

JAARVERSLAG 2022



Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	
Voorwoord	4
Onze huurders	5
Organisatie	16
Onze medewerkers	20
Ons bezit	24
Onze financiën	31
Risicoparagraaf	43
Belanghebbende	54
Bestuursverklaring	55
Verslag van de Raad van Commissarissen	57

Jaarrekening

1	Balans per 31 december 2022	72
2	Winst en verliesrekening over 2022	74
3	Kasstroomoverzicht 2022	75
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	77
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	80
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	89
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	93
8	Toelichting op de balans per 31 december 2022	94
9	Toelichting op de winst en verliesrekening over 2022	119
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022	126
11	Overige informatie	127
12	Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	130

Overige gegevens

1	Accountantscontrole	139
2	Statutaire regeling winstbestemming	140

Bestuursverslag 2022



VOORWOORD

We hebben het afgelopen jaar veel mensen aan een nieuwe woning mogen helpen. Meer dan 540 mensen zijn huurder geworden bij Patrimonium. Voor elke huurder is dit weer een speciaal moment. Een nieuwe stap in een nieuwe woning en soms ook een nieuwe woonomgeving. Want de woning staat niet op zichzelf. Maar maakt onderdeel uit van een wooncomplex en bevindt zich in een wijk met vele andere woningen en haar bewoners. Soms koopwoningen, soms van collega-corporaties of van andere verhuurders.

Voor ons is elke verhuring weer een uniek moment. Want dat is natuurlijk wat we al meer dan 100 jaar mogen doen. Staan voor *“Goed wonen”*. Daar doen we onze uiterste best voor. Op vele vlakken. Zo verbeteren we jaarlijks honderden van onze woningen naar de energiestandaard. Een duurzaamheidsnorm waarbij de woning naar een niveau gebracht wordt waarbij het in de toekomst verwarmd kan worden met een lage temperatuur zoals een warmtepomp of een warmtenet. Het afgelopen jaar bijna 300 woningen. Maar goed wonen is ook wanneer er iets met de woning is, dat er een klaarstaat om de reparatie uit te voeren. Ons Klantenpunt, de opzichter, de servicemedewerker, ieder op zijn en haar manier. Fijn dat de huurders hun werk waarderen. Want dat is wat ons klanttevredenheidsonderzoek aangeeft.

Ook de woonomgeving en de burens bepalen voor een deel het woongenot. Als Patrimonium zetten we ons dan ook meer in om aandacht te besteden aan deze factoren. Want er kan inderdaad overlast zijn van mensen. Vaak kunnen mensen het samen oplossen en soms kunnen wij of anderen daarbij helpen. Maar soms gaat het ook niet goed. Helaas vraagt het dan om ingewikkelde en lange procedures. In het belang van omwonenden is dit soms nodig. Het afgelopen jaar hebben we een aantal keren deze keuze moeten maken.

Patrimonium hecht veel waarde aan ontmoetingsplekken. In vele wijken hebben we plaatsen waar mensen kunnen samenkomen. Op wat voor manier dan ook. Van waarde, zodat mensen kunnen omzien naar elkaar, elkaar leren kennen of om minder eenzaam te zijn. Ook dat is goed wonen! Afgelopen jaar hebben we een aantal ontmoetingsruimtes opgeknapt. Daar gaan we komend jaar mee door.

En zo bouwen, verbouwen, verduurzamen en repareren we door. Voor onze huurders nu en voor toekomstige. Mooi dat we dit in 2022 zo met elkaar hebben kunnen doen. Met onze medewerkers, onze huurders, onze HPPG, de gemeente, de collega-corporaties, zorgpartijen en andere maatschappelijke partners. Ook de volgende jaren met elkaar en voor elkaar!

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 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/inschrijfduur. Urgente grote gezinnen (huishoudens met twee of meer kinderen) krijgen bij echtscheiding of relatiebreuk een aanvulling tot 200 punten. Het is dan mogelijk om op relatief korte termijn een andere woning te vinden.

Huisvesten kwetsbare personen

In de prestatieafspraken Groningen zijn voor de periode 2021-2022 afspraken gemaakt en is de samenwerking opgenomen rondom 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 2022 zijn 84 woningen aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens verhuurd (112 in 2021). Het aantal te plaatsten kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woon-urgentie Groningen.

In totaal voor heel Groningen waren er 710 urgentieaanvragen in 2022 (612 in 2021). Patrimonium heeft hierin een belangrijke bijdrage geleverd conform de beleidsuitgangspunten. Patrimonium wil zich specifiek inzetten op kwetsbare doelgroepen.

Vergunninghouders

Samen met de andere corporaties in de stad ligt er een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Patrimonium heeft in 2022 33 woningen verhuurd aan vergunninghouders. In 2021 waren dit 41 woningen. Onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de huisvesting van urgenten, kwetsbare personen en vergunninghouders over de laatste twee jaren. Het percentage is het deel van verhuringen aan kwetsbaren ten opzichte van het totaal aan verhuringen.

Tabel huisvesting urgenten en bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2022	2021
Urgenten	29	18
Urgentie/proef wonen	11	37
Urgentie/woonkans	11	16
Urgentie/vergunninghouders	33	41
Wijkvernieuwing	44	18
Totaal	128	130
% van toegewezen woningen	24%	24%

De Wijkvernieuwing is in volle gang in de stad Groningen. Verschillende collega corporaties zijn bezig met sloop/nieuwbouw. Daarom hebben we in het afgelopen jaar ook veel wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest. We hebben in 2022 44 wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest (18 in 2021). We proberen waar mogelijk rekening te houden met wie we waar plaatsen. Zo nodig op basis van een intakegesprek. Dit om te blijven inzetten op leefbaarheid en draagkracht van wijken. Indien nodig maken we gebruik van directe bemiddeling.

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 2022 heeft Patrimonium 371 van onze verhuureenheden verhuurd aan:

Onderstaand de aanbieders intermediaire verhuur.

- Stichting Exodus:
 - Opvang en begeleiding van ex-gedetineerden die een positieve start wensen te maken bij hun terugkeer in de maatschappij.
 - Een fasehuis als tussenvorm in het traject om zelfstandig te kunnen gaan wonen.
- Het Leger des Heils:
 - Een locatie met een programma gericht op (re)integratie in de samenleving voor jongeren die met justitie in aanraking zijn gekomen.
 - Een begeleidingstraject van ex-gedetineerden. Een tussenvorm als opmaat naar regulier wonen.
 - Negen appartementen ten behoeve van begeleid wonen van (ex)gedetineerden en

- (ex)verslaafden.
 - Fasehuizen en satellietwoningen om bewoners voor te bereiden op zelfstandig wonen.
 - Dagopvang ten behoeve van thuis- en daklozen.
- Stichting Christelijke Verslavingszorg Noord Nederland 'TerWille':
 - Drie locaties voor dagbehandeling verslavingszorg. Deze stichting stelt zich ten doel het bieden van hulp aan mensen die een verslavingsprobleem hebben.
- Stichting Limor:
 - Een woonvoorziening met plaats voor 25 thuis- en dakloze mensen die hun onderkomen kwijt zijn of dreigen kwijt te raken en die geholpen worden weer een plek in de samenleving te krijgen.
 - Drie woningen die bestemd zijn als een aanleun- of fasewoning van de woonvoorziening.
- Stichting Lentis:
 - Een beschermde woonvorm voor jongeren in de leeftijd tot 23 jaar, bedoeld voor jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, maar ook niet zelfstandig kunnen wonen. Met ondersteuning van Lentis kunnen zij er langere tijd onder begeleiding wonen en tegelijkertijd een psychiatrische behandeling krijgen.
 - Een woonvorm met eenheden voor jongeren, met een andere zorgvraag.
 - Bij beide woonvormen zijn satellietwoningen; dit zijn zelfstandige woningen die los staan maar wel bij Lentis horen.
- Stichting 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 2022 waren er totaal 541 mutaties (546 in 2021), waarvan 540 mutaties voor de primaire doelgroep (531 in 2021). In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen.

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

Tabel toewijzingen primaire doelgroep

		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	aftoppingsgrens	Percentage
		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatie- grens	
1.a Eenpersoonshuishoudens				442,46 - 633,25	633,25 - 763,47	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	24075	0	36	236	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	24075	0	7	32	19	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23975	0	7	31	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23975	0	1	5	6	
Totaal		0	51	304	25	
		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	aftoppingsgrens	Percentage
		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatie- grens	
1.b Tweepersoonshuishoudens				442,46 - 678,66	678,66 - 763,47	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	32675	0	1	75	0	100
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32675	0	0	5	11	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32550	0	0	3	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32550	0	0	7	1	
Totaal		0	1	90	12	
		Basishuur (Afhankelijk van leeftijd)	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	aftoppingsgrens	Percentage
		< 0,00 / 0,00	Basishuur - 442,46	<= Hoogste aftoppingsgrens	<= Liberalisatie- grens	
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens				442,46 - 678,66	678,66 - 763,47	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens	32675	0	0	44	1	97,8
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32675	0	0	3	8	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32550	0	0	0	0	100
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32550	0	0	0	1	
Totaal		0	0	47	10	
Totaal aantal toewijzingen (1.a + 1.b + 1.c)					540	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					434	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					433	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens					99,8	

Op grond van bovenstaande tabel heeft Patrimonium in 2022 bijna 100 % passend kunnen toewijzen.

Toewijzingsregels

In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2022 zijn 9 woningen vrij toegewezen.

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

Soort Huishouden	Inkomen	Percentage	Aantal
Eenpersoonshuishouden	Onder € 40.765	69,6	376
	Boven € 40.765	0,7	4
Tweepersoonshuishouden	Onder € 45.014	28,7	155
	Boven € 45.014	0,9	5
Totaal		100%	540

Toewijzingsbeleid

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

Huurders Platform Patrimonium Groningen

De HPPG bestaat uit 8 personen en een externe adviseur voor de begeleiding. HPPG heeft voor 2022 een jaarprogramma gemaakt en gaat kijken naar wegen om contact te hebben met huurders en welke scholing er nodig is. De HPPG-leden ontvangen voor hun werkzaamheden een vrijwilligersvergoeding. Patrimonium heeft zes-wekelijks overleg met de HPPG. In het kader van de Overlegwet huurder verhuurder heeft Patrimonium met de HPPG gesproken over 'het bod 2022' en de jaarlijkse huurverhoging. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de stadse woningcorporaties en de gemeente Groningen.

Huurverhoging

In 2022 is in overleg met de HPPG, onderstaande huurverhoging doorgevoerd:

	Huurverhoging	Aantal eenheden DAEB	% aantal eenheden DAEB
DAEB bezit	Inflatie (2,3%)	5.705	91,6%
Herstructurering binnen 5 jaar	1% (1%)	141	2,3%
Sloop / nieuwbouw korte termijn	0% (0%)	26	0,4%
Energielabel E, F en G	0% (0%)	357	5,7%
	Gemiddeld 2,16%	6.229	100%

De woningen met een E, F of G energielabel krijgen in bovenstaande overzicht geen huurverhoging. Waarbij we eerder dachten dat voor deze huurders vanuit de overheid een compensatieregeling in de huurprijs zou worden opgelegd, hebben we van Aedes vernomen dat dit niet voor 1 juli 2022 geregeld zal gaan worden. Daarom is vanwege de stijgende energieprijzen, aan de huurders van woningen met een E, F of G label geen huurverhoging doorberekend.

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. En met een verzoek van tijdelijke huurverlaging vanwege achterstallig onderhoud of als de huurder het niet eens is met de jaarafrekening voor de servicekosten. De Huurcommissie heeft in 2022 vier verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder in behandeling genomen (2021: 4). Daarbij is één verzoek door de huurder ingetrokken nadat er door Patrimonium afspraken zijn gemaakt met de huurder. Een verzet van een huurder tegen de uitspraak van de Huurcommissie is ongegrond verklaard en één verzet is nog in behandeling bij de Huurcommissie. Een verzoek om huurverlaging in verband met achterstallig onderhoud is als niet redelijk beoordeeld.

Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen

De 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 2022 heeft de commissie twee klachten over Patrimonium ontvangen, waarbij één klacht door de huurders is teruggetrokken nadat er afspraken met Patrimonium zijn gemaakt en één klacht ongegrond is verklaard. De interne regeling (vastgesteld in 2021) werkt want er zijn beduidend minder klachten ingediend over Patrimonium dan in 2021 (12).

Mutaties

Huurders kunnen de huurovereenkomst elke werkdag opzeggen op voorwaarde dat het geen algemeen erkende feestdag of weekend is, met een opzeggingstermijn van één maand. Er waren 541 mutaties in 2022 (546 in 2021). Gemiddeld zijn dit 45,1 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 8,3% van het totale woningbezit (8,4% in 2021). En daarmee bijna hetzelfde als 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. Er moeten regelmatig nog mutatiewerkzaamheden worden uitgevoerd als vervanging van keukens, douches en toiletten. De mutatieleegstand in 2022 is 1,31%.

Verhuisredenen

Van de opgezegde woningen geeft iets minder dan één 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 2022 zijn er totaal 5 ontruimingen geweest (2021:1). Het ging daarbij om twee huuruitzettingen op basis van huurschuld. Ontruimingen door huurschuld willen we zoveel mogelijk voorkomen. We zijn proactief in het zoeken van contact met huurders met achterstanden er werken nauw samen met ketenpartners. Het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd en door vroegsignalering wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Er zijn in 2022 drie uitzettingen geweest op basis van overlast. We zien dat het aantal zaken waarbij er langdurig en ernstig overlast is, toeneemt. Dit komt omdat de meest kwetsbaren zelfstandig thuis (blijven) wonen en er vaak sprake is van ernstig verward gedrag. Zo is er ook veel tijd en aandacht besteed aan overlastzaken waarbij uitzetting juist voorkomen kon worden.

Huurachterstand

We benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. Voordat de vordering in handen wordt gegeven aan de deurwaarder, wordt aan huurders de mogelijkheid geboden om de betaling te treffen. Eind 2022 bedraagt de totale huurachterstand € 508 duizend (2021: 734 duizend). In 2022 zijn een aantal grote langlopende posten afgewikkeld. Hierdoor komt de totale huurachterstand aanzienlijk lager uit. Van de totale huurachterstand heeft € 96 duizend betrekking op vertrokken huurders. Met 31 vertrokken huurders is een schuldenregeling getroffen.

Naast een daling van de totale huurachterstand is ook het aantal huurders met een achterstand afgenomen. Eind 2022 zijn er 576 huurders met een betalingsachterstand (2021: 612). Hiervan zijn er in 2022 87 vorderingen (2021: 80) uit handen gegeven aan de deurwaarder.

De VoorzieningenWijzer

Na het afronden van de pilot in de gemeente Groningen in 2021, is het besluit genomen om de VoorzieningenWijzer op te nemen in de reguliere uitvoering. Zodat de VoorzieningenWijzer vanaf 2023 deel uitmaakt 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 keuze voor een woning. Als de algemene ruimte in een wooncomplex en de woonomgeving schoon en opgeruimd is, voelen huurders zich welkom, prettig en veilig.

In de Woningwet wordt aangegeven wat wel en niet onder leefbaarheid mag vallen. Afspraken over investeringen in leefbaarheid maken onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Sinds de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022 is het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid vervallen. We hebben in verschillende wijken aandacht gehad voor de leefbaarheid in samenwerking met partners.

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

Tabel Leefbaarheid

Onderwerp
Personeel en bussen extra schoonservice
Werkzaamheden sociaal domein (personeel)
Leefbaarheidsonderhoud wijken
Conciërges/huismeesters
ZINNPas
Bewonersruimten
Bewoners initiatieven
Bijdrage projectleiders 4 prioritaire wijken

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

Prioritaire wijken

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

Extra Schoonservice

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld en gefinancierd. Waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar. Patrimonium heeft in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoonserviceproject opgezet. Er zijn twee teams bestaande uit twee personen die vijf dagen in de

week door het gehele werkgebied van Patrimonium rijden. Werkzaamheden zijn onder andere het verwijderen van afval en onkruid en het schoonspuiten van portieken.

Woonomgeving

Patrimonium heeft drie opzichters mutatie & wijkbeheer in dienst die zorgdragen voor een goede kwaliteit van de woonomgeving. Het gaat dan niet alleen om het algemene groen en de openbare portieken, maar ook om het onderhoud van de voor- en/of achtertuin van de woningen. Bewoners die hun tuin verwaarlozen, spreken we aan op hun verantwoordelijkheid. Ze worden verplicht de voortuin netjes te maken. Bij nalatigheid hierin wordt uiteindelijk het tuinonderhoud in opdracht van Patrimonium uitgevoerd door een hoveniersbedrijf, voor rekening van de huurder. Ook besteden deze opzichters aandacht aan het verwijderen van graffiti. Zodra ze horen of zien dat woningen of gebouwen zijn beklad, regelen ze dat de graffiti wordt verwijderd. Vaak gebeurt dat nogdezelfde dag. Netheid bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de wijk en is daarmee belangrijk voor een goede leefbaarheid.

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

Overlastzaken

In 2022 waren er 126 overlast- en zorgmeldingen, dit is een lichte daling ten opzichte van 2021. Wel wordt de aard van de overlastmeldingen complexer. Ook de duur van de overlastsituaties was langer. Er is hiervoor nog meer samenwerking en afstemming nodig en wenselijk met netwerkpartners. Ook is er vaker juridische hulp ingezet van Trip Advocaten. In 2022 zijn er 3 woningen ontruimd op grond van overlast.

Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de nodige zorg, blijft vragen om meer inzet en maatwerk vanuit het team Sociaal Domein in afstemming met de collega's van het verhuurteam. Leefbaarheidsconsulenten bij Patrimonium zorgdragen ervoor dat meldingen van geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling, zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek, adequaat en zorgvuldig worden behandeld.

