwonen
	Goedkeuring uitgangspunten middenhuur
	Goedkeuring Prestatieafspraken 2022.

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2021 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2021 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 27 juni 2022

w.g. 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 2021. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en stelt de jaarrekening vast en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid.

Groningen, d.d. 27 juni 2022

namens de Raad van Commissarissen

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

**PATRIMONIUM GRONINGEN
TE GRONINGEN**

Rapport inzake jaarstukken 2021

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

- 1 Balans per 31 december 2021
- 2 Winst-en-verliesrekening over 2021
- 3 Kasstroomoverzicht 2021
- 4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
- 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva
- 6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
- 7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
- 8 Toelichting op de balans per 31 december 2021
- 9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
- 10 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021
- 11 Overige informatie
- 12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

OVERIGE GEGEVENS

- 1 Accountantscontrole
- 2 Statutaire regeling winstbestemming

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021
Winst-en-verliesrekening over 2021
Kasstroomoverzicht 2021
Toelichting op de balans per 31 december 2021
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2021 Patrimonium Groningen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	944.386.740	825.306.773
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.304.573	32.952.677
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	186.494	3.885.689
Totaal van vastgoedbeleggingen	980.877.807	862.145.139
Totaal van materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.297.010	1.463.270
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	1.386.528	1.531.528
Overige effecten	1.219	1.219
Totaal van financiële vaste activa	1.387.747	1.532.747
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	983.562.564	865.141.156
Vlottende activa		
Totaal van voorraden (4)		
Overige voorraden	439.905	498.162
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	603.605	799.335
Vordering ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.517.236	152.476
Overige vorderingen	2.360.836	167.008
Overlopende activa	1.046.254	322.327
Totaal van vorderingen	6.527.931	1.441.146
Liquide middelen (6)	5.312.575	4.682.886
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	12.280.411	6.622.194
TOTAAL VAN ACTIVA	995.842.975	871.763.350

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	615.382.133	519.744.917
Overige reserves	145.548.172	125.720.237
TOTAAL VAN HET EIGEN VERMOGEN	760.930.305	645.465.154
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	1.790.672	4.305.329
Overige voorzieningen	442.084	315.968
TOTAAL VAN VOORZIENINGEN	2.232.756	4.621.297
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan overheid	4.241.636	6.420.439
Schulden aan banken	204.717.984	197.952.212
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	208.959.620	204.372.651
Kortlopende schulden (10)		
Rekening-courant bank	240.070	-
Schulden aan overheid	416.575	535.658
Schulden aan banken	7.277.348	8.012.967
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.206.529	1.737.654
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen	1.257.497	1.494.726
Schulden terzake van pensioenen	49.213	56.736
Overige schulden	7.885.907	1.511.766
Overlopende passiva	3.387.155	3.954.741
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	23.720.294	17.304.248
TOTAAL VAN PASSIVA	995.842.975	871.763.350

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	42.602.556	41.861.888
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.342.851	2.361.151
Lasten servicecontracten	(13)	-2.378.419	-2.255.603
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.402.484	-1.430.627
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.465.964	-14.083.389
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.464.425	-8.786.324
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.234.115	17.667.096
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.717.944	3.043.794
Toegerekende organisatiekosten		-28.847	-29.594
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.780.556	-2.169.268
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		908.541	844.932
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	4.847.871	-4.099.802
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	102.468.751	78.543.089
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		107.316.622	74.443.287
Kosten overige activiteiten	(20)	-	-192.690
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-	-192.690
Overige organisatiekosten	(21)	-1.729.401	-1.471.749
Kosten omtrent leefbaarheid	(22)	-667.562	-829.414
Bedrijfsresultaat		123.062.315	90.461.462
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	1.292	572
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-6.707.212	-7.190.727
Totaal van financiële baten en lasten		-6.705.920	-7.190.155
Totaal van resultaat voor belastingen		116.356.395	83.271.307
Belastingen	(25)	-891.244	-1.074.570
Totaal van resultaat na belastingen		115.465.151	82.196.737

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020
	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	42.677.721		41.845.092
Vergoedingen	2.190.697		2.277.100
Overige bedrijfsontvangsten	522.409		223.189
Ontvangen interest	-		30.247
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		45.390.827	44.375.627
<i>Operationele uitgaven</i>			
Erfpacht	-		968
Betalingen aan werknemers	-3.960.684		-3.912.570
Onderhoudsuitgaven	-12.269.457		-11.767.666
Overige bedrijfsuitgaven	-8.474.195		-9.156.586
Betaalde interest	-7.592.470		-7.045.369
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-152.828		-52.554
Verhuurdersheffing	-4.404.140		-4.832.640
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-289.894		-487.070
Vennootschapsbelasting	-3.108.726		-2.314.884
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-40.252.394	-39.568.372
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.138.433	4.807.255
transporteren		5.138.433	4.807.255

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		5.138.433		4.807.255
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.905.628		2.877.850	
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	-		1.312.449	
<i>Totaal van ontvangst van vervreemding van materiële vaste activa</i>		2.905.628		4.190.299
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-555.897		-3.941.341	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-55.827		-711.133	
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-15.757.544		-14.329.888	
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-8.762		-6.641	
Investerings overig	-87.150		-537.481	
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>		-16.465.180		-19.526.484
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-13.559.552		-15.336.185
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	6.210.175		-	
Uitgaven overig	-610.500		-	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		5.599.675		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.959.877		-15.336.185
transporteren		-2.821.443		-10.528.930

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		-2.821.443		-10.528.930
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	36.500.000		30.900.000	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	554.800		-	
Tussentelling inkomende kasstromen		37.054.800		30.900.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-33.832.058		-21.276.202	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-11.680		-	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-33.843.738		-21.276.202
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.211.062		9.623.798
		389.619		-905.132
Toename van geldmiddelen		389.619		-905.132
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.682.886		5.588.018	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.072.505		4.682.886	
		389.619		-905.132

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

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

De jaarrekening is opgemaakt op 27 juni 2022.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Schattingen en veronderstellingen

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

Waardering vastgoedbeleggingen

Patrimonium Groningen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de actuele waarde 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 (tabel schattingsparameters reële waarde, paginanummer 39)

Bijzondere waardeverminderingen

Patrimonium Groningen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar.

