



Patrimonium
thuis in wonen

Verantwoording

NOU

Jaarverslag
Jaarrekening

Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie:

Christelijke Woonstichting Patrimonium

Adres:

Richel 4, 8321 RX URK

Postbus 116 8320 AC URK

Telefoon: 0527-681705

e-mail: info@patrimoniumurk.nl

website: www.patrimoniumurk.nl

De geopolitieke onrust heeft in 2024 opnieuw het dagelijks nieuws gedomineerd. De oorlog in Oekraïne blijft voortduren en heeft gevolgen voor de stabiliteit in Europa. Conflicten in het Midden-Oosten hebben de regio verder gedestabiliseerd, waarbij van een duurzame vrede nog geen sprake is.

Dichter bij huis hebben we te maken met een aanhoudend woningtekort. Het nieuwe kabinet borduurt voort op de plannen van het voorgaand kabinet en heeft ambitieuze plannen om de bouw van nieuwe woningen te versnellen. Naast deze focus op de beschikbaarheid van woningen is er veel aandacht voor de betaalbaarheid en duurzaamheid.

Gesloten regionale woondeals, een nieuwe wet betaalbare huur en de wet regie op de volkshuisvesting moeten bijdragen aan de belangrijkste woonopgaven. Deze afspraken, wetten en voorstellen zijn belangrijk, maar belangrijker is dat dit wordt omgezet in daadwerkelijke activiteiten.

De corporatiesector heeft een nieuw duurzaam prestatiemodel opgesteld. Dit model helpt de sector om afspraken op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid te maken met de overheid. Het model geeft direct inzicht in de opgaven en de beschikbare middelen van de sector.

Patrimonium heeft in 2024 weer een jaarlijks bod uitgebracht op de lokale volkshuisvesting. Hierbij hebben wij aangegeven op welke wijze wij onze middelen zo maximaal mogelijk willen inzetten op Urk. Daarbij geven wij prioriteit aan de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Met de gemeente Urk en huurdervereniging De Bult hebben we dit uitgewerkt in de actualisatie van de prestatieafspraken.

In 2024 zijn de bouwactiviteiten in de eerste fase van de nieuwe Zeeheldenwijk in volle gang. Met de oplevering van 9 woningen, de start van de bouw van 56 huurwoningen en een woon-zorggebouw met een dagbestedingsruimte en de voorbereiding voor 10 beneden- en bovenwoningen is Patrimonium volop bezig in de ontwikkel- en realisatiefase van nieuwe woningen.

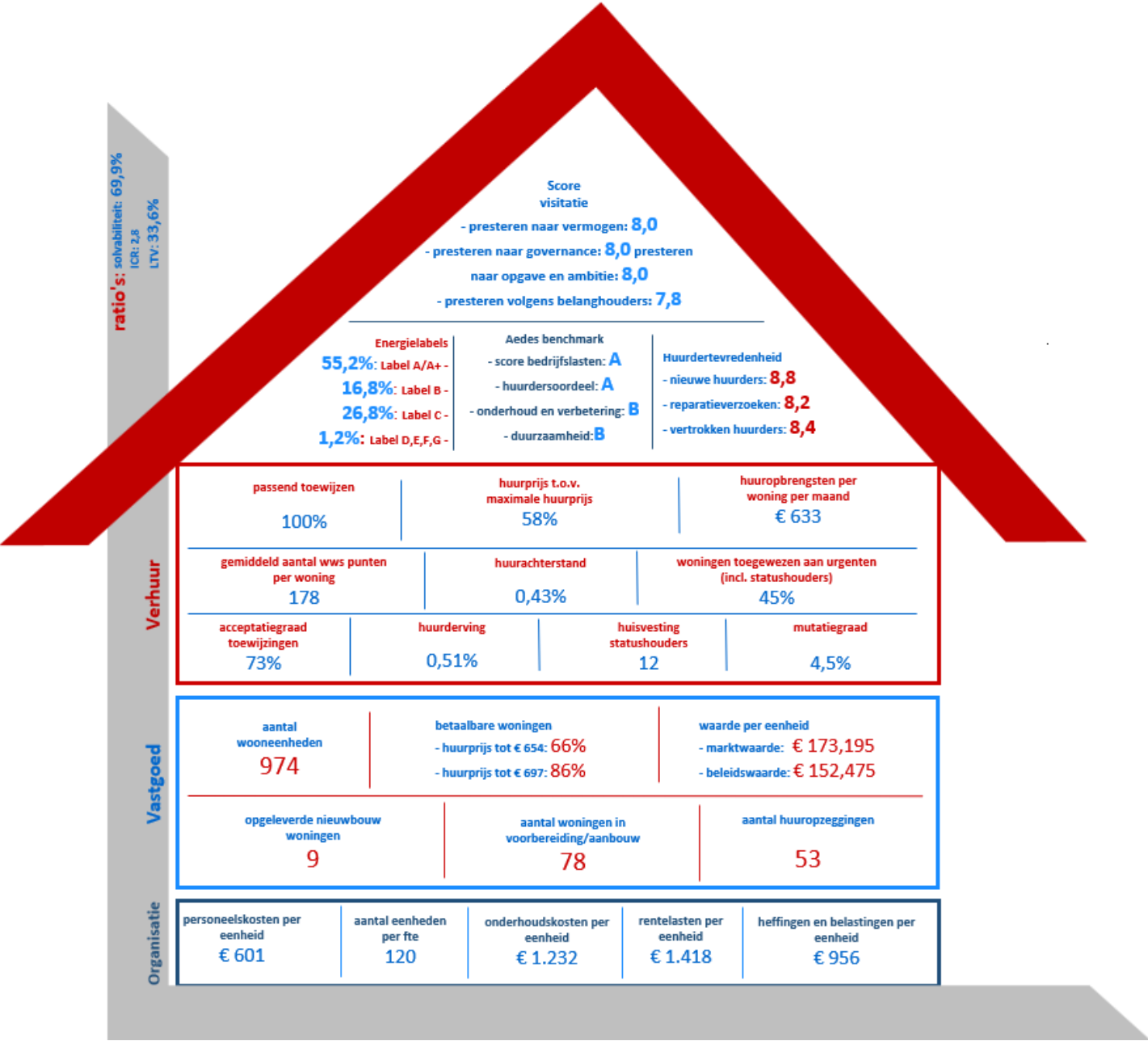
Komend jaar willen we ons onder meer richten op de invulling van de 2^e fase van de Zeeheldenwijk, de herontwikkeling van de brandweerlocatie en onderzoeken naar de mogelijkheden van huurappartementen in het nieuwe centrumgebied van de nieuwbouwwijk.

Ik wil onze samenwerkingspartners, huurders en andere belanghebbenden bedanken voor hun bijdrage in de lokale volkshuisvesting. Daarnaast ben ik trots op de inzet van onze medewerkers en de betrokkenheid bij al onze activiteiten dit jaar. Tot slot bedank ik de leden van de Raad van Commissarissen voor de constructieve samenwerking en geleverde bijdrage in het afgelopen jaar.

Johan Oosterhoff RA

Directeur-bestuurder

2024: onze resultaten staan als een huis



0. VOORWOORD

BESTUURSVERSLAG

1. MISSIE, AMBITIE EN RESULTATEN 7

2. BETAALBAARHEID..... 10

3. BESCHIKBAARHEID..... 13

4. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID 17

5. BETROKKENHEID..... 20

6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT 25

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

7. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 38

ESG-RAPPORTAGE

8. ESG-RAPPORTAGE 44

9. KENGETALLEN 46

JAARREKENING

10. BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (NA VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING) (BEDRAGEN X €1) 48

11. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024(BEDRAGEN X €1) 50

12. KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE DIRECTE METHODE)(BEDRAGEN X € 1)..... 51

13. ALGEMENE TOELICHTING TOELATING EN INSCHRIJVING..... 52

14. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA 53

15. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT ALGEMEEN 59

16. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING 62

17. BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING 63

18. KASSTROOMOVERZICHT 64

19. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (BEDRAGEN X €1)..... 65

20. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2024..... 72

21. OVERIGE INFORMATIE 76

22. OVERIGE GEGEVENS 79

BESTUURSVERSLAG

1. Missie, ambitie en resultaten

1.1. Missie en ambitie

Patrimonium heeft een visie gedefinieerd op haar maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van haar beleid. De visie is vertaald in een missie en beleidsdoelstellingen. Jaarlijks worden in onze begroting de doelstellingen voor het komend jaar gedefinieerd. De samenvatting van de visie en onze strategische ambitie zijn uiteengezet in dit hoofdstuk. De missie van Patrimonium is gedefinieerd in haar ondernemingsplan “De bakens verzetten” en luidt als volgt:

Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

Deze missie wordt uitgewerkt langs de beleidsvelden betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, betrokkenheid en continuïteit. De indeling van het volkshuisvestingsverslag volgt deze lijn, waarbij continuïteit onderdeel is van het bestuursverslag.

1.2. Helder afwegingskader

Patrimonium hanteert criteria bij de beoordeling van voorgenomen activiteiten en investeringen, zowel op het gebied van fysieke als sociale maatregelen. De hoogte van het rendement bij fysieke investeringen wordt per project beoordeeld door directie en besproken met de RvC. Samengevat kan worden geconcludeerd dat Patrimonium alleen investeert in de Urker samenleving ten behoeve van huisvesting van haar doelgroepen, uitgaande van financiële continuïteit.

Patrimonium maakt een begroting waarin de voorgenomen activiteiten voor de eerstkomende jaren zijn opgenomen. Omdat vraagstukken en onze omgeving veranderen doen we dit ieder jaar opnieuw. Jaarlijks beoordeelt

Patrimonium welke opgaven er zijn en welke prioriteiten gemaakt moeten worden. Zo ontstaat er een beleidscyclus die zichtbaar maakt wat de doelstelling en resultaten zijn.

Met betrekking tot investeringen in vastgoed heeft Patrimonium haar investeringsstatuut geactualiseerd. In dit investeringsstatuut is het toetsingskader voor investeringen in nieuwbouw nader omschreven.

Criteria volkshuisvestelijke activiteiten:

- het moet passen binnen het werkgebied van Patrimonium;
- er moet sprake zijn van maatschappelijke relevantie;
- er dient een relatie te zijn met de primaire doelgroepen van sociale huisvesting;
- de hoogte van de individuele investering moet in relatie staan tot de toekomstige exploitatie-opbrengsten en derhalve aanvaardbaar rendement;
- de invloed op de totale financiële positie, uitgaande van gehanteerde normen voor ICR en solvabiliteit.

Toetsingskader investeringen:

- bijdrage aan ondernemingsdoelstelling;
- bijdrage aan kwaliteit van de vastgoedportefeuille;
- bijdrage aan de lokale volkshuisvesting;
- bijdrage aan de financiële continuïteit;
- projectbeheersing.

1.3. Doelstellingen en resultaten 2024

1.3.1. Resultaten op het gebied van onze missie en ambitie

Vanuit haar missie definieert Patrimonium jaarlijks concrete doelstellingen in haar jaarbegroting. In de kwartaalrapportage wordt de voortgang van de realisatie van deze doelstellingen weergegeven. Tevens wordt in de jaarverslaggeving verantwoording afgelegd over de behaalde resultaten. In de hoofdstukken betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en betrokkenheid worden de resultaten van 2024 nader toegelicht. Hier volgt een overzicht van de realisatie van de doelstellingen van 2024.

Actiepunten 2024	goed	matig	onvoldoende
Strategische kaders			
Wij concretiseren onze strategische doelstellingen in de jaarbegroting.	X		
Hierbij houden wij rekening met actuele ontwikkelingen, regels en afspraken.	X		
Wij monitoren in onze kwartaalrapportages de voortgang van de behaalde resultaten.	X		
Wij verantwoorden in ons jaarverslag de doelstellingen en behaalde resultaten.	X		
Wij starten de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan 2025-2029		X	

Actiepunten 2024	goed	matig	onvol- doende
Betaalbaarheid			
Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen en onze bijzondere doelgroepen.	X		
Wij stellen ons huurprijsbeleid voor 2024 vast, passend binnen het kader van de nationale prestatieafspraken.	X		
Wij nemen het overheidsbeleid als uitgangspunt bij onze woningtoewijzing aan de primaire doelgroep.	X		
Wij signaleren vroegtijdig betalingsproblemen van huurders en bieden oplossingen van huurachterstanden.	X		
Wij voldoen aan het 95% criterium van passend toewijzen.	X		
Wij blijven toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.	X		
Beschikbaarheid			
Wij realiseren 12 nieuwe woonzorgenheden met dagbesteding (Infinity).	X		
Wij realiseren 9 nieuwe partnerwoningen boven een verpleeghuis.	X		
Wij realiseren 56 woningen in de 1 ^e fase van de Zeeheldenwijk.	X		
Wij voeren overleg met maatschappelijke instanties over ons urgentiebeleid.	X		
Wij vullen de taakstelling huisvesting vergunninghouders van de gemeente Urk naar redelijkheid tijdig in.			X
Wij willen overleg houden met de gemeente over de invulling van de Regionale woondeal en ons aandeel in de volgende fase van de nieuwbouwlocatie Zeeheldenwijk.	X		
Wij blijven de ontwikkeling van de samenstelling van onze woningzoekenden volgen.	X		
Kwaliteit en duurzaamheid			
Wij voeren het geplande onderhoud uit conform begroting.	X		
Bij mutatie zorgen wij ervoor dat in de woning een aansluiting is voor elektrisch koken.	X		
Bij CV-ketelvervanging passen wij een hybride warmtepomp toe.	X		
Wij sluiten bij de uitwerking van ons duurzaamheidsbeleid aan bij de warmtetransitievisie en wijkenergieplannen van de gemeente Urk.	X		
Wij hebben bij onderhoudswerkzaamheden aandacht voor energiebesparing en woonlastenontwikkeling.	X		
Patrimonium heeft aandacht voor communicatie met bewoners over duurzaamheid en energieverbruik.	X		
Patrimonium verricht onderzoek en actualisatie van energieprestaties per woningcomplex.	X		
Betrokkenheid			
We overleggen minimaal drie keer (bestuurlijk) met huurdervereniging De Bult.	X		
We zorgen regelmatig voor informatie aan geïnteresseerden, via website, krant en/of moderne media.	X		
Wij actualiseren onze website.	X		
Wij brengen tweemaal per jaar onze bewoners-nieuwsbrief uit.	X		
Wij doorlopen de afgesproken cyclus met betrekking tot de lokale prestatieafspraken.	X		
Wij stellen per kwartaal (interne) verantwoordingsrapportage op.	X		
Wij laten ons eens in de 4 jaar visiteren.	X		
Wij monitoren de pilot Gewoon Thuis op Urk.	X		
Wij monitoren de pilot Housing First.	X		

Toelichting:

De enorme taakstelling in 2024 (44 personen) in combinatie met de achterstand van voorgaande jaren (29 personen) is het onmogelijk om dit binnen de mutaties (2024: 44 bestaande woningen opnieuw verhuurd) van ons woningbezit te kunnen invullen.

Het aantal woningen dat aan reguliere woningzoekenden is toegewezen in 2024 bedraagt slechts 20 (2023: 13). In 2024 is 54% (2023: 72,9%) van de voor verhuur vrijkomende woningen verhuurd aan urgente en kwetsbare doelgroepen (inclusief statushouders). Het geringe aandeel sociale huur op Urk en de lage mutatiegraad zorgen voor een beperkt aantal vrijkomende woningen, terwijl de vraag vanuit kwetsbare doelgroepen geen rekening houdt met deze lokale situatie.

1.4. Vooruitzichten voor 2025

De onrust en onzekerheden wereldwijd zullen ook in 2025 invloed hebben op de economische situatie in ons land. Daarnaast kan de verwevenheid met de VS op financieel en technologisch gebied maar ook door de handelsactiviteiten effecten hebben voor Nederland. In 2025 zal meer duidelijk moeten worden in hoeverre het nieuwe beleid van VS kan- sen dan wel risico's met zich mee brengt.

Op basis van een macro economische verkenning van het Centraal Planbureau (CPB) zal naar verwachting de inflatie de komende jaren uitkomen op 2,7%. Het CPB verwacht een economische groei van 1,5% en een koopkrachtstijging van 0,7% in 2025. Daarbij is het de verwachting dat de werkloosheid komend jaar licht zal stijgen van 3,7% naar 3,8%. Het aantal kinderen dat in armoede opgroeit stabiliseert op het niveau van 2024.

Onrust, onzekerheid en geopolitieke ontwikkelingen kunnen echter grote invloed hebben op prijzen van energie en grondstoffen en daarmee ook op de woningmarkt.

1.4.1.Overige vooruitzichten

In 2025 zal Patrimonium veel energie steken in bouw en ontwikkelactiviteiten. De bouw van 56 woningen in de Zeeheldenwijk fase 1 zal in 2025 grotendeels afgerond worden en de realisatie van het woonzorgproject Infinity zal medio 2025 plaatsvinden.

Daarnaast willen we starten met de bouw van 10 beneden en bovenwoningen op een aan Patrimonium toegewezen kavel in de eerste fase van de Zeeheldenwijk, de ontwikkeling opstarten van 88 huurwoningen in fase 2 van de Zeeheldenwijk (De Akkers), doorgaan met de ontwikkeling van een woonzorggebouw op de oude brandweerkazerne en samen met de gemeente de planvorming uitwerken met betrekking tot huurappartementen in het nieuwe centrumgebied van de Zeeheldenwijk. In de bestaande voorraad willen we samen met zorginstelling Philadelphia de woonvoorziening aan De Schotbalk herinvullen ten behoeve van een andere doelgroep.