Met name in situaties waar het gaat om burenruzies heeft Patrimonium er regelmatig voor gekozen om Buurtbemiddeling in te zetten via WerkPro. In 2022 zijn er diverse contacten en overleggen met diverse buurthuis kamers/recreatieruimten geweest om de leefbaarheid en cohesie tussen bewoners te versterken.

Prestatieafspraken

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

Ambitiekader

In het gemeentelijke ambitiekader staan ambities beschreven met betrekking tot de thema's waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk aan werken. Het ambitiekader gaat over wat we willen bereiken, en is bedoeld om onze droom en langjarige ambities uit te spreken. Onze ambities spitsen zich toe op voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor onze inwoners. Samen werken we aan een ongedeelde gemeente met gemengde en vitale wijken, buurten en dorpen, waar een plek is voor iedereen. De ambities maken we concreter door op thema aan te geven waar we over vijf jaar willen staan en aan de hand van welke indicatoren we dit gaan monitoren. We benoemen inhoudelijke- en procesvoornemens die de gezamenlijke realisatie van de ambitie ondersteunen. Deze voornemens zijn -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. Het ambitiekader wordt in 2023 geëvalueerd en waar nodig aangepast.



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. Is dit toch nodig, dan willen ze graag in dezelfde wijk blijven wonen. Als gevolg van het overheidsbeleid moeten senioren zo lang mogelijk thuis wonen als ze beperkingen krijgen. In 2022 zijn we gestart met het project seniorenmakelaar. Huurders die 80 jaar en ouder zijn worden actief benaderd en bezocht om in gesprek te gaan over de geschiktheid van de woning voor de korte en de langere termijn. Wij ondersteunen en kijken naar de mogelijkheden wanneer een huurder wil verhuizen.

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 te vinden over het ZAV-beleid.

Klantportaal

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



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. 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.

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 plaats en indien nodig een asbestsanering.

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 2022 vastgesteld op € 6.676 voor een zelfstandige woning. Voor de Verweystraat en 16 aprillaan is er gebruik gemaakt van dit reglement.

Huurdersoordeel

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

Tabel scores huurdersoordeel

	2022	2021	Gemiddelde score sector 2022	Gemiddelde score sector 2021	2022	2021
Prestatieveld Huurdersoordeel					B	C
Nieuwe huurders	7,9	7,7	7,7	7,7	B	B
Huurders met reparatieverzoek	7,9	7,3	7,7	7,7	B	C
Vertrokken huurders	7,4	7,2	7,6	7,6	C	C

ORGANISATIE

Aedes bechmarkonderzoek

Patrimonium heeft voor het zesde 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. Na de goede, maar toch iets tegenvallende resultaten van 2021, zijn we hard gaan werken om de dienstverlening (en daarmee de cijfers) te verbeteren. Dit zien we ook zeker terug in de cijfers van dit jaar, deze zijn allen verbeterd. Hierdoor zijn we gemiddeld van een letter C naar een letter B gegaan.

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, ontruimingsoefeningen en alle vaklieden krijgen trainingen op het gebied van veiligheid.

AVG

In 2022 hebben we een verdere invulling gegeven aan ons Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beleid. Vanaf eind 2022 is een medewerker 4 dagdelen per week beschikbaar voor de digitale archivering. 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. Eind 2022 is een start gemaakt met de voorbereiding voor ons nieuwe beleidsplan. Medio 2023 verwachten wij dit nieuwe plan gereed te hebben.

Communicatie

In 2022 is veel aandacht geschonken aan onze communicatie. Tweemaal per jaar ontvangen huurders het magazine Patrimonium Publiek. In 2022 is een extra editie uitgebracht met als thema Energie. Ook is gewerkt aan een nieuwe website die we begin 2023 willen lanceren.

Covid-2019

In het eerste en tweede kwartaal van 2022 heeft de coronacrisis voor Patrimonium een andere uitwerking gehad dan in de voorgaande twee jaar. Veel collega's hebben in de eerste helft van 2022 corona gekregen waardoor sommige afdelingen te maken hadden met een zeer krappe bezetting. Met de afschaling van de maatregelen is het werken weer redelijk teruggegaan naar "normaal".

Vanaf het derde kwartaal heeft corona nauwelijks nog impact voor Patrimonium. Er zijn geen belemmeringen in het werk ten gevolge van corona. Medewerkers kunnen bij klachten gebruikmaken van testen zodat ze bij een besmetting niet naar kantoor komen.

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 regelmatig overlegd met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de AW. In 2021 is samen opgetrokken in het dossier over de compensatie van de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. Dit dossier heeft in 2022 een vervolg gekregen en is de overeenkomst met de NAM gesloten.

Governance

De Governancecode kent een vijftal principes:

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

Patrimonium onderschrijft de code, past de principes toe en voldoet aan de bepalingen zoals opgesteld in de Governancecode. We zien de Governancecode als een richtlijn voor de verbetering van onze kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De bestuurder van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. De Governancecode is een belangrijk agendapunt voor de RvC. Governance is in 2022 een vast onderdeel van de kwartaalrapportage geworden. De evaluatie van het verbindingsstatuut is in de vierde kwartaalrapportage van 2022 opgenomen. In 2022 is er geen sprake van het aangaan van verbindingen door Patrimonium.

ICT

Net als in voorgaande jaren is in 2022 een actieplan opgesteld waarin de ICT-projecten zijn opgenomen. De projecten waren zeer uiteenlopend van aard zoals een verdere uitrol van de functionaliteit van Tobias, het opzetten van het overleg met kerngebruikers, het beschrijven van ICT-beleid op de verschillende domeinen en opstellen van procesbeschrijvingen met de betreffende medewerkers. Net als in 2021 is in 2022 veel aandacht uitgegaan naar de continuïteit van onze systemen en de maatregelen op het gebied van cybersecurity. Tijdens de lunchbijeenkomsten met medewerkers was cybersecurity een vast programmaonderdeel. Steeds meer huurders maken gebruik van ons klantportaal.

Inkoop

In het vierde kwartaal is het Inkoopjaarplan voor 2023 vastgesteld, hierin zijn alle geplande inkopen > € 50.000 opgenomen. Daarnaast is de spendanalyse besproken. Per 2023 heeft Patrimonium een nieuwe energiecontract moeten afsluiten. Vanaf het derde kwartaal in 2022 heeft een externe partij Patrimonium begeleid om dit, in deze roerige tijden, zo zorgvuldig en goed mogelijk te doen.

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 enkele jaren geleden een 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. In de afgelopen jaren heeft een verdere fine-tuning plaatsgevonden van de inrichting. In 2021 is gestart met het Klantenpunt. In 2022 heeft deze afdeling alle inkomende vragen kunnen oppakken. Het aantal projecten voor de afdeling Vastgoed op het gebied van Verduurzaming en Nieuwbouw is de afgelopen jaren snel gegroeid. De afdeling is verder versterkt met bewoners-participanten en projectontwikkelaars.

Planning & Control

De planning- en controlcyclus loopt gestroomlijnd, de Kaderbrief is in 2022 net als in 2021 ook met de HPPG afgestemd. De maand- en kwartaalrapportages worden in het MT besproken. De projecten-voortgang 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.

Sociaal Statuut

Patrimonium heeft in 2022 het Sociaal Statuut vastgesteld. Hierin is opgenomen wanneer huurders een overlastvergoeding ontvangen bij renovatieprojecten. Voor huurders is een handleiding gemaakt die beschikbaar is op onze website.

VCA-certificering

Eind 2020 is Patrimonium VCA gecertificeerd conform de norm VCA 2017/6.0. Begin 2023 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.

Visitatie

In 2022 heeft de Visitatie plaatsgevonden. Een onafhankelijke commissie heeft de prestaties van Patrimonium in beeld gebracht en beschreven in een rapport. Het visitatierapport gaat over de periode 2018 – 2021. De visitatiecommissie heeft in het rapport meerdere positieve punten benoemd. Zo is geconstateerd dat we als organisatie de afgelopen jaren grote stappen hebben gezet en veel hebben

gerealiseerd. Patrimonium wordt gezien als betrokken, betrouwbaar, transparant met aandacht voor de menselijke maat. De ingezette koers (de klant centraal, meer gericht op samenwerking) wordt herkend. Ook noemt de commissie enkele aandachtspunten, adviezen om aan te werken. Zo adviseert ze om minder bescheiden te zijn en actiever uit te dragen wat we doen. In 2023 gaan we aan de slag met deze adviezen.

ONZE MEDEWERKERS

Kantoor en thuiswerken

Gedurende 2022 hebben medewerkers een goede balans gevonden tussen thuis en op kantoor werken. Collega's treffen elkaar het liefst op kantoor en werken gemiddeld 1 dag per week thuis (indien dit werkinhoudelijk tot de mogelijkheden behoort). Het digitaal overleggen is een onderdeel binnen de overlegstructuur. De werkprocessen worden steeds verder gedigitaliseerd en beiden leveren een bijdrage aan het effectiever en efficiënter werken.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

Uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek blijkt dat medewerkers zich thuis voelen bij Patrimonium. En dat de betrokkenheid en het verantwoordelijkheidsgevoel onder medewerkers hoog is. Medewerkers dragen stuk voor stuk bij aan het vergroten van het woongenot van onze huurders. Hieraan wordt binnen alle functies een bijdrage geleverd en dit geeft medewerkers voldoening. Ook het kunnen blijven scholen en ontwikkelen van onze medewerkers wordt door hen gewaardeerd.

Duurzame inzetbaarheid

In 2022 hebben we twee thema's extra aandacht gegeven. Dit zijn scholing & ontwikkeling en gezondheid & vitaliteit. Veel trainingen zijn in de coronaperiode doorgeschoven. Deze moesten bij voorkeur fysiek worden gevolgd. Daardoor zijn er in 2022 veel trainingen gevolgd door medewerkers. Zoals een training voor medewerkers om preventief aan de slag te gaan met verzuim en uitval. Dit heeft medewerker inzicht gegeven. Ook over hoe dit zoveel mogelijk kan worden voorkomen. De gehouden training zakelijk schrijven is positief ontvangen. De de-escalatietraining was zinvol voor medewerkers met klantencontact. Als vervolg daarop wordt eind 2023 een training omgaan met agressie & geweld gegeven. Naast gezamenlijke incompany trainingen werken veel medewerkers aan hun loopbaan en volgen individuele trainingen. In de cao is opgenomen dat een medewerker minimaal 12 uur scholing per jaar dient te volgen. Medewerkers bij Patrimonium komen hier ruimschoots overheen. Medewerkers zijn zich bewust van de veranderende maatschappij en blijven zich ontwikkelen.

Op het gebied van gezondheid en vitaliteit is het fietsen tussen woon-werk gestimuleerd. De medewerkers hebben een gesprek gehad met een vitaliteitscoach om bewustwording te vergroten. Tevens is de vragenlijst voor het periodiek medische onderzoek ingevuld en gepresenteerd. Met de uitkomsten gaan we in 2023 aan de slag.

Mobiliteit onder medewerkers

In de dynamische arbeidsmarkt hebben een aantal medewerkers van Patrimonium stappen kunnen zetten in hun loopbaan. Het uitstroompercentage over 2022 was in totaal 14,29%. Hiervan hebben twee medewerkers gebruik gemaakt van de (flex) pensioen of RVU-regeling. Van de totale uitstroom is 7,94% op eigen initiatief vertrokken. Een deel daarvan is doorgestroomd naar een andere corporatie en daarmee binnen de corporatiebranche gebleven.

Binnen het functiegebouw zijn een aantal nieuwe functies toegevoegd of in formatie uitgebreid: projectontwikkeling, portefeuille & assetstrateg, projectadviseur data & informatie en bewonersparticipant.

In 2022 vierden vier medewerkers hun jubileum bij Patrimonium. Twee medewerkers waren 12,5 jaarwerkzaam bij Patrimonium en twee medewerkers 25 jaar.

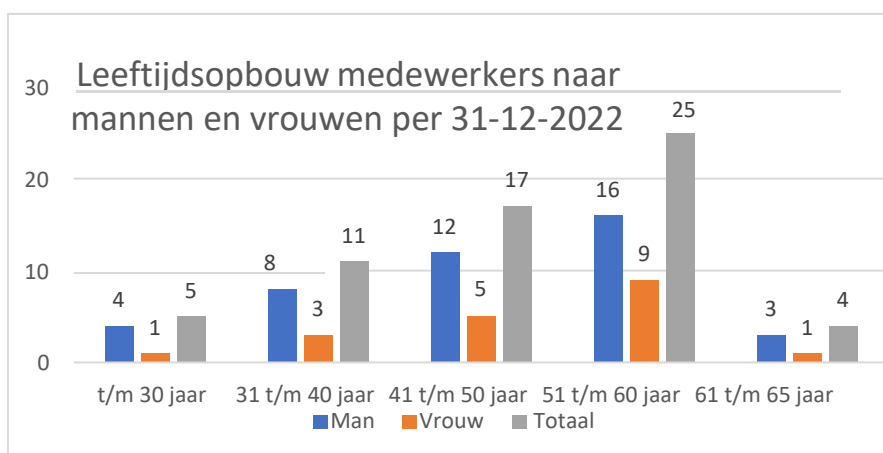
Personeelsbestand

Op 31 december 2022 hadden we 57,13 fte. Hiervan is 15,34 fte vrouw en 41,79 fte man. Er waren 62 medewerkers in dienst, 43 mannen en 19 vrouwen. Er zijn acht medewerkers uit dienst gegaan. Waarvan twee met (flex)pensioen en twee medewerkers met een contract voor bepaalde tijd.

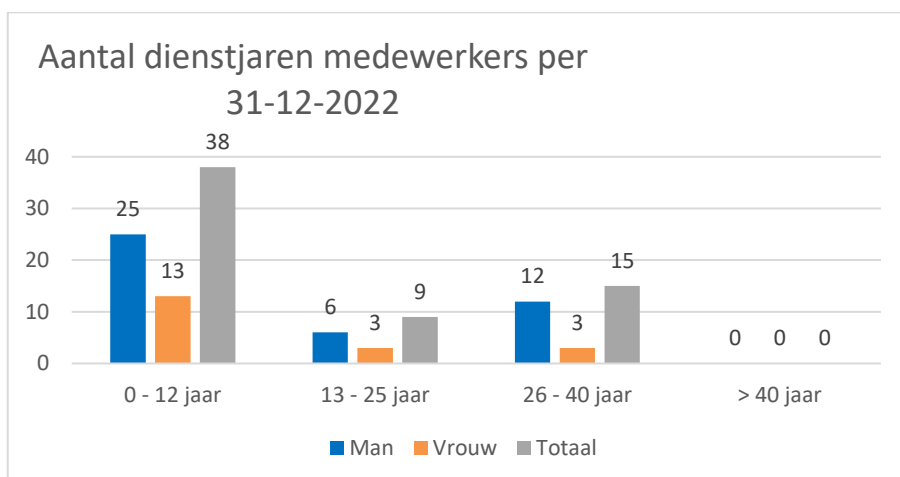
De gemiddelde leeftijd:

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

Onderstaand de leeftijdsopbouw, in percentages is er 30% vrouw en 70% man.



Van de 62 medewerkers hadden op 31 december 2022 vijf medewerkers een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en 57 medewerkers een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.



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 heeft een zzp'er ondersteuning geboden als bewonersparticipaat. Daarnaast zijn medewerkers ingehuurd om zowel op inkoop als verkoop ondersteuning te bieden i.v.m. ziekte.
- Binnen de afdeling Klant & Maatschappij is op het Klantenpunt extra ondersteuning ingehuurd i.v.m. ziekte, zwangerschapsverlof en projecten.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad heeft verkiezingen uitgeschreven in 2022. Daarmee is de ondernemingsraad in 2023 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. Daarnaast zijn we aangesloten bij FLOW (Aedes) van waaruit medewerkers worden geïnformeerd over (functie) veranderingen, trainingen en er kunnen gesprekken met loopbaancoaches worden aangevraagd.

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 2022 hebben drie stagiaires van diverse (v)mbo-opleidingen een stage bij ons gelopen of een afstudeeropdracht uitgevoerd.

Patrimonium is een erkend leerbedrijf en bood in het verslagjaar een werkleertraject aan twee leerlingen van het Alfa College. Om deze leerlingen 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.