Latente belastingvorderingen

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

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

Consolidatie

Deze vrijstelling geldt voor deelname in Verenigingen Van Eigenaren omdat het aandeel in de Verenigingen van Eigenaren van verwaarloosbaar belang is op het totale beeld van de jaarrekening.

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.

Continuïteit

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke gedurende 2021 zullen worden ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus. De macro-economische gevolgen in het algemeen, en de omvang van financiële gevolgen voor Patrimonium Groningen in het bijzonder (op langere termijn) zijn op dit moment niet in te schatten. Vooralsnog heeft Patrimonium Groningen geen negatieve financiële gevolgen ondervonden en maakt zij niet gebruik van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning. Inmiddels zijn de vaccins in Nederland op grote schaal toegediend. De invloed van het COVID-19-virus is hiermee beperkt geworden.

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 waarderen marktwaarde").

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

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

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

Voor 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 wordt voor de woningen gelegen in het aardbevingsgebied eveneens verplicht 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 waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Onderhoud- en verbeteringen

Patrimonium Groningen verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt:

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

Onderhoud

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, 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. 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:

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, 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 afdeling vastgoed werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Patrimonium Groningen. Hierbij is het streven dat de (lange termijn) verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, 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 Patrimonium Groningen te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Herwaarderingsreserve

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

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

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 2021 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

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

- 1 Enkel uitgaan van het 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 onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Patrimonium Groningen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

	2021	2020
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Norm onderhoud	1.929	1.946
Norm beheerslasten	772	789

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

Patrimonium Groningen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Indien 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 opbrengstwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

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 in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Totaal van materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige effecten

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

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

Totaal van voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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 financiële vaste activa

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

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

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 3,51% (2020: 2,44%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In 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 waarderen 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.

Overige voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde.

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.

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.

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 gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Patrimonium Groningen verleent.

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.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Patrimonium Groningen ontvangt de subsidie in tranches in 2021, 2022 en 2023. In het najaar van 2021 heeft Patrimonium Groningen haar huurders (ruim 800) in het aardbevingsgebied conform de regeling € 750 tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten in de gemeente Groningen in de wijk Beijum.

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. De verwerkingswijze van pensioenlasten is toegelicht op pagina 66 en 67.

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.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de 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.

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van 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.

Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals 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 per saldo uitgestelde belastingvorderingen en de per saldo uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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

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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	334.804.700	320.512.169	35.491.891	35.566.380
Cumulatieve herwaarderingsreserves	508.813.448	430.984.939	10.931.469	9.437.635
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-18.311.374	-17.471.217	-13.470.683	-12.201.074
Stand per 1 januari	825.306.774	734.025.891	32.952.677	32.802.941
<i>Mutaties</i>				
Investeringsvastgoed	17.712.540	15.056.571	29.606	227
Opleveringen nieuwbouw	-	-	790.233	-
Investeringsvastgoed - oplevering nieuwbouw	3.206.267	-	-	-
Desinvesteringen	-1.531.916	-1.997.428	-248.641	-171.840
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-15.268	-
Aanpassing marktwaarde	99.693.076	78.221.740	2.795.966	321.349
Totaal van de mutaties	119.079.967	91.280.883	3.351.896	149.736
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	355.291.996	333.031.390	36.209.770	35.491.891
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	602.074.712	510.586.758	13.307.421	10.931.469
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.979.968	-18.311.375	-13.212.618	-13.470.683
Boekwaarde per 31 december	944.386.740	825.306.773	36.304.573	32.952.677

Het effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € 94.361.669 en € 2.537.901 (2020 € 79.061.897 en € 1.590.957).

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.

	€
Verloop marktwaarde	
<i>Marktwaarde per 1-1-2021</i>	858.259.450
Voorraadmutaties	2.959.400
Methodische wijzigingen	29.644.043
Mutatie objectgegevens	20.399.574
Parameters validatiehandboek	-
Parameters marktontwikkeling	69.428.845
<i>Marktwaarde per 31-12-2021</i>	980.691.312

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

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van 2020, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 146,2 duizend naar € 160,1 duizend. Deze stijging van 9,5% 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 6,45% naar 5,94% (-0,51%). Deze daling van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de marktwaarde.

Tarief overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2021 is het tarief overdrachtsbelasting gewijzigd 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.

Verhuurderheffing

De tarieven voor de verhuurderheffing zijn op Prinsjesdag 2021 naar beneden bijgesteld. De verhuurderheffing daalt hierdoor met ca. 0,2% per jaar. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Uitgangspunten marktwaarde

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

(x € 1.000)	2021	2020	Waarderings variant
Eengezinswoningen	90.100	75.876	basis
Eengezinswoningen	62.969	55.463	full
Meergezinswoningen	724.587	638.066	basis
Meergezinswoningen	50.775	46.079	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	15.101	13.466	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.978	3.422	full
Parkeergelegenheden	5.661	5.783	basis
Parkeergelegenheden	314	317	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	27.206	19.787	full
	<u>980.691</u>	<u>858.259</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt de hoogste van deze beide gehanteerd.

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

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie		1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		1,40%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging		6,50%	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	757-1806	757-1806	757-1806	757-1806	757-1806	757-1806	757-1806	757-1806
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	661-1918	661-1918	661-1918	661-1918	661-1918	661-1918	661-1918	661-1918
Beheerkosten per vhe - EGW	467	467	467	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe - MGW	459	459	459	459	459	459	459	459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,20%	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%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten		4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitponen		4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)		1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet		5,3-7,08%	5,3-7,08%	5,3-7,08%	5,3-7,08%	5,3-7,08%	5,3-7,08%	5,3-7,08%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9,0% (2020:3,0%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

**Parameters bedrijfsmatig
onroerend goed**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	9,3-10,14%	9,3-10,14%	9,3-10,14%	9,3-10,14%	9,3-10,14%	9,3-10,14%	9,3-10,14%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

**Parameters maatschappelijk
onroerend goed**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%	0,5278%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	9,4-10,2%	9,4-10,2%	9,4-10,2%	9,4-10,2%	9,4-10,2%	9,4-10,2%	9,4-10,2%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