Daarnaast hopen we dat de provincie en de gemeente in 2025 serieus met ons om tafel gaan over de invulling van de uitgangspunten die zijn opgenomen in de regionale woondeal voor ons werkgebied. Het concreet werken aan een versnelling van nieuwbouw en vasthouden aan een doorgaande bouwstroom is daarbij een belangrijk aspect.

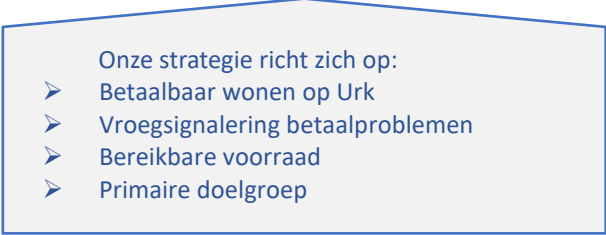
1.5. Maatschappelijk rendement

Patrimonium heeft oog voor maatschappelijke doelstellingen. Het rendement laat zich niet altijd eenvoudig vertalen in harde cijfers, maar het betreft ook het uitleggen van het gevoerde beleid en de daarbij behorende effecten en resultaten. In het bijgaande overzicht heeft Patrimonium het behaalde maatschappelijke rendement weergegeven. Het maatschappelijk rendement wordt gemeten aan de hand van woningtoewijzing, samenstelling van het bezit, leefbaarheid en duurzaamheid.

Overzicht	Maatschappelijk rendement 2024
Huisvesting van de primaire doelgroep	
Woningtoewijzing	De woningtoewijzing vindt primair plaats op basis van het inkomenscriterium van woningzoekenden. Wij sturen op maximaal passend toewijzen. De “vrije” ruimte die wij hebben benutten we voor huishoudens met een hoger inkomen die op grond van ons urgentiebeleid op een sociale huurwoning zijn aangewezen.
Huurbeleid	Patrimonium vraagt voor haar primaire voorraad een lagere huurprijs dan de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde huurprijs die Patrimonium vraagt bedraagt 57,9% van de maximaal redelijke huurprijs. De lagere huuropbrengst, het verschil tussen de maximale huurprijs en de gevraagde huurprijs bedraagt € 450.000 op maandbasis.
Verkoopbeleid	Het beperkte verkoopbeleid van Patrimonium is gericht op het creëren van een revolving fund, waarbij de opbrengsten ten goede komen aan de financiering van nieuwe projecten. Aan zittende huurders geeft Patrimonium een korting op de taxatiewaarde. In 2024 zijn 3 woningen verkocht, waarvan 1 aan een zittende huurder en de overige 2 na opzegging van huurcontracten.
Huisvesting bijzondere doelgroepen	
Maatschappelijk vastgoed	Patrimonium speelt in op de ontwikkeling van zorginstellingen om woonvoorzieningen te realiseren voor mensen met een beperking. In totaal heeft Patrimonium reeds 5 woonvormen voor deze doelgroep in haar bezit. In deze projecten neemt Patrimonium genoegen met een lagere huurprijs dan de maximaal redelijke huurprijs. Ultimo 2024 is een woonzorgproject in aanbouw (Infinity/s Heeren Loo) en is een ander woon-zorg initiatief in voorbereiding (Ommezien/Eleos).
Statushouders	In 2024 zijn er 12 statushouders gehuisvest en hebben wij 3 woningen beschikbaar gesteld. De taakstelling in 2024 bedroeg 44 personen. Per 31-12-2024 is er een achterstand van 61 personen.
Urgentiebeleid	Daar waar zich op het gebied van huisvesting noodsituaties voordoen waarbij het noodzakelijk is dat passende huisvesting in voorkomende situaties op korte termijn moet worden gerealiseerd heeft Patrimonium in samenwerking met de gemeente en Maatschappelijk Werk urgentiebeleid geformuleerd. Dit is in 2024 geëvalueerd en aangescherpt. In 2024 zijn 21 huishoudens op grond van het urgentiebeleid met voorrang gehuisvest. Dit is relatief (47,7 % van de vrijkomende huurwoningen) een groot aandeel.
Specifieke Begeleiding	Daar waar zich specifieke vragen voor wonen in combinatie met begeleiding voordoen treedt Patrimonium in overleg met ketenpartners op het gebied van verslavingszorg en/of psychische zorg om een oplossing te kunnen bieden voor huisvesting gecombineerd met een zorg- en of begeleiding-pakket. Voor crisissituaties hebben wij een woning beschikbaar gesteld aan Kwintes. In 2024 hebben we 1 huishouden een huurovereenkomst verleend in combinatie met zorg en/of begeleiding.
Aandacht voor vitale wijken	
Aanpak overlast	Patrimonium pakt overlastsituaties aan. Waar nodig doen we dat d.m.v. buurtbemiddeling of via externe professionals.
Leefbaarheidsfonds	Door middel van het leefbaarheidsfonds wil Patrimonium bewoners stimuleren om initiatieven te ontwikkelen op het gebied van de leefbaarheid in de buurt. Dit wordt gedaan in nauwe samenwerking met de huurdervertegenwoordiging. In 2024 hebben wij bijgedragen aan een tweetal lokale initiatieven.
Duurzaam ondernemen	
Energieprestatie	Met de energielabeling van haar gehele woningbezit heeft Patrimonium inzicht gekregen in de energieprestaties van de woningen. Jaarlijks actualiseren we de labeling van de woningen waar energiemaatregelen zijn getroffen. In 2024 hebben we bij 30 woningen hybride warmtepompen geplaatst.
Overige activiteiten	
Ondersteunen huur-vereniging	Patrimonium verleent een bijdrage aan de huurdervereniging, ondermeer om haar achterban te betrekken bij de standpuntbepaling, het informeren van huurders en voor de organisatie van de vereniging. Daarnaast bieden we de huurdervereniging huisvesting en faciliteren we haar, waar mogelijk.

2. Betaalbaarheid

Het waarborgen van betaalbaarheid is een fundamenteel uitgangspunt van de corporatie. Vaak kiezen huishoudens voor een sociale huurwoning vanwege het gebrek aan betaalbare alternatieven. De aandacht voor betaalbaarheid neemt steeds meer toe. Andere strategische thema's, zoals voldoende beschikbaarheid en de verduurzaming van het woningbezit, zijn direct gerelateerd aan betaalbaarheid. Betaalbaarheid omvat niet alleen de huurprijs, maar ook de woonlasten, inclusief bijkomende energiekosten.

- 
- Onze strategie richt zich op:
- Betaalbaar wonen op Urk
 - Vroegsignalering betaalproblemen
 - Bereikbare voorraad
 - Primaire doelgroep

Nationale prestatieafspraken (NPA)

Op basis van de NPA van 2022 is de jaarlijkse huurverhoging losgekoppeld van de inflatie. Vanwege de extreem hoge inflatie in 2022 is voor de jaren 2024 en 2025 afgesproken om uit te gaan van een huurontwikkeling die een koppeling kent met de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. In 2024 is het proces van actualisering van de NPA opgestart. Op basis van de vigerende afspraken zou de huurverhoging 2025 6,1% bedragen. In de onderhandelingen heeft Aedes een meebewegend voorstel gedaan om de huren met 4,5% te verhogen in 2025, waarna de Woonbond de gesprekken heeft gestaakt omdat zij dit onvoldoende verlaagd vindt, ondanks de eerder gemaakte afspraken. Wij vinden het logisch dat na een jaar van extreme hoge inflatie, dit gevolgd wordt door een hogere loonontwikkeling. De VNG en het Rijk hebben samen met Aedes de nieuwe prestatieafspraken echter wel ondertekend.

Na de eerdere huurbefrozing (2021) en huurverlaging (2023), vinden wij dat een nieuw en verder ingrijpen op het huurbeleid ten koste gaat van de instandhouding van het bestaande vastgoed en de nieuwbouwinvesteringen voor woningzoekenden.

2.1. Betaalbaar wonen op Urk

2.1.1. Huurbeleid overheid

De kern van onze bedrijfsvoering wordt gevormd door het huurbeleid. Het huurbeleid kent duidelijke en strikte kaders vanuit overheidsbeleid. Door deze grote politieke invloed dreigt het huurbeleid van corporaties vermengd te worden met inkomenspolitiek. Door de regels van passend toewijzen wordt de ruimte ontnomen om huurbeleid te laten aansluiten bij de kwaliteit van de woning. Verduurzamingsmaatregelen kunnen hierdoor ook niet meer in de huurprijs tot uitdrukking komen.

In het verslagjaar 2024 zijn de huren door Patrimonium verhoogd met gemiddeld 5,25%. De maximale huurstijging voor een individuele woning bedroeg 5,8% (cao-loonontwikkeling), de totale huursom mag maximaal 5,3% toenemen in 2024 (loonontwikkeling minus 0,5%).

2.1.2. Huurtoeslag

Wanneer de huurprijs ten opzichte van het huishoudinkomen relatief hoog is, kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag. Patrimonium wil haar huurders helpen bij het indienen van een verzoek hiertoe. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als toeslagendienstverlener. De overheid heeft het voornemen om de huurtoeslag te vereenvoudigen. Door nieuwe regelgeving wordt in 2025 een deel van de vereenvoudiging doorgevoerd, waarvoor de overheid € 125 miljoen uittrekt. Vanaf 2026 volgt dan nog een aanpassing van € 650 miljoen op jaarbasis waardoor zo'n 80% van de huurtoeslagontvangers erop vooruit gaat.

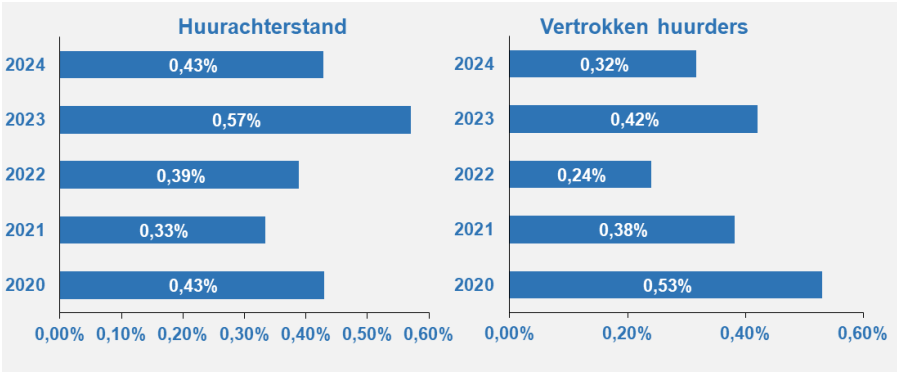
2.2. Vroegsignalering betalingsproblemen

Patrimonium hanteert een proactieve aanpak om huurschulden en huisuitzettingen te voorkomen. Samenwerking tussen de overheid, woningcorporaties en huurders is essentieel om betaalbaarheid op de lange termijn te waarborgen. Patrimonium speelt een actieve rol in het signaleren, verbinden en ondersteunen waar nodig. Het doel is om huurders weer de regie over hun financiën te geven en herhaling van betalingsachterstanden te voorkomen. Als er huurachterstanden ontstaan, gaat Patrimonium in overleg met de huurder om dit op te lossen via aflossing of betalingsregeling. Indien nodig worden huurders tijdig doorverwezen naar een partner in de schuldhulpverlening. Patrimonium heeft een overeenkomst met de gemeente Urk voor gegevensuitwisseling over oplopende huurachterstanden op basis van het

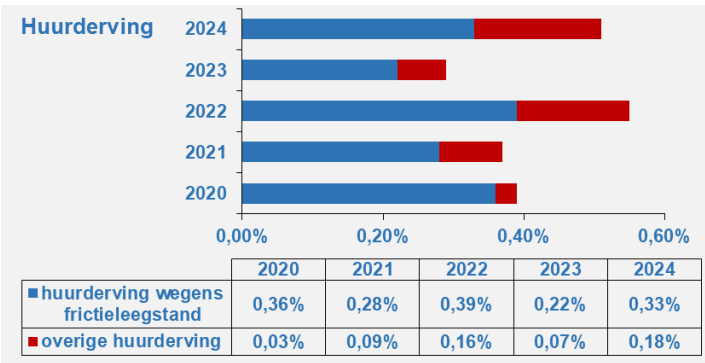
Landelijk Convenant Vroegsignalering. Wij melden problematische huurachterstanden via een digitaal meldpunt aan de gemeente Urk, waarbij Stichting Hulp en Steun verantwoordelijk is voor de opvolging van deze signalen.

2.2.1. Huurachterstanden

De ontwikkeling van de huurachterstand van de zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur gedurende de laatste vijf jaar is hieronder weergegeven. De huurachterstand is ultimo 2024 lager dan in voorgaande jaren. Het incassobeleid heeft ruime aandacht bij Patrimonium, zoals hierboven beschreven in het kader van vroegsignalering. In 2024 is het saldo van de vorderingen op vertrokken huurders eveneens lager dan in 2023. De huurachterstand en de vorderingen op de vertrokken huurders inclusief schade in een percentage van de jaarhuur zijn hieronder weergegeven.



2.2.2. Huurderving



Hierna wordt de huurderving van de laatste vijf jaar weer-gegeven in een percentage van de jaarhuur. De totale huurderving in 2024 is hoger dan in eerdere jaren. De fric-tieleegstand wordt beïnvloed door leegstand van mutatiewoningen waar relatief veel werkzaamheden moe-ten plaatsvinden. De relatief hoge overige derving wordt voor een groot deel veroorzaakt doordat de opgeleverde nieuwbouw van partnerwoningen niet direct volledig is verhuurd, vanwege de bijzondere doelgroep en afstem-ming met de betrokken zorginstelling.

2.2.3. Uitzettingen

In het verslagjaar hebben we één woning moeten ontruimen. Ontruiming vanwege huurachterstand probeert Patri-monium altijd te voorkomen door een actief incassobeleid. In een enkele situatie is dit echter niet te voorkomen.

2.3. Bereikbare woningvoorraad

De lokale vraag naar sociale huurwoningen wordt voor een groot deel gevormd door kleine huishoudens met een laag inkomen. Met de sterke stijging van bouwkosten, gasloos bouwen en verduurzamingsopgave is differentiatie in huur-prijs naar kwaliteit en woonlasten nauwelijks mogelijk. Vooralsnog blijven wij het vreemd vinden dat het huurprijsbeleid van de overheid geen rekening houdt met de omvang van de totale woonlasten. Nog altijd houden de regels van passend toewijzen geen rekening met de hoogte van de energielasten voor het woning-gebonden verbruik. Hierdoor heeft een klein energie-onzuinig appartement in de grote stad eenzelfde huurprijs als een energiezuinige eengezinswoning van ons. Een meer integrale prijs-kwaliteit-benadering van het wonen lijkt ons tege-moet te komen aan een rechtvaardiger huurprijsbeleid.

2.3.1. Woningtoewijzing

Het woonruimteverdelingsbeleid van Patrimonium is gebaseerd op een aanbodmodel, waarbij alle vrijgekomen huurwo-ningen worden aangeboden aan geregistreerde woningzoekenden, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten. Passend toewijzen is een belangrijk aspect, waarbij huishoudens die recht hebben op huurtoeslag niet meer mogen betalen dan de geldende aftoppingsgrens. Patrimonium monitort periodiek de zoekduur van toegewezen woningen. In geval van urgente situaties kunnen woningzoekenden een urgentie-indicatie verkrijgen via de gemeente of Maatschappelijke Werk. Patrimonium heeft overleg met deze instanties over het urgentiebeleid en kan zelf ook volks-huisvestelijke urgenties verlenen, bijvoorbeeld in geval van gedwongen verhuizing door sloop. Urgente woningzoekenden krijgen via directe bemiddeling een woning toegewezen door Patrimonium. In 2024 hebben 53

verhuringen plaatsgevonden, waarvan 9 inzake nieuwbouwwoningen. In 2024 hebben maar liefst 24 van deze verhuringen plaatsgevonden aan kwetsbare en urgente doelgroepen, ofwel 45% van alle verhuringen. Onderstaand is het aantal verhuringen weergegeven naar de categorieën van leeftijd, inkomen en huurprijs.

Aantal verhuringen in 2024 aan éénpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 –€ 454,47	€ 454,47 –€ 650,43	€ 650,43 –€ 879,66	
< AOW-grens	Tot € 27.725	1	8	0	9
< AOW-grens	Vanaf €27.725	0	3	2	5
≥ AOW-grens	Tot € 27.225	0	10	0	10
≥ AOW-grens	Vanaf €27.225	0	1	3	4

Aantal verhuringen in 2024 aan tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 –€ 454,47	€ 454,47 –€ 650,43	€ 650,43 –€ 879,66	
< AOW-grens	Tot € 37.625	0	3	0	3
< AOW-grens	Vanaf € 37.625	0	2	1	3
≥ AOW-grens	Tot € 36.675	0	2	0	2
≥ AOW-grens	Vanaf € 36.675	0	2	2	4

Aantal verhuringen in 2024 aan drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 –€ 454,47	€ 454,47 –€ 697,07	€ 697,07 –€ 879,66	
< AOW-grens	Tot € 34.575	0	9	0	9
< AOW-grens	Vanaf € 34.575	0	4	0	4
≥ AOW-grens	Tot € 33.800	0	0	0	0
≥ AOW-grens	Vanaf € 33.800	0	0	0	0

2.3.2.Huurbeleid Patrimonium

Patrimonium werkt in haar huurbeleid met streefhuren. De streefhuur wordt uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs. In het kader van het strategisch voorraadbeleid is de streefhuur per (deel)complex vastgesteld. De streefhuren worden zodanig vastgesteld dat de slaagkansen voor de verschillende groepen woningzoekenden vergelijkbaar is.