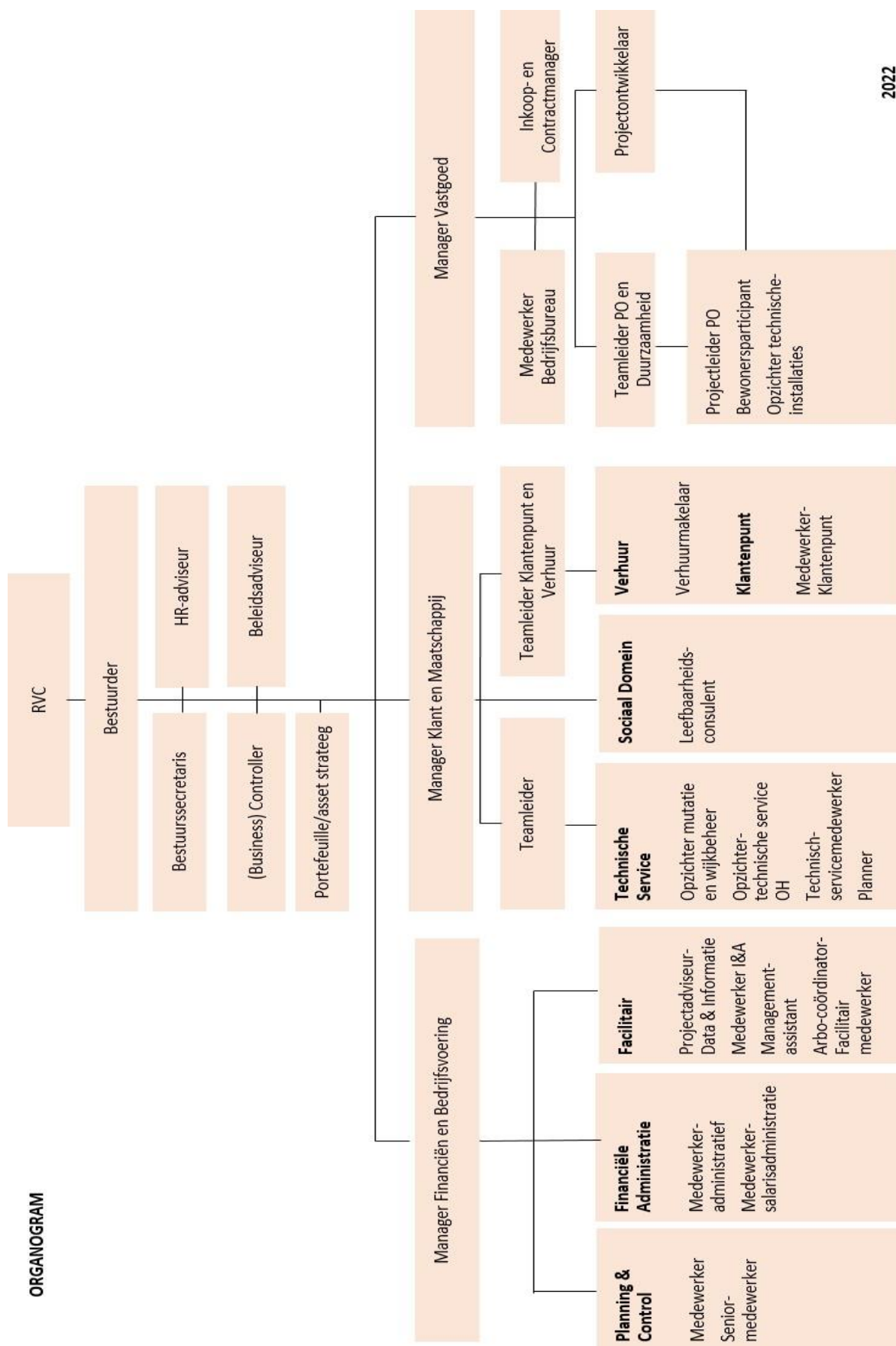
Ziekteverzuim medewerkers

Het verzuimpercentage over 2022 is lager dan het jaar ervoor, namelijk 4,3%. In 2021 lag het percentage hoger, dit werd mede veroorzaakt door het aantal coronabesmettingen. De meldingsfrequentie is licht met 1,1 hoger dan in 2021 (0,6 %). De gemiddelde verzuimduur was 14,6 dagen. We hebben 2022 afgesloten met vier langdurig zieke medewerkers.

Externe vertrouwenspersoon

In 2022 zijn er geen meldingen geweest bij de externe vertrouwenspersoon.

ORGANOGRAM



2022

ONS BEZIT

Effecten aardbevingsrisico op waardering

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

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

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

1. Risico's en risicobeheersing

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

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

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

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

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

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

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Patrimonium heeft bezit in het gebied waar aardbevingen optreden.

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaaarde 2022	WOZ waarde
Groningen	921	148.903.123	145.043.000

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

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

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

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

Het aantal schademeldingen is als volgt:

Schades Aardbevingen	Q1	Q2	Q3	Q4	T 2022
Aantal ingediend	18	35	34	28	115
Aantal toegekend	29	10	11	35	85
Aantal afgewezen	4	0	1	2	7
Aantal afgerond	14	19	15	11	52
Nog uit te voeren (cum)	87	103	121	136	

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

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Patrimoniumbezit en daarmee de vastgoedwaardering van Patrimonium (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. In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag (voor Patrimonium € 2,33 miljoen) is ontvangen en in 2021 in het resultaat verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

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 waarderingsgrondslagen en toelichting op de balans zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

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

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

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

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor 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 € 3,15 miljoen ontvangen. Het overige ontvangt Patrimonium begin 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 € 1,24 miljoen, welke op basis van toekomstige besluitvorming nog toe te wijzen is aan bijvoorbeeld verduurzamingsprojecten. De subsidie zal binnen 3 jaar worden besteed.

D. Overheadkosten

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

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2022. 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 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 vastgoed-waardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed

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

Tabel Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

	2022
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	350
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	25
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	678
TOTAAL	1661

Dagelijks onderhoud

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

De totale onderhoudskosten voor 2022 bedragen € 14,6 miljoen, dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. De kosten van onderhoud zijn € 794 duizend hoger dan begroot en hoger dan de realisatie in 2021 (€ 12,7 miljoen). We hebben in 2022 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.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn geen woningen gesloopt.

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.183.

In de onderstaande tabel
is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2022).

Tabel totale vastgoed

Bedrijfsmatig , maatschappelijk en intramuraal onroerend goed	
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	350
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	291
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	25
<i>subtotaal</i>	<i>666</i>
Parkeergelegenheden	
Garageboxen	317
Parkeerplaatsen	678
<i>subtotaal</i>	<i>995</i>
Woongelegenheden	
Eengezinswoningen (EGW)	913
Meergezinswoningen (MGW)	5270
Zorgeenheid (extramuraal)	
<i>subtotaal</i>	<i>6183</i>
TOTAAL AANTAL VHE	7844

Tabel overzicht woningbezit naar bouwjaar

<i>Incl. Intramurale zorgeenheden 2022</i>			<i>Excl. Intramurale zorgeenheden 2022</i>		
Bouwjaar	Aantal	in%	Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	563	9%	Tot 1945	541	9%
1945-1959	1086	17%	1945-1959	1086	18%
1960-1975	1810	28%	1960-1975	1787	29%
1976-1990	2188	34%	1976-1990	2108	34%
1991 en later	827	13%	1991 en later	661	11%
TOTAAL	6474	100%	TOTAAL	6183	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: 19% van de woningen heeft een huurprijs < € 432,51 en behoort tot de goedkope voorraad; 74% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 432,51 en € 678,66 en valt in de categorie betaalbare voorraad. Het overgrote deel van onze voorraad (93%) is daardoor geschikt voor bewoners met een inkomen tot de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag.

Tabel Woningvoorraad naar huurprijs

2022		
Aantal woongelegenheden	Aantal	in%
< 442,46	1164	19%
> 442,46 - 633,25	3748	61%
> 633,25 - 678,66	823	13%
> 678,66 - 763,47	388	6%
> 763,47	60	1%
TOTAAL	6183	100%

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 548,87. Dit is een stijging van gemiddeld 4,1% ten opzichte van de gemiddelde huurprijs voor 2021 (€ 527,38).

Verkoop woningen

Om een deel van onze investeringen te financieren, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders als deze op een eerder vastgestelde verkooplijst staan. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. De verkoop verloopt via een makelaar.

In de begroting was in 2022 de doelstelling opgenomen om 20 woningen te verkopen. In 2022 zijn 22 woningen verkocht. 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. In het vierde kwartaal van 2021 is de procedure rond de verkoop van woningen efficiënter opgezet waardoor de realisatie van de verkoop in 2022 is verbeterd. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 243 duizend, dit is 22% 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 2022 en de begroting 2023 inclusief de meerjarenraming zijn goedgekeurd 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 2022 tot en met 2027 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

TOTAAL	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR per kalenderjaar	> 1,4	3,30	3,66	3,01	2,47	2,29	2,41
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	2,49	2,87	2,52	2,34	2,28	2,26
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	34,1%	40,8%	49,4%	62,3%	64,4%	65,5%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	63,2%	56,87	49,77	43,42	34,06	34,07

DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Interest Coverage Ratio	> 1,4	3,04	3,72	2,92	2,42	2,17	2,35
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,4	2,42	2,82	2,46	2,29	2,24	2,25
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 75%	36,2%	35,3%	43,5%	55,6%	56,8%	57,9%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 20%	61,7%	62,7%	56,3%	50,0%	43,1%	43,1%

Niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Interest Coverage Ratio	> 1,8	1,00	3,60	4,23	2,73	4,47	4,94
ICR (gewogen 5 jaars gem.)	> 1,8	2,31	3,79	3,98	4,01	4,78	5,06
Loan To Value	< 75%	32,9%	49,4%	47,5%	45,6%	47,1%	45,0%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 40%	66,7%	64,9%	67,8%	69,9%	44,1%	43,4%

De solvabiliteit is gebaseerd op de beleidswaarde conform de realisatie 2022 en de vastgestelde begroting voor de daaropvolgende jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2022

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging in juli wordt gewerkt met de huursombenadering. De huurprijzen zijn per 1 juli 2022 zijn verhoogd met 2,3%. Patrimonium voert geen inkomensafhankelijke huurverhoging uit.

Kasstroom

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

De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2022 en 2021 zijn:

Tabel Kasstromen 2022 en 2021

Kasstroomen * € 1.000	2022	2021
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	13.724	5.139
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-11.861	-7.960
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	3.556	3.211
Mutatie liquide middelen	5.419	390

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2022 is € 8,6 miljoen hoger dan in 2021, de ontvangsten zijn € 1,1 miljoen hoger dan in 2021, de ontvangsten voor huur zijn toegenomen in 2022, de overige bedrijfsontvangsten zijn gedaald ten opzichte van 2021.

De toename in huurontvangsten is gerealiseerd door de huurverhoging per 1 juli en de huur-

verhoging bij mutatie. De uitgaven voor onderhoud zijn gestegen met € 1,5 miljoen. De uitgaven voor de vennootschapsbelasting zijn € 5,35 miljoen lager dan in 2021. In 2022 is de VSO voor de onderhoudsvoorziening vastgesteld, dit heeft geleid tot een teruggave uit voorgaande jaren. De uitgaven voor de verhuurdersheffing zijn € 2 miljoen lager dan in 2021 door het lagere percentage verhuurdersheffing en doordat er een korting is verstrekt in verband met subsidies verstrekt door het RVO. Het saldo uit (des)investeringskasstromen is in 2021 € 3,9 miljoen lager dan in 2021, met name ten gevolge van hogere uitgaven voor woningverbetering en verduurzaming. Het saldo uit financieringskasstromen is in 2022 € 345 duizend hoger dan in 2021. Er zijn minder leningen aangetrokken dan in 2021.

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 2022 bijna € 2,36 miljoen (2020 € 4,4 miljoen), dit is circa 5% van de totale begroting. In 2022 bedraagt de vermindering op de Verhuurdersheffing € 1,2 miljoen. Per 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft.

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 2022 €13,2 miljoen (2021 € 12,7 miljoen), dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 13,8 miljoen. Dit is € 600 duizend minder dan begroot maar een stijging van € 500 duizend ten opzichte van de realisatie 2021. Er zijn minder projecten op het gebied van planmatig onderhoud uitgevoerd. Een aantal projecten schuift door naar 2023. De reguliere kosten voor het dagelijks onderhoud waren € 404 duizend hoger dan begroot. We hebben in 2022 net als in 2021 een aantal extra werkzaamheden uitbesteed om de achterstanden 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 2022 komt de norm hiermee uit op € 32,96 miljoen. Patrimonium valt voor het renterisico per jaar in de categorie laag en voor het renterisico per 5 jaar in de categorie midden. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Het renterisico is maximaal in 2028 met een volume van ca. € 26,7 mln. Patrimonium heeft twee roll-over leningen van samen € 15 miljoen. Ultimo 2022 is € 12 miljoen teruggestort op deze roll-over leningen.

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

Treasury

De regels voor financiering heeft Patrimonium vastgelegd in een 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 2022 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 nieuwbouw-investering met een looptijd van maximaal 30 jaar.

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

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2022 bedraagt 2,38% (ultimo 2021 2,79). Patrimonium heeft de afgelopen jaren met succes gestuurd op een verlaging van de gemiddelde rente, deze was hoger dan de benchmark, ultimo 2022 is deze iets lager dan de benchmark.

Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) is per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbeperking (earnings-stripping-maatregel) van 20 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA) en meer dan € 1 miljoen. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Patrimonium in 2022 circa € 1,12 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting.

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

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Patrimonium. De marktwaaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde, 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 (marktwaaarde met beleids-beklemming 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Marktwaaardeontwikkeling

Het jaar 2022 kenmerkt zich de voorgaande jaren door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan, waarbij het laatste kwartaal vanwege de stijgende rente een afkoeling van de verkoopmarkt zichtbaar werd. Voor de vastgoedportefeuille van Patrimonium heeft dit voor een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 15,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 996,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 1,6 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. Hoe wel de rentestand stijgend is, is de lage rentestand 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 2022 ten opzichte van 2021; de beleidswaarde is € 30,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. De totale afslag is 35,4% ten opzichte van 42,9% in 2021.

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 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 ziet er als volgt uit:

Tabel Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2022 en 2021

2022			2021	
x € 1.000	Waarde	verschil (absoluut)	Waarde	verschil (absoluut)
Marktwaarde	996.481		980.691	
Beschikbaarheid	1.155.352	158.871	960.730	-19.961
Betaalbaarheid	780.195	-375.157	704.316	-256.414
Kwaliteit	660.047	-120.148	606.004	-98.313
Beheer	643.417	-16.630	612.535	6.531
Beleidswaarde	643.417	-353.065	612.535	-368.156

Marktwaarde		Beleidswaarde		Waarde	verschil (relatief)
	100%			100%	
Beschikbaarheid	115,9%	-15,9%		97,7%	2,3%
Betaalbaarheid	78,3%	37,6%		67,8%	29,9%
Kwaliteit	66,2%	12,1%		56,3%	11,5%
Beheer	64,6%	1,7%		57,1%	-0,8%
Beleidswaarde	64,6%	35,4%		57,1%	42,9%

Indien Patrimonium de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 353 miljoen.

Analyse verschillen

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

- **Beschikbaarheid (doorexploiteren)**
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' als marktwaarde gezien, met dien verstande dat er rekening is gehouden met de beklemming in de WWS-punten. In de meeste gevallen geeft het uitpond-scenario de hoogste waarde. Patrimonium heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Doordat alleen het doorexploiteerscenario voor de beleidswaarde wordt gehanteerd, stijgt de waarde met € 159 miljoen (afslag voor beschikbaarheid), met name omdat de kosten van de overdrachtbelasting niet aan de orde zijn bij doorexploiteren en wel bij uitponden.
- **Betaalbaarheid (hoogte van de huren)**
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl in de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bepaalt. In de streefhuur wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid voor de doelgroepen en de eisen die de wetgever in dit kader aan de corporaties stelt. Daarnaast is bij Patrimonium sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend, de afslag voor betaalbaarheid bedraagt € 375,2 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 € 120,1 miljoen.

- **Beheer (service)**

Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl Patrimonium ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Normaliter resulteert dit voor een corporatie in hogere beheerslasten dan voor een belegger.

De afslag voor de beheerslasten bedraagt € 16,6 miljoen.

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

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

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast voor Patrimonium. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de ingediende dPi en het risicoprofiel. Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel en de dPi 2021 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2022 tot en met 2024 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2022 bedraagt € 235,06 miljoen oplopend naar € 265,878 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 2022 is een aantal bevindingen genoemd, die Patrimonium ter hand heeft genomen. Het AW vraagt aandacht voor de interne beheersing onder andere door het actualiseren en opstellen van procesbeschrijvingen 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 programmaonderdelen uit de Nationale Woon en Bouwagenda hebben een directe invloed op onze plannen. De afschaffing van de Verhuurdersheffing en de hieraan gekoppelde prestatieafspraken zijn verwerkt in de begroting voor de komende jaren. Voor de realisering van nieuwbouw is Patrimonium afhankelijk van de gemeente m.b.t. de beschikbaarheid van bouwlocaties en de snelheid waarmee bouwlocaties beschikbaar komen. De stijging van de grondstofprijzen en de krapte bij onze leveranciers zijn van invloed op de te behalen doelen.

In 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. Corporaties krijgen daarnaast de komende jaren meer mogelijkheden om ook voor het segment midden-huur woningen te realiseren. Wij hebben in ons Strategische beleidsplan aangegeven dat wij deze optie kunnen benutten zodat wij met deze inkomsten de betaalbaarheid voor de meer kwetsbare huurders kunnen verlagen. In 2021 hebben we met de notitie Midden Huur deze visie uitgewerkt en de bijdrage van de midden huur voor de ongedeelde stad hieraan toegevoegd. Om de krapte op de woningmarkt op de korte termijn te reduceren, is de bouw van flex-woningen toegevoegd als optie waarin Patrimonium een bijdrage wil doen. Voor de komende jaren zijn vanuit het DrieKamerModel de doelen en speerpunten benoemd. De speerpunten voor de afdeling Klant en Maatschappij voor 2023 en verder, zijn vanuit een klantvisie gericht op hoe we de klant op een efficiënte en effectieve wijze optimaal kunnen bedienen. Goed en betaalbaar wonen zijn daarbij het uitgangspunt. Hiertoe wordt gekeken hoe we intern de processen optimaal kunnen inrichten en hoe we processen verder kunnen digitaliseren. En dit alles willen we binnen de begroting realiseren. We willen goede en betaalbare woningen. We zorgen voor vitale en leefbare buurten in samenwerking met de stakeholders. We zetten het wijkbeheer en de afdeling Sociaal Domein zo in dat ons bezit er altijd netjes bij staat en er echt contact is met de bewoners. We hebben extra aandacht voor de buurthuiskamers, de bewonerscommissies en de leefbaarheidsverzoeken. Wij zorgen voor een goede huurders-participatie en blijven ontwikkelen op dit onderdeel. We zetten in op doorstroom en passen wonen en starten met het project seniorenmakelaar. En we zorgen voor een goed proces om tot prestatieafspraken te komen met de gemeente en de huurdersorganisatie.