**Parameters
parkeergelegenheden**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaa	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00
Beheerkosten - parkeerplaats	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
Beheerkosten - garagebox	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Splitsingskosten per vhe	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
Verkoopkosten per vhe	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	7,41-7,50%	7,41-7,50%	7,41-7,50%	7,41-7,50%	7,41-7,50%	7,41-7,50%	7,41-7,50%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	9,5-10,34%	9,5-10,34%	9,5-10,34%	9,5-10,34%	9,5-10,34%	9,5-10,34%	9,5-10,34%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

	Leegwaarde	Markthuur
	€	€
Vrijheidsgraden taxateur EGW/ MGW		
Eengezinswoning (EGW)	177.642 - 303.171	777,32 - 1066,86
Meergezinswoning (MGW)	124.967 - 300.000	596,09 - 922,56

Inschakeling taxateur

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

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-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 BOG/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 waarderingsuitkomsten 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 niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde*	
			in € 1.000	in % van de reële waarde
Mutatiegraad	4% - 50%	+10% (relatief)	13.801	1,41%
Mutatiegraad	4% - 50%	-10% (relatief)	-13.220	-1,35%
Disconteringsvoet	3,5% - 11,5%	+1% (absoluut)	-98.938	-10,09%
Disconteringsvoet	3,5% - 11,5%	-1% (absoluut)	198.898	20,28%

2020

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde*	
			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%

* 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:

	2021	2020
Eengezinswoningen (EGW)	104.727.484	82.075.653
Meergezinswoningen (MGW)	455.547.013	359.423.497
Bedrijfsmatig onroerend goed	15.101.505	13.465.995
Maatschappelijk onroerend goed	3.978.257	3.422.269
Zorgvastgoed (intramuraal)	27.206.105	19.787.144
Parkeergelegenheden	5.974.540	6.099.473
Totaal	612.534.904	484.274.031
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	980.691.312	859.259.450
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	368.156.408	374.985.419

(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 2021 is € 128.260.873 gestegen ten opzichte van 2020.

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.

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 2021		Effect op marktwaarde 2020	
	In €	In % r.w.	In €	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	980.691.312	100 %	858.259.450	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-19.961.476	-2 %	-68.398.458	-8 %
Stap 2: betaalbaarheid	-256.413.583	-26 %	-212.720.803	-25 %
Stap 3: kwaliteit	-98.312.599	-10 %	-92.882.041	-11 %
Stap 4: beheer	6.531.251	1 %	15.885	0 %
Beleidswaarde	612.534.905	62 %	484.274.031	56 %

Tenaanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 692 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2020 € 683 per maand, zijnde 76% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 596 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2020 € 590 per maand, zijnde 83% van maximaal redelijke huur);

Tenaanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.929 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2020 is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.946.

Tenaanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 772 per verhuureenheid per jaar. Deze norm geldt voor zowel de eengezinswoningen als meergezinswoningen. In 2020 is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 789.

2021

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde in €	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	3,5-11,5%	1% hoger	€ 117.256.501 lager	-11,96%
Streefhuur per maand	Gemiddeld € 601	€ 25 hoger	€ 36.973.078 hoger	6,04%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.929 / € 772	€ 100 hoger	€ 41.126.824 lager	-6,71%

2020

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde in €	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	4-11,5%	1% hoger	€ 82.035.712 lager	-16,94%
Streefhuur per maand	Gemiddeld € 597	€ 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%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.048,26 miljoen (2020: 962,43 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 554.800 (2020: € 0) is een deel van de onroerende zaken met een boekwaarde van € 846.005 (2020: € 0) hypothecair verbonden.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2021-2025. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoopbeperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of waardedrukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

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.

In februari 2022 heeft de NAM aangegeven bereid te zijn te spreken over een schikking inzake de waardedalingregeling. Per 08-06-2022 is overeenstemming bereikt over de schikking. De overeenkomst wordt naar verwachting in juli ondertekend en daarmee formeel bekrachtigd. Patrimonium Groningen gaat hierbij naar verwachting EUR 2.3 mln ontvangen. Deze vordering is reeds in de cijfers verwerkt.

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde per 1 januari	3.885.689	157.273
Cumulatieve herwaarderingen	-	-157.273
Herrekenende stand per 1 januari	3.885.689	-
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-4.126.575	-
Investerings	427.380	3.727.966
Waardeverminderingen	-	-47.804
Overige mutaties	-	205.527
Totaal mutaties 2021	-3.699.195	3.885.689
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde per 31 december	186.494	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 van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2017
 - | Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
 - | Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
 - | Mutaties in het bezit
 - | Mutaties in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen
 - | Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

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

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

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

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

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

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

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

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

2. Totaal van materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde per 1 januari	5.594.308	5.319.055
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.131.038	-3.877.552
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.463.270</u>	<u>1.441.503</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	68.611	275.253
Afschrijvingen	-234.871	-253.486
Totaal mutaties	<u>-166.260</u>	<u>21.767</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde per 31 december	5.662.919	5.594.308
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.365.909	-4.131.038
Boekwaarde per 31 december	<u>1.297.010</u>	<u>1.463.270</u>

Afschrijvingen

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

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

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

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ) van het kantoorpand bedraagt € 884.000 (2020 € 969.000).

Zekerheden

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

3. Financiële vaste activa

	2021	2020
Latente belastingvorderingen	1.386.528	1.531.528
Overige effecten	1.219	1.219
Totaal	1.387.747	1.532.747

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	1.386.528	1.531.528
------------------------------	-----------	-----------

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 2021 € 980,8 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 665,0 miljoen. Ultimo 2020 is dit € 858,3 miljoen, respectievelijk € 657,9 miljoen.

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. De nominale waarde van het waarderingsverschil bedraagt € 2.021.530. De gemiddelde looptijd is afgerond 10 jaar.

Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 1,6 miljoen (2020: € 1,2 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 van nihil gewaardeerd.

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,51% (2020: 2,44%).

Van de vordering wordt een bedrag van € 0,012 miljoen (2020: € 0,02 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

De gemiddelde looptijd van de latentie op het afschrijvingspotentieel bedraagt afgerond 6 jaar.