De huurverhoging per 1 juli 2024 is door Patrimonium doorgevoerd overeenkomstig het rijksbeleid. De maximaal toegestane huurverhoging in 2024 bedroeg 5,8%. De huursomstijging van Patrimonium in 2024 bedraagt 5,2%.

2.4. Primaire doelgroep

De primaire doelgroep wordt gedefinieerd aan de hand van het huishoudinkomen. Op grond van vastgestelde inkomenscriteria moeten wij in 2024 85% van onze (DAEB-)woningen toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 47.699 (prijspeil 2024) voor de eenpersoonshuishoudens. Voor meerpersoonshuishoudens geldt een jaarinkomen tot en met € 52.671. Binnen deze primaire doelgroep onderscheiden we de huishoudens conform de grenzen van passend toewijzen, zoals hierna weergegeven.

Huishoudsituatie	Maximaal huishoudinkomen	Maximale (kale) huurprijs
1-persoonshuishoudens (tot AOW-leeftijd)	€ 27.725	€ 650,43
1-persoonshuishoudens (vanaf AOW-leeftijd)	€ 27.225	€ 650,43
2-persoonshuishoudens (tot AOW-leeftijd)	€ 37.625	€ 650,43
2-persoonshuishoudens (vanaf AOW-leeftijd)	€ 36.675	€ 650,43
3 en meerpersoonshuishoudens (tot AOW-leeftijd)	€ 37.625	€ 697,07
3 en meerpersoonshuishoudens (vanaf AOW-leeftijd)	€ 36.675	€ 697,07

3. Beschikbaarheid

Het voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor de juiste doelgroepen is naast de betaalbaarheid een belangrijke lange termijn doelstelling. Het gaat hierbij om het aantal sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van onze doelgroepen. Het realiseren van de beschikbaarheid doen wij door te monitoren aan welke woningen en voor wie behoefte is. Deze behoefte wordt afgestemd met de bestaande woningvoorraad. Hiervoor is blijvende goede samenwerking met de gemeente nodig, aangezien Patrimonium de enige corporatie op Urk is.

- Onze strategie richt zich op:
- Voldoende sociale huurwoningen
 - Evenwicht vraag en aanbod
 - Voor onze doelgroepen
 - Terughoudend verkoopbeleid

3.1. Voldoende sociale huurwoningen

3.1.1. Lokale situatie

De demografische ontwikkeling van Urk laat een blijvend sterke groei zien in de komende jaren en decennia. Gemeente Urk kent de jongste bevolkingsopbouw van ons land, hetgeen betekent dat de autonome groei de komende jaren aanhoudt. Het aandeel sociale huurwoningen op Urk is 15% en kan worden bestempeld als een minimum om de primaire doelgroepen te huisvesten. Naast demografische groei, is er een toename van de vraag naar huurwoningen door senioren die van een koopwoning naar een gelijkvloerse huurwoning willen, jongeren die niet kunnen kopen vanwege de stijgende koopprijzen en tenslotte een toename van bijzondere doelgroepen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.

3.1.2. Regionale woondeal

De overheid wil meer regie voeren op de volkshuisvestelijke bouwopgave. Daarom is er in 2023 per regio een regionale woondeal gesloten tussen overheid, provincie en gemeenten. Voor onze ZUND-regio hebben de corporaties een steunverklaring afgegeven. De woondeal geeft aan dat Urk wil groeien naar een aandeel sociale huur in de nieuwbouw van 30%. Deze ambitie wordt in de begroting ingerekend. Het aandeel van 30% sluit aan bij het percentage dat in de wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting genoemd wordt. Onze bouwopgave dient als basis in de prestatieafspraken met de gemeente. Onze recente meerjarenbegroting sluit aan bij de wens om te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen op Urk, te beginnen in de nieuwbouw.

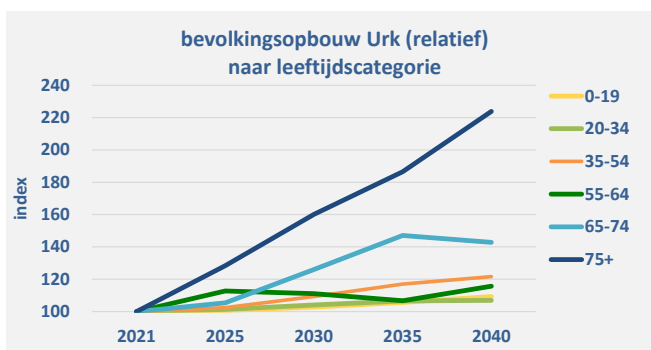
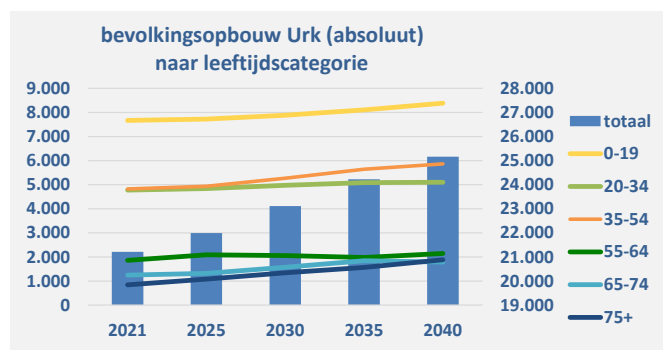
In 2024 zijn na de eerder nationale prestatieafspraken (NPA) de afspraken opnieuw bekeken en waar nodig aangepast aan de huidige situatie en omstandigheden. De financiële doorrekening op regionaal en landelijk niveau geven aan dat een groot deel van de opgave haalbaar is. Hierbij wordt duidelijk dat er veel gevraagd wordt van corporaties alsmede dat de grenzen zoals gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader (Aw/WSW) zullen worden genaderd. De doorrekening geeft daarmee ook een beeld dat de financiële positie van de sector op langere termijn in de knel komt. De druk om de oneigenlijke belastingdruk (vennootschapsbelasting incl. effect ATAD) op sociale huisvesting af te schaffen lijkt daarmee opnieuw in beeld te komen.

3.2. Evenwicht vraag en aanbod

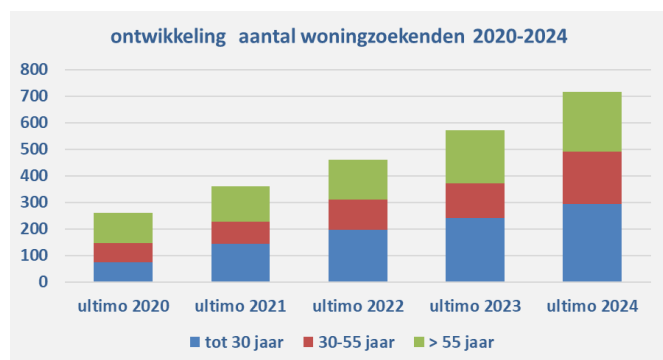
3.2.1. Vraagontwikkeling vanuit demografie

De gemeente Urk kent de afgelopen decennia een gestage groei van de bevolking. Deze groei betreft een autonome groei die ook de komende jaren doorgaat. De raming is dat Urk groeit van het huidige aantal inwoners van ruim 22.000 naar ongeveer ruim 25.000 in 2040 (toename circa 14%). Het aantal huishoudens groeit echter relatief harder van ongeveer 6.500 nu naar 8.150 in 2040, ofwel een toename van circa 25%. Voor het aantal woningen is met name de groei van het aantal huishoudens van belang. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn de belangrijkste oorzaken van de extra toename van het aantal huishoudens. Deze ontwikkeling vraagt om voldoende passende seniorenhuisvesting.

De demografische ontwikkeling is hierna weergegeven.



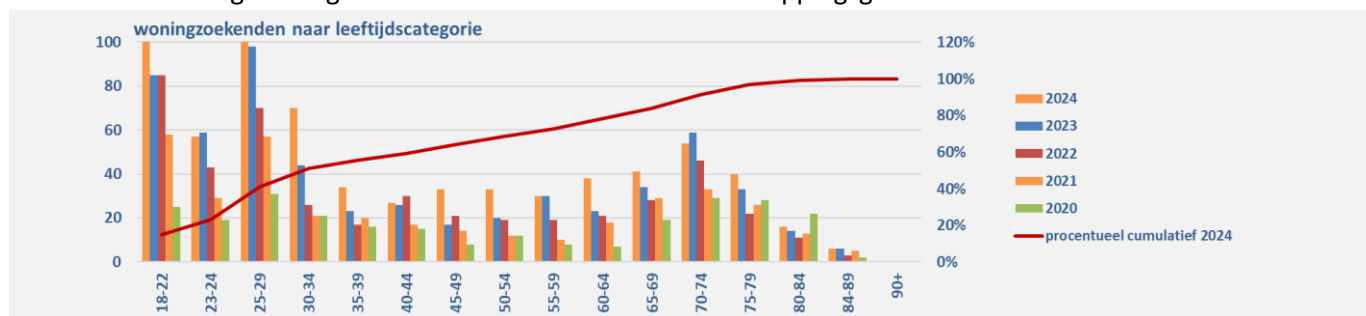
3.2.2. Vraagontwikkeling vanuit woningzoekenden



Het aantal woningzoekenden blijft de afgelopen jaren groeien. Het aantal woningzoekenden per ultimo 2020 bedroeg 262, eind 2024 is dit gegroeid tot 717. De toename vindt plaats in bijna alle leeftijdscategorieën maar het aantal jongeren tot 30 jaar stijgt het meest. Dit is verklaarbaar door de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt.

Slechts circa 11,8% van de woningzoekenden bestaat uit huishoudens van 3 of meer personen. Het overgrote deel bestaat derhalve uit 1 en 2 personen.

Daarnaast bestaat circa 20,4% van de zoekenden uit huishoudens in de leeftijdscategorie van de AOW. Ongeveer 65% van de woningzoekenden mag op grond van de hoogte van het huishoudinkomen geen hogere huur betalen dan een van de aftoppingsgrenzen.



aantal woningzoekenden	1 persoonshuishoudens				2 persoonshuishoudens				>= 3 persoonshuishoudens				totaal
	leeftijd	< 23	23-AOW	> AOW	Totaal	< 23	23-AOW	> AOW	Totaal	< 23	23-AOW	> AOW	
inkomen tot 27725 (AOW: 27225)		72	184	38	294	7	37	13	57	2	42	2	397
inkomen tot 37625 (AOW: 36675)		15	84	13	112	6	16	31	53	2	15	1	183
inkomen tot 47699 (meerpp: 52671)		2	37	5	44	2	28	40	70	0	17	2	133
inkomen vanaf 47699 (meerpp: 52671)		0	0	0	0	0	1	1	2	0	2	0	4
totaal		89	305	56	450	15	82	85	182	4	76	5	717
<= toetsingsgrens		72	184	38	294	13	53	44	110	4	57	3	468
> toetsingsgrens		17	121	18	156	2	29	41	72	0	19	2	249

3.2.3. Aanbod vanuit bestaande woningvoorraad

Ultimo 2024 heeft Patrimonium 974 verhuureenheden in exploitatie. De gehele portefeuille van Patrimonium kwalificeert als DAEB. Onderstaand is de ontwikkeling in de vastgoedportefeuille weergegeven.

Aantal verhuureenheden	2024	2023	2022	2021	2020
Verhuureenheden per 1-1	968	975	981	947	940
Nieuwbouw	9	0	0	39	9
Verkopen	3	7	6	2	2
Overboeking naar voorraad	0	0	0	1	0
Samenvoeging/splitsing	0	0	0	-2	0
Verhuureenheden per 31-12	974	968	975	981	947

3.2.4. Aanbod uit investeringen

De nieuwbouwopgave voor Urk is groot vanwege de demografische groei. Daarnaast kennen we een toenemende groei van vraag naar huurwoningen. Naast demografische ontwikkelingen en vergrijzing speelt de situatie op de woningmarkt

ook een belangrijke rol. Over het algemeen willen Urkers wonen binnen de eigen gemeente. Het is derhalve belangrijk om de huisvesting in de gemeente Urk aantrekkelijk te houden en het liefst te versterken, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Patrimonium heeft daarbij vanuit haar maatschappelijke doelstellingen een belangrijke rol. Dit is een rol die we alleen kunnen invullen in samenspraak en samenwerking met de gemeente. Projecten waaraan Patrimonium in 2024 heeft gewerkt betreffen de volgende.

Locatie	Aantal eenheden	Fase
Zeeheldenwijk, woonzorgerf	9 partnerwoningen	Gereed
Karel Doormanweg	12 zorgeenheden	Start juni 2024
Zeeheldenwijk fase 1	56 woningen	Start mei 2024
Zeeheldenwijk fase 1	10 woningen	Start 2025
Oude brandweerkazerne	24 begeleid wonen	Start 2026

De partnerwoningen zijn in september 2024 opgeleverd. Deze woningen zijn bedoeld voor personen waarvan de partner wordt verpleegd in het onder deze woningen liggende verpleeghuis, danwel aan senioren met een zorgindicatie.

De nieuwbouw aan de Karel Doormanweg Doormanweg is een initiatief samen met de ouderstichting Infinity en zorginstelling 's Heeren Loo. Het betreft een woonzorg-project voor 12 jongeren met een ernstige verstandelijke beperking. De geplande oplevering is in het tweede kwartaal van 2025.

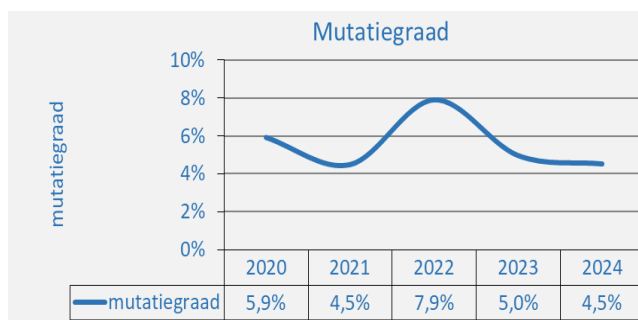
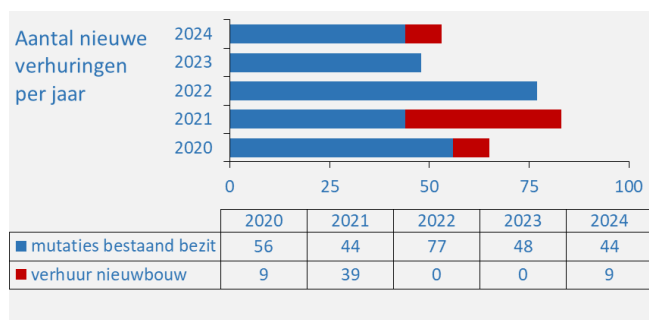
De bouw van de 56 woningen in de nieuwe Zeeheldenwijk is eveneens in 2024 gestart. De oplevering vindt fasegewijs per woningblok plaats, waarvan de eerste woningen in het eerste kwartaal van 2025.

Voor een nog vrije kavel in de Zeeheldenwijk heeft de gemeente ons gevraagd om 10 beneden- en bovenwoningen te ontwikkelen. Dit ontwikkeltraject is gestart en wordt in 2025 uitgewerkt en de bouw zal eveneens in 2025 starten.

Patrimonium is in gesprek met ouderstichting Ommezien en zorginstelling Eleos om te komen tot een woonzorgproject voor jongeren met een autismespectrumstoornis (ASS). De locatie is bekend en de gemeente gaat het terrein medio 2025 bouwrijp maken. In 2025 zal ook een intentieovereenkomst met partijen worden gesloten en het programma van eisen definitief worden gemaakt, waarna het ontwerpproces zal starten.

Naast genoemde projecten zullen we met de gemeente in overleg treden over de nieuwbouw van sociale huur in fase 2 van de Zeeheldenwijk alsmede in het centrumgebied van de nieuwe wijk.

3.2.5. Mutaties bestaand bezit



In 2024 hebben 53 verhueringen plaatsgevonden, waarvan 44 in het bestaande bezit. Dit betekent een mutatiegraad over 2024 van 4,5%.

3.3. Voor onze doelgroepen

3.3.1. Zelfstandig wonen (met zorg en/of begeleiding)

Zelfstandige huisvesting is voor iedereen een primaire levensbehoefte. Veel mensen op Urk kunnen hierin zelf voorzien door zelfstandig een woning te kopen. Een deel van de bevolking is op grond van de hoogte van hun inkomen aangewezen op een sociale huurwoning. Maar daarnaast bestaan er ook groepen die op andere gronden een huisvestingsvraag hebben, die ze niet zelfstandig kunnen invullen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- 🏠 Kwetsbare ouderen met een zorgvraag
- 🏠 Personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking
- 🏠 Personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang (MO) of beschermd wonen (BW)
- 🏠 Personen die dak- of thuisloos zijn of dit dreigen te worden
- 🏠 Statushouders
- 🏠 Urgente woningzoekenden

Een groot deel van de personen in bovenstaande categorieën ondervindt moeilijkheden bij het vinden van een woning. Hoewel het hier niet uitsluitend een opgave voor de corporaties betreft, zijn veel personen hiervan aangewezen op een woning in de sociale huursector. Zij beschikken niet over voldoende geld, een voldoende groot sociaal netwerk of genoeg inschrijfduur op basis waarvan op korte termijn een passende woning kan worden betrokken.

In 2024 hebben 21 verhuringen aan huishoudens met een urgentieverklaring plaatsgevonden. Dit betroffen sociaal-maatschappelijke urgenten, medisch urgenten en volkshuisvestelijke urgenten. Dit jaar heeft in het kader van Weer Thuis (uitstromers BW/MO) één verhuring plaatsgevonden en inzake Housing First (dreigende dakloosheid) waren er geen verhuringen. Het urgentiebeleid is in 2024 met partijen geëvalueerd en op enkele details bijgesteld.