De afdeling Vastgoed wil op een efficiënte en effectieve manier het vastgoed optimaal laten renderen zowel maatschappelijk als financieel zodat wij onze huurders een goede woning bieden. De speerpunten voor de afdeling Vastgoed voor 2023 en verder, zijn gericht op het uitvoer van planmatig onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.

Voor de komende vijf jaar is begroot om jaarlijks circa 50 nieuwe woningen te realiseren, 268 woningen te slopen waarbij we 409 woningen worden teruggebouwd, 20 woningen te verkopen en 1.200 woningen verduurzamen. We willen onze duurzaamheidsvisie omzetten naar het uitvoeringsprogramma op basis van de vier thema's mobiliteit, energie, biodiversiteit en materiaalgebruik. Daarnaast willen we tijdens de verduurzamingsopgave woningen ook aandacht hebben voor veiligheid en gezondheid brandveiligheid, asbest, legionella, etc.

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

Voor 2023 tot en met 2027 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 137,3 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 39,4 miljoen in 2023 uitgegeven. Boven op dit budget is voor 2023 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 € 74,5 miljoen (periode 2023 tot en met 2027) voor herstructurering.
- In de begroting is rekening gehouden met de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen op nieuwe locaties (2023 t/m 2027), de bouw van 60 midden-huur woningen en 100 flexwoningen. De totale uitgave is begroot op € 99,3 miljoen.

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). We hebben aandacht voor de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers met aandacht voor de balans tussen werk-privé en aandacht voor de motivatie en betrokkenheid.

De speerpunten vanuit Financiën en Bedrijfsvoering zijn erop gericht de organisatie optimaal te faciliteren. ICT blijft 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 borging van de datakwaliteit, de optimale procesinrichting en de borging van de treasury- en fiscale functie. De stakeholders kunnen beter worden gefaciliteerd met stuur- en verantwoordingsinformatie. Ook is veel aandacht voor het arbobeleid, VCA en de RI&E. Tot slot willen we werken aan een goede communicatie voor de huurder, medewerker en overige stakeholders.

De plannen voor 2023 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 2027 bedraagt € 274,4 miljoen hiervan is € 33,5 miljoen nodig voor de herfinanciering van de aflossingen van leningen en € 240,9 miljoen voor investeringen in nieuwbouw, duurzaamheid, etc. De totale investering bedraagt € 322,3 miljoen, 75% van de investeringen moet gefinancierd worden met het aantrekken van leningen. De overige dekking wordt gevonden uit verkoop van woningen en de operationele kasstromen.

De begrote kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 61,9 miljoen voor de periode 2023 tot en met 2027, dit is circa € 12,4 miljoen per jaar (23,8% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 20 miljoen tot en met 2027.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van € 219,7 miljoen ultimo 2022 naar begroot € 427,1 miljoen ultimo 2027 een stijging van € 240,9 miljoen (110%). De rente-uitgaven stijgen de

komende 5 jaren van € 5,2 miljoen in 2023 naar € 9,9 miljoen in 2027.

De schuld per gewogen VHE is ultimo 2022 circa € 33.582 en stijgt naar circa € 61.039 ultimo 2027. De rentelast per gewogen VHE bedraagt ultimo 2022 circa € 732 en stijgt naar circa € 1.317 ultimo 2027.

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

- De plannen zoals zijn opgenomen in de begroting zijn aangepast voor de verwachte planning van de nieuwbouw en herstructurering af van de oorspronkelijke plannen. Voor 2023 verwachten wij geen nieuwe woningen te kunnen bouwen.
- De rentekosten en de bouwkosten zijn in 2022 fors gestegen, de impact is doorgerekend in de meerjarenbegroting.
- Voor inkomens tot 120% van het sociale minimum vindt een aftopping van de huur plaats. In de begroting is dit effect meegenomen in de verwachte huuropbrengst.
- Voor majeure effecten zijn begrotingsscenario's uitgewerkt, dit betreft de stijging van de kosten van onderhoud, de stijging van de rente en de stijging van de disconteringsvoet.

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 en 2021 zijn ook in het begin van 2022 in Nederland nog 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 is er ruimte gekomen in de maatregelen en zijn alle maatregelen in de loop van 2022 vrijwel volledig afgeschaald.

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

Binnen Patrimonium zijn de effecten continu gemonitord. Het MT kwam in het begin van 2022 nog extra bij elkaar 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.

In 2022 heeft de coronacrisis voor Patrimonium een andere uitwerking gehad dan in de voorgaande twee jaar. Veel collega's hebben in de eerste helft van 2022 corona gekregen waardoor sommige afdelingen te maken hadden met een krappe bezetting. Met de afschaling van de maatregelen is het werken weer redelijk teruggedaan naar "normaal".

Vanaf het derde kwartaal in 2022 heeft corona nauwelijks nog impact voor Patrimonium. Er zijn geen belemmeringen in het werk ten gevolge van corona. Medewerkers kunnen bij klachten gebruikmaken van testen zodat ze bij een besmetting niet naar kantoor komen.

Voor 2023 verwachten wij dat de impact van Covid-19 op onze bedrijfsvoering niet meer aanwezig zal zijn. De continuïteit van Patrimonium ten gevolge van Covid-19 komt niet in het geding.

Gevolgen van de oorlog in Oekraïne

In februari 2022 is Rusland buurland Oekraïne binnengevallen. Het gevolg van deze oorlog heeft een grote invloed op de ontwikkelingen in de wereld. Een grote stroom vluchtelingen is op gang gekomen. Voedseltekorten dienden zich aan en de boycot richting Rusland is onder andere van grote invloed op de energieleveranties. Ook voor ons is de impact merkbaar. De prijzen van energie en materialen zijn fors gestegen en we merken tekorten op materialen en lange levertijden van materialen. Met name voor de projecten die binnen de afdeling Vastgoed worden uitgevoerd, merken we dat de planning onder druk is komen te staan. Per 1 januari 2023 heeft Patrimonium een nieuw energiecontract moeten afsluiten tegen een veel hoger tarief. De huurders hebben een voorstel ontvangen voor de aanpassing van de servicekosten.

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 2022 is de risicomatrix geactualiseerd en zijn in totaal 35 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.

In totaal zijn 27 frauderisico's benoemd. In december 2022 is aanvullend een lijst van operationele risico's benoemd die periodiek met het MT wordt besproken.

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

Belangrijke aandachtsgebieden die aandacht kregen in 2022 waren in volgorde van de risicoscore voor de kans maal de impact:

- Tekort op de arbeidsmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief
- Politieke ontwikkelingen met financiële impact en veranderende wet- en regelgeving
- Prijsstijgingen bouw: stijging materiaalkosten en algehele kostenstijging
- De betaalbaarheid van de woningen voor de huurders i.v.m. stijging van de kosten voor de huurders, kunnen voldoen aan de prestatieafspraken en het ambitiekader
- Renterisico (omvang en percentage)
- Leveringen in de bouw ten gevolge van personeelskrapte en lange levertijden
- Hoge investeringen zonder gezonde businesscase/ rendement voor nieuwbouw en bestaande bouw is onvoldoende
- Aanpassing bestemmingsplan van de gemeente
- WarmteStad kan niet voldoen aan haar financiële afspraken ten gevolge van de koppeling van de prijzen aan de gasprijzen
- Beschikbaarheid van woningen en nieuw woonruimteverdeelbeleid
- Projecten lopen om verschillende redenen uit: tijd / geld
- Strategische personeelsplanning, mate waarin medewerker veranderingen aankunnen en verschil tussen medewerkers in veranderkracht. Verandering (digitalisering) leidt tot kennisachterstand bij medewerkers
- Omvang en tempo realisering duurzaamheidseisen, de totale projectomvang is te groot voor de organisatie
- Interne processen niet op orde
- Ambities van de overheid m.b.t. gasloze wijken, voor projecten is een 70% deelname vereist
- Covid-19 crisis
- Onderscheid investeringen versus onderhoud is niet juist weergegeven in het MJOP
- Wijkvernieuwing
- Datakwaliteit niet op orde/ Informatie onbetrouwbaar
- ICT/ ERP afhankelijkheid is groot, er is 1 ICT-medewerker
- Ambitieniveau van de corporatiebranche en van Patrimonium ligt te hoog
- Leegstandsrisico bij frictie, verkoop en vastgoedprojecten
- AVG-richtlijnen niet op orde
- Verplichting van de NEN 2580
- Aardbevingsschade, meer bezit per 2019 in aardbevingsgebied, schadeherstel wordt niet tijdig uitgevoerd
- Leefbaarheid in de wijk
- Niet meer voldoen aan de bestaande ratio's en nieuwe ratio's
- Het niet volgen van de procuratie
- Fiscaliteit niet op orde
- Onveilig bezit
- Conditie score van het vastgoed is laag
- Registratie van duurzaamheidsmaatregelen
- Klachten en bezwaarschriften worden niet tijdig en/of onafhankelijk afgewikkeld
- Verandering in meting energieprestaties, verandering van de huidige labeling
- Klantvisie nog niet voldoende ontwikkeld, ontevredenheid huurders wordt groter

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.
- In 2022 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 2022 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 2022 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 risicoscore betreft de kans maal impact op een vijfpuntsschaal vermenigvuldigd. Bij ieder risico is op een vijfpuntsschaal beoordeeld hoe groot de kans is dat het risico daadwerkelijk gaat optreden (zeer zelden, zelden, af en toe, frequent, zeer frequent). Ook de impact van het risico is op een vijfpuntsschaal gekwantificeerd (zeer klein, klein, medium, groot en zeer groot). De vermenigvuldiging van de kans met de impact geeft de risicoscore. Hoe hoger de risicoscore is, des te groter is het risico. 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 2022 zagen we dit zowel op landelijk als gemeentelijk niveau. De politieke programmaonderdelen uit de Nationale Woon en Bouwagenda hebben een directe invloed op onze plannen. De afschaffing van de Verhuurdersheffing en de hieraan gekoppelde prestatieafspraken zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. De stijging van de grondstofprijzen en de krapte bij onze leveranciers zijn van invloed op de te behalen doelen. Voor de realisering van nieuwbouw is Patrimonium afhankelijk van de gemeente m.b.t. de beschikbaarheid van bouwlocaties en de snelheid waarmee bouwlocaties beschikbaar komen. De ambities m.b.t. de gasloze wijken, de verduurzamingsambities en de richtlijnen van de gemeente ten aanzien van het bestemmingsplan gebouwd erfgoed zijn van invloed op onze plannen. 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 doorgerekend. In de begroting zijn verschillende scenario's in beeld gebracht.
- 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. We hebben een visie voor midden-huur uitgewerkt en verwerkt in de begroting. En we hebben de bouw van flex-woningen toegevoegd aan onze meerjarenbegroting om een bijdrage te kunnen leveren aan het tekort op de woningmarkt.
- 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. In de toekomst dient al ons bezit conform de NEN 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 2022 is Patrimonium geconfronteerd met een verdere 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. In 2022 en verder wordt invulling gegeven aan dit plan.

- 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 2022 heeft er een herfinanciering plaatsgevonden voor een deel van de leningen bij de NWB Bank.
- 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 zijn we samen met G13 (corporaties in en rondom het aardbevingsgebied) tot een goede regeling gekomen.
- Om te kunnen bouwen hebben we grondposities nodig. Er zijn met de gemeente afspraken gemaakt over verschillende grondposities, over enkele jaren verwachten we hier te kunnen bouwen. Daarnaast gaan we bij enkele sloop/nieuwbouw projecten verdichten. Ook worden wij benaderd door projectontwikkelaars om samen te werken in nieuwbouwprojecten.
- Het risico van betaalbaarheid neemt toe. In 2022 is de inflatie sterk gestegen wat de betaalbaarheid voor veel huurders steeds moeilijk maakt. We anticiperen zoveel als we kunnen. Zo hebben we een verschillende acties in gang gezet met betrekking tot de beperking van de energiekosten voor onze huurders.

Met de verduurzaming zullen de energiekosten lager worden voor onze huurders. In ons huurbeleid hebben de meeste woningen hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.

- De beschikbaarheid van woningen is ook in 2022 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 goede 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 ieder nieuwbouwproject kijken welke aanbestedingsvorm de meest ideale vorm is zowel met betrekking tot de prijs als 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. 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 portefeuillerisico vormen. Vaak nemen de kosten toe met de leeftijd. Wij dammen dat in door adequaat onderhoud, kwaliteitsmeting van de woning, door periodieke actualisatie van ons SVB en actief portefeuillemanagement.
- 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 vraagt continue aandacht. De afhankelijkheid van onze ICT-systemen zien wij als een risico. Bij de keuze voor ons ERP-pakket en onze infrastructuur 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 onder andere met een externe back-up voor de infrastructuur. 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 2022 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. We hebben verschillende bewustwordingssessies gehouden met onze medewerkers. We bewaken ons netwerk op ongeregelheden. 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. 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 werkgever 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 governancecode staat regelmatig op de agenda van de RvC. Er zijn verschillende beheersmaatregelen om het risico's af te hechten.

Begin 2022 hebben we de fraude-risico's in een matrix in beeld gebracht zoals deze binnen Patrimonium worden onderkent en besproken met de Raad van Commissarissen. In 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.
- Krakkers kraken een woning van Patrimonium.
- Huurders houden een hennepplantage in hun woning.

FRAUDE RISICO'S RISICOSCORE & RISICOBEREIDHEID PER RISICO



Voor elke frauderisico zijn het gevolg, de kans, de impact, de risicobereidheid, de risicostrategie, de beheersmaatregelen en de acties benoemd. In 2022 zijn de frauderisico's bewaakt en zijn 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.

BELANGHEBBENDEN

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 corporate.

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 doestelling van) onze corporate en er is een indirect belang tussen partijen.

OVERIG

Overige relaties afhankelijk van het onderwerp

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 Wedhouder Wonen Wedhouder Soc Domein B&W								WSW Accountant Deloitte Belastingdienst	huurdersorganisatie HPPG	Aedes VTVW
INDIRECT Provincie Groningen Politie	Collega corporaties gemeente Groningen Collega corporaties periferie TRIP advocaten	Aannemers Ontwikkelaars Woningbouw Woningbouw	ZINW Zorggroep Groningen Loger des Hells Loopt Loopt De Zijlen Tenille Jongerenzorg BV	Wijkteams Woonkansen Urgentiecommissie		Loopbaaninitiatief Bedrijfsarts Vertrouwenspersoon Flow Luchta UWV Iederz BVR1		ING Waterschapshank BNG Thedex GKB Deurwaarder BDO Taxaxis	(project- of complexverbanden) bewonerscommissies Gezamenlijke Ruchterscommissie	
	Voorzittingscommissie Voorzittingscommissie Caros	Architecten Adviseurs Jeroen de Goede	GGD	Buurtbesteding Kinderopvang	Hanzehogeschool RUC Alfa College Overige onderwijsinstellingen	Detacheringbureau ADP		Finance Ideas LUST ABB Kantierloren		Platform31 ICT leveranciers Abiteurs Media

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2022 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2022 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 28 juni 2023

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 2022. 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. 28 juni 2023

Namens de Raad van Commissarissen

J.G. Waanders - Kolhoop,
voorzitter Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Commissarissen 2022

Voorwoord

Dit is het eerste en laatste voorwoord van mijn hand als voorzitter van de raad van commissarissen (RvC). Op 1 juli 2023 eindigt mijn tweede benoemingstermijn. Teruglezend in de jaarverslagen zie ik duidelijk een ander Patrimonium dan bijna acht jaar geleden. Patrimonium is van een eigenzinnige 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. Dit werd ook onderstreept door de uitkomst van de visitatie die in het voorjaar 2022 is uitgevoerd.

Ook binnen de RvC hebben zich in de afgelopen jaren veranderingen voorgedaan en met name ook in 2022 en begin 2023. Het aantal commissarissen was in 2021 afgebouwd naar vijf leden. In 2022 hebben we afscheid genomen van de voorzitter Frank van der Meulen en de voorzitter van de remuneratiecommissie Anne-Wil Hak. Twee nieuwe leden zijn begonnen, Sanne Kromdijk (lid van de remuneratiecommissie) en Peter Roelofs (vicevoorzitter en lid van de auditcommissie). Daarnaast is Jan Veuger, de nieuwe voorzitter van de RvC, begin 2023 gestopt wegens persoonlijke omstandigheden.

De raad werkt continu aan het verbeteren van 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 2022 hadden we in het begin 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 woningnood blijft onverminderd groot en in de stad Groningen wordt dat gevoeld met grote knelpunten voor de beschikbaarheid van woningen. De gevolgen van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne werden in de loop van 2022 steeds meer zichtbaar in de wereld. De klimaatcrisis en de energiecrisis hebben grote gevolgen voor de betaalbaarheid voor huurders en vragen grote investeringen van woningcorporatie op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Opgaven en beschikbare middelen zijn niet in balans, zeker niet op de lange termijn.

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.

Namens de Raad van Commissarissen,

J.G. Waanders-Kolhoop, voorzitter

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

1. Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De taken van de raad zijn vastgelegd in artikel 19 van de nieuwe 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. Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

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

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 2022 er op toegezien of de opvolging is uitgevoerd van opmerkingen die door externe toezichthouders zijn gemaakt in 2021.