De gemiddelde looptijd van de latentie op het disagio leningen bedraagt afgerond 10 jaar.

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	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	1.033.000	1.091.000	-58.000	714.000
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde te verkopen wooneenheden	-	90.000	-90.000	-608.000
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van disagio leningen	354.000	351.000	3.000	18.000
	<u>1.387.000</u>	<u>1.532.000</u>	<u>-145.000</u>	<u>124.000</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van leningen o/g	212.921.277	210.899.749	-2.021.528	-505.382
Waarde van vastgoed in exploitatie inzake afschrijvingen	-	4.580.665	4.580.665	1.181.811
Totaal	<u>212.921.277</u>	<u>215.480.414</u>	<u>2.559.137</u>	<u>676.429</u>

Latente belastingverplichting op een contante waarde van nihil gewaardeerd

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

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingvorderingen</i>		
Stand per 1 januari	1.531.528	1.407.528
Dotatie ten gunste van het resultaat	3.000	732.000
Realisatie ten laste van het resultaat	-148.000	-608.000
Stand per 31 december	<u>1.386.528</u>	<u>1.531.528</u>
	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
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. Totaal van voorraden

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorraden		
Overige voorraden	439.905	498.162

5. Vorderingen

	2021	2020
Huurdebiteuren	603.605	799.335
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.517.236	152.476
Overige vorderingen	2.360.836	167.008
Overlopende activa	1.046.254	322.327
Totaal	6.527.931	1.441.146

De overige vorderingen bestaat voor EUR 2.33 mln uit een vergoeding van de NAM inzake compensatie aardbevingsschade.

De overlopende activa bestaat voor €210k uit vooruitbetaalde licentiekosten, €70k uit vooruitbetaalde verzekering en voor €740k uit rente en aflossing die betaalt is in 2021 maar betrekking heeft op 2022.

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	734.348	992.025
Voorziening wegens oninbaarheid	-130.743	-192.690
	603.605	799.335

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 € 131 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 € 734 duizend (2020: € 992 duizend) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 131 duizend (2020: € 193). Dit resulteert in een balanspost van € 603 duizend (2020: € 799 duizend). Binnen Patrimonium Groningen is een voorziening dubieuze debiteuren gevormd:

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	192.690	-
Dotatie	-	192.690
Vrijval	-61.947	-
Stand per 31 december	130.743	192.690

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Vordering ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	2.517.236	152.476
------------------------	-----------	---------

Overige vorderingen

Overige vorderingen	2.360.836	167.008
---------------------	-----------	---------

Overlopende activa

Overlopende activa	1.046.254	322.327
--------------------	-----------	---------

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

6. Liquide middelen

ING Bank N.V.	5.312.507	4.682.557
Kas	68	329
	5.312.575	4.682.886

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 615,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 519,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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 € 368,2 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 € 758,6 miljoen (2020: € 645,5 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Herwaarderingsreserve	615.382.133	519.744.917
Overige reserve	143.214.958	125.720.238
Totaal	758.597.091	645.465.155

Herwaarderingsreserve

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	602.074.712	508.813.448
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	13.307.421	10.931.469
	615.382.133	519.744.917

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 2020	430.984.939	9.437.635	440.422.574
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.233.388	-97.123	-1.330.511
Dotatie als gevolg van waardestijging vastgoed in exploitatie	79.061.897	1.590.957	80.652.854
Stand per 31 december 2020	508.813.448	10.931.469	519.744.917
Stand per 1 januari 2021	508.813.448	10.931.469	519.744.917
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.100.405	-161.949	-1.262.354
Dotatie als gevolg van waardestijging vastgoed in exploitatie	94.361.669	2.537.901	96.899.570
Stand per 31 december 2021	602.074.712	13.307.421	615.382.133

	2021	2020
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	125.720.237	122.845.844
Resultaatbestemming boekjaar	18.565.581	1.543.882
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.262.354	1.330.511
Stand per 31 december	145.548.172	125.720.237

Voorstel winstbestemming 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 113.131.937 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 16.232.367 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 96.899.570 (bestaande uit waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

8. Voorzieningen

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.790.672	4.305.329
Overige voorzieningen	442.084	315.968
Totaal van voorzieningen	2.232.756	4.621.297

	2021	2020
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	4.305.329	47.804
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	1.790.672	4.305.329
Onttrekking	-4.305.329	-47.804
Stand per 31 december	1.790.672	4.305.329

De voorziening heeft een volledig kortlopend karakter. De dotatie aan de voorziening heeft voor € 1,8 miljoen betrekking op de aangegane onrendabele investeringsverplichtingen in bestaand vastgoed in exploitatie. De vrijval van € 4,3 miljoen heeft betrekking op onderhoudsprojecten in het vastgoed die in 2021 zijn afgerond. De voorziening is afgenomen doordat er per balansdatum minder onrendabele investeringsverplichtingen zijn voor onderhoudsprojecten in het vastgoed in exploitatie.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening RVU	118.901	-
Voorziening opleidingskosten	174.699	167.298
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	148.484	148.670
	442.084	315.968

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening RVU</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	118.901	-
Stand per 31 december	118.901	-

Van de voorziening heeft € 54.178 een looptijd < 1 jaar (2020: € 0) en € 64.724 een looptijd 1-5 jaar (2020: € 0).

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening opleidingskosten</i>		
Stand per 1 januari	167.298	167.173
Dotatie	8.146	4.196
Onttrekking	-745	-4.071
Stand per 31 december	174.699	167.298

Van de voorziening heeft € 44.037 een looptijd < 1 jaar (2020: €42.090) en € 130.662 een looptijd 1-5 jaar (2020: € 125.208).

Verplichtingen voor jubileumuitkeringen

Stand per 1 januari	148.670	154.568
Dotatie	5.419	6.566
Onttrekking	-5.605	-12.464
Stand per 31 december	148.484	148.670

Van de voorziening heeft voor € 3.911 een looptijd < 1 jaar (2020: € 4.500), € 16.381 een looptijd 1-5 jaar (2020 € 14.450) en € 128.192 een looptijd langer dan 5 jaar (2020: € 129.720). De onttrekking in 2021 heeft betrekking op twee medewerkers.