Naast de huisvesting van urgente doelgroepen worden ook woningen ten behoeve van de huisvesting van statushouders buiten de woningtoewijzing aan reguliere woningzoekenden gehouden.

Het totaal aantal nieuwe verhuringen dat betrekking heeft op statushouders en urgenten is in 2024 24, ofwel 45,3% (2023: 72,9%; 2022: 42,8%; 2021: 43,2%). Teneinde reguliere woningzoekenden een betere slaagkans te geven, hebben we in de prestatieafspraken 2025 e.v. afgesproken om te streven naar 35% toewijzingen aan urgente doelgroepen.

Ondermeer bieden wij de volgende oplossingen:

➤ Wonen met seniorenzorg

➤ Wonen met gehandicaptenzorg

➤ Wonen met ambulante begeleiding

➤ Wonen vanuit een crisissituatie

➤ Wonen vanuit een urgente situatie (dakloosheid, uitstromers, sociaal maatschappelijk of medische gronden)

➤ Huisvesting statushouders

3.4. Terughoudend verkoopbeleid

Patrimonium heeft haar beleid ten aanzien van verkoop van huurwoningen in een beleidsnotitie vastgelegd. In het kader van het strategisch voorraadbeleid wordt de verkoop van bestaande huurwoningen betrokken in de gewenste ontwikkeling en samenstelling van het woningbezit.

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom Patrimonium huurwoningen kan verkopen. Bijvoorbeeld als deze woningen op basis van hun marktpositie niet meer voldoen op de huurmarkt. Het kan een bijdrage leveren aan de wijkopbouw. Door middel van het verkopen van woningen wordt verdien capaciteit gegenereerd om (onrendabele) investeringen mogelijk te maken. Het verkoopbeleid hangt derhalve samen met het investeringsbeleid. Het aantal verkochte woningen is niet direct door Patrimonium te beïnvloeden. Het is afhankelijk van huuropzeggingen of de wens van de zittende huurder. Patrimonium voert geen actief verkoopbeleid, vanwege het lage aandeel sociale huurwoningen op Urk. In het verleden zijn in enkele complexen woningen verkocht, waarvan nog enkele huurwoningen resteren voor verkoop. Patrimonium zal deze woningen bij mutatie ter verkoop aanbieden. In het strategisch voorraadbeleid is aangegeven welke woningen we oormerken voor verkoop.

Bij nieuwe projecten wordt het rendement per project beoordeeld. Hierbij wordt afgewogen of het rendement voldoende is in combinatie met de rendementen van het overige woningbezit of dat er gezocht moet worden naar aanvullende opbrengstbronnen, zoals verkoop van woningen binnen het bestaande bezit.

3.4.1. Verkoop van huurwoningen in 2024

In 2024 zijn drie huurwoningen verkocht, waarvan twee na huuropzegging. Eén verkochte woning betreft een huurkoopwoning, waarvan de huurder zijn koopoptie heeft uitgeoefend.

Geoormerkte huurwoningen	Koppeling aan investeringsproject	Totaal	Verkocht t/m 2024	Te verkopen
Versnipperd bezit	Uitbreiding van het bezit	33	20	13
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	14	12	2
Noorderzand/ Flevostraat	Gedeeltelijk herstructurering Nieuw Guineastraat	18	15	3
Breezand/ Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	13	12	1
Zeewijk (huurkoop)	Huurkoopwoningen	30	26	4
Oranjewijk (huurkoop)	Huurkoopwoningen	19	6	13

4. Kwaliteit en duurzaamheid

De basis van de gewenste kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit is vastgelegd in het beleidsplan strategisch voorraadbeleid. Voor de bestaande woningen heeft dit een relatie met het onderhoudsbeleid en de maatregelen in het kader van verduurzaming.

Naast de technische kwaliteit van het woningbezit zelf, hebben wij ook oog voor de kwaliteit in bredere zin. Hiermee doelen wij op de kwaliteit van wonen in de zin van een leefbare woonomgeving en gemengde buurtopbouw.

- Onze strategie richt zich op:
- Vastgoedsturing
 - Onderhoud woningbezit
 - Duurzaamheid
 - Leefbaarheid en kwetsbaarheid

4.1. Vastgoedsturing

Onze vastgoedsturing richt zich op de beleidsonderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid om richting te geven aan ons toekomstige woningbezit, de wensportefeuille. Ons beleidsplan Vastgoedstrategie 2022-2035 vormt de basis voor de gewenste kwaliteit van ons woningbezit en heeft raakvlakken met het huurbeleid, onderhoudsbeleid, investeringsbeleid en duurzaamheidsbeleid. We hebben een gedetailleerde inventarisatie gemaakt van de technische en woontechnische kwaliteit van ons bezit, wat heeft geleid tot uitgebreide complexinformatie. Voor elk complex is een strategie vastgesteld op het gebied van huur, onderhoud, investeringen, doelgroepen en energiemaatregelen. Wij actualiseren regelmatig onze vastgoedstrategie om bij te blijven bij ontwikkelingen op het gebied van beleid, demografie en regelgeving. Onze meerjarenonderhoudsbegroting houdt rekening met de onderhoudsinspanningen zoals vastgelegd in de vastgoedstrategie. Investerings in de kwaliteit van ons bezit worden beoordeeld op maatschappelijk rendement en de financieringsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. We leggen de nadruk op afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid bij het beoordelen van de kwaliteit. Daarnaast beoordelen we de kwaliteit specifiek voor doelgroepen zoals senioren en personen met een beperking.

4.2. Onderhoud woningbezit

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij het bepalen van die kwaliteit spelen de wensen van onze klanten een belangrijke rol. Patrimonium heeft beleid geformuleerd op het gebied van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Hierin staat de keuzevrijheid van onze klanten centraal, met het doel om de woning naar eigen wens in te richten.

Patrimonium voert verschillende soorten bouwtechnisch onderhoud uit aan haar woningen.

Reparatieonderhoud: Reparatieverzoeken hebben vaak betrekking op problemen die op korte termijn en adequate wijze moeten worden verholpen. Deze werkzaamheden worden voor een deel intern uitgevoerd. Specifieke opdrachten worden uitbesteed.

Mutatieonderhoud: Patrimonium wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt altijd mutatie-onderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft.

Individueel planmatig onderhoud: Patrimonium voert vervangingsonderhoud binnen de woning veelal op verzoek van de huurder uit. Gebleken is dat huurders dit liever op eigen verzoek laten verrichten dan dat Patrimonium dit planmatig complexgewijs verricht.

Contractenonderhoud: Voor een deel van het jaarlijks onderhoud heeft Patrimonium contracten met derden afgesloten. Dit contractenonderhoud heeft betrekking op onderhoudscomponenten, zoals CV-onderhoud, tuinonderhoud en onderhoud aan liften, brandmeldinstallaties en rookwarmteafvoer van een atrium.

Planmatig (seriematig) onderhoud: Planmatig onderhoud betreft voornamelijk onderhoud aan het casco van de woning en dit voert Patrimonium uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van klachten.

Bijstelling en actualisatie van de meerjaren onderhoudsbegroting vindt jaarlijks plaats door middel van uitgevoerde kwaliteitsinspecties van de woningen. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met het voorgenomen beleid in het kader van het strategisch voorraadbeleid. Alle onderhoudskosten zijn gericht op de instandhouding van ons huidige woningbezit. De totale jaarlijkse kosten voor onderhoud geven het navolgende beeld:

Soort onderhoud (* €1.000)	2024	2023	2022	2021	De hiernaast vermelde bedragen betreffen het totaal van de aan derden betaalde kosten en de directe loonkosten van de eigen dienst.
Dagelijks onderhoud	447	348	422	355	
Planmatig en contract onderhoud	753	535	845	1.219	
Totaal	1.200	883	1.267	1.574	

4.3. Duurzaamheid

4.3.1. Duurzaamheidsbeleid Patrimonium

De afgelopen jaren heeft Patrimonium belangrijke resultaten geboekt op het gebied van duurzaamheid. Een aantal energieprojecten in het oudere bestaande woningbezit zijn uitgevoerd, waarbij bewoners de mogelijkheid hadden om voor extra keuzepakketten te kiezen. Maatregelen die worden genomen in het kader van duurzaamheid zijn onder meer:

- ⌄ De zorg voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid;
- ⌄ Aandacht bij onderhoud voor energiebesparing en woonlastenontwikkeling, duurzame onderhoudsmaterialen, consumentenwensen en verlenging van de levensduur;
- ⌄ Het vervangen van CV-ketels door nieuwe ketels in combinatie met hybride warmtepompen;
- ⌄ Onderzoek naar energieprestaties op complexniveau;
- ⌄ Het voldoen aan de verplichtingen m.b.t. rookmelders aanbrengen in alle woningen;
- ⌄ Het aanbrengen van veilig hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en renovatieprojecten, dat voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen;
- ⌄ Aanbrengen van een aansluiting voor elektrisch koken op verzoek van huurder en bij mutatie;
- ⌄ Aandacht voor communicatie met (toekomstige) bewoners met betrekking tot duurzaamheid.

De komende jaren combineren we duurzaamheidsmaatregelen met andere onderhoudsactiviteiten op basis van onze meerjarenonderhoudsplanung. Wij verbeteren de energieprestaties van het woningbezit door isolerende maatregelen en energiezuinige installaties. Hierbij maken we de afweging of de maatregelen financieel verantwoord en technisch haalbaar zijn.

Patrimonium heeft haar duurzaamheidsbeleid voor de komende jaren geformuleerd. Patrimonium streeft naar een duurzame, gasloze woningvoorraad in 2050. Hiermee sluiten we aan bij de lange termijn doelstellingen van de overheid. Dit is een lange weg en in de tussentijd zullen zich ontwikkelingen voordoen die de weg naar energieneutraliteit beïnvloeden. Daarom wil Patrimonium haar beleid stapsgewijs invulling geven.

Patrimonium heeft een aantal beweegredenen om te streven naar een duurzame sociale huurwoningvoorraad:

- ⌄ Het draagt bij aan de beheersing van de woonlasten voor de huurder.
- ⌄ Het beperkt het gebruik van fossiele brandstoffen, waardoor het milieu minder belast wordt.
- ⌄ Het woonklimaat in de woning wordt verbeterd.
- ⌄ De levensduur en de waarde van het bezit wordt vergroot.

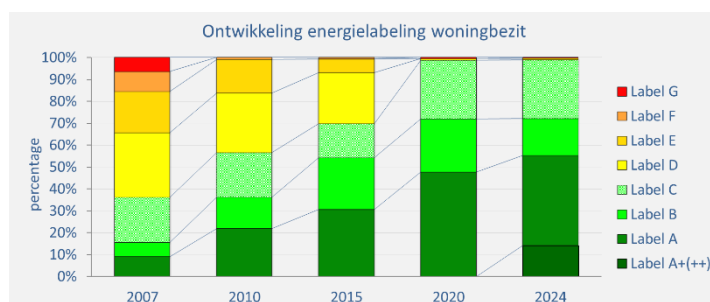
Hierbij volgen wij de uitgangspunten van Trias Energetica:

1. reductie warmtevraag,
2. verduurzaming warmtevraag,
3. verduurzaming elektriciteitsvraag.

Bij de uitwerking van ons duurzaamheidsbeleid willen we aansluiten bij de regionale energiestrategie (RES) van de provincie Flevoland, alsmede de wijkenergieplannen en de warmtetransitievisie van de gemeente Urk. Patrimonium vindt het belangrijk om actief te worden betrokken bij de wijkenergieplannen. We onderschrijven het belang van de energietransitie en vinden het daarnaast van belang om de investeringen voor ons woningbezit in beeld te hebben waarmee we in onze meerjarenbegroting rekening moeten houden.

4.3.2. Energie-Index

De energieprestatie van woningen wordt afgemeten door een energie-index of energielabel. Regelmatig wordt de methodiek van bepaling gewijzigd. Teneinde vergelijkbaarheid door de jaren heen te realiseren zijn energie-indexen omgezet naar een energielabel. Onderstaande afbeelding geeft de ontwikkeling van de energielabels van het woningbezit van Patrimonium weer.



4.4. Leefbaarheid en kwetsbaarheid

4.4.1. Leefbaarheid

Vanuit de sociale doelstelling van Patrimonium dient geïnvesteerd te worden in de leefomgeving van buurten waarin het woningbezit gelegen is. Het sociale aspect van de leefbaarheid heeft voortdurend de aandacht. In het kader van het strategisch voorraadbeleid besteedt Patrimonium aandacht aan de leefbaarheid van buurten en wijken. Patrimonium beschikt uiteraard over feitelijke gegevens zoals woonduur, mutatiegraad en aanbiedingsgraad op complexniveau, maar tracht ook inzicht te verkrijgen in meer kwalitatieve informatie zoals de maatschappelijke indicatie en de kwalificatie van de locatie.

Door de dagelijkse contacten met bewoners en woningzoekenden beschikken verhuurmedewerkers over veel kwalitatieve informatie en kansen en risico's op complexniveau. Om de leefbaarheid een impuls te geven heeft Patrimonium een leefbaarheidsfonds.

Het leefbaarheidsfonds van Patrimonium ondersteunt initiatieven van haar huurders op sociaal cultureel en maatschappelijk terrein. Voorwaarde is dat deze initiatieven een meerwaarde leveren aan (een deel van) de bevolking in de gemeente Urk. De initiatieven moeten een duurzame bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van huurders. Het leefbaarheidsfonds is bedoeld om initiatieven te stimuleren en om concrete activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid mogelijk te maken. In 2024 heeft Patrimonium aan twee initiatieven bijgedragen, te weten speelvoorzieningen in buurten voor kinderen.

4.4.2. Buurtproblematiek

Wanneer verschillende mensen bij elkaar wonen, is het niet uit te sluiten dat ze overlast van elkaar ondervinden. Overlast kan voorkomen in verschillende situaties. Kleine overlast vanwege bijvoorbeeld slecht tuinonderhoud, geluidsoverlast of overlast in gemeenschappelijke ruimten kan leiden tot grote burenruzies. Hoewel Patrimonium er een grote voorstander van is dat burens het in eerste instantie zelf oplossen, komt het toch nog weleens voor dat overlast bij Patrimonium wordt gemeld. Verhuurmedewerkers hebben de meeste klachten over ongewenst woongedrag opgelost door bewoners schriftelijk dan wel persoonlijk te benaderen. In een enkele situatie is overleg gevoerd met andere maatschappelijke instanties.

Indien bewoners er onderling en/of na overleg met onze verhuurmedewerkers niet tot een oplossing komen is er de mogelijkheid om buurtbemiddeling in te schakelen. De activiteiten van buurtbemiddeling worden uitgevoerd door Algemeen Maatschappelijk Werk op Urk.

Waar het gaat om situaties waar veiligheid in het geding is en/of specialistische vormen van zorg noodzakelijk zijn, dient een persoongerichte aanpak te worden ingesteld. Dit is een maatwerk-aanpak waarbij diverse instellingen gezamenlijk een werkmethode afstemmen.

In het kader van het buurtbeheer wordt door Patrimonium extra aandacht besteed aan het wooncomplexen waarin een mix van doelgroepen wordt gehuisvest. Aangezien iedere doelgroep eigen woongedrag vertoont, is het van belang alert te zijn op ontwikkelingen die leiden tot ongewenst woongedrag voor anderen. Periodiek vindt er een (preventieve) inspectie plaats in de algemene ruimten en trappenhuisen.

Patrimonium beschikt over een Nieuwe kansbeleid. De kerntaak van woningcorporaties is het huisvesten van mensen met een lager inkomen, daartoe behoort ook de doelgroep van kwetsbare mensen. De meeste van deze klanten redden zich prima met hier en daar een beetje steun. Een klein deel komt echter in de problemen. Deze problemen komen meestal tot uiting in een betalingsachterstand of overlast gevende situaties. Dit kan leiden tot woonproblemen (huisuitzetting, niet toegewezen krijgen van een woning). Met het Nieuwe kansbeleid heeft Patrimonium helder gemaakt wat onze rol is voor deze groep. Patrimonium vindt dat iedereen een nieuwe kans verdient, maar dat duidelijk moet zijn onder welke voorwaarden. Met het inbouwen van criteria voor een nieuwe kans hoopt Patrimonium bij te dragen aan het verhogen van de slagingskans van het (her)huisvesten van deze groep.

Daarnaast is het doel van dit beleid om meer duidelijkheid te geven aan professionals, die betrokken zijn bij huisvestingsaanvragen of (dreigende) huisuitzettingen.

5. Betrokkenheid

Als maatschappelijke organisatie staat Patrimonium in nauw contact met verschillende lokale organisaties en instellingen, voornamelijk op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het streven naar goede governance en interne beheersing is essentieel voor zowel interne als externe toezichthouders. Patrimonium hecht belang aan duidelijke prestatieafspraken met de gemeente, wat bijdraagt aan het vertrouwen en de integriteit van de corporatiebranche. Samenwerking met instellingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt steeds belangrijker vanwege ontwikkelingen in het maatschappelijk werkveld. De relatie met de lokale huurdervereniging is ook van belang.

- Onze strategie richt zich op:
- Organisatie
 - Governance
 - Belanghouders

5.1. Organisatie

5.1.1. Kernwaarden

Patrimonium werkt op basis van haar missie vanuit enkele kernwaarden. Wij willen herkenbaar zijn en ons onderscheiden door de volgende kernwaarden:

Externe kernwaarden:	Interne kernwaarden:
⬆ lokaal verankerd;	⬆ klantgericht;
⬆ sociaal betrokken;	⬆ heldere doelstellingen;
⬆ betrouwbaar en transparant;	⬆ flexibel en efficiënt;
⬆ oplossingsgericht.	⬆ financiële continuïteit.