In oktober 2022 heeft de Aw een toezichtgesprek met bestuurder en RvC-voorzitter, alsmede met de controller gevoerd over de voortgang ten aanzien van interne beheersing en risicomanagement. Uit deze gesprekken komt bij de Aw het beeld naar voren dat de werkorganisatie belangrijke stappen zet om te komen tot een verbetering van de 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. Van de klokkenluidersregeling is in 2022 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 2022 heeft een strategische bijeenkomst plaatsgevonden waarin met de bestuurder en samen met het managementteam van gedachten is gewisseld over strategische keuzes voor de middellange en lange termijn. Dit ook als opmaat voor de begroting 2023 en de meerjarenbegroting. Met name is gesproken over: de dilemma's die zijn ontstaan op het gebied van de landelijke prestatieafspraken en veranderingen in de labeling, de energiearmoede, de fysieke opgave en onzekerheden en de daarbij behorende begroting in scenario's. De bestuurder neemt op die manier de raad tijdig mee in ontwikkelingen. Bij themabesprekingen in de reguliere vergaderingen is meestal ook een MT-lid op uitnodiging aanwezig om een presentatie te geven. In 2022 is op die manier o.a. gesproken over: de organisatieontwikkeling (met een cultuurscan), woonvisie senioren, benchmark Thesor en een duurzaam verdienmodel.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

Auditcommissie

In 2022 bestond de auditcommissie uit mevrouw Waanders (voorzitter), de heer Veuger (tot 1 juli) en de heer Roelofs (vanaf 1 juli 2022). In 2022 heeft de auditcommissie zeven keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen wordt tijdens zijn vergaderingen door het bestuur geïnformeerd over (plannen op het gebied van) nieuwbouw, renovatie, sloop, aan- en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. 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 2022 goedkeuring verleend aan de begroting 2023 en de jaarrekening 2021 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 2022, de kaderbrief 2023 en de begroting 2023 behandeld.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en is ook regelmatig bij de RvC vergaderingen met de bestuurder. Ook vindt een jaarlijks gesprek plaats tussen 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 controles op basis van het intern controleplan.

Het risicomanagement is verder geïmplementeerd binnen de organisatie.

De auditcommissie heeft verder in 2022 ter voorbereiding van besluitvorming in de RvC een advies uitgebracht over:

- auditplan accountant en auditplan controller 2022;
- actualiteit aansprakelijkheidsverzekering 2022;
- voorgenomen investeringsbesluiten:
 - verduurzaming en renovatie en onderhoud 122 flatwoningen Parelstraat
 - verduurzaming en renovatie 84 woningen Esdoornlaan
 - verduurzaming en renovatie 90 portiekwoningen Wilgenlaan
 - verduurzaming en renovatie 166 portiekwoningen Davidstraat
 - nieuwbouw Doefmatlocatie
 - sloop/nieuwbouw woningen Rode Kruislaan en 16 aprillaan.
- aanpassing investeringsstatuut;
- aanpassing reglement Financieel beleid/beheer;
- aanpassing treasury- en beleggingsstatuut;
- aanpassing regeling auditcommissie.

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat het vermogen van de corporatie doelmatig wordt geïnvesteerd en dat er geen maatschappelijk vermogen wegvloeit. Op basis van eigen waarneming en de informatie van de accountant alsook het WSW oordeelt de raad dat onder de huidige situatie en met de huidige kennis de financiële continuïteit naar de toekomst toe voldoende is gewaarborgd.

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 2022 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 2022 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 2022 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 verslagen van deze overleggen. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de HPPG bij de prestatieafspraken betrokken is geweest. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken 2023 zijn door de raad van commissarissen goedgekeurd.

Klachtbehandeling

Patrimonium neemt als uitgangspunt dat klachten tijdig worden opgepakt, de klager zich gehoord weet en de organisatie wil leren hoe het beter kan om zodoende samen te zoeken naar een geschikte oplossing. Een goede interne klachtbehandeling kan ertoe leiden dat klagers geen extra stap hoeven te zetten richting externe klachtinstanties, zoals de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen en de Huurcommissie. In de kwartaalrapportages wordt het aantal ontvangen en behandelde interne klachten vermeld, evenals de klachten die binnen zijn gekomen vanuit de Gezamenlijke Klachtencommissie en de Huurcommissie. Conform de governancecode 2020 brengt de bestuurder eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie met een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad en de bestuurder spreken minimaal eenmaal per jaar over de omgang met en de participatie en invloed van belanghouders. Onze huurders zijn de belangrijkste belanghouders. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft de organisatie geregeld overleg met de huurdersorganisatie (HPPG). De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie. Dat gebeurt onder andere door het delen van de verslagen van de overleggen tussen Patrimonium en HPPG. De raad heeft kennis kunnen nemen van het jaarplan 2022 en het jaarverslag 2021 van de HPPG.

Visitatie

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van de corporatie. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te visiteren.

De visitatie 2018-2021 is in 2022 uitgevoerd door Cognitum. De belangrijkste conclusies waren:

- Op het gebied van presteren naar Opgaven en Ambities heeft Patrimonium haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied. Patrimonium zet in beleidsplannen een heldere lijn neer qua ambities. Zij wordt door alle partijen erkend als een partij die er is voor de huisvesting van mensen aan de onderkant van de woningmarkt respectievelijk samenleving. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat de ambities over het algemeen weinig concreet zijn geformuleerd.
- Bij het presteren volgens Belanghebbenden wordt Patrimonium door haar belanghebbenden getypeerd als betrokken en betrouwbaar. Zij krijgt een positieve feedback op toegankelijkheid. Zij is benaderbaar, laagdrempelig, houdt rekening met de menselijke maat, heeft directe toegang en korte lijntjes. De beschikbaarheid scoort erg laag vanwege de zorg over een tekort aan betaalbare woningen bij de grote druk op de woningmarkt. Op het gebied van de verduurzaming ziet de gemeente graag een versnelling. Op Leefbaarheid en Wonen en zorg scoort Patrimonium in de ogen van belanghebbenden erg goed. De partijen geven allen aan dat ze zich meer betrokken willen voelen.
- Bij het Presteren naar vermogen verantwoordt en motiveert Patrimonium in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. De financiële continuïteit wordt gewaarborgd door te

sturen op een gezond operationeel resultaat, positieve kasstromen met goede financierbaarheid en voldoende solvabiliteit. Er is in de visitatieperiode meer aandacht voor de klant/huurder naast zoals de beschikbaarheid die steviger is aangezet. Daar is financieel ook ruimte voor dankzij het gevoerde beleid en mede daardoor pakt Patrimonium al in de visitatieperiode een positie die door de direct belanghebbenden gewaardeerd wordt.

- De Governance is op orde. Aan het begin van de visitatieperiode waren de sturingsmogelijkheden beperkt en letterlijk een kwestie van pen en papier. Aan het einde van de periode staat er een goed systeem. Op onderdelen is doorontwikkeling nog nodig, maar de corporatie wordt inmiddels door de softwareleverancier als voorbeeld gebruikt op diverse onderdelen. De externe legitimatie is in orde echter de openbare verantwoording kan nog meer inzicht geven in voornemens en realisatie.

De aanbevelingen die zijn gedaan zijn besproken met de RvC en de bestuurder en hier zijn actiepunten uit naar voren gekomen die de komende tijd worden opgepakt en zullen worden meegenomen in het nieuwe Ondernemingsplan 2024 – 2027.

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2022 bestond de selectie- en remuneratiecommissie tot 1 juli uit mevrouw Hak (voorzitter) en mevrouw Van den Hoogen. Met het vertrek van mevrouw Hak per 1 juli is mevrouw Van den Hoogen voorzitter geworden van de commissie en is mevrouw Kromdijk als lid toegetreden tot de commissie. Er is in 2022 vijf keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

b. Besluiten en activiteiten 2022

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2022 beziggehouden met de volgende punten:

- beoordeling en voortgang functioneren bestuurder;
- de bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen;
- scholing en opleiding van de raad van commissarissen;
- organiseren externe zelfevaluatie verzorgd door Ebbinge aan de hand van het instrument Management Drives;
- de werving & selectie en benoeming van de nieuwe RvC-leden per 1 juli 2022;
- evaluatie van de werving en selectieprocedure nieuwe RvC-leden;
- benoeming van nieuwe voorzitter RvC en vicevoorzitter;
- regeling bij ontstentenis en belet van de bestuurder;
- start werving en selectieprocedure nieuw te benoemen RvC lid per juli 2023.

c. Beoordeling functioneren bestuurder

Op 7 juni 2022 heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met de voorzitter van de RvC een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder. Met als doel om met de bestuurder te bespreken hoe hij zelf vindt dat de eerste vijf maanden zijn verlopen mede in het licht van de door hem opgestelde bestuursagenda voor 2022.

Op 19 december 2022 is er een beoordelingsgesprek geweest in dezelfde samenstelling als het voortgangsgesprek, maar met een nieuwe voorzitter van de RvC en een nieuw lid van de selectie- en remuneratiecommissie. Tijdens dit gesprek is teruggekeken op het functioneren van de bestuurder en de realisatie van de doelstellingen die hij had voor 2022. De bestuurder heeft ter voorbereiding hiertoe vooraf een reflectieverslag opgesteld alsmede in de bestuursagenda 2022 aangegeven wat is gerealiseerd. Tevens zijn er, op basis van de gemaakte afspraken met de bestuurder, door de

commissie voorafgaand aan het beoordelingsgesprek ook gesprekken gevoerd met een lid van het managementteam, bestuurskamer, HPPG, en de gehele OR en RvC. Dit aan de hand van een lijst met vragen die vooraf was toegezonden aan de gesprekspartners. De input die uit deze gesprekken is opgehaald is ingebracht in het gesprek met de bestuurder. Deze toevoeging ten behoeve van het beoordelingsgesprek is als een verrijking ervaren en zal ook komend jaar gehanteerd worden. Er is in het gesprek ook vooruit gekeken naar de bestuursagenda 2023 die ook door de bestuurder voorafgaand aan het gesprek is opgesteld en is toegezonden. In het gesprek zijn de ontwikkelpunten van de bestuurder aan de orde gekomen en in het verlengde daarvan opleidingen/trainingen.

d. Bezoldiging, nevenfuncties en permanente educatie bestuurder

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

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

De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink in 2022 is bestuurslid MOW (museum Bellingwolde).

De bestuurder heeft in 2022 in het kader van permanente educatie 25,5 punten behaald. Over de afgelopen drie jaar zijn er 140 PE-punten behaald.

4. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2022 achtmaal met de bestuurder. Tijdens deze zogenoemde voortgangsoverleggen wordt de agenda van de vergaderingen van de raad met de bestuurder voorbereid en is plaats voor informeel overleg waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (klankbordfunctie). Twee keer per jaar staat het onderwerp integriteit geagendeerd. Deze overleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen zijn ook de bestuurssecretaris en de controller aanwezig.

5. Samenstelling, bezoldiging en functioneren RvC

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 periodiek geëvalueerd.

Per 1 juli 2022 zijn mevrouw Kromdijk en de heer Roelofs toegetreden tot de RvC waarmee de continuïteit ten aanzien van de deskundigheden juridisch/governance/ integriteit en ondernemerschap/digitalisering/innovatie geborgd zijn na het vertrek van de heer van der Meulen en mevrouw Hak. Daarbij zijn per 1 juli 2022 de heer Veuger benoemd als voorzitter van de RvC en mevrouw Waanders als vicevoorzitter. Tezamen vormen zij het presidium.

In het tweede half jaar van 2022 is vooruitgekeken naar wat de gevolgen zijn van het vertrek van mevrouw Waanders per 1 juli 2023. Er is eind 2022 een profiel opgesteld waarbij financiële expertise wordt gevraagd om te voorzien in de opvolging van mevrouw Waanders.

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

Werving & selectie nieuwe RvC-leden

De werving & selectie van twee nieuwe RvC-leden, waaronder een huurderscommissaris, is begeleid door het bureau Talent Performance. E.e.a. is uitgevoerd conform de daarop betrekkingen hebbende artikelen uit de statuten en het RvC reglement. De profielschetsen zijn opgesteld voor de profielen ondernemerschap/digitalisering/innovatie en juridisch/governance/integriteit. De HPPG besloot aan te sluiten bij de procedure van de raad voor de werving van de huurderscommissaris.

De vacatures hebben o.a. op de website van Talent Performance, de woningcorporatie en in het Dagblad van het Noorden gestaan. De geselecteerde kandidaten hebben een gesprek gehad met een delegatie van de raad, een delegatie van de HPPG en met de bestuurder (adviserende rol). De HPPG heeft vervolgens de heer Roelofs voorgedragen voor benoeming tot huurderscommissaris en de raad koos voor mevrouw Kromdijk. Na het besluit tot de voorgenomen benoeming, is aan de HPPG en OR hierover advies gevraagd. Beide reageerden positief. Ook de Aw gaf een positieve zienswijze bij de benoeming, waarmee de benoeming per 1 juli 2022 een feit werd. De nieuwe RvC leden zijn van de benodigde documenten voorzien en er is een introductieprogramma voor ze gemaakt.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

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

Samenstelling in 2022

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2022 uit vijf leden, 3 vrouwen en 2 mannen. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Patrimonium heeft 1 bestuurder, een man. Hierdoor is een evenwichtige verdeling niet mogelijk. Per 1 januari 2022 waren de volgende personen lid van de raad:

Naam (geboortejaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroepsfunctie
mr.drs. F.C.A. van der Meulen (1970) Assen Juridisch/integriteit tot 1 juli 2022	1-7-2022	1-7-2022	Voorzitter tot 1 juli 2022	Hoofd Juridische Zaken van de gemeenten Hoogeveen en De Wolden
Mevr. A.W.V. Hak (1968) Groningen Sociaal maatschappelijk Tot 1 juli 2022	1-7-2022	1-7-2022	Lid (namens de huurders) tot 1 juli 2022	senior-adviseur BMC

Mevr. J.G. Waanders - Kolhoop (1970) Groningen Financieel-economisch	1-7-2019	1-7-2023	Lid tot 1 juli 2022; vicevoorzitter vanaf 1 juli 2022; voorzitter vanaf januari 2023	Controller RENN4
dr. ing. J. Veuger MRE FRICS (1966) Sleen Volkshuisvestelijk/vastgoed/ bouwkundig Lid tot 11 januari 2023	1-7-2020		Lid tot 1 juli 2022; voorzitter vanaf 1 juli 2022 tot januari 2023	Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences Enschede; Bestuurder CORPORATEM Real Estate Management
Mevr. drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lensen (1968) Harkema Sociaal maatschappelijk	1-7-2020	1-7-2024	Lid (namens de huurders)	Directeur bestuurder Biblionet Groningen
De heer P.J.J.M. Roelofs (1963) Groningen Profiel: ondernemerschap/digitalisering/ innovatie	1-7-2026	1-7-2030	Lid (namens de huurders)	Director Marketing & Operations bij Forever Living Products
Mevr. S. Kromdijk (1976) Groningen Profiel: juridisch/governance/integriteit	1-7-2026	1-7-2030	Lid	sr. officier van justitie/teamleider Interventies bij Openbaar Ministerie Noord Nederland

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

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2022

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 (tot 1 juli 2022); Voorzitter Committee of quality certificates (CKV) bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH), tot 22 september 2022; Lid RvC Mitros Utrecht en Nieuwegein & voorzitter Auditcommissie Wonen; Lid RvC deltaWonen Zwolle & lid Auditcommissie
drs. R.C.E.J. van den Hoogen – Lenssen	Lid DB Stichting SPN; Lid van de Raad van Toezicht bij Accare
De heer P.J.J.M. Roelofs	Bestuurslid CDA PB – VR; Voorzitter CDA Provincie Groningen; Voorzitter Nederlandse Klim- en Bergsportvereniging NKBV Noord Nederland; Voorzitter Stichting St Jozefkerk Groningen
Mevrouw S. Kromdijk	Lid Klachtencommissie Fier! Lid Raad van Toezicht stichting Quadraten

a. Bezoldiging RvC

Per 1 januari 2022 is de vergoeding voor leden van de raad vastgesteld op € 13.032,00- op jaarbasis. De vergoeding voor de voorzitter is vastgesteld op € 19.548, - op jaarbasis. De beloning voor de RvC bedraagt 90 procent van de VTW-norm in klasse F. In 2022 heeft de raad de bezoldiging vastgesteld voor 2023. De bezoldiging van de voorzitter in 2023 bedraagt € 1.683,00 per maand en de bezoldiging voor de andere RvC-leden € 1.122,00 per maand. Aangezien deze bedragen 10 procent onder de vastgestelde maxima voor een corporaties in klasse F liggen, wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De WNT is van toepassing voor zowel de beloning van 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.

b. Functioneren RvC

Integriteit en onafhankelijkheid

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. 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.

Informatievoorziening en oriëntatie onder belanghouders

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

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

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

De jaarlijkse bijeenkomst van de voltallige RvC met de HPPG vond in mei 2022 plaats. Dit betrof een uitgebreide rondtoer langs het bezit van Patrimonium tezamen met het MT en bestuurder.

Voorafgaand aan deze tour waar speciaal een bus voor was gehuurd werd gezamenlijk geluncht en onder het genot van een hapje en een drankje werd na afloop informeel nabeschouwd. Deze wijze van elkaar ontmoeten en het gesprek voeren over de ontwikkelingen binnen Patrimonium beviel zo goed dat ook voor 2023 een dergelijke middag op de planning staat.

Lidmaatschappen

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

Overleg met de ondernemingsraad (OR)

De raad heeft zich op verschillende momenten georiënteerd op de organisatie en de relatie tussen de OR en de bestuurder. Het presidium van de raad heeft in 2022 tweemaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder, waarbij de tweede keer ook is gebruikt om input te halen voor het beoordelingsgesprek met de bestuurder. In oktober zijn twee RvC-leden 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 2022 is de raad naar tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris mevrouw Westhuis-Scholten. Jaarlijks vindt een evaluatiegesprek plaats tussen het presidium van de raad en de secretaris.

Zelfevaluatie RvC

De zelfevaluatie 2022 stond in het teken van de nieuwe samenstelling van de RvC. De zelfevaluatie is begeleid door Ebbinge aan de hand van het instrument Management Drives dat inzicht verschaft in drijfveren zowel individueel als op teamniveau. Onderwerp van de zelfevaluatie: aandacht voor

teamvorming. Elkaar beter leren kennen aan de hand van de individuele profielen/ drijfveren zoals deze via de tool Management Drives door de externe begeleider werden gepresenteerd. Dit nadat ieder individueel RvC-lid een uitgebreide digitale vragenlijst had ingevuld.