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd 1-5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	4.658.211	416.575	1.583.101	2.658.535
Schulden aan banken	211.995.332	7.277.348	32.232.073	172.485.911
	<u>216.653.543</u>	<u>7.693.923</u>	<u>33.815.174</u>	<u>175.144.446</u>

De effectieve rente voor langlopende leningen aan overheden en schulden/leningen aan banken bedraagt respectievelijk 5,35% en 2,16% (2020: 5,32% en 3,18%).

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.

Alle in 2021 aangetrokken langlopende leningen zijn in 2021 ook opgenomen.

Patrimonium Groningen heeft niet deelgenomen aan de leningruil met Vestia.

Schulden aan overheid

	2021	2020
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	6.956.097	7.466.513
Aflossing	-2.297.886	-510.416
Stand per 31 december	4.658.211	6.956.097
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-416.575	-535.658
Langlopend deel per 31 december	<u>4.241.636</u>	<u>6.420.439</u>

Schulden aan banken

<i>Schulden/leningen banken</i>		
Stand per 1 januari	205.965.179	196.292.780
Nieuwe leningen	41.563.923	30.900.000
Aflossing	-35.533.770	-21.227.601
Stand per 31 december	211.995.332	205.965.179
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.277.348	-8.012.967
Langlopend deel per 31 december	<u>204.717.984</u>	<u>197.952.212</u>

ZEKERHEDEN

Zekerheden

Alle schulden overheid en aan banken zijn volledig geborgd door het WSW met uitzondering van een in exploitatie genomen object met een boekwaarde van € 846.005. Voor dit object is bij ING bank een lening van € 554.800 (hoofdsom) aangetrokken. Op deze lening rust een hypothecaire inschrijving van € 1.000.000. Door de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium Groningen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 979.845.307 (2020: € 858.259.451) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Achterstelling

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

Aflossingssysteem

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

Reële waarde

De reële waarde van de schulden aan banken bedraagt per 31 december 2021 € 290.978.425 (2020: € 307.980.710). De reële waarde van de schulden/leningen overheid bedraagt per 31 december 2021 € 6.247.440 (2020: € 9.075.003).

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 2021 (2020: 31 december 2020). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) -0,583% tot en met 30 jaar 0,476% (2020: -0,554% tot en met 0,0231%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief -0,546% tot en met 50 jaar 0,341% (2020: -0,526% tot en met -0,1319%).

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

10. Kortlopende schulden

	2021	2020
Schulden aan overheid	416.575	535.658
Schulden aan banken	7.277.348	8.012.967
R/C ING Bank N.V.	240.070	-
Schulden aan leveranciers	3.206.528	1.737.654
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.257.497	1.494.726
Schulden terzake van pensioenen	49.213	56.736
Overige schulden	7.885.907	1.511.766
Overlopende passiva	3.387.155	3.954.741
Totaal	23.720.293	17.304.248

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Rekening-courant bank

R/C ING Bank N.V.	240.070	-
-------------------	---------	---

Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit geconsolideerd € 240.070 opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag). De maximale R/C faciliteit is EUR 2 mln.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	416.575	535.658
Schulden aan banken	7.277.348	8.012.967
	<u>7.693.923</u>	<u>8.548.625</u>

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 2021. Tegenover deze faciliteiten is geen zekerheid verstrekt.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>3.206.529</u>	<u>1.737.654</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.221.495	1.397.929
Loonheffing	36.002	96.797
	<u>1.257.497</u>	<u>1.494.726</u>

Omzetbelasting

Omzetbelasting boekjaar	1.228.974	1.591.286
Omzetbelasting suppletie	-7.479	20.961
Omzetbelasting oudere jaren	-	-214.318
	<u>1.221.495</u>	<u>1.397.929</u>

De post omzetbelasting suppletie betreft per saldo te ontvangen bedrag van € 7.479. Dit betreft omzetbelasting over het boekjaar 2021.

Loonheffing

Loonheffing	<u>36.002</u>	<u>96.797</u>
-------------	---------------	---------------

Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Pensioen	49.213	56.736

Overige schulden

Te betalen bankkosten	-	3.544
Te betalen bouw- en onderhouds- en energiekosten	10.227	166.756
Lief en Leed personeel	10.927	1.930
Waarborgsommen	35.379	27.087
Vooruitontvangen subsidie	7.641.624	1.312.449
Overige schulden	175.590	-
RC Fin. Kring N-O Nederland	12.160	-
	7.885.907	1.511.766

De vooruitontvangen subsidie betreft een subsidie in het kader van aardbevingscompensatie van het Rijk om de betreffende woningen te verduurzamen.

Overlopende passiva

Vakantiedagen	198.919	211.571
Te betalen accountants- en advieskosten	124.143	73.285
Opgebouwde rentelasten (transitorische rente)	2.513.434	3.176.422
Vooruitontvangen huren	550.659	493.463
	3.387.155	3.954.741

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Patrimonium Groningen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium Groningen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het hoofdstuk 'Onze Financiën' in het jaarverslag.

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

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

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Patrimonium Groningen 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 3,51% (2020: 3,25%).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Leningen vaste rentevoet 2021 (onderhevig aan renteprijsrisico)							
	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Eindtotaal

Saldo einde periode

<1 jaar	0	0	826.500	314.171	324.876	0	1.465.547
1-4 jaar	12.500.000	0	449.554	470.716	7.501.446	2.017.364	22.939.081
5-9 jaar	14.000.000	543.120	1.568	6.434.979	1.300.528	4.084.559	26.364.752
10-14 jaar	0	283.816	4.418.631	7.396.337	3.463.860	197.469	15.760.113
15-19 jaar	7.500.000	0	0	10.810.191	0	0	18.310.191
>20 jaar	23.900.000	55.009.128	0	44.694.095	4.210.637	0	127.813.860
Eindtotaal	57.900.000	55.836.064	5.696.252	70.120.488	16.801.347	6.299.392	212.653.544