5.1.2. Ondernemingsplan

Het strategische beleid van Patrimonium voor de periode 2020-2024 wordt vastgelegd in ons ondernemingsplan. Dit strategisch plan is opgesteld in samenspraak met interne en externe belanghouders.

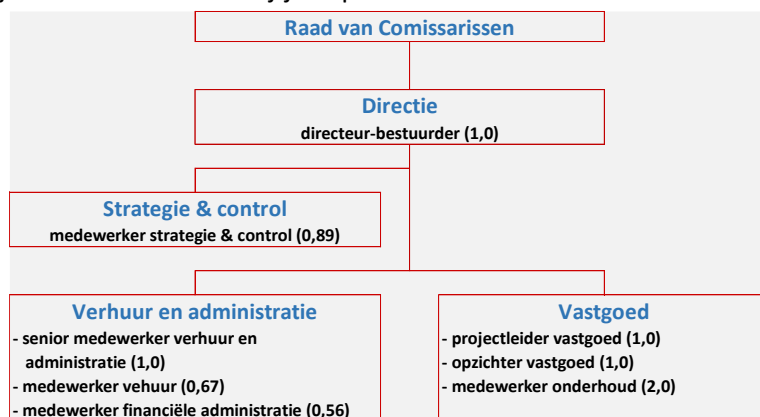
Wij willen koersvast onze plannen uitvoeren waarbij we ons realiseren dat onze omgeving voor de nodige deining kan zorgen. Door bewust onze bakens van beleid te (ver)zetten willen wij onze volkshuisvestelijke positie op Urk continueren. Het ondernemingsplan geldt als basis voor de uitwerking van ons beleid.

Komende periode zullen we ons ondernemingsplan herijken voor de nieuwe vijfjaarsperiode.

5.1.3. Interne organisatie

De hoofdstructuur van Patrimonium is hierna weergegeven.

De werkorganisatie van Patrimonium omvat 9 medewerkers met een vast dienstverband. In totaal betreft dit 8,1 formatieplaatsen. De aansturing van de organisatie vindt plaats door de directeur-bestuurder.



5.1.4. Personeelsbeleid

De medewerkers van Patrimonium zijn een belangrijk onderdeel van de organisatie. Het is van belang dat zij zich kunnen ontwikkelen in lijn met de geformuleerde doelstellingen van Patrimonium voor de komende jaren. We streven naar medewerkers met een ambitieniveau wat betreft kwaliteit en klantgerichtheid enerzijds en betrokkenheid en plezier in het werk anderzijds. Patrimonium wil daartoe investeren in opleidingen en het scheppen van een prettig werkklimaat, een beoordelingsbeleid en marktvolgende arbeidsomstandigheden en een cultuur van vertrouwen, samenwerking en ondernemerschap.

Afgelopen jaar zijn onder andere cursussen en bijeenkomsten gevolgd op het gebied van onderhoud, energieprestatie, ESG-verslaggeving, huurbeleid, financiën en fiscaliteit actualiteiten in de sector en bedrijfshulpverlening.

5.1.5.Klantgerichtheid

Patrimonium vindt klantgericht handelen belangrijk in haar dagelijkse contacten met huurders en woningzoekenden. Wij streven ernaar dat de klanten direct een juiste reactie op de gestelde vraag of verzoek ontvangen. Patrimonium besteedt veel aandacht aan de individuele wensen van de klant door o.a. vraag gestuurd onderhoud en ZAV-beleid. Patrimonium wil haar huurders bijstaan bij het indienen van een verzoek voor huurtoeslag bij de belastingdienst. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als een toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.

5.1.6.Informatisering

Teneinde de organisatie “in control” te laten zijn is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Het primaire automatiseringssysteem betreft het pakket Tobias 365 van Aareon. Tevens dient het primaire systeem voor de input van de verantwoordingsrapportages ten behoeve van de overheid en toezichthoudende organen. De sector heeft digitalisering op de agenda gezet en werkt aan standaardisatie van data, uniformering van processen en systemen ten einde op termijn een system-to-system situatie met de landelijke toezichthouders en enkele belanghouders mogelijk te maken. Patrimonium heeft in 2024 haar geautomatiseerde omgeving verder geprofessionaliseerd door een volledige geïntegreerde cloudoplossing en een nieuwe DMS-oplossing.

De kwartaalrapportage ten behoeve van de interne sturing alsmede de periodieke verantwoording aan het interne toezicht, wordt jaarlijks beoordeeld op inhoud en zo nodig bijgesteld.

5.1.7.Communicatie

Doelstelling van de communicatie naar bewoners, woningzoekenden en overige belanghouders is het bieden van juist en tijdig inzicht in de activiteiten en de resultaten van Patrimonium. De website is voor Patrimonium een belangrijk middel om haar beleid en verantwoording te communiceren. Indien nodig zal via andere kanalen media-aandacht worden gevraagd voor activiteiten of belangrijke gebeurtenissen.

5.2. Governance

De governanceaspecten, waaronder bestuur en toezicht, interne beheersing en risicomanagement, worden onder ander in dit hoofdstuk verantwoord alsmede in het verslag van de Raad van Commissarissen.

5.2.1.Bestuur

Patrimonium wordt bestuurd door haar directeur-bestuurder. Als maatschappelijke organisatie vindt Patrimonium een deugdelijk corporatiebestuur van groot belang, waaronder begrepen het integer en transparant handelen van de corporatie, een goed toezicht op het corporatiebestuur en het afleggen van verantwoording over het beleid en het uitgevoerde toezicht.

De statuten van Patrimonium geven regels over onder meer de samenstelling, de taken en bevoegdheden en de verantwoording door het bestuur. In de statuten staat welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Het corporatiebestuur wordt uitgevoerd door de directeur-bestuurder. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkelingen.

De huidige directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Patrimonium in een aantal verbanden, zoals:

- 🏠 bestuurlijke vertegenwoordiging bij Aedes, vereniging van Woningcorporaties;
- 🏠 bestuurlijke vertegenwoordiging bij MKW, vereniging van middelgrote en kleine woningcorporaties;
- 🏠 bestuurlijk overleg lokale en regionale overheid;
- 🏠 bestuurlijk overleg huurdervereniging De Bult;
- 🏠 bestuurlijk regionaal overleg, zoals Flevolandse corporaties, Woondeal, RES, Weer Thuis, hennepprotocol, Housing First.

Relevante nevenactiviteiten van de directeur-bestuurder betreffen:

- 🏠 lid werkgroep RJ645, Raad voor de Jaarverslaggeving;
- 🏠 lid bestuur van Stichting Water, Wonen en Natuur (tot februari 2024)
- 🏠 lid bestuur Lighthouseclub departement Flevoland (vanaf 1 januari 2025).

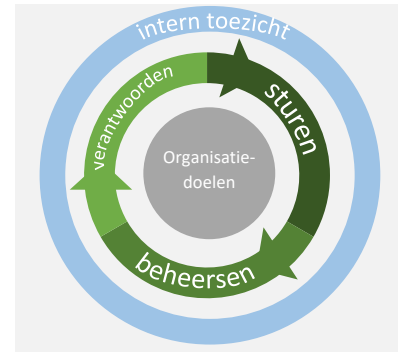
De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en voor de financiering van de corporatie. De directeur-

bestuurder van Patrimonium richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de corporatie en weegt daartoe de belangen van de onderscheiden stakeholders af.

Aan de RvC worden de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie ter goedkeuring voorgelegd, alsmede de strategie en de randvoorwaarden bij de strategie. Deze doelstellingen liggen vast in het ondernemingsplan en worden jaarlijks in de (meerjaren)begroting nader uitgewerkt in geconcretiseerde actiepunten en activiteiten voor het eerstkomende jaar.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is een systeem van interne beheersing binnen de corporatie aanwezig dat de betrouwbaarheid van zowel de financiële als niet-financiële informatievoorziening waarborgt. De periodieke verslaggeving ten behoeve van de interne verantwoording en het interne toezicht vindt plaats door middel van kwartaalrapportages.

Deze rapportages en de maatregelen in het kader van de interne beheersing worden besproken met de RvC. In december van het verslagjaar hebben de leden van de werkgeverscommissie het jaarlijks functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gehouden.



5.2.2. Integriteit

De organisatiecultuur van Patrimonium kenmerkt zich door een open communicatie via korte lijnen, onderling vertrouwen en risicobewustzijn. Deze cultuur komt tot uiting in onze waarden en normen en bepaalt ons gedrag.

De integriteitscode van Patrimonium is bedoeld voor de hele organisatie, ook de RvC leeft deze integriteitregels na. Daarnaast kent Patrimonium een klokkenluiserregeling die medewerkers de gelegenheid biedt om vermoedens van misstanden te melden bij de directie danwel de RvC. Het integriteitbeleid van Patrimonium is te vinden op de website. De directie en de RvC zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie. De onafhankelijke accountant werkt volgens de richtlijnen waarin de verantwoordelijkheid van de accountant is beschreven voor het in acht nemen van fraude en onjuistheden in het kader van een opdracht tot controle van een jaarrekening. In het verslagjaar hebben zich geen integriteitvraagstukken voorgedaan bij Patrimonium.

Naast het systeem van risicomanagement met veel elementen van hard controls maken soft controls deel uit van onze risicobeheersing.

5.2.3. Ontwikkelingen in 2024

Algemeen

De woningmarkt stond ook in 2024 volop in de aandacht. Het nieuwe kabinet werkt voort op het eerder ingezette beleid. Nog altijd is er een grote behoefte aan meer huurwoningen om de stagnatie in doorstroming op te heffen en starters een betere uitgangspositie te kunnen bieden. De prijzen van woningen en de bouwkosten die blijven stijgen. Over de versnelling in de bouw wordt vooral gesproken, hetgeen nog niet resulteert in meer nieuwbouw.

Regionale woondeal

In 2023 is de regionale woondeal voor de ZUND-regio getekend door de overheden. De doorvertaling naar de gemeente is in onze prestatieafspraken met gemeente Urk geland. De wijze waarop de provincie haar regierol wil invullen en hoe versnellingstafels georganiseerd worden is in 2024 voor Patrimonium en de andere ZUND-corporaties nog niet duidelijk. In 2025 zal dit een vervolg krijgen door onder andere een actualisatie van nieuwbouwaantallen en -locaties per gemeente. Patrimonium blijft streven naar een aandeel van 30% sociale huur van de nieuw te bouwen woningen op Urk.

Lokale ontwikkelingen

Op Urk is veel aandacht voor de woningmarkt. Zo hebben wij in 2024 bijgedragen aan een avond over de woningmarkt op Urk, georganiseerd vanuit de politiek. Maar ook de ontwikkeling van de eerste fase en de volgende fase is veelbesproken met de gemeente.

Thema's die het afgelopen verslagjaar aan de orde zijn gekomen betreffen:

- 🏠 Overleg met de Gemeente Urk over de eerste fase, tweede fase en het centrumgebied van de Zeeheldenwijk;
- 🏠 De realisatie van de woonzorg voorziening Infinity;
- 🏠 De realisatie van de 9 partnerwoningen en het opzetten van de VvE hiervoor;

- 📌 De voortgangsgesprekken inzake het woonzorg initiatief van st. Ommezien samen met zorginstelling Eleos;
- 📌 Overleg over de planontwikkeling van kavel 294 in de Zeeheldenwijk voor 10 beneden en bovenwoningen;
- 📌 Overleg Philadelphia over herinvulling locatie Schotbalk;
- 📌 Evaluatie “Housing First” met gemeente en Leger des Heils;
- 📌 Evaluatiegesprekken in het kader van huisvesting op basis van “Weer Thuis”
- 📌 Automatisering op onze werkplekken;
- 📌 Aantrekken nieuwe financiering;
- 📌 Actualiseren van governance diverse documenten;
- 📌 Aansluiting bij de regionale klachtenadviescommissie.
- 📌 Uitbreiding vastgoedafdeling;
- 📌 Evaluatie en aanscherping urgentiebeleid.

5.2.4. Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Periodiek vindt er een governance-inspectie plaats waarbij de Autoriteit woningcorporaties in gesprek gaat met de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. De naleving van de Governancecode door Patrimonium staat vermeld op onze website.

5.3. Belanghouders

5.3.1. Huurderbetrokkenheid

Onze bewoners zijn onze klanten. Dit is onze grootste groep van belanghouders. Om de belangen van onze huurders te waarborgen is een goed functionerende en vertegenwoordigende huurdervereniging nodig. Met huurdervereniging De Bult heeft Patrimonium een organisatie die dient als klankbord en belangenbehartiger van de huurders. Op deze wijze hebben de bewoners invloed op het beleid van Patrimonium. In 2024 heeft Patrimonium vier keer overleg gevoerd met het bestuur van De Bult. Daarbij hebben we ook gesproken over de samenwerking en de doorvoering van een automatisch lidmaatschap voor huurders. In 2024 is het automatisch lidmaatschap geïntroduceerd.

5.3.2. Klachtencommissie

Corporaties zijn op grond van de regelgeving verplicht te beschikken over een klachtenreglement en een klachtencommissie. Ook Patrimonium heeft een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie.

Huurders van Patrimonium kunnen met klachten terecht bij de klachtencommissie. Dit kan pas als zij hun klacht eerder schriftelijk bij Patrimonium hebben ingediend en niet tevreden zijn over de afhandeling ervan.

Tot begin 2024 bestond de klachtencommissie uit drie leden. De samenstelling voldoet niet volledig aan de laatste aanwijzing van de minister voor het klachtenreglement. Samen met onze buurcorporaties OFW en Mercatus hebben wij de samenwerking onderzocht en besloten om een verzoek tot toelating bij de regionale klachtencommissie van Zwolle in te dienen. Dit verzoek heeft begin januari 2024 plaatsgevonden en is medio 2024 geeffectueerd.

De werkwijze en bevoegdheden van de regionale klachtencommissie zijn vastgelegd in een reglement dat door de directies is goedgekeurd. De Klachtenadviescommissie is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt van (mede)huurders, ex-huurders, toekomstige huurders en woningzoekenden die van mening zijn, dat zij door de organisatie niet correct geholpen zijn. De klachtenadviescommissie nam in 2024 geen klacht in behandeling die betrekking had op Patrimonium.

5.3.3. Gemeente

Met de gemeente Urk wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau regelmatig overleg gevoerd. Veelal gaat het ambtelijk overleg over zaken zoals de voortgang van nieuwbouwprojecten, woon-zorg visie, verduurzaming, aspecten omtrent medische urgenties en huisvesting van statushouders of specifieke casussen. Op bestuurlijk niveau betreft het onderwerpen die in de woonvisie tot uitdrukking komen zoals grondverwerving, volkshuisvestingsbeleid en duurzaamheid, alsmede de regionale woondeal.

Met de gemeente Urk en het Maatschappelijk Werk zijn de bepalingen rondom het urgentiebeleid vastgelegd in het kader van medische en sociaal-maatschappelijke urgenties. In 2024 is dit op onderdelen aangescherpt.

Prestatieafspraken

Wij hebben samen met gemeente Urk en huurdervereniging De Bult de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026 opgesteld en ondertekend. De thema's die met voorrang aan de orde komen in de prestatieafspraken zijn:

- 📄 Overlegstructuur en procesafspraken.
- 📄 Beschikbaarheid – zorgen voor voldoende sociale huurwoningen op Urk.
- 📄 Betaalbaarheid – zorgen voor betaalbare huurwoningen op Urk
- 📄 Duurzaamheid en kwaliteit – inzet op reduceren van de warmtevraag en energietransitie.
- 📄 Wonen met zorg en bijzondere doelgroepen – passend wonen en samenwerking.
- 📄 Leefbaarheid – aantrekkelijke woonomgeving en sociaal beheer.

Patrimonium heeft voor 1 juli 2024 een activiteitenoverzicht aan de gemeente gestuurd, waarmee zij een “bod” heeft gedaan op de woonvisie van de gemeente Urk. Mede op basis daarvan hebben we samen met de gemeente en huurdervereniging De Bult de jaarschijf voor 2025 gedefinieerd als uitwerking van de meerjarige afspraken.

5.3.4.Overleg en samenwerking

Patrimonium krijgt in toenemende mate te maken met derden bij de realisering van haar plannen. Met name bij de activiteiten van projectontwikkeling zal veelal sprake zijn van samenwerking. Te denken valt onder meer aan samenwerking met gemeente, zorginstellingen, ouderinitiatieven, aannemers en projectontwikkelaars. De samenwerking beoogt niet de zelfstandigheid van Patrimonium in het geding te brengen, maar veel meer de realisatie van projecten die anders niet tot stand zouden kunnen komen. Zo zijn we in gesprek met ouderstichting Infinity en 's Heerenloo nu het initiatief in de realisatiefase is. En met ouderstichting Ommezien en zorginstelling Eleos zijn we samen met de gemeente in gesprek over de uitwerking van de planning voor een nieuwe woonzorgvoorziening op de oude brandweerkazerne. En met Philadelphia zijn we in gesprek over de herinvulling van de locatie Schotbalk.

Als maatschappelijke organisatie heeft Patrimonium ook overleg met organisaties en instellingen over woon- en bouwgerelateerde onderwerpen. Provinciaal nemen Flevolandse corporaties deel aan overlegstructuren in het kader van hennepbestrijding, regionale woondeal en versnellingstafel, Regionale Energie Strategie (RES), circulair bouwen en het programma Weer Thuis. Periodiek vindt overleg met Flevolandse corporatiebestuurders plaats over bovenstaande en andere actualiteiten. Patrimonium is eveneens lid van het MKW, een platform binnen Aedes voor kleine en middelgrote corporaties.