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

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

Permanente educatie

De remuneratiecommissie heeft het afgelopen jaar vanwege Covid-19 en het toe- en aftreden van twee nieuwe commissarissen per juli 2022 geen nieuw opleidingsplan opgesteld. Het jaarbudget is voor 2022 hetzelfde gebleven. De commissarissen hebben de volgende PE-punten behaald.

Commissaris	PE-punten 2022
A.W.V. Hak (tot 1 juli 2022)	0
R.C.E.J. Van den Hoogen - Lensen	7
F.C.A. van der Meulen (tot 1 juli 2022)	2
J. Veuger	19
J.G. Waanders - Kolhoop	0
P. Roelofs (vanaf 1 juli 2022)	2
S. Kromdijk (vanaf 1 juli 2022)	2

6. Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2022 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. Van al deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

In 2022 zijn door de raad de volgende bestuursbesluiten goedgekeurd en de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum	Besluit (kernachtig verwoord)
26-1-2022	Vaststelling geactualiseerde toezicht- en toetsingsdocumenten.

	Goedkeuring investering voor de verduurzaming en renovatie van 122 flatwoningen aan de Parelstraat van € 6.680.178,81 incl. BTW.
	Goedkeuring bestuursbesluit inzake het huurbeleid 2022.
	Verstrekken van de opdracht (samen met de bestuurder) aan Cognitum voor het uitvoeren van de visitatie van Patrimonium over de periode 2018 - 2021
2-3-2022	Goedkeuring voor uitstel aanleveren jaarstukken
	Goedkeuring investering voor de renovatie van 84 flatwoningen aan de Beukenlaan/ Esdoornlaan van € 5.255.109, -- incl. btw
14-3-2022	De raad besluit unaniem om Peter Roelofs per 1 juli 2022 te benoemen tot lid van de raad van commissarissen voor een periode van 4 jaar, op voordracht van de huurdersorganisatie, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.
	De raad besluit unaniem om Sanne Kromdijk per 1 juli 2022 te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen voor een periode van 4 jaar, onder voorbehoud van een positief advies van de OR en onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.
11-4-2022	Goedkeuring geactualiseerde investeringsstatuut
	Goedkeuring investering voor de renovatie van 90 portieketagewoningen aan de Wilgenlaan van € 5.251.792 incl. BTW.
	Vaststellen gezamenlijk visie op bestuur en toezicht
	Goedkeuring voor uitstel van aanlevering van de jaarstukken met betrekking tot 2020 met als deadline 30 juni 2022.
	De heer Veuger wordt per 1 juli 2022 benoemd tot voorzitter van de RvC en mevrouw Waanders tot vicevoorzitter.
25-5-2022	Goedkeuring geactualiseerde treasury- en beleggingsstatuut
	Goedkeuring investering voor de renovatie van 166 portieketagewoningen aan de Davidstraat van € 6.681.551,92 incl. BTW.
	Goedkeuring investering van € 560.000 om de planvorming voor de bouw van 9 eengezinswoningen en 22 appartementen in Beijum (project Doefmat) om te zetten van een voorlopig ontwerp in een vergunningsgereed product.
	Goedkeuring geactualiseerde Reglement Financieel beleid en beheer
	Goedkeuring bod 2023
	Goedkeuring kaderbrief 2023
	Goedkeuring: - statutenwijziging

	- wijziging Reglement RvC - wijziging reglement Auditcommissie - wijziging reglement Selectie- en remuneratiecommissie - wijziging Bestuursreglement
	Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening 2021. 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 2021.
	Verlenen van decharge aan de RvC voor het gehouden toezicht t/m 31 december 2021.
7-9-2022	Goedkeuring herijking volmacht WSW
	Goedkeuring om voor 18 eengezinswoningen aan de Rode Kruislaan/16 Aprillaan een investering te doen van € 442.000 om de planvorming van voorlopig ontwerp om te zetten in een vergunning gereed product.
	Goedkeuring auditplan controller 2022
	Goedkeuring toevoeging drie adressen aan de verkooplijst
	Vaststelling wijziging rooster van aftreden.
Oktober 2023	Vaststelling opleidingsbudget RvC 2023.
	Vaststelling bezoldiging voorzitter en leden RvC per 1 januari 2023.
	Vaststelling planning werving & selectie nieuw RvC lid per 1 juli 2023.
23-11-2023	Goedkeuring aan: - begroting 2023; - treasuryjaarplan 2023; - financieringsstrategie 2023;
	Goedkeuring prestatieafspraken 2023
	Goedkeuring aanvulling op het DAEB-portefeuilleplan 2022 – 2036 en herijking van het portefeuilleplan niet-DAEB 2022
	Vaststelling regeling bij ontstentenis en belet bestuurder.

JAAARREKENING 2022



**CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING PATRIMONIUM
TE GRONINGEN**

Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

Activa	31 december 2022	31 december 2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB-vastgoed in exploitatie	956.792.801	944.386.740
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	39.688.331	36.304.573
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	186.494
	<u>996.481.132</u>	<u>980.877.807</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.186.830	1.297.010
	<u>1.186.830</u>	<u>1.297.010</u>
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	1.143.528	1.386.528
Overige effecten	1.219	1.219
	<u>1.144.747</u>	<u>1.387.747</u>
Som van vaste activa	998.812.709	983.562.564
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	403.602	439.905
	<u>403.602</u>	<u>439.905</u>
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	413.524	603.605
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.326.349	2.517.236
Overige vorderingen	0	2.360.836
Overlopende activa	786.502	1.046.254
	<u>4.526.375</u>	<u>6.527.931</u>
Liquide middelen (5)	10.491.445	5.312.575
Som van vlottende activa	15.421.422	12.280.411
Totaal van activa	1.014.234.131	995.842.975

Passiva		31 december 2022	31 december 2021
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		611.150.895	615.382.133
Overige reserves		159.492.086	145.548.172
Totaal van eigen vermogen		770.642.981	760.930.305
Voorzieningen	(7)		
Voorziening onrendabele investeringen		528.190	1.790.672
Latente belastingverplichtingen		2.748.000	0
Overige voorzieningen		495.978	442.084
Totaal van voorzieningen		3.772.168	2.232.756
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan overheid		3.878.274	4.241.636
Schulden aan banken		212.169.922	204.717.984
Totaal van langlopende schulden		216.048.196	208.959.620
Kortlopende schulden	(9)		
Rekening-courant bank		0	240.070
Schulden aan overheid		363.362	416.575
Schulden aan banken		3.314.705	7.277.348
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.767.912	3.206.529
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		2.530.988	1.257.497
Schulden ter zake van pensioenen		57.098	49.213
Overige schulden		9.689.621	7.885.907
Overlopende passiva		3.047.100	3.387.155
Totaal van kortlopende schulden		23.770.786	23.720.294
Totaal van passiva		1.014.234.131	995.842.975

Winst- en verliesrekening over 2022

		2022	2021
Huuropbrengsten	(10)	43.529.829	42.602.556
Opbrengsten servicecontracten	(11)	2.439.012	2.342.851
Lasten servicecontracten	(12)	-2.237.034	-2.378.419
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-1.561.997	-1.402.484
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-18.213.541	-15.465.964
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-6.534.568	-8.464.425
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.421.701	17.234.115
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.774.837	2.717.944
Toegerekende organisatiekosten		-28.779	-28.847
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.833.584	-1.780.556
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	912.474	908.541
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-13.955.346	4.847.871
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	12.403.647	102.468.751
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.551.699	107.316.622
Overige organisatiekosten	(19)	-1.229.330	-1.729.401
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	-510.319	-667.562
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	33.353	1.292
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-5.386.881	-6.707.213
Totaal van financiële baten en lasten		-5.353.528	-6.705.921
Totaal van resultaat vóór belastingen		9.689.299	116.356.394
Belastingen	(23)	-23.378	891.244
Totaal van resultaat na belastingen		9.712.677	115.465.150

Kasstroomoverzicht over 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	43.651.233	42.677.721
Vergoedingen	2.430.183	2.190.697
Overige bedrijfsontvangsten	387.702	522.409
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>46.469.118</i>	<i>45.390.828</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.367.219	3.960.684
Onderhoudsuitgaven	13.806.587	12.269.457
Overige bedrijfsuitgaven	8.020.078	8.474.195
Betaalde interest	5.973.282	7.592.470
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	140.615	152.828
Verhuurderheffing	2.355.873	4.404.140
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	318.082	289.894
Vennootschapsbelasting	-2.236.595	3.108.726
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>32.745.141</i>	<i>40.252.394</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.723.977	5.138.434
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet gelegenheden DAEB	4.779.132	2.905.628
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>4.779.132</i>	<i>2.905.628</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	226.144	555.897
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	55.827
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	19.826.646	15.757.544
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	49.135	8.762
Investerings overig	111.158	87.150
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>20.213.083</i>	<i>16.465.180</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.433.951	-13.559.552
FVA		
Ontvangsten overig	3.572.989	6.210.175
Uitgaven overig	0	-610.500
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>3.572.989</i>	<i>5.599.675</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.860.962	-7.959.877

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen DAEB	14.500.000	36.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	554.800

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	10.920.715	33.832.058
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	11.680

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.555.925	3.211.062
---	------------------	------------------

Mutatie van geldmiddelen	5.418.940	389.619
---------------------------------	------------------	----------------

Wijziging kortgeld	0	0
---------------------------	----------	----------

Geldmiddelen per 1 januari	5.072.505	4.682.886
----------------------------	-----------	-----------

Geldmiddelen per 31 december	10.491.445	5.072.505
------------------------------	------------	-----------

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.

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het Covid-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Net als in 2020 en 2021 zijn ook in het begin van 2022 in Nederland nog bevergaande maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus te remmen en de druk op de gezondheidszorg op te vangen. Met de Omikron variant is er ruimte gekomen in de maatregelen en zijn alle maatregelen in de loop van 2022 vrijwel volledig afgeschaald. De corporatiesector heeft ook de gevolgen ervaren maar niet in de omvang zoals deze voor andere sectoren aan de orde is. Met de afschaling van de maatregelen is het werken weer redelijk teruggedaan naar "normaal". Vanaf het derde kwartaal heeft corona nauwelijks nog impact voor Patrimonium Groningen. Er zijn geen belemmeringen in het werk ten gevolge van corona. Voor de toekomst verwachten wij dat de impact van Covid-19 op onze bedrijfsvoering niet meer aanwezig zal zijn. De continuïteit van Patrimonium Groningen ten gevolge van Covid-19 komt niet in het geding.

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.

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 28 juni 2023.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Schattingen en veronderstellingen

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

Scheiding DAEB/niet DAEB

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

Waardering vastgoedbeleggingen

Patrimonium Groningen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de actuele waarde 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 marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). Voor het bepalen van de actuele waarde van de woningen (buiten het aardbevingsgebied) is de basisversie van het handboek toegepast. In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Patrimonium Groningen.

Per 2022 is sprake van een stelselwijzing inzake de verwerking van na-investeringen in de vorm van grootschalig onderhoud of renovatie van vastgoed in exploitatie waarbij het werk is gestart. Deze is niet voor voorgaande jaren aangepast. Bij na-investeringen in de vorm van grootschalig onderhoud of renovatie van vastgoed in exploitatie waarbij het werk is gestart, wordt de marktwaaarde bepaald alsof het grootschalig onderhoud of de renovatie al gereed is. De marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie wordt bepaald op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven.

Patrimonium Groningen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van het bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en het bezit in het aardbevingsgebied. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Per 2022 heeft Patrimonium een nieuwe taxateur, de waarderingmethoden van deze taxateur zijn gelijk aan de taxateur uit voorgaande jaren.

Bijzondere waardeverminderingen

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

Latente belastingvorderingen

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

en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

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

Consolidatie

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een 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 bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

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

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

Onderhoud- en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

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

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 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. In 2022 was er geen sprake van sloop.

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het 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 het bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Uitgangspunt	2022	2021
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Normonderhoud	€ 2.187	€ 1.929
Norm beheerlasten	€ 933	€ 772

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

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:

- 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.

Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige effecten

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

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

Totaal van voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

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

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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 tijds waarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 2,9% (2021: 3,51%) 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. Het vaststellen van het investeringsbesluit door de bestuurder wordt aangemerkt als IFEC moment. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

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.

Derivaten

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

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

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

Leasing

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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 kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

Lonen, salarissen, pensioenen 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 in het hoofdstuk Toelichting op de Winst- en Verliesrekening.

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 herstructureringsprojecten).

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, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten.

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten 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.

Patrimonium Groningen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Woningcorporatie ABC heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de

fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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.

GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB

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

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

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

Toelichting op de balans per 31 december 2022

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2022			
— Aanschafprijs	355.291.996	36.209.770	391.501.766
— Cumulatieve waardeveranderingen	589.094.744	94.803	589.189.547
Marktwaaarde	944.386.740	36.304.573	980.691.313
Mutaties in het boekjaar:			
— Investeringsen	22.391.635	45.951	22.437.586
— Desinvesteringsen	-3.833.584	0	-3.833.584
— Onttrekking voorziening onrendabele investeringsen (na-investeringsen)	-1.016.458	0	-1.016.458
— Overboeking voorziening onrendabele investeringsen (renovaties)	-14.201.371	0	-14.201.371
— Aanpassing van de marktwaaarde	9.065.840	3.337.807	12.403.647
Saldo	12.406.062	3.383.758	15.789.820
Stand per 31 december 2022:			
— Aanschafprijs	376.970.381	36.255.721	413.226.102
— Cumulatieve waardeveranderingen	579.822.420	3.432.610	583.255.030
Marktwaaarde	956.792.801	39.688.331	996.481.132

De *Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie* in de Herwaarderingsreserve bedraagt € 1,1 miljoen. Dit effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt uitgesplitst voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk € -2,7 miljoen (2021: € 94,4 miljoen) en € 1,6 miljoen (2021: € 2,5 miljoen).

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

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

Verloop marktwaarde

	€
Marktwaarde per 1 januari 2022	980.691.313
Voorraadmutaties	-3.609.171
Methodische wijzigingen	15.127.546
Mutatie objectgegevens	33.876.925
Parameters marktontwikkeling	-25.865.214
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie	-3.740.268
Marktwaarde per 31 december 2022	996.481.132

De voorraadmutaties bestaan naast de boekwaarde uit verkopen uit effecten van samenvoegingen in het bezit. Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar toegelicht:

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen naar € 179,5 duizend (2021: € 160,1 duizend). De peildatum voor 2022 is 1-1-2021, de peildatum voor 2021 is 1-1-2020. Deze stijging van 12,1% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

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

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

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

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen over het algemeen een fractie hoger dan de disconteringsvoet van vorig jaar. Deze stijging van de disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 41 miljoen.

Tarief overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2022 is het tarief overdrachtsbelasting gewijzigd voor beleggers van 8% naar 10,4%. Dit heeft gevolgen voor de transactiekosten over de eindwaarde, deze liggen 2,4% 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, dit heeft een verlagend effect op de marktwaarde van € 11 miljoen.

Verhuurderheffing

De tarieven voor de verhuurderheffing zijn per 1 januari 2023 op nihil gesteld. Dit heeft een positief effect van € 39 miljoen op de marktwaarde.

Validatie marktwaarde 2021

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Overig Groningen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 1,4% te laag. Dit effect is onderdeel

van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 11,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Uitgangspunten marktwaarde

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

x € 1.000	Waarderings-variant	2022	2021
Eengezinswoningen	basis	90.889	90.100
Eengezinswoningen	full	75.477	62.969
Meergezinswoningen	basis	717.438	724.587
Meergezinswoningen	full	58.446	50.775
Bedrijfs onroerend goed	full	18.697	15.101
Maatschappelijk onroerend goed	full	7.355	3.978
Intramuraal zorgvastgoed	full	21.812	27.206
Parkeergelegenheden	basis	6.047	5.661
Parkeergelegenheden	full	309	314
		<u>996.481</u>	<u>980.691</u>

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

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt de hoogste van deze beide gehanteerd. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macroeconomische parameters:

Parameters woongelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-8,27%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (EGW)	834-2.066	834-2.066	834-2.066	834-2.066	834-2.066	834-2.066	834-2.066
Instandhoudingsonderhoud per vhe (MGW)	712-2.189	712-2.189	712-2.189	712-2.189	712-2.189	712-2.189	712-2.189
Beheerkosten per vhe (EGW)	481	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe (MGW)	472	472	472	472	472	472	472
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9,0% (2021: 9,0%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet – risicovrije rentevoet	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Disconteringsvoet – vastgoed sectorspecifiek	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet – risicovrije rentevoet	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Disconteringsvoet – vastgoed sectorspecifiek	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
Mutatieonderhoud per m2 BVO	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet – risicovrije rentevoet	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Disconteringsvoet – vastgoed sectorspecifiek	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Instandhoudingsonderhoud garagebox	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00
Beheerkosten parkeerplaats	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Beheerkosten garagebox	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00
Splitsingskosten per vhe *	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
Verkoopkosten per vhe (in €)	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet – risicovrije rentevoet	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Disconteringsvoet – vastgoed sectorspecifiek	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Voor 2022 heeft Patrimonium Groningen een nieuwe taxateur ingeschakeld. Het te taxeren bezit is daarom in 2022 in zijn geheel getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Patrimonium Groningen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxateur is ingeschakeld voor het bedrijfs onroerend goed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en het bezit in het aardbevingsgebied.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraden Taxateur

	Schematische vrijheid	Markthuur	Leegwaarde	Exit Yield	Disconteringsvoet	Mutatie kans
Eengezinswoning (EGW)	-	€ 870 - € 1.105	€ 235k - € 303k	4,86% - 6,69%	5,20% - 6,10%	0,00% - 9,00%
Meergezinswoning (MGW)	-	€ 635 - € 1.515	€ 148k - € 428k	4,95% - 7,12%	4,85% - 7,55%	5,00% - 9,00%
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	-/- € 240k correctie kasstroom jr 1	€ 15 - € 300	-	-	1,81% - 100,00%	-
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	-	€ 70 - € 150	-	0,00% - 7,55%	6,20% - 10,50%	-
Intramutraal zorgvastgoed (ZOG)	-	€ 1.740 - € 8.625	-	-	4,10% - 8,00%	-
Parkeerplaats	-	€ 30	-	-	0,00% - 2,23%	-

Schematische vrijheid

Wordt toegepast bij BOG-objecten (ateliers) en heeft betrekking op het specifieke verloop van de toekomstige huuropbrengst.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij BOG/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 niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

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

2022

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde *	
			In € x 1.000	In % van reële waarde
Mutatiegraad	4% – 50%	+10%	10.029	1,00%
Mutatiegraad	4% – 50%	-10%	-11.457	-1,15%
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	+1%-punt	-143.020	-14,30%
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	-1%-punt	357.809	35,77%

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			In € x 1.000	In % van reële waarde
Mutatiegraad	4% – 50%	+10%	13.801	1,41%
Mutatiegraad	4% – 50%	-10%	-13.220	-1,35%
Disconteringsvoet	3,5% – 11,5%	+1%-punt	-98.938	-10,09%
Disconteringsvoet	3,5% – 11,5%	-1%-punt	198.898	20,28%

* 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:

x € 1.000	2022	2021
Eengezinswoningen (EGW)	115.554	104.727
Meergezinswoningen (MGW)	473.642	455.547
Bedrijfs onroerend goed	18.697	15.102
Maatschappelijk onroerend goed	7.355	3.978
Intramuraal zorgvastgoed	21.812	27.206
Parkeergelegenheden	6.356	5.975
Totaal beleidswaarde	643.417	612.535
 Marktwaarde DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	 996.481	 980.691
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	353.065	368.156

De beleidswaarde per 31 december 2022 is € 30,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2021.