Leningen variabele rentevoet 2021 (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	2.500.000	0	0	0	0	0	2.500.000
15-19 jaar	0	0	0	0	0	0	0
>20 jaar	1.500.000	0	0	0	0	0	1.500.000
Eindtotaal	4.000.000	0	0	0	0	0	4.000.000

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

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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:

2021:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2022	6.228.376	1.465.547	2.778.564
2023	6.086.029	515.710	54.213
2024	3.952.211	2.434.843	86.307
2025	4.004.744	5.130.146	382.925
2026	3.745.162	7.946.329	0
2027	3.670.201	5.246.108	0
2028	3.289.137	553.779	23.732
2029	3.137.819	657.617	42.035

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

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,5 jaar (2020: 10,5 jaar) en 24,1 jaar (2020: 24,1 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 Groningen 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	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële activa:				
Vorderingen onder de financiële vaste activa	1.386.528	1.531.528	1.386.528	1.531.528
Vlottende vorderingen	4.634.622	2.438.345	4.634.622	2.438.345
Liquide middelen	5.312.575	4.682.886	5.312.575	4.682.886
Totaal	11.333.725	8.652.759	11.333.725	8.652.759
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	208.959.620	204.372.651	297.225.865	306.185.556
Kortlopende schulden (leningen)	7.693.923	8.548.625	-	-
Kortlopende schulden (overig)	16.026.370	8.755.624	15.786.300	8.755.624
Totaal	232.679.913	221.676.900	313.012.165	314.941.180

Het kortlopende deel van de leningen is onder de reële waarde verantwoord onder de langlopende schulden. 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 3,51% (2020: 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 2021 (2020: 31 december 2020). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) -0,583% tot en met 30 jaar 0,476% (2020: -0,554% tot en met 0,0231%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief -0,546% tot en met 50 jaar 0,341% (2020: -0,526% tot en met -0,1319%).

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

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een de hoofdsom van € 5,647 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Patrimonium Groningen heeft als lessee ultimo 2021 operationele leasecontracten voor bedrijfswagens, software en onderhoud afgesloten.

	2021	2020
	€	€
Periode 1-5 jaar	575.464	115.240
Periode > 5 jaar	202.911	33.400
	<u>778.375</u>	<u>148.640</u>

In 2021 is een totaalbedrag van €161.907 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De leaseverplichting korter dan 1 jaar bedraagt 11.952 (2020: 115.240).

Obligo inning

Deelnemers van WSW dienen in de dPi (DAEB-tak) rekening te houden met te innen obligo. Reden hiervoor zijn de aanspraken op WSW als borgsteller als gevolg van de afsplitsing van WSG en Humanitas. Daarnaast is de noodzaak gelegen in het waarborgen van de soliditeit van het stelsel. Daarom is het van belang dat deelnemers van het vastgesteld maximaal jaarlijks obligo minimaal de helft (zijnde 0,125% netto) inrekenen in de dPi. Gebruteerd met het huidige vennootschapsbelastingtarief van 25% betekent dit concreet dat deelnemers van WSW in de vijf prognosejaren obligo inrekenen ter grootte van 0,167% van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar. Dit betreft voor de jaren 2022 t/m 2026 een bedrag van € 375.750.

Onderhoudsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per einde boekjaar voor een bedrag van € 818k aan onderhoudsverplichtingen aangegaan en een bedrag van € 4.6 miljoen aan investeringsverplichtingen, waarvan de werkzaamheden in 2022 en 2023 zullen worden uitgevoerd (2020: € 7.172.000).

Prestatieafspraken

Patrimonium Groningen heeft met de gemeente Groningen en de Huurdersorganisatie van Patrimonium Groningen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen gedurende 2021-2025

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 2021

TOTAAL VAN NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	40.437.544	39.470.999
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	620.377	612.847
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	739.663	742.038
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.479.052	1.610.121
	43.276.636	42.436.005
Huurderving wegens leegstand	-735.887	-574.117
Huurderving wegens oninbaarheid	61.807	-
	42.602.556	41.861.888

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,0% (1 juli 2020: 2,6%).

De huuropbrengsten in 2021 bedragen € 42,5 miljoen en zijn daarmee dan € 0,6 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2020 (2020: € 41,9 miljoen). Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit huurharmonisatie en de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2020, die in 2021 volledig in exploitatie is geweest.

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0% (2020: 2,53%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.386.733	2.388.413
Derving wegens oninbaarheid	-43.882	-27.262
	2.342.851	2.361.151

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	2.378.419	2.255.603
-------------------	-----------	-----------

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	-240.422	-229.425
Toegerekende organisatiekosten	1.642.906	1.660.052
	1.402.484	1.430.627

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.056.916	2.959.017
Sociale lasten	485.723	478.589
Pensioenlasten	393.190	498.987
Overige personeelskosten (incl. inhuur)	623.224	399.017
	4.559.053	4.335.610

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 56 FTE in dienst (2020: 53). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie/secretariaat	3,60	3,60
Financiële administratie en bedrijfsvoering	11,30	11,00
Verhuur en bewonerszaken	9,50	10,00
Vastgoed	31,40	28,60
	<u>55,80</u>	<u>53,20</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 2021 126% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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

	2021	2020
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	4.006.297	3.905.024
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	234.871	253.485
Overige personeelskosten	433.292	430.586
Overige toe te rekenen kosten	938.653	1.228.450
Toe te rekenen organisatiekosten	5.613.114	5.817.545
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.642.906	1.660.052
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.846.184	2.941.513
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	28.847	29.594
- Overige organisatiekosten	749.631	828.586
- Leefbaarheid	345.545	357.800
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.613.114	5.817.545

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:

	2021		2020	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,43%	24,89%	25,90%	25,43%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	55,58%	53,09%	54,16%	51,32%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,54%	0,55%	0,56%	0,55%
- Overige organisatiekosten	11,69%	15,03%	12,74%	16,49%
- Leefbaarheid	6,76%	6,44%	6,64%	6,21%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	5.506.018	4.666.842
Mutatieonderhoud	2.787.574	2.710.465
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.326.188	3.764.569
Toegerekende organisatiekosten	2.846.184	2.941.513
	15.465.964	14.083.389

	2021	2020
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	3.532.927	3.388.610
Verzekeringen	166.542	164.350
Verhuurderheffing	4.404.140	4.832.640
Overige directe kosten	360.816	400.724
	<u>8.464.425</u>	<u>8.786.324</u>

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Totaal van materiële vaste activa	234.871	253.485
	<u>234.871</u>	<u>253.485</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 vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

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

Verkoopopbrengst	2.816.100	3.203.413
Af: Verkoopkosten	-98.156	-159.619
Af: Toegerekende organisatiekosten	-28.847	-29.594
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.780.556	-2.169.268
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>908.541</u>	<u>844.932</u>

De verkoopopbrengst betreft 13 verkochte woningen (2020: 16 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.262.354 (2020: € 1.330.511).