Patrimonium voelt zich intensief betrokken bij maatschappelijke huisvestingsvraagstukken van de lokale samenleving. Daar ligt de kracht van de corporatie binnen de gemeente Urk. Patrimonium speelt vaak een rol in de situaties waar het gaat om specifieke doelgroepen in relatie tot het bijbehorende vastgoedvraagstuk. Het beleid van Patrimonium is gericht op deze aandachtsgebieden binnen haar taak als maatschappelijk ondernemer.

Wij werken samen met andere maatschappelijke organisaties in ons werkgebied op het gebied van huisvesting in combinatie met zorg en/of begeleiding. Dit vindt plaats vanuit verschillende programma's of producten. Zo huisvest Patrimonium personen op grond van 'Weer Thuis' (uitstromers uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang), Housing First (vanwege (dreigende) dakloosheid) en vanwege een andere vorm van ambulante begeleiding. Al deze huisvestingsvormen zijn erop gericht dat we samen meer kunnen bereiken dan afzonderlijke organisaties alleen.

Patrimonium heeft diverse externe belanghouders zoals haar huurders en woningzoekenden, de gemeente, zorginstellingen, welzijnsinstellingen en overige maatschappelijke instanties. Patrimonium overlegt regelmatig op verschillende niveaus met deze organisaties, soms op basis van periodiek overleg en soms op ad-hoc basis.

5.3.5.Visitatie

Woningcorporaties zijn verplicht zich één keer in de vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijk bureau. In 2022 heeft Patrimonium zich voor het laatst laten visiteren. Zo'n visitatie geeft zicht op onze maatschappelijke prestaties aan de hand van gesprekken met onze partners en belanghebbenden. De visitatiecommissie geeft de volgende kwalificatie aan Patrimonium: *“De commissie is onder de indruk van de kwaliteit van de beleidsdocumenten en managementrapportages. Deze zijn goed leesbaar, transparant en niet in het minst, het zijn ‘levende’ documenten. Daarmee doelt de commissie op het feit dat de documenten mede zorgen voor een goed ingerichte, effectieve en efficiënte besturingscyclus. De resultaten zijn goed, klanten en belanghebbenden zijn tevreden en de bedrijfslasten zijn zeer laag. Bovendien is de corporatie financieel gezond en gaat ze verstandig om met risico's.”*

6. Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is voor Patrimonium de belangrijkste randvoorwaarde om haar doelstellingen te kunnen realiseren. Teneinde de financiële continuïteit te waarborgen hebben we een goed risicomanagement nodig en een sluitende planning & control cyclus.

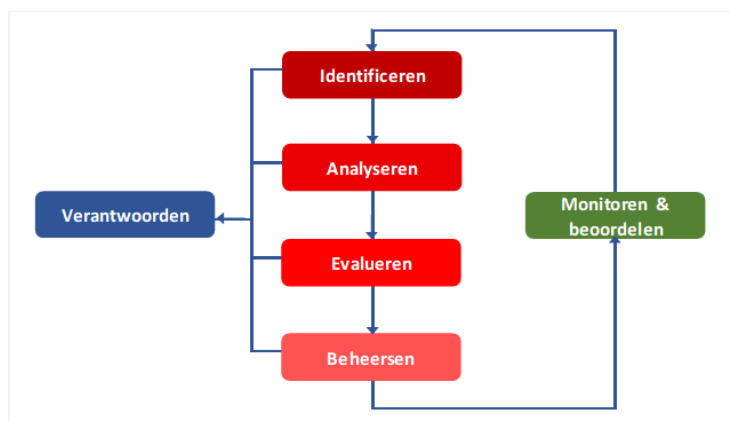
- Onze elementen van financiële continuïteit zijn:
- Risicoparagraaf
 - Planning & control
 - Onze positie in de sector
 - Resultaten 2024
 - Patrimonium is “in control”

6.1. Risicoparagraaf

6.1.1. Risicomanagement

Risicomanagement en interne beheersing horen bij elkaar. In het ondernemingsplan formuleren we doelstellingen die de corporatie wil realiseren. Risico's zijn gebeurtenissen die het realiseren van de doelstellingen moeilijker of onmogelijk maken. Risicomanagement is daarom belangrijk in de sturing en beheersing van de corporatie, zodat we onze doelstellingen kunnen realiseren. Risicomanagement is niet iets wat we 'apart' in de organisatie kunnen zetten; om de risico's effectief en efficiënt te beheersen, moet risicomanagement ingebed worden in de organisatie, als onderdeel van de gehele planning- en controlcyclus. Het is van belang om risicomanagement op alle niveaus van de organisatie te borgen. Het proces van risicomanagement is hieronder weergegeven.

- ⌄ Bij het identificeren van risico's moet de corporatie streven naar een beschrijving van de risico's, de gebeurtenis, de oorzaak en het gevolg.
- ⌄ Het analyseren van risico's geeft inzicht in de kans dat een risico zich voordoet en wat de impact daarvan is.
- ⌄ Tijdens het evalueren is het belangrijk om de focus te leggen op de gebeurtenissen die een hoge kans kennen en veel schade kunnen veroorzaken.
- ⌄ De beheersing gaat over hoe de risico's behandeld kunnen worden met maatregelen door de corporatie. Daarbij zijn vier mogelijkheden:
 - Risico's vermijden
 - Risico's reduceren
 - Risico's delen
 - Risico's accepteren



In de fase daarna volgt de monitoring en beoordeling van de risico's. Dit kan vervolgens leiden tot een andere identificatie van de risico's. Ook dient de corporatie zich te verantwoorden over de wijze waarop zij het risicomanagement heeft ingevuld in de organisatie. Patrimonium doet dit door middel van deze risicoparagraaf.

6.1.2. Risicobereidheid

De risicobereidheid van Patrimonium is defensief van aard. Dit houdt in dat Patrimonium wel risico's neemt, maar tot een acceptabel niveau. Onze risicostrategie is gericht op continuïteit door het beschermen van onze toekomstige kasstromen, het respecteren van onze positie en reputatie van lokale volkshuisvester en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Eigenaarschap en vertrouwen van medewerkers in hun werk en betrokkenheid bij Patrimonium zijn belangrijke slaagfactoren voor effectief risicomanagement. Patrimonium hanteert de volgende leidende principes voor de gewenste risicohouding en het gedrag in de organisatie:

- ⌄ Patrimonium hanteert waarden en normen die passen bij haar maatschappelijke opdracht. Patrimonium stuurt hierop door gewenst gedrag te bevorderen en de gelegenheid voor ongewenst gedrag te beperken;
- ⌄ Patrimonium wil open, eerlijk en transparant zijn in haar handelen, een organisatie waar ruimte is voor reflectie en tegenkracht gewaardeerd wordt;
- ⌄ Patrimonium biedt een veilige omgeving voor het bespreekbaar maken van risico's en dilemma's en effectief samen te werken aan een zorgvuldige oplossing.

6.1.3. Frauderisicoanalyse

Patrimonium heeft een frauderisicoanalyse opgesteld. Patrimonium streeft ernaar om fraude binnen haar organisatie te voorkomen, waarbij opgemerkt kan worden dat het risico op fraude nooit volledig is te mitigeren. Door het treffen van maatregelen kan de kans op en de gevolgen van fraude worden beperkt.

De frauderisico analyse is onderdeel van de maatregelen om risico's te identificeren en te kijken naar de beheersmaatregelen. Deze analyse kan daarmee niet los worden gezien van het gehele stelsel van risicomanagement.

Patrimonium hecht extra waarde aan een transparante vastlegging en verantwoording van processen waar mogelijk een verhoogd frauderisico aanwezig is. Hierbij kan gedacht worden aan aanbestedingsrisico's, risico's omtrent woningtoewijzingen en het betalingsproces. Bij toetsing zijn geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

Opgemerkt kan worden dat zowel het intern toezicht door de RvC als het externe toezicht een preventieve werking kent binnen het stelsel van risicomanagement en interne beheersing van de corporatie.

In het verlengde hiervan hebben wij in dit kader de continuïteit van Patrimonium beoordeeld. Op basis van onze fraude-risico-analyse, risicomanagement en de interne beheersmaatregelen hebben wij in onze paragraaf "financiële continuïteit" en de daaropvolgende "in control statement" geconcludeerd geen twijfels te hebben over de continuïteit van onze stichting.

6.1.4. Risico's en bijbehorende beheersmaatregelen

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico's en onzekerheden voor Patrimonium benoemd. Dit zowel op strategisch als operationeel niveau. Ook zijn de compliance-/reportingrisico's benoemd.

Risico	Beheersmaatregel	Kans	Impact
Strategische risico's			
Onvoldoende investeringsmogelijkheden Als gevolg van onvoldoende investeringsmogelijkheden (nieuw-bouwlocaties) kunnen we niet genoeg sociale huurwoningen bouwen. Zo halen we onze doelstelling qua groei niet. Bovendien zorgt dit voor onvoldoende vernieuwing van onze woningportefeuille.	Monitoring sociale woningvoorraad Wij hebben een terughoudend verkoopbeleid. Of dit op termijn zo kan blijven is nog maar de vraag gezien de vereiste verduurzaming van de woningvoorraad en de groei van de gemeente Urk. Wij zijn voortdurend in gesprek met de gemeente Urk over eventuele nieuwe locaties voor nieuwbouw.	Medium	Hoog
Samenstelling woningvoorraad Het woningaanbod van Patrimonium sluit niet meer aan bij de vraag van de woningzoekenden. Patrimonium heeft relatief veel grote eengezinswoningen. De huurders en woningzoekenden bestaan in toenemende mate uit ouderen en 1 en 2 persoonshuishoudens.	Monitoring sociale woningvoorraad Patrimonium heeft een vastgoedstrategie en monitort blijvend de vraag en de gewildheid onderverdeeld naar soort woning en grootte van de woning.	Hoog	Laag
Digitalisering/ICT Er bestaat een risico dat Patrimonium de toenemende mate van digitalisering niet bijhoudt of hiervoor onnodig hoge kosten moet maken. Aan de andere kant is er een risico dat medewerkers de veranderingen niet bij kunnen houden. Daarnaast bestaat er een gevaar van een cyberaanval van buiten.	Scholing Indien vereist zal scholing van medewerkers plaatsvinden. Medewerkers hebben een e-learning cybersecurity gevolgd. Patrimonium heeft een cybersecurityscan uitgevoerd en passende acties ondernomen.	Laag	Medium
Imago We krijgen een slecht of negatief imago waardoor de huurderstevredenheid en de medewerkerstevredenheid afneemt. Belanghouders kunnen minder geneigd zijn om samen te werken.	Informereren van belanghouders Wij proberen onze huurders en woningzoekenden zo transparant mogelijk te informeren over ons beleid. Dit blijkt ook uit de beleidsdocumenten op onze website. We betrekken relevante belanghouders bij ons beleid.	Laag	Hoog
Financiële risico's			
Geen toegang tot de kapitaalmarkt Wij krijgen geen of beperkte toegang tot de kapitaalmarkt waardoor we de benodigde financiering voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming niet krijgen of tegen hogere kosten.	Voldoen aan ratio's Wij plannen de investeringen dusdanig dat we blijven voldoen aan de gestelde ratio's. (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio)	Laag	Hoog
Rentestijging De rente stijgt waardoor nieuwe financieringen en herfinancieringen hogere kosten met zich meebrengen.	Financieringsstrategie Patrimonium heeft een financieringsstrategie opgesteld om het renterisico zoveel mogelijk te spreiden.	Medium	Medium
Bouwkostenstijging De kosten van nieuwbouw stijgen met meer dan inflatie waardoor de rendementen van projecten sterk onder druk komen te staan.	Monitoring ratio's Zowel individuele projecten beoordelen op rendement alsmede de ontwikkeling van ratio's op corporatieniveau. De uitkomsten toetsen aan het investeringsstatuut en de corporatienormen.	Medium	Medium

Risico	Beheersmaatregel	Kans	Impact
Operationele risico's			
Beheersen toekomstige groei Patrimonium heeft in haar vastgoedstrategie een wensportefeuille voor 2035 opgesteld die leidt tot een groei van de woningvoorraad tot 1.365 eenheden. Dit vraagt inspanning van de organisatie door toename van reparatieverzoeken, mutaties etc.	Automatisering Door zoveel mogelijk werkzaamheden te automatiseren kunnen medewerkers ontlast worden.	Hoog	Laag
Toename personen met verward gedrag Er is sprake van een toename van huurders die bijzondere aandacht vereisen ter voorkoming van overlast. Hiervoor is veel communicatie vereist met veel verschillende maatschappelijke partijen. Dit zorgt voor druk op de organisatie.	Signaleren en samenwerken Vroegsignalering door medewerkers is essentieel. In samenspraak met andere maatschappelijke organisaties zal een plan van aanpak moeten worden gemaakt en besproken met betrokkenen.	Hoog	Medium
Projectrisico's Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen zowel qua kosten als qua tijdsduur uit de hand lopen ten opzichte van het eerder vastgesteld budget en tijdspad.	Projectbeheersing Nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan het investeringsstatuut. Gedurende het project vindt voortgangsoverleg plaats met uitvoerende partijen. Hierbij worden afwijkingen vroegtijdig gesignaleerd en zo mogelijk opgelost.	Medium	Medium
Compliance-/reportingrisico's			
Regeldruk De wet- en regelgeving van de verschillende toezichthoudende instanties is complex en neemt toe. Te denken valt aan de regelgeving voor verantwoording en toezicht. Ook de invoering van de AVG heeft impact op de organisatie. Het risico op non-compliance neemt toe.	Interne controles Risicovolle verantwoordingen worden intern gecontroleerd. Gebruik maken van reeds bestaande kennis en voorbeelden van collega corporaties of brancheorganisatie. Ook is er aandacht voor de gevolgen van de invoering van de AVG. Nieuwe regels worden intern besproken met betrokken medewerkers en indien nodig worden aanpassingen gemaakt in de organisatie.	Medium	Medium
Onjuiste of onvolledige verslaggeving De verslaggevingsregels zijn complex en wijzigen frequent. Te denken valt aan marktwaarde, beleidswaarde, WNT-verantwoording, maar ook de veranderende regelgeving met betrekking tot de verwerking van onderhouds- en beheerkosten en fiscale regelgeving (ATAD).	4-ogen principe Belangrijke en foutgevoelige posten in de jaarrekening komen tot stand middels het 4-ogen principe. Zowel de directeur-bestuurder als de medewerker Strategie & Control is betrokken bij de totstandkoming van de marktwaarde, beleidswaarde, WNT-verantwoording en dergelijke verantwoordingen.	Medium	Medium

6.2. Planning en control

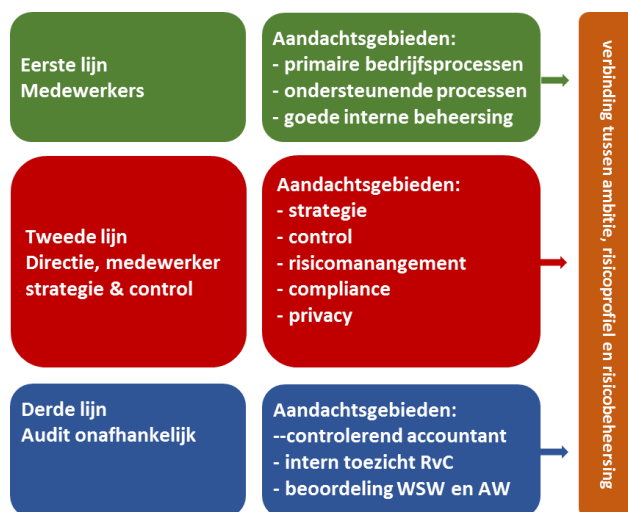
6.2.1. Financiële verslaggeving

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de financiële informatie. De RvC ziet erop toe dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid op goede wijze vervult.