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.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Uitgangspunt	2022	2021
Streefhuur per maand eengezinswoningen *	€ 693	€ 692
Streefhuur per maand meergezinswoningen *	€ 577	€ 596
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.187	€ 1.929
Lastenbeheer per jaar	€ 933	€ 772

* Voor eengezins- en meergezinswoningen is de gemiddelde streefhuur respectievelijk 76% (2021: 76%) en 83% (2021: 83%) van de maximaal redelijke huur.

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Stap	2022		2021	
	€	%	€	%
Marktwaarde	996.481.132	100%	980.691.312	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	158.871.095	16%	-19.961.476	-2%
Stap 2: Betaalbaarheid	-375.157.237	-38%	-256.413.583	-26%
Stap 3: Kwaliteit	-120.148.411	-12%	-98.312.599	-10%
Stap 4: Beheer	-16.630.005	-2%	6.531.251	1%
Beleidswaarde	<u>643.416.575</u>	<u>65%</u>	<u>612.534.905</u>	<u>62%</u>

Sensitiviteitsanalyse

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

			Effect op beleidswaarde	
Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	€	%
Disconteringsvoet	1,8% – 23%	1%-punt hoger	€ 106,9 miljoen lager	-16,52%
Streefhuur per maand	€ 620	€ 25 hoger	€ 37,5 miljoen hoger	5,80%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.187 / € 933	€ 100 hoger	€ 41,9 miljoen lager	-6,48%

			Effect op beleidswaarde	
Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	€	%
Disconteringsvoet	3,5% – 11,5%	1%-punt hoger	€ 117,3 miljoen lager	-11,96%
Streefhuur per maand	€ 601	€ 25 hoger	€ 37,0 miljoen hoger	6,04%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.929 / € 772	€ 100 hoger	€ 41,1 miljoen lager	-6,71%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 1,2 miljard (2021: € 1,0 miljard).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

Aardbevingsrisico

Patrimonium Groningen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening. Het vastgoed van Patrimonium Groningen bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen, een deel van de woningen bevindt zich in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt.

Patrimonium Groningen heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de 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 waardedalingenregeling. Per 8 juni 2022 is overeenstemming bereikt over de schikking. De overeenkomst is ondertekend en daarmee formeel bekrachtigd. Patrimonium Groningen heeft € 2,3 miljoen ontvangen. Deze vordering is reeds in de cijfers verwerkt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari:		
– Aanschafprijs	186.494	3.885.689
– Cumulatieve waardeveranderingen	0	0
Boekwaarde	<u>186.494</u>	<u>3.885.689</u>
Mutaties in het boekjaar:		
– Investerings	0	3.727.966
– Waardeverminderingen	0	-47.804
– Overige mutaties	-186.494	205.527
Saldo	<u>-186.494</u>	<u>3.885.689</u>
Stand per 31 december:		
– Aanschafprijs	0	186.494
– Cumulatieve waardeveranderingen	0	0
Boekwaarde	<u>0</u>	<u>186.494</u>

Het saldo van de aanloopkosten voor nieuwbouw zijn, daar waar het IFEC moment nog niet heeft plaatsgevonden, in 2022 in het resultaat verwerkt.

2. Totaal van materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Stand per 1 januari:		
– Aanschafprijs	5.662.919	5.594.308
– Cumulatieve afschrijvingen	-4.365.909	-4.131.038
Boekwaarde	<u>1.297.010</u>	<u>1.463.270</u>
Mutaties in het boekjaar:		
– Investerings	122.746	68.611
– Afschrijvingen	-232.926	-234.871
Saldo	<u>-110.180</u>	<u>-166.260</u>
Stand per 31 december:		
– Aanschafprijs	5.785.665	5.662.919
– Cumulatieve afschrijvingen	-4.598.835	-4.365.909
Boekwaarde	<u>1.186.830</u>	<u>1.297.010</u>

Afschrijvingen

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

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

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

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ-waarde) van het kantoorpand bedraagt € 859 duizend (2021: € 884 duizend).

Zekerheden

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

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	1.386.528	1.531.528
– Dotaties ten gunste van het resultaat	44.000	3.000
– Onttrekking ten laste van het resultaat	-287.000	-148.000
– Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	1.143.528	1.386.528

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	746.000	1.033.000
Disagio leningen	398.000	354.000
	1.143.528	1.386.528

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Er is een actieve latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel van huurwoningen waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven.

Disagio leningen

Er is een actieve latentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de langlopende leningen aan overheid en banken bestaande op 1 januari 2008. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen, en heeft een gemiddelde looptijd van afgerond 10 jaar. De nominale waarde van het waarderingsverschil bedraagt € 2 miljoen (2021: € 2 miljoen).

Latente belastingverplichting op een contante waarde van nihil gewaardeerd

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie 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.

De latente belastingvorderingen- en verplichtingen zijn contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 2,15% (2021: 2,6%).

Overige effecten

	2022	2021
Overige effecten	1.219	1.219
	1.219	1.219

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

Overige voorraden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige voorraden	403.602	439.905
	<u>403.602</u>	<u>439.905</u>

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

4. Vorderingen**Huurdebiteuren**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huurdebiteuren	508.992	734.348
Voorziening oninbare debiteuren	-95.468	-130.743
	<u>413.524</u>	<u>603.605</u>

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

Patrimonium Groningen heeft een vordering uitstaan van € 95 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 € 509 duizend (2021: € 734 duizend) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 95 duizend (2021: € 131 duizend). Dit resulteert in een balanspost van € 414 duizend (2021: € 603 duizend). Binnen Patrimonium Groningen is een voorziening dubieuze debiteuren gevormd:

Voorziening dubieuze debiteuren

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	130.743	192.690
Vrijval	-35.275	-61.947
Stand per 31 december	<u>95.468</u>	<u>130.743</u>

Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vennootschapsbelasting	3.326.349	2.517.236
	<u>3.326.349</u>	<u>2.517.236</u>

Overige vorderingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige vorderingen	0	2.360.836
	<u>0</u>	<u>2.360.836</u>

De overige vorderingen in 2021 bestaat voor € 2,3 miljoen uit een vergoeding van de NAM inzake compensatie aardbevingsschade. De vergoeding is in 2022 per bank ontvangen. In het kasstroomoverzicht is de ontvangst gepresenteerd onder de financiële vaste activa.

Overlopende activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overlopende activa	786.502	1.046.254
	<u>786.502</u>	<u>1.046.254</u>

De looptijd van de vorderingen is korter dan een jaar en betreft vooruitbetaalde licentiekosten, verzekeringspremies en overige leveranciers.

5. Liquide middelen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ING Bank N.V.	10.491.366	5.312.507
Kas	79	68
	<u>10.491.445</u>	<u>5.312.575</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Patrimonium Groningen.

6. Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 611,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsverschillen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 615,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 288,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium Groningen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen bedraagt per balansdatum € 770,6 miljoen (2021: € 758,6 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Herwaarderingsreserve	611.150.895	615.382.133
Overige reserves	159.492.086	145.548.172
	<u>770.642.981</u>	<u>760.930.305</u>

Herwaarderingsreserve

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2022	602.074.712	13.307.421	615.382.133
Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie	-2.656.692	1.564.084	-1.092.608
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.138.630	0	-3.138.630
Stand per 31 december 2022	<u>596.279.390</u>	<u>14.871.505</u>	<u>611.150.895</u>

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

Overige reserves

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	145.548.172	125.720.237
Resultaatbestemming boekjaar	9.712.676	18.565.581
Realisatie uit herwaarderingsreserve	4.231.238	1.262.354
Stand per 31 december	<u>159.492.086</u>	<u>145.548.172</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 9,7 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 10,8 miljoen aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € -1,1 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is al verwerkt in het eigen vermogen.

7. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	Renovatie- projecten	Nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2022	1.790.672	0	1.790.672
Toevoeging ten laste van het resultaat	14.095.475	0	14.095.475
Vrijval ten gunste van het resultaat	-140.128	0	-140.128
Onttrekkingen	-1.016.458	0	-1.016.458
Overboeking vastgoed i.e.	-14.201.371		-14.201.371
Stand per 31 december 2022	<u>528.190</u>	<u>0</u>	<u>528.190</u>
Looptijd:			
Korter dan 1 jaar	528.190	0	528.190

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	0	0
– Dotaties ten laste van het resultaat	2.748.000	0
Stand per 31 december	<u>2.748.000</u>	<u>0</u>

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Onderhoudsvoorziening	2.748.000	0
	<u>2.748.000</u>	<u>0</u>

Er is een latente belastingverplichting gevormd met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening. De omvang van de voorziening is bepaald in overeenstemming met de Belastingdienst, en is overwegend langlopend van aard.

Overige voorzieningen

Voorziening RVU

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	118.901	0
Toevoeging ten laste van resultaat	0	118.901
Onttrekkingen	-3.443	0
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>115.458</u>	<u>118.901</u>
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	61.017	54.178
Tussen 1 en 5 jaar	54.441	64.724

Voorziening opleidingskosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	174.699	167.298
Toevoeging ten laste van resultaat	10.251	8.146
Onttrekkingen	-11.568	-745
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>173.382</u>	<u>174.699</u>
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	44.037	42.090
Tussen 1 en 5 jaar	130.662	125.208

Voorziening voor jubileumuitkeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	148.484	148.670
Toevoeging ten laste van resultaat	70.095	5.419
Onttrekkingen	-11.441	-5.605
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	<u>207.138</u>	<u>148.484</u>
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	3.911	4.500
Tussen 1 en 5 jaar	16.381	14.450
Langer dan 5 jaar	128.192	129.720

8. Langlopende schulden

<u>2022</u>	<u>2021</u>
3.878.274	4.241.636
212.169.922	204.717.984
<u>216.048.196</u>	<u>208.959.620</u>

Schulden aan overheid

2022	2021
4.658.211	6.956.097
-416.575	-2.297.886
<u>-416.575</u>	<u>-2.297.886</u>
4.241.636	4.658.211
-363.362	-416.575
<u>3.878.274</u>	<u>4.241.636</u>

Looptijd:

Tussen 1 en 5 jaar	1.668.079	1.583.101
Langer dan 5 jaar	2.210.195	2.658.535

Schulden aan banken

<u>2022</u>	<u>2021</u>
211.995.332	205.965.179
31.976.742	41.563.923
-28.487.447	-35.533.770
0	0
<u>3.489.295</u>	<u>6.030.153</u>
215.484.627	211.995.332
-3.314.705	-7.277.348
<u>212.169.922</u>	<u>204.717.984</u>

Looptijd:

Tussen 1 en 5 jaar	28.180.200	32.232.073
Langer dan 5 jaar	183.989.722	172.485.911

Langlopende schulden overheid en banken

De effectieve rente voor langlopende schulden aan overheden en banken bedraagt respectievelijk 5,80% (2021: 5,35%) en 2,63% (2021: 2,16%).

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

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

In 2022 heeft een herstructurering van een viertal leningen plaatsgevonden met een omvang van € 19,98 miljoen, deze herstructurering heeft niet geleid tot kasstromen. Een variabele roll-over lening is afgelost en hiervoor is een nieuwe roll-over lening aangetrokken met dezelfde omvang. In september 2022 is een nieuwe lening van € 9 miljoen aangetrokken. Alle in 2022 aangetrokken langlopende leningen zijn in 2022 ook opgenomen.

Zekerheden

Alle schulden overheid en aan banken zijn volledig geborgd door het WSW met uitzondering van een in exploitatie genomen object met een boekwaarde per 31 december 2022 van € 725 duizend. Voor dit object is bij ING Bank N.V. een lening van € 555 duizend (hoofdsom) aangetrokken. Op deze lening rust een hypothecaire inschrijving van € 1 miljoen. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Patrimonium Groningen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 995,8 miljoen (2021: € 979,8 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen aan.

Achterstelling

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

Aflossingssysteem

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

9. Kortlopende schulden

Rekening-courant bank

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rekening-courant ING Bank N.V.	0	240.070
	<u>0</u>	<u>240.070</u>

Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag). De maximale rekening-courantfaciliteit is 2 miljoen.

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Patrimonium Groningen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2 miljoen per 31 december 2022. Tegenover deze faciliteiten is geen zekerheid verstrekt.

Aflossingsverplichting schulden aan overheid en kredietinstellingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Schulden aan overheid	363.362	416.575
Schulden aan kredietinstellingen	3.314.705	7.277.348
	<u>3.678.067</u>	<u>7.693.923</u>

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Omzetbelasting	2.377.485	1.221.495
Loonheffing	153.503	36.002
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u>2.530.988</u>	<u>1.257.497</u>

Schulden ter zake van pensioenen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pensioen	57.098	49.213
	<u>57.098</u>	<u>49.213</u>

Overige schulden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Netto Lonen	4.786	10.227
Lief en Leef personeel	13.512	10.927
Waarborgsommen	35.590	35.379
Vooruitontvangen subsidie	8.807.730	7.641.624
Overige schulden	817.311	175.590
Rekening-courant Financiële Kring Noord-Oost Nederland	10.692	12.160
	<u>9.689.621</u>	<u>7.885.907</u>

De vooruitontvangen subsidie betreft een subsidie in het kader van aardbevingscompensatie van het Rijk om de betreffende woningen te verduurzamen. Deze zullen binnen een periode van 36 maanden worden besteed conform de richtlijnen van deze subsidie. Daarnaast bestaat de vooruitontvangen subsidie uit een subsidie voor groene daken van de gemeente Groningen ad € 5.000 welke binnen 12 maanden wordt besteed en een subsidie ad € 4.000 van SNN voor zonnepanelen.

Overlopende passiva

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vakantiedagen	211.963	198.919
Accountants- en advieskosten	128.236	124.143
Transitorische rente	2.124.112	2.513.434
Vooruitontvangen huren	582.789	550.659
	<u>3.047.100</u>	<u>3.387.155</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Patrimonium Groningen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium Groningen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het hoofdstuk 'Onze Financiën' in het jaarverslag. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Patrimonium Groningen zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's schulden aan overheid en banken

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,9% (2021: 3,51%).

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Leningen vaste rentevoet 2022 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode

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

Leningen vaste rentevoet 2021 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	826.500	314.171	324.876	-	1.465.547
1-4 jaar	12.500.000	-	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	-	283.816	4.418.631	7.396.337	3.463.860	197.469	15.760.113
15-19 jaar	7.500.000	-	-	10.810.191	-	-	18.310.191
> 20 jaar	23.900.000	55.009.128	-	44.694.095	4.210.637	-	127.813.860
Totaal	57.900.000	55.836.064	5.696.252	70.120.488	16.801.347	6.299.392	212.653.544

Leningen variabele rentevoet 2022 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode

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

Leningen variabele rentevoet 2021 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	-	-	-	-	-
10-14 jaar	2.500.000	-	-	-	-	-	2.500.000
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	1.500.000	-	-	-	-	-	1.500.000
Totaal	4.000.000	-	-	-	-	-	4.000.000

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld respectievelijk 8 jaar (2021: 7,5 jaar) en 18,5 jaar (2021: 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 renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- 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

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 2,9% (2021: 3,51%) 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 reële waarde van de schulden aan leningen overheid bedraagt per 31 december 2022 € 4,9 miljoen (2021: € 6,2 miljoen). De reële waarde van de schulden aan banken bedraagt per 31 december 2022 € 204,6 miljoen (2021: € 291 miljoen).

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente conform de rentecurve d.d. 31 december 2022 (2021: 31 december 2021). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) 1,884% tot en met 30 jaar 2,533% (2021: 0,583% tot en met 0,476%) en de 6 maands curve, 6 maandstarief 2,693% tot en met 50 jaar 2,053% (2021: -0,546% tot en met 0,341%). 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 2022 heeft een hoofdsom van € 5,808 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. 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 en overige financiële verplichtingen

Patrimonium Groningen heeft als lessee ultimo 2022 operationele leasecontracten voor bedrijfswagens. Voor software, onderhoud en de accountant zijn meerjarige contracten afgesloten.