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	6.638.543	205.527
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB	-1.790.672	-4.305.329
	<u>4.847.871</u>	<u>-4.099.802</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	99.693.075	78.221.740
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.775.676	321.349
	<u>102.468.751</u>	<u>78.543.089</u>

20. Kosten overige activiteiten

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

21. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van governance	584.813	349.824
Toegerekende organisatiekosten	749.631	828.586
Advieskosten	321.119	293.339
Overige organisatiekosten	73.838	-
	<u>1.729.401</u>	<u>1.471.749</u>

	2021	2020
	€	€
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	238.376	155.760
Andere controlewerkzaamheden	9.680	18.150
	<u>248.056</u>	<u>173.910</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de dVi-controle 2021 uitgevoerd. In 2021 zijn de totale honoraria onderverdeeld in 156.5k voor Deloitte en 91.5k voor EY.

22. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	322.017	471.614
Toegerekende organisatiekosten	345.545	357.800
	<u>667.562</u>	<u>829.414</u>

Totaal van financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>1.292</u>	<u>572</u>
--	--------------	------------

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid en banken	-6.596.889	-7.104.850
Borgstellingsvergoeding	-35.091	-69.960
Overig	-75.232	-15.917
	<u>-6.707.212</u>	<u>-7.190.727</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:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-746.244	-1.198.570
Mutatie latente belastingvorderingen	-145.000	124.000
	<u>-891.244</u>	<u>-1.074.570</u>

	2021
Specificatie vennootschapsbelasting	
Vpb 2019	41.000
Vpb 2020	-4.000
Vpb 2021	-783.244
	-746.244

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,78% (2020: 1,29%).

Nominale	belastingdruk	E U R	2021 %	2020 %
		-28.505.795	25,00 %	25,00 %
Permanente verschillen				
Impact tariefswijziging in latenties		-24.500	-0,02 %	-0,19 %
Dotatie HIR		-393.137	-0,35 %	0,00 %
Niet aftrekbare kosten		2.983	0,00 %	0,00 %
Opwaardering gebouwen			0,00 %	0,00 %
Fiscale afschrijvingen		-165.784	-0,15 %	0,00 %
Fiscale onderhoudslast niet gewaardeerd		-2.289.689	-2,01 %	0,00 %
Mutatie ORT		-26.245.852	-23,02 %	0,00 %
Effect contantmaking latenties			0,00 %	-25,02 %
Afronding en aansluiting		173.173	0,15 %	0,00 %
Effect niet gewaardeerde latenties			0,00 %	-0,02 %
Mutatie VPB latentie dit boekjaar		148.000	0,13 %	0,00 %
Acute VPB voorgaande jaren			0,00 %	0,00 %
ATAD renteaftrekbeperking		1.220.813	1,07 %	1,48 %
Correctie voorgaande jaren		-3.000	0,00 %	0,07 %
Mutatie latentie disagio		-37.558	-0,03 %	0,00 %
Opstarttarief (€ 200.000 tegen 16,5% i.p.v. 25%)			0,00 %	-0,02 %
Effectief tarief		-891.244	0,78 %	1,29 %

De WNT-bezoldiging van de directie en commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen directie en commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen, bedragen respectievelijk € 147.365 (2020: € 153.370) en € 77.975 (2020: € 79.817).

10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

Samenstelling geldmiddelen

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
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		389.620
Liquide middelen per 31 december 2021	5.072.507	
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	0	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		5.072.507

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen.

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

Ultimo boekjaar bestaat het saldo liquide middelen uit een negatief R/C saldo EUR -240.069 en een positief spaarsaldo EUR 5.312.507.

11 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is één belangrijke gebeurtenissen na balansdatum. Op 24 februari 2022 is de Russische invasie in Oekraïne begonnen. Het effect van deze invasie is op velerlei plaatsen merkbaar. Wereldwijd zijn sanctiemaatregelen tegen Rusland genomen en de prijzen van sommige producten en diensten staan onder druk en voor sommige producten en diensten is schaarste aan de orde. De stijgende prijzen en de schaarste aan producten en diensten is ook voor Patrimonium Groningen merkbaar. De volledige impact is nog onzeker voor Patrimonium Groningen. De situatie heeft geen impact op de continuïteitsveronderstelling van Patrimonium Groningen voor de voorzienbare periode.

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 Groningen 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)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	944.386.740	-	825.306.774	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	36.304.572	-	32.952.677
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	186.494	-	3.147.680	738.009
	944.573.234	36.304.572	828.454.454	33.690.686
Totaal van materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.297.010	-	1.463.270	-
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	21.873.743	-	18.332.832	-
Interne lening	12.540.000	-	14.850.000	-
Latente belastingvorderingen	1.386.528	-	1.531.528	-
Overige effecten	1.219	-	1.219	-
	35.801.490	-	34.715.579	-
Vlottende activa				
Totaal van voorraden				
Overige voorraden	416.315	23.590	471.659	26.503
Vorderingen				
Huurdebiteuren	485.653	117.952	476.927	322.408
Vordering ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.394.651	122.585	148.129	4.347
Overige vorderingen	2.241.165	119.671	156.394	10.614
Overlopende activa	1.030.400	15.854	305.692	16.635
	6.151.869	376.062	1.087.142	354.004
Liquide middelen	5.312.575	-	4.240.429	442.457
	11.880.759	399.652	5.799.230	822.964
	993.552.493	36.704.224	870.432.533	34.513.650