6.2.2. Planning en control-cyclus

Het 3-lines of defense model is een veel beschreven methode om aan de te geven dat de corporatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Ondanks onze compacte werkorganisatie hanteren wij hierbij de volgende werkwijze:

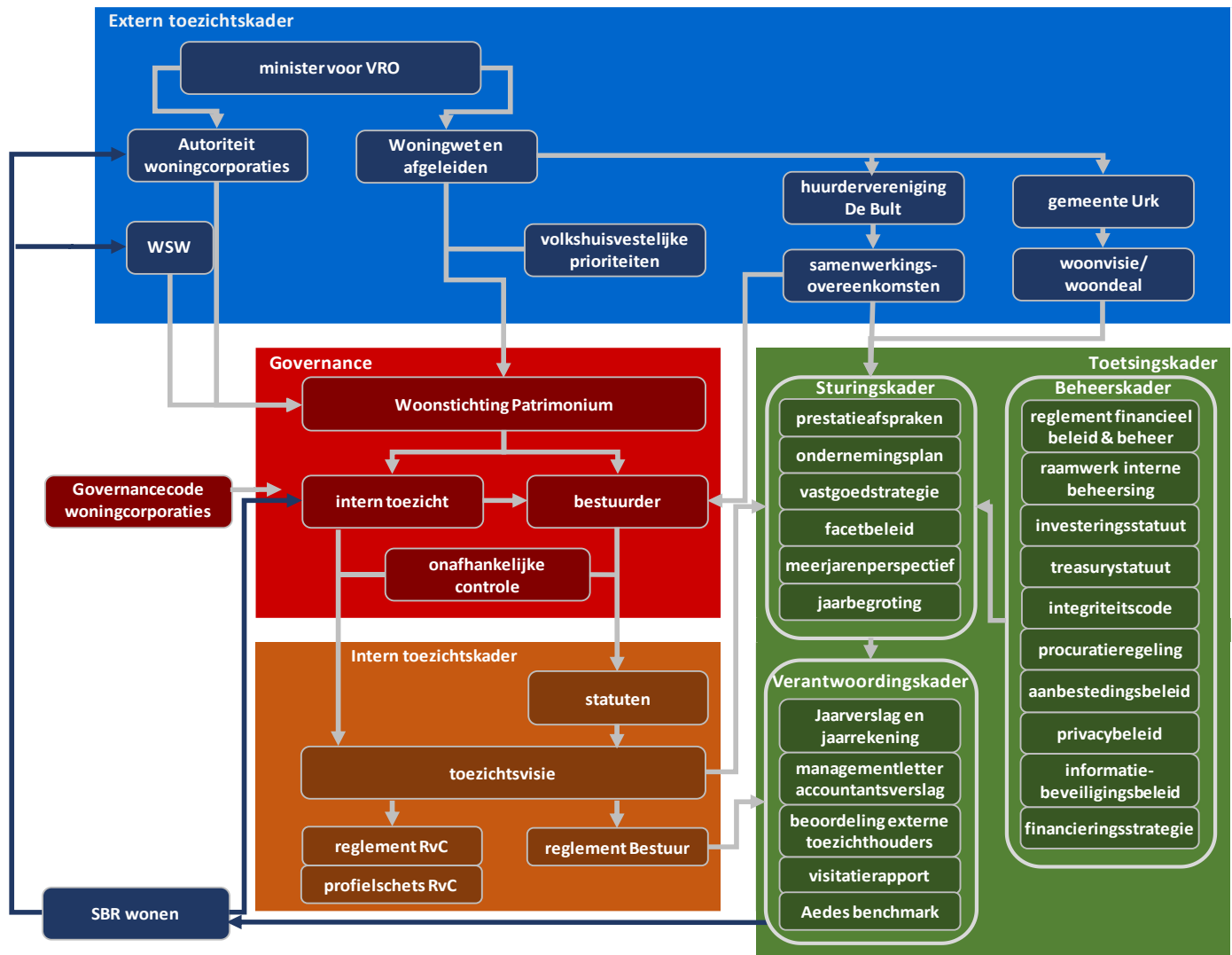
- 🏠 De eerste verdedigingslijn zijn onze medewerkers zelf. Ieder is verantwoordelijk voor de beheersing van risico's binnen de eigen taken en functies.
- 🏠 De tweede lijn ligt bij de interne beheersing door de directie en de medewerker strategie en control. De directie zorgt voor de kaderstelling, de medewerker strategie en control voor de monitoring en rapportages in het kader van risicomanagement.
- 🏠 De derde lijn ligt buiten de werkorganisatie. De controlerend accountant, de Raad van Commissarissen en het sectortoezicht vanuit WSW en Aw. Deze beoordelen de risico's en de beheersing daarvan door de organisatie.



Deze indeling draagt bij aan een versterking van de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het beheersen van risico's en de interne beheersing, en uiteindelijk voor de verdere optimalisatie van onze Governance, Risk en Compliance (GRC).

Een randvoorwaarde voor het goed uitvoeren van interne beheersingsmaatregelen is de cultuur van een organisatie. Soft controls zijn een onderdeel van deze cultuur. Dit zijn alle niet-tastbare, maar wel gedrag beïnvloedende maatregelen.

Periodiek beoordelen we de actualiteit van de reglementen en statuten. Dat doen we ook voor onze beleidsdocumenten. De hoofdlijnen van de planning en control-cyclus (P&C), de sturing en verantwoording van Patrimonium kan als volgt worden weergegeven:

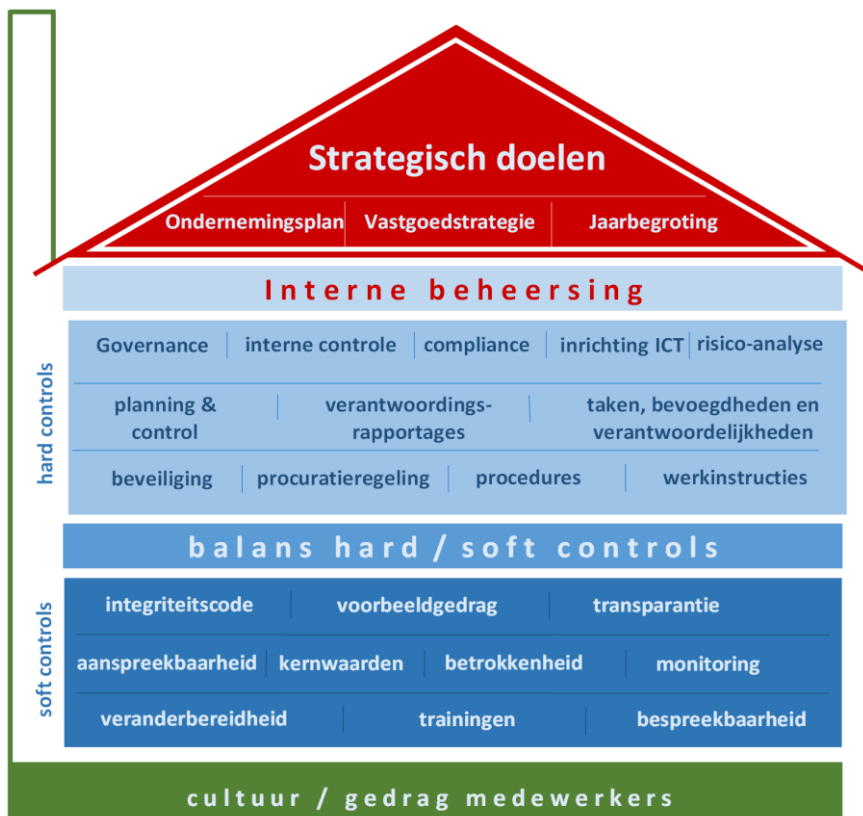


6.2.3. Interne controle, interne beheersing

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringssystemen. Binnen de mogelijkheden van de organisatie is de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne controle zodanig vormgegeven, dat de kwaliteit van de informatievoorziening gewaarborgd is onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Patrimonium heeft een werkplan interne controles opgesteld, waarin diverse interne controles geformaliseerd zijn. Er worden onder andere controles uitgevoerd op de processen verhuur, woningverkoop, inkopen en betalingen.

De interne beheersing kan worden gedefinieerd als een proces geïnitieerd en gerealiseerd door de RvC en bestuurder met als doel een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen om de doelstellingen te bereiken op het gebied van:

- ⌘ een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering om de strategische, volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, met als randvoorwaarde het waarborgen van de financiële continuïteit;
- ⌘ een betrouwbare financiële verslaggeving;
- ⌘ voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van wettelijke regelingen en interne maatregelen.



Uit deze definitie blijkt dat interne beheersing een verantwoordelijkheid is van iedereen die werkzaam is binnen Patrimonium. Het is dus niet alleen een verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder, maar van alle medewerkers op ieder niveau in de organisatie.

De afbeelding hiernaast laat zien dat alle beheersmaatregelen het geheel vormen voor een stevig huis. Het Raamwerk Interne Beheersing (RIB) laat ook de verbinding zien tussen strategie, planning en uitvoering. Overigens is het hebben van een RIB geen waarborg dat wij de interne sturing en beheersing op orde hebben, het is een hulpmiddel.

6.2.4. Relatie en communicatie met de onafhankelijke accountant

De onafhankelijke accountant is benoemd door de RvC. Jaarlijks wordt beoordeeld of de accountant zijn opdracht kan continueren. Voor het verslagjaar 2024 is de controle-opdracht door Flynth uitgevoerd. De onafhankelijke accountant overlegt met de financiële commissie van de RvC. Hierbij wordt onder andere gesproken over het accountantsverslag en de jaarrekening. De onafhankelijke accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek van de jaarrekening gelijklijk aan de directeur-bestuurder en de RvC.

6.3. Patrimonium en haar positie in de sector

Aedes Benchmark	Score	Patrimonium	Landelijk
Huurdersoordeel (oordeel A)			
Oordeel nieuwe huurders	A	8,8	7,8
Oordeel huurders met reparatieverzoek	A	8,2	7,8
Oordeel vertrokken huurders	A	8,4	7,4
Bedrijfslasten (oordeel A)			
Netto bedrijfslasten (€/vhe)	A	770	1.018
Onderhoud en verbetering (oordeel B)			
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddeld(€/vhe)	A	1.206	3.111
Ervaren woonkwaliteit	B	7,4	7,1
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid (oordeel C)			
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod		81,3%	81,8%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens		1,5%	1,5%
Deelscore beschikbaarheid	C		
Huurprijs in € per maand (DAEB)		600	577
Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB)		58,7%	62,5%
Deelscore betaalbaarheid	A		
Toewijzing aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens		58,3%	71,9%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag		94,1%	82,7%
Deelscore huisvesting doelgroepen	B		
Duurzaamheid (oordeel B)			
Primair fossiel energieverbruik (EP2 (kWh/m2))	B	169,3	176,8
CO2-uitstoot werkelijk gasverbruik per m2 (kg/m2)	C	18,5	16,6
Isolatiegraad (afstand tot doelstelling Standaard)(kWh/m2)	A	27,9	35,2

Patrimonium is zich bewust van haar maatschappelijke positie in de samenleving. Patrimonium zet zich in om optimale volkshuisvestelijke prestaties te leveren, waarbij de resultaten inzichtelijk worden verantwoord. Daarnaast wil Patrimonium leren van de beoordelingen door andere organisaties, die zij als benchmark wil benutten voor de eigen organisatie. In de volgende paragrafen wordt een overzicht gegeven van de beoordelingen door derden die hebben plaatsgevonden in het afgelopen jaar.

In 2024 is het Aedes datacentrum gevoed met de cijfers van de corporaties op basis van de verantwoordingen aan het ministerie en de Autoriteit Woningcorporaties. Deze online tool biedt de mogelijkheid om eigen prestaties te vergelijken met relevante collega corporaties.

6.3.1.Het oordeel van de Aw over Patrimonium

Jaarlijks beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW aangevuld met rechtmatigheid en integriteit. In november 2024 hebben wij dit oordeel van de Aw over 2023 ontvangen. Hierin is geconcludeerd dat de Aw geen onrechtmatigheden bij Patrimonium heeft geconstateerd. Met betrekking tot de governance inspectie verricht de Aw een risicogerichte aanpak. Voor Patrimonium geldt een lage risico inschatting door de Aw. In mei 2021 hebben wij de laatste rapportage over de governance-inspectie ontvangen. De conclusie luidt dat de governance van Patrimonium in hoofdlijnen voldoet aan de criteria van good governance, de interne beheersing op orde is en dat er geen integriteitskwesties aan de orde zijn geweest.

6.3.2.Uitkomsten visitatie

In 2022 heeft Patrimonium zich laten visiteren. Hierbij heeft een onafhankelijke commissie beoordeeld hoe wij op verschillende gebieden presteren. Daarbij is gekeken wat onze eigen ambities zijn en hoe onze belanghouders hierbij naar ons kijken. De commissie was onder de indruk van de compleetheid, professionaliteit en gedegen onderbouwing van de beleidsplannen.

Prestatieveld	Score Patrimonium 2014-2018	Score Patrimonium 2019-2022	Gemiddelde corporaties in Nederland	Gemiddelde corporaties < 1.000 vhe
Presteren naar opgaven en ambities	7,8	8,0	7,3	7,1
Presteren volgens belanghouders	7,6	8,0	7,5	7,6
Presteren naar vermogen	7,7	8,0	7,3	7,0
Governance	7,6	7,8	7,2	6,9

6.4. Financiële paragraaf over resultaten en sturing

Patrimonium is zich bewust van de maatschappelijke taak. Als woningcorporatie is Patrimonium een private onderneming met een publieke taak. Hierbij wordt evenwicht gezocht tussen de maatschappelijke missie, de eisen die de markt stelt en de financiële continuïteit. Teneinde de maatschappelijke doelstellingen te realiseren wordt door Patrimonium onrendabel geïnvesteerd. Patrimonium vermijdt hierbij grote risico's. Patrimonium zoekt hierbij naar een balans tussen sociaal ondernemerschap en een aanvaardbaar risicoprofiel. Patrimonium wil haar weerstandsvermogen op een voldoende peil houden, zodat zij bij de jaarlijkse financiële beoordeling door de Autoriteit Woningcorporaties blijft voldoen aan de criteria. Patrimonium streeft naar een bedrijfsmatige werkorganisatie waarin efficiency en kostenbewustheid periodiek wordt getoetst. Aan de hand van de meerjarenbegroting wordt de jaarbegroting opgesteld. In de kwartaalrapportage en het jaarverslag wordt gerapporteerd over de realisatie en analyse van de financiële voortgang. De uitkomsten worden eveneens getoetst aan beschikbare branchecijfers.

6.5. Beleidsmatige beschouwing op marktwaarde en beleidswaarde

6.5.1. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het jaar 2024 kent de woningmarkt nog altijd een krapte en daardoor stijgende woningprijzen. Nieuwbouw komt nog niet echt in beweging door onvoldoende locaties en lange procedures. De huurmarkt blijft een sterke vraag kennen, vooral in ons segment van sociale huur. Vanwege nieuwe regelgeving waardoor een deel van de vrije sector huur onder het woningwaarderingssysteem valt, wordt een terugtrekkende beweging gesignaleerd van particulieren en beleggers op de markt van midden en dure huur.

De sterk opgelopen prijzen maakt het voor veel huishoudens, met name starters, moeilijk om een woning te kunnen kopen. Dit vergroot de druk op de huurmarkt.

Voor de woningportefeuille van Patrimonium hebben de ontwikkelingen op de woningmarkt ten opzichte van het verslagjaar 2024 gezorgd voor een toename van de marktwaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 162,7 miljoen toegenomen tot een waarde van € 168,7 miljoen. Vanwege verkoop van enkele huurwoningen is de waarde met circa € 0,6 miljoen afgenomen.

De toename van de marktwaarde is vooral het gevolg van hogere WOZ-waarde en markthuur.

De marktwaarde is tot en met het verslagjaar 2025 de waarderingsgrondslag voor de vastgoedportefeuille, vanaf het verslagjaar 2026 zal de beleidswaarde dienen als waarderingsgrondslag. Ter voorbereiding hiervan wordt vanaf 2024 de beleidswaarde op de nieuwe methodiek berekend en zonodig de komende jaren op onderdelen verbeterd.

6.5.2. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde wordt vanaf het verslagjaar 2024 niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar zelfstandig berekend op basis van een DCF-methode waarbij wordt uitgegaan van een 60-jarige kasstroom zonder eindwaarde.

Hierbij wordt uitgegaan van bedrijfseigen uitgangspunten voor de huurprijs, streefhuur, onderhoudslasten en lasten van beheer. Parameters voor inflatie, prijsstijgingen en disconteringsvoet worden centraal voorgeschreven.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

6.5.3. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 85,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen verantwoord in het eigen vermogen (2023: € 81,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning de huurprijs doorgaans niet worden verhoogd tot de markthuur en wijken de werkelijke onderhouds- en beheerlasten af van de ingerekende normen in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Patrimonium heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting komt tot uitdrukking in het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 18,6 miljoen.

6.5.4. Maatschappelijke bijdrage

Teneinde inzicht te geven in onze maatschappelijke bijdrage is de waardering van onze vastgoedportefeuille een relevant uitgangspunt. De marktwaarde maakt duidelijk welke waarde het vastgoed heeft onder normale marktomstandigheden en bij uitgangspunten van de vastgoedmarkt. Corporaties hebben een sociale huisvestingstaak, waardoor het corporatiebeleid afwijkt van de uitgangspunten van de vastgoedmarkt.

De realisatie van de berekende marktwaarde hangt sterk af van de mogelijkheden die een corporatie heeft om haar beleid in meer of mindere mate te laten aansluiten bij de uitgangspunten van de vastgoedmarkt.

De mogelijkheid om woningen uit te ponden zijn voor Patrimonium beperkt vanwege de lokale marktpositie van de sociale huurvoorraad en de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente. De mogelijkheid om de huurprijzen bij mutatie te verhogen naar een hoger niveau, zijn door het corporatiebeleid alsmede het door de overheid voorgeschreven systeem van passend toewijzen, marginaal.

Aangezien de beleidswaarde niet meer als een afgeleide waarde van de marktwaarde wordt bepaald, is een analyse van het verschil tussen beide waardebegrippen niet langer een geschikte en uitvoerbare methode.

De in het verleden verantwoorde afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer zijn doordoor niet langer te berekenen.

6.6. Resultaat 2024

Het boekjaar wordt afgesloten met een positief resultaat ten bedrage van € 7,8 miljoen. Het resultaat voor belastingen bedraagt € 8,7 miljoen positief.

Bedragen * € 1.000	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Vershil
Exploitatie vastgoedportefeuille	4.887	5.001	-114
Verkoop vastgoedportefeuille	255	54	201
Waardeveranderingen	4.808	5.674	-866
Overige organisatiekosten	-175	-190	15
Financieringslasten	-1.036	-1.292	256
Resultaat voor belastingen	8.739	9.247	-508

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille is iets lager dan begroot, vanwege hogere onderhoudslasten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Het exploitatieresultaat kent daarentegen ook hogere huurbrengsten in 2024.