Looptijd	2022	2021
Tussen 1 en 5 jaar	731.634	575.464
Langer dan 5 jaar	210.442	202.911
	<u>942.076</u>	<u>778.375</u>

In 2022 is een totaalbedrag van € 163 duizend aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt. De leaseverplichting korter dan 1 jaar bedraagt € 12 duizend (2020: € 115 duizend).

Onderhoudsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per 31 december 2022 onderhoud- en investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van respectievelijk € 1,7 miljoen (2021: € 818 duizend) en € 11 miljoen (2021: € 4,6 miljoen). Deze werkzaamheden worden in 2023 ev. uitgevoerd.

Prestatieafspraken

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

Niet in de balans opgenomen activa

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

10. Huuropbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	41.149.035	40.437.544
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	631.534	620.377
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	830.155	739.663
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.482.055	1.479.052
	<u>44.092.779</u>	<u>43.276.636</u>
Huurderving wegens leegstand	-598.225	-735.887
Huurderving wegens oninbaarheid	35.275	61.807
	<u>43.529.829</u>	<u>42.602.556</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% (1 juli 2021: 0,0%).

De huuropbrengsten in 2022 bedragen € 43,5 miljoen en zijn daarmee dan € 0,9 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2021 (2021: € 42,6 miljoen). Deze hogere huurinkomsten bestaan voornamelijk uit huurharmonisatie en de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2021, die in 2022 volledig in exploitatie is geweest.

11. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.468.234	2.386.733
Derving wegens oninbaarheid	-29.222	-43.882
	<u>2.439.012</u>	<u>2.342.851</u>

12. Lasten servicecontracten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Servicecontracten	2.237.034	2.378.419
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<u>2.237.034</u>	<u>2.378.419</u>

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

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige opbrengsten	-351.583	-240.422
Toegerekende organisatiekosten	1.913.580	1.642.906
	<u>1.561.997</u>	<u>1.402.484</u>

Lonen en salarissen

	2022	2021
Salarissen	3.297.567	3.056.916
Sociale lasten	548.571	485.723
Pensioenlasten	441.268	393.190
Overige personeelskosten	823.595	623.224
	<u>5.111.001</u>	<u>4.559.053</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 58 medewerkers in dienst (2021: 56). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
	fte	fte
Directie/secretariaat	4,1	3,6
Financiële administratie en bedrijfsvoering	10,3	11,3
Verhuur en bewonerszaken	12,6	9,5
Vastgoed	30,6	31,4
	<u>57,6</u>	<u>55,8</u>

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

De dekkingsgraad is tevens hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%. SPW is formeel uit herstel. Het bestuur van het pensioenfonds heeft een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van het pensioenfonds zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Afschrijvingen op immateriële en materële vaste active

	2022	2021
Afschrijvingen op materiële vaste activa	232.926	232.926
	<u>232.926</u>	<u>232.926</u>

Toerekening organisatiekosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	4.287.406	4.006.297
Overige personeelskosten	823.595	433.292
Afschrijvingen op materiële vaste activa	232.926	234.871
Overige bedrijfskosten	543.222	938.653
	<u>5.887.149</u>	<u>5.613.113</u>

	2022	2021
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.913.579	1.642.906
Onderhoudsactiviteiten	2.954.382	2.846.184
Overige directe operationele lasten bezit	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	28.779	28.847
Overige organisatiekosten	773.839	749.631
Leefbaarheid	216.570	345.545
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>5.887.149</u>	<u>5.613.113</u>

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

	2022		2021	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28,61%	28,21%	25,43%	24,89%
Lasten onderhoudsactiviteiten	55,01%	53,16%	55,58%	53,09%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,52%	0,54%	0,54%	0,55%
Overige organisatiekosten	11,90%	14,25%	11,69%	15,03%
Leefbaarheid	3,96%	3,84%	6,76%	6,44%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Planmatig onderhoud	7.307.687	5.506.018
Mutatieonderhoud	2.694.723	2.787.574
Reparatie- en klachtenonderhoud	5.256.749	4.326.188
Toegerekende organisatiekosten	2.954.382	2.846.184
	<u>18.213.541</u>	<u>15.465.964</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Belastingen exploitatie	3.654.485	3.532.927
Verzekeringen	201.971	166.542
Verhuurderheffing	2.355.873	4.404.140
Overige directe kosten	322.239	360.816
	<u>6.534.568</u>	<u>8.464.425</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengst	4.945.933	2.816.100
Verkoopkosten	-171.096	-98.156
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.774.837	2.717.944
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.833.584	-1.780.556
Netto verkoopopbrengst	941.253	937.388
Toegerekende organisatiekosten	-28.779	-28.847
	<u>912.474</u>	<u>908.541</u>

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte woningen (2021: 13). De gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkopen bedraagt in 2022 € 3,1 miljoen (2021: € 1,3 miljoen).

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in ontwikkeling	0 6.638.543
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie	-13.955.346 -1.790.672
<u>-13.955.346</u>	<u>4.847.871</u>

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	9.065.840 99.693.075
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.337.807 2.775.676
<u>12.403.647</u>	<u>102.468.751</u>

19. Overige organisatiekosten

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kosten uit hoofde van governance	285.218 584.813
Advieskosten	0 321.119
Overige organisatiekosten	170.273 73.838
Toegerekende organisatiekosten	773.839 749.631
<u>1.229.330</u>	<u>1.729.401</u>

Accountantskosten

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Controle van de jaarrekening	159.696 238.376
Andere controlewerkzaamheden	4.541 9.680
<u>164.237</u>	<u>248.056</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 uitgevoerd door Deloitte, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de controle van de dVi 2022 uitgevoerd.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kosten leefbaarheid	293.749 322.017
Toegerekende organisatiekosten	216.570 345.545
<u>510.319</u>	<u>667.562</u>

Totaal van financiële baten en lasten**21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33.353 1.292
<u>33.353</u>	<u>1.292</u>

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente op leningen overheid en banken	5.298.123	6.596.889
Borgstellingsvergoeding	46.715	35.091
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	42.043	75.232
	<u>5.386.881</u>	<u>6.707.213</u>

23. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2022	2021
Commercieel resultaat voor belastingen	9.689.299	116.356.394
<i>Bij:</i>		
– Correctie boekwinst verkopen	1.744.887	635.161
– Correctie opwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	12.148
– Correctie dotatie voorzieningen	55.211	49.461
– Vrijval (dis)agio leningen	56.175	12.492
– Beperkt aftrekbare kosten	13.193	11.933
– Generieke renteaftrekbeperking	4.328.683	4.883.251
<i>Af:</i>		
– Correctie afschrijvingen	-586.865	-663.136
– Correctie waardeveranderingen	1.551.699	-107.316.622
– Correctie onderhoudslasten	-12.358.806	-9.158.757
– Correctie overige bedrijfslasten	-1.243.715	0
– Dotatie herinvesteringsreserve	-2.686.140	-1.572.548
– Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.896	-16.568
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	547.725	3.233.209
Af: Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag na verliesverrekening	547.725	3.233.209
Acute belastinglast	-23.378	891.244

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Vennootschapsbelasting 2022	90.570	0
Vennootschapsbelasting 2021	-219.352	783.244
Vennootschapsbelasting 2020	0	4.000
Vennootschapsbelasting 2019	-2.069.856	-41.000
Vennootschapsbelasting 2018	-87.213	0
Vennootschapsbelasting 2017	-728.527	0
Mutatie latente belastingvorderingen	243.000	145.000
Mutatie latente belastingverplichtingen	2.748.000	0
	-23.378	891.244

In september 2022 is de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst afgesloten inzake een fiscale onderhoudsvoorziening, de voorziening is in 2018 gevormd. Tevens is een uitspraak gedaan inzake de verwerking van de vermindering verhuurdersheffing. De VSO en de aanpassing van de verwerking van de vermindering van de verhuurderheffing hebben geleid tot aanpassingen in de vennootschapsbelasting van 2017 tot en met 2021. Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief bedraagt -0,23% (2021: 0,78%).

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2021	5.072.505	
Zeер liquide effecten per 31 december 2021	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		5.072.505
 Balansmutatie geldmiddelen in 2022		 5.418.940
 Liquide middelen per 31 december 2022	10.491.445	
Zeер liquide effecten per 31 december 2022	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		10.491.445

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen.

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

OVERIGE TOELICHTINGEN

Verantwoording Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Het voor Patrimonium Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (2021: € 175.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum volgens klasse F.

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

Bedragen x € 1	S.J. Krajenbrink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.653
Beloningen betaalbaar op termijn	18.790
<i>Subtotaal</i>	<i>154.443</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	154.443
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2021	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.189
Beloningen betaalbaar op termijn	18.176
<i>Subtotaal</i>	<i>147.365</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	147.365

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. Veuger	J. Veuger	F.C.A. van der Meulen	J.G. Waanders-Kolhoop
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 30/06	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12
Bezoldiging				
Beloning	6.516	9.774	9.774	13.032
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9050	13.575	13.575	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	6.516	9.774	9.774	13.032
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021				
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
Bezoldiging				
Beloning	12.727	18.757	13.391	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	26.250	17.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	12.727	18.757	13.391	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

Bedragen x € 1	R.C.E.J. van den Hoogen-Lensen	A.W.V. Hak	S. Kromdijk	P. Roelofs
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 30/06	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging				
Beloning	13.032	7.366	6.516	6.516
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	9.050	9.050	9.050
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	13.032	7.366	6.516	6.516
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021				
Functiegegevens	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12		
Bezoldiging				
Beloning	12.727	13.391		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
Bezoldiging	12.727	17.500		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.		

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden verantwoording Daeb / niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2022

Activa	31 december 2022	31 december 2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	956.792.801	944.386.740
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	186.494
	956.792.801	944.573.234
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.186.830	1.297.010
	1.186.830	1.297.010
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	26.691.427	21.873.743
Interne lening	11.847.000	12.540.000
Latente belastingvorderingen	1.143.528	1.386.528
Overige effecten	1.219	1.219
	39.683.174	35.801.490
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	396.741	416.315
	396.741	416.315
Vorderingen		
Huurdebiteuren	230.453	485.653
Vorderingen op groepsmaatschappijen	196.376	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.183.316	2.394.651
Overige vorderingen	0	2.241.165
Overlopende activa	761.334	1.030.400
	4.371.479	6.151.869
Liquide middelen	10.491.446	5.312.575
Totaal van activa	1.012.922.471	993.552.493

Passiva	31 december 2022	31 december 2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	611.150.895	615.382.132
Overige reserves	159.492.086	145.431.509
Totaal van eigen vermogen	770.642.981	760.813.641
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	528.189	1.788.643
Latente belastingverplichtingen	2.629.836	0
Overige voorzieningen	480.107	420.581
Totaal van voorzieningen	3.638.132	2.209.224
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.878.275	4.241.637
Schulden aan banken	211.673.522	204.174.865
Totaal van langlopende schulden	215.551.797	208.416.502
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	363.362	416.575
Schulden aan banken	3.291.345	7.493.223
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.615.339	2.302.269
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.449.689	1.217.045
Schulden ter zake van pensioenen	55.214	46.752
Overige schulden	9.372.119	7.758.789
Overlopende passiva	2.942.493	2.878.473
Totaal van kortlopende schulden	23.089.561	22.113.126
Totaal van passiva	1.012.922.471	993.552.493

Balans niet-DAEB per 31 december 2022

Activa	31 december 2022	31 december 2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	39.688.331	36.304.572
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<u>39.688.331</u>	<u>36.304.572</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Overige voorraden	6.861	23.590
	<u>6.861</u>	<u>23.590</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	183.071	117.952
Belastingen en premies sociale verzekeringen	143.033	122.585
Overige vorderingen	0	119.671
Overlopende activa	25.168	15.854
	<u>351.272</u>	<u>376.062</u>
Liquide middelen	0	0
Totaal van activa	<u>40.046.464</u>	<u>36.704.224</u>

Passiva	31 december 2022	31 december 2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	14.871.505	13.307.421
Overige reserves	11.819.922	8.682.982
Totaal van eigen vermogen	26.691.427	21.990.403
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	0	2.028
Latente belastingverplichtingen	118.164	0
Overige voorzieningen	15.871	21.503
Totaal van voorzieningen	134.035	23.531
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	496.400	543.120
Interne lening	11.847.000	12.540.000
Totaal van langlopende schulden	12.343.400	13.083.120
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	23.360	24.195
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	152.573	904.263
Schulden aan groepsmaatschappijen	196.377	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	81.299	40.452
Schulden ter zake van pensioenen	1.884	2.461
Overige schulden	317.502	127.117
Overlopende passiva	104.607	508.682
Totaal van kortlopende schulden	877.602	1.607.170
Totaal van passiva	40.046.464	36.704.224

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022

	2022	2021
Huuropbrengsten	41.369.664	40.438.235
Opbrengsten servicecontracten	2.306.400	2.238.165
Lasten servicecontracten	-2.140.207	-2.295.676
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.512.012	-1.335.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.859.596	-14.760.498
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.400.849	-8.047.530
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.763.400	16.237.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.945.933	2.271.075
Toegerekende organisatiekosten	-198.954	-27.466
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.833.584	-1.531.916
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	913.395	711.693
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.955.346	4.733.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.065.840	99.693.075
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.889.506	104.426.314
Overige organisatiekosten	-1.189.779	-1.645.580
Kosten omtrent leefbaarheid	-490.464	-650.421
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	261.501	268.794
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.379.524	-6.694.128
Totaal van financiële baten en lasten	-5.118.023	-6.425.334
Totaal van resultaat vóór belastingen	4.989.023	112.654.261
Belastingen	-22.630	846.682
Resultaat uit deelnemingen	4.701.024	3.540.908
Totaal van resultaat na belastingen	9.712.677	115.348.487

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022

	2022	2021
Huuropbrengsten	2.160.163	2.164.321
Opbrengsten servicecontracten	132.612	104.687
Lasten servicecontracten	-96.826	-82.743
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-49.984	-67.378
Lasten onderhoudsactiviteiten	-353.946	-705.466
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-133.718	-416.895
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.658.301	996.526
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	446.869
Toegerekende organisatiekosten	-921	-1.382
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-248.641
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-921	196.846
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	114.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.337.807	2.775.676
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.337.807	2.890.308
Overige organisatiekosten	-39.551	-83.821
Kosten omtrent leefbaarheid	-19.855	-17.141
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.334	61
Rentelasten en soortgelijke kosten	-236.839	-280.649
Totaal van financiële baten en lasten	-235.505	-280.588
Totaal van resultaat vóór belastingen	4.700.276	3.702.130
Belastingen	-748	44.562
Totaal van resultaat na belastingen	4.701.024	3.657.568

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	41.437.475	40.547.668
Vergoedingen	2.323.377	2.111.589
Overige bedrijfsontvangsten	376.458	497.006
Ontvangen interest	229.482	267.564
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>44.366.792</i>	<i>43.423.827</i>
Uitgaven		
Betalen aan werknemers	4.218.733	3.762.492
Onderhoudsuitgaven	13.580.646	11.873.568
Overige bedrijfsuitgaven	7.779.839	8.095.917
Betaalde interest	5.966.551	7.585.295
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	135.834	152.828
Verhuurderheffing	2.355.873	4.404.140
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	304.086	289.894
Vennootschapsbelasting	-2.156.463	2.953.290
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>32.185.099</i>	<i>39.117.424</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.181.693	4.306.403
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB	4.779.132	2.459.229
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>4.779.132</i>	<i>2.459.229</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	226.144	555.897
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	19.826.647	15.757.544
Investerings overig	111.158	87.150
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>20.163.949</i>	<i>16.400.591</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.384.817	-13.941.362
FVA		
Ontvangsten overig	3.458.654	6.123.039
Uitgaven overig	0	-609.750
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>3.458.654</i>	<i>5.513.289</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.926.163	-8.428.073
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	14.500.000	36.500.000
Aflossing interne lening DAEB	693.000	2.310.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.920.715	33.832.058
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.272.285	4.977.942
Mutatie van geldmiddelen	4.527.815	856.272
Wijziging kortgeld	891.126	0
Geldmiddelen per 1 januari	5.072.505	4.240.429
Geldmiddelen per 31 december	10.491.446	5.096.701

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.213.758	2.130.053
Vergoedingen	106.805	79.108
Overige bedrijfsontvangsten	11.243	25.404
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.331.806</i>	<i>2.234.565</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	148.485	198.192
Onderhoudsuitgaven	225.941	395.889
Overige bedrijfsuitgaven	240.238	378.277
Betaalde interest	236.212	274.739
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.781	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	13.996	0
Vennootschapsbelasting	-80.132	155.436
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>789.521</i>	<i>1.402.533</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.542.285	832.032
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	446.400
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>0</i>	<i>446.400</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	55.827
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	49.135	8.762
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>49.135</i>	<i>64.589</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-49.135	381.811
FVA		
Ontvangsten overig	114.336	87.136
Uitgaven overig	0	-750
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>114.336</i>	<i>86.386</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	65.201	468.197
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	554.800
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	11.680
Aflossing interne lening DAEB	693.000	2.310.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-716.360	-1.766.880
Mutatie van geldmiddelen	891.126	-466.651
Wijziging kortgeld	-891.126	24.194
Geldmiddelen per 1 januari	0	442.457
Geldmiddelen per 31 december	0	0

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld door het bestuur op 28 juni 2023.

S.J. Krajenbrink
bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2023.

J.G. Waanders – Kolhoop
Voorzitter

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

drs. P. Roelofs
Lid

S. Kromdijk
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.