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	40.438.235	2.164.321	39.613.426	2.248.461
Opbrengsten servicecontracten	2.238.165	104.687	2.260.559	100.592
Lasten servicecontracten	-2.295.676	-82.743	-2.095.812	-159.791
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.335.107	-67.378	-1.346.948	-83.680
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.760.498	-705.466	-13.582.508	-500.881
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.047.530	-416.895	-8.208.210	-578.115
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.237.589	996.526	16.640.507	1.026.586
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.271.075	446.869	2.836.115	207.680
Toegerekende organisatiekosten	-27.466	-1.382	-26.464	-3.129
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.531.916	-248.641	-1.997.428	-171.840
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	711.693	196.846	812.223	32.711
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.733.239	114.632	-4.110.777	10.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	99.693.075	2.775.676	78.221.740	321.349
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.426.314	2.890.308	74.110.963	332.324
Kosten overige activiteiten	-	-	-183.055	-9.634
Overige organisatiekosten	-1.645.580	-83.821	-1.404.517	-66.639
Kosten omtrent leefbaarheid	-650.421	-17.141	-755.591	-74.417
Bedrijfsresultaat	119.079.595	3.982.718	89.220.530	1.240.931
Interne lening rentebaten	267.564	-	259.875	-
Interne lening rentelasten	-	-267.564	-	-259.875
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.230	61	544	29
transporteren	268.794	-267.503	260.419	-259.846

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	268.794	-267.503	260.419	-259.846
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.694.128	-13.085	-7.186.433	-4.294
Totaal van financiële baten en lasten	-6.425.334	-280.588	-6.926.014	-264.140
Resultaat voor belastingen	112.654.261	3.702.130	82.294.516	976.791
Belastingen	-846.682	-44.562	-1.020.842	-53.729
Resultaat deelnemingen	3.540.908	-	923.062	-
Resultaat	115.348.487	3.657.568	82.196.736	923.062
Resultaat na belastingen	115.348.487	3.657.568	82.196.736	923.062

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	40.547.668	2.130.053	39.823.691	2.021.401
Vergoedingen	2.111.589	79.108	2.200.665	76.435
Overige bedrijfsontvangsten	497.006	25.404	212.120	11.068
Ontvangen interest - interne lening	267.564	-	269.500	-
Ontvangen interest	-	-	30.247	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	43.423.827	2.234.565	42.536.223	2.108.904
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-	-	968	-
Betalingen aan werknemers	-3.762.492	-198.192	-3.718.537	-194.034
Onderhoudsuitgaven	-11.873.568	-395.889	-11.403.245	-364.421
Overige bedrijfsuitgaven	-8.095.917	-378.277	-8.702.490	-454.097
Betaalde interest	-7.585.295	-274.739	-7.045.369	-269.500
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-152.828	-	-52.554	-
Verhuurdersheffing	-4.404.140	-	-4.832.640	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-289.894	-	-487.070	-
Vennootschapsbelasting	-2.953.290	-155.436	-2.200.083	-114.801
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-39.117.424	-1.402.534	-38.441.020	-1.396.852
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.306.403	832.032	4.095.203	712.052
transporteren	4.306.403	832.032	4.095.203	712.052

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	4.306.403	832.032	4.095.203	712.052
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.459.229	446.400	2.877.850	-
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	-	-	1.312.449	-
<i>Totaal van ontvangst van uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.459.229	446.400	4.190.299	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-555.897	-	-3.941.341	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-55.827	-	-711.133
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-15.757.544	-	-14.329.888	-
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-8.762	-	-6.641
Investerings overig	-87.150	-	-537.481	-
<i>Totaal van verwervingen van materiële vaste activa</i>	-16.400.591	-64.589	-18.808.710	-717.774
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-13.941.362	381.811	-14.618.411	-717.774
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	6.123.039	87.136	-	-
Uitgaven overig	-609.750	-750	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	5.513.289	86.386	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.428.073	468.196	-14.618.411	-717.774
transporteren	-4.121.670	1.300.228	-10.523.208	-5.722

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-4.121.670	1.300.228	-10.523.208	-5.722
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	36.500.000	-	30.900.000	-
Aflossing interne lening DAEB	2.310.000	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	554.800	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	38.810.000	554.800	30.900.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-33.832.058	-	-21.276.202	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-11.680	-	-
Aflossing interne lening niet-DAEB	-	-2.310.000	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-33.832.058	-2.321.680	-21.276.202	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.977.942	-1.766.880	9.623.798	-
	856.273	-466.652	-899.410	-5.722
Toename van geldmiddelen	856.273	-466.652	-899.410	-5.722
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.240.429	442.457	5.139.839	448.179
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.096.702	-24.195	4.240.429	442.457
	856.273	-466.652	-899.410	-5.722

WNT-VERANTWOORDING 2021 PATRIMONIUM GRONINGEN

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Voor 2021 is voor Patrimonium Groningen de klassenindeling F van toepassing met een bezoldigingsmaximum ad €175.000.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	A. de Vries	S.J. Krajenbrink
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1,0
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		ja
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	129.189
Beloningen betaalbaar op termijn	-	18.176
<i>Subtotaal</i>	-	147.365
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	175.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	-	147.365
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 2020

Functiegegevens	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/5	Directeur- bestuurder 1/6 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1,0	1,0
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	ja	ja
Dienstbetrekking?		
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
Bezoldiging	69.770	83.599

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).

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

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 functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/7	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.757	7.646	13.391
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	10.208	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en 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 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 functieervulling 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

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Mw. J.G. Waanders - Kolhoop	Dr. Ing. J. Veuger	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.727	12.727	12.727
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en 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 2020

Bedragen x € 1	Mw. J.G. Waanders - Kolhoop	Dr. Ing. J. Veuger	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.232	12.232	12.232
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	16.800

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Groningen, 27 juni 2022

Directie voor akkoord

S.J. Krajenbrink

Raad van commissarissen voor akkoord

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

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 Accountantscontrole

Aangezien de besloten vennootschap valt binnen de door de wet, in artikel 2:396 lid 1 BW gestelde grenzen, is de vennootschap vrijgesteld van accountantscontrole. Om deze reden is aan de jaarrekening geen controleverklaring toegevoegd.

2 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