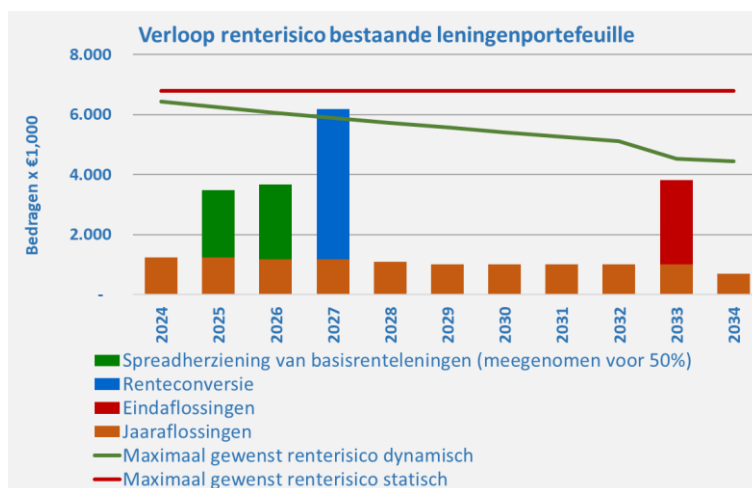
De hogere resultaten vanwege de verkopen zijn te danken aan meer gerealiseerde dan ingerekende woningverkopen. De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn lager dan begroot. De oorzaak ligt vooral in een minder hoge dan verwachte waardestijging van het bestaande bezit.

6.6.1. Treasury

Het treasurybeleid van Patrimonium is defensief van karakter. Het beleid is vastgelegd in een treasurystatuut. Jaarlijks wordt in de begroting een treasuryjaarplan opgesteld, waarin de voorgenomen treasury-activiteiten staan verwoord. Het beleid op het gebied van het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. Rentederivaten worden slechts defensief ingezet. Alle treasurytransacties die Patrimonium in het verslagjaar heeft uitgevoerd passen binnen dit statuut. Nieuwe financieringen op basis van de meerjaren liquiditeitsprognose worden altijd vooraf aan de RvC voorgelegd ter goedkeuring. Voor onze financieringsactiviteiten hebben we ons beleid vastgelegd in een financieringsstrategie. Het ministerie van BZK heeft beleidsregels voor corporaties opgesteld met betrekking tot verantwoord beleggen en derivaten. Wij hebben deze beleidsregels ingebed in ons treasurystatuut.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille ultimo 2024 bedraagt 2,9% (ultimo 2023: 3,0%). Uit de volgende grafiek blijkt dat het renterisico in relatie tot de omvang van de huidige leningenportefeuille beperkt is (bron: begroting 2025). Teneinde het renterisico te beperken zijn in het verleden enkele rente-instrumenten afgesloten. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening (paragraaf 18.10).

In het verslagjaar waren geen beleggingen in welke vorm dan ook anders dan in het woningbezit. Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.



6.6.2. Financiële sturing

Financiële sturing bij woningcorporaties hangt in belangrijke mate samen met vastgoedsturing. Ondanks de voorgeschreven wijziging om het vastgoed tegen marktwaarde te gaan waarderen, zal de financiële sturing voor een groot deel gericht blijven op de ontwikkeling van de kasstromen. Daarnaast zal er meer aandacht komen voor de ontwikkeling van het direct en indirect rendement van het woningbezit.

Voor de meerjarenbegroting 2025-2034 zijn o.a. de volgende parameters gehanteerd:

- ⬆ Jaarlijkse huurverhogingen 6,00% (2025), 3,04% (2026), 2,55% (2027), 2,52% (2028), 2,47% (2029), en daarna 2,19% per jaar.
- ⬆ Jaarlijkse huurderving van 1,0%.
- ⬆ Prijsinflatie 3,04% (2025), 2,55% (2026), 2,52% (2027), 2,47% (2028), 2,43% (2029) en daarna 2,1% per jaar.
- ⬆ Bouwkostenindex 3,0% (2025), 2,13% (2026), 2,27% (2027), 2,69% (2028), 2,75% (2029), en daarna 2,76% per jaar.
- ⬆ Loonkostenstijging 3,83% (2025), 3,13% (2026), 3,02% (2027), 3,03% (2028), 3,02% (2029) en daarna 2,69% per jaar.
- ⬆ Waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat 2,0% per jaar
- ⬆ Waardeontwikkeling van de beleidswaarde 1,0% per jaar.
- ⬆ Een rente over de financieringsbehoefte 3,32% (2025), 3,24% (2026), 3,22% (2027), 3,24% (2028), 3,27% (2029) en daarna 3,34%.

Ten aanzien van macro-economische uitgangspunten bestaan te allen tijde onzekerheden. Patrimonium volgt de ontwikkelingen voortdurend en stelt haar beleid zonodig bij. Hierbij kan worden gedacht aan huurbeleid, onderhoudsbeleid en (des)investeringsbeleid. In de financiële sturing wordt uitgegaan van een realistisch scenario waarbij de macro-economische uitgangspunten met elkaar in evenwicht zijn.

6.6.3. Ontwikkeling ratio's

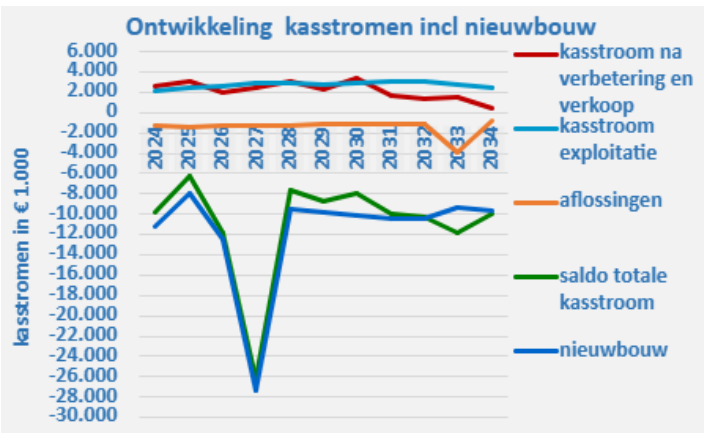
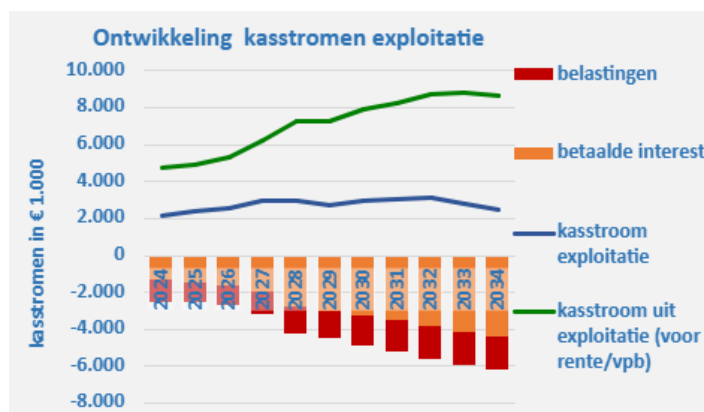
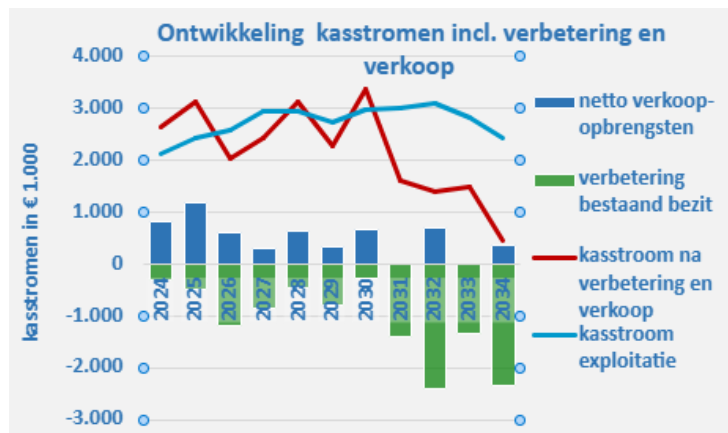
De ratio's zijn bepaald conform het huidige gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW. De ontwikkeling van de ratio's is ontleend aan de begroting 2025.

6.6.4. Verloop kasstromen

De kasstromen uit exploitatie zijn de basis van de corporatie.

De verhuur en beheer van het woningbezit vormt de core business van de organisatie. Het verloop van de vrije kasstroom bepaalt de mate waarin aflossingen en investeringen kunnen plaatsvinden. Het verloop van de kasstromen uit woningexploitatie voor de komende jaren geeft het volgende beeld.

Daarnaast is het relevant om de kasstromen met betrekking tot de (des)investeringen en financiering in beeld te brengen. Hiermee wordt zichtbaar hoe de vrije kasstroom uit exploitatie ingezet gaat worden.

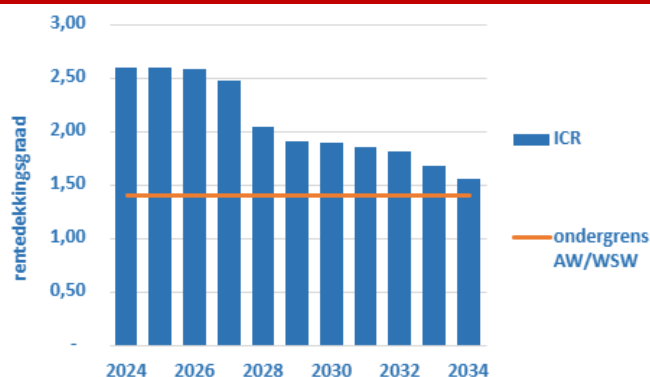


De per saldo negatieve kasstromen uit het saldo totale kasstroom zal worden gedekt uit nieuwe financiering. Tijdens het opstellen van de begroting 2025 zijn er politieke risico's aanwezig met betrekking tot een verdere inperking van het huurbeleid en de oplopende kapitaalmarktrente. In de begroting is voorts rekening gehouden met de effecten van hogere belastingheffing uit hoofde van de ATAD-richtlijn.

6.6.5. Rentedekkingsgraad

Kapitaalintensieve organisaties als corporaties moeten beoordelen in welke mate zij in staat zijn om de rentelasten te voldoen uit de operationele kasstromen. De rentedekkingsgraad ofwel interest coverage ratio (ICR) is daar een goede graadmeter voor. De verwachte ontwikkeling van de ICR luidt als volgt.

$$ICR = \frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} - \text{rentebaten}}$$

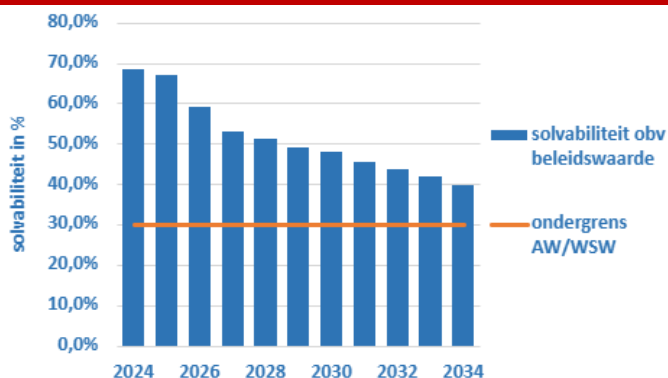


6.6.6. Solvabiliteit

De solvabiliteit van een organisatie geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan de financiële verplichtingen kan voldoen. Het geeft de financiële buffer aan teneinde tegenvallers te kunnen opvangen. De solvabiliteit wordt weergegeven als kengetal door het eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde uit te drukken in een percentage van het balanstotaal o.b.v. beleidswaarde. Dit is conform de beoordelingsmethodiek van de Aw en het WSW.

De gewenste hoogte van de solvabiliteit hangt in sterke mate af van de toekomstige activiteiten en de daarmee samenhangende risico's. Zijn de activiteiten beperkt qua omvang en risico's, dan kan worden volstaan met een lagere solvabiliteit. Zijn de ambities voor de toekomst hoog, dan zal ook de financiële buffer van voldoende omvang moeten zijn om de risico's het hoofd te kunnen bieden. De minimum solvabiliteit die door Aw/WSW gehanteerd wordt is 30%.

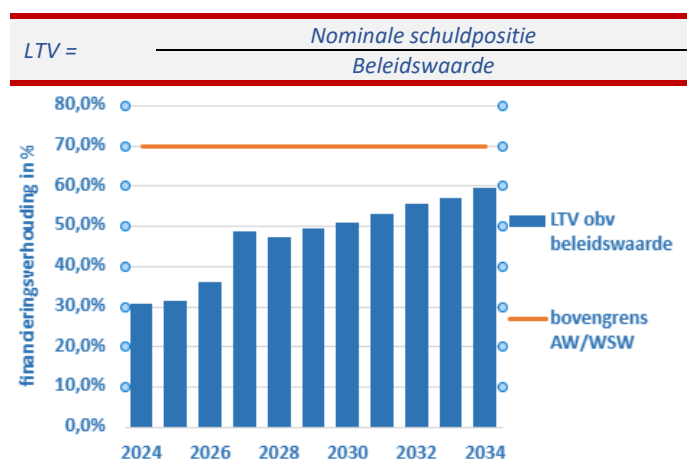
$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$$



Uit de voorgaande grafiek blijkt dat de solvabiliteit de komende jaren wordt gedrukt door de investeringen.

6.6.7. Loan to value

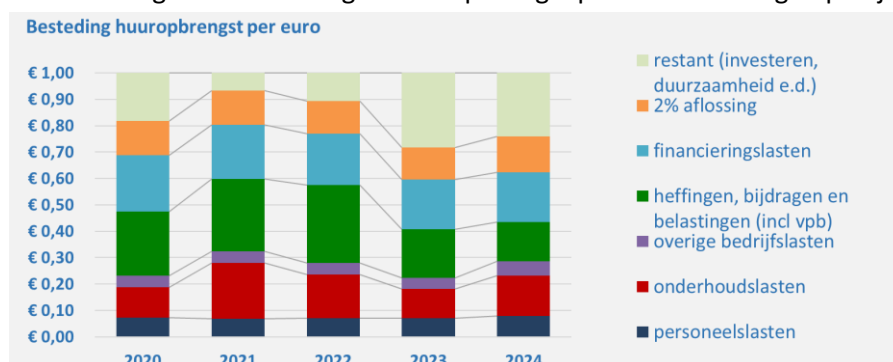
Een andere manier om te kijken naar de ontwikkeling van het vermogen is de beoordeling van de financieringsverhouding. De mate waarin het woningbezit is gefinancierd met vreemd vermogen wordt uitgedrukt in de loan-to-value ratio. Hierbij wordt de beleidswaarde als uitgangspunt genomen. Hierna wordt dit weergegeven.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de financieringsverhouding de komende jaren toeneemt. Dit is een effect van de ingerekende investeringen.

6.6.8. Sturen op efficiency

De kwaliteit van de operationele kasstromen kan worden weergegeven als efficiencyratio. Deze efficiencyratio wordt berekend door het totaal van de personele lasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten uit te drukken in een percentage van de huuropbrengsten inclusief de opbrengsten servicecontracten en de overige opbrengsten. In 2024 gaf Patrimonium 44% (2023: 41%) van de inkomsten uit aan personele lasten, onderhoud, heffingen en overige bedrijfslasten. Het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing is sinds 2023 duidelijk zichtbaar. Aan financieringslasten gaf Patrimonium in 2024 19% uit (2023: 19%). De aflossingsfictie bedraagt 14% (2023: 12%). De besteding van de ontvangen huuropbrengst per euro in de afgelopen jaren geven het volgende beeld weer.



6.6.9. Financiële continuïteit

De recente meerjarenbegroting geeft een beeld dat de financiële ruimte de komende jaren onder invloed van investeringen afneemt, maar dat de continuïteit niet in gevaar komt. Het relatief hoge investeringsniveau vraagt om veel additionele financiering en vanwege de opgelopen rente leidt dit tot negatieve kasstromen voor nieuwbouwprojecten. De eerdergenoemde voortdurende geopolitieke politieke onrust zorgt voor veel onzekerheden. Deze komen tot uitdrukking in hogere prijsniveaus van grondstoffen en energie, relatief hoge inflatie en rente. Het gevolg hiervan is dat het rendement op nieuwbouwinvesteringen drastisch zal dalen. Indien de prijsontwikkeling ten opzichte van de huurprijsontwikkeling structureel verder uit de pas lopen, is er geen sprake meer van een duurzaam businessmodel voor corporaties.

Vooralsnog is er op basis van onze begroting geen sprake van dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Wel zien we dat de marges ten opzichte van de normen steeds kleiner worden.

6.7. Patrimonium is 'in control'

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne beheersings- en controlemaatregelen. Dit komt met name tot uitdrukking in de administratieve organisatie, de monitoring en interne rapportering, alsmede de inrichting van de jaarverslaggeving. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Deze systemen kunnen echter nooit absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van Patrimonium worden gerealiseerd, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van wet- en regelgeving niet zullen optreden. Voorts wil de directeur-bestuurder benadrukken dat de activiteiten van Patrimonium een aantal risico's met zich meebrengen die buiten de eigen invloedssfeer liggen, zoals politieke besluiten en veranderingen in wet- en regelgeving, alsmede ingrijpende conjuncturele ontwikkelingen. Zoveel als mogelijk worden de gevolgen van dergelijke risico's bij activiteiten van Patrimonium betrokken.

6.7.1. 'in control'-verklaring

Het systeem van interne beheersing heeft ten doel eventuele risico's tijdig te signaleren en de effecten ervan te minimaliseren. Op grond van zijn verantwoordelijkheid worden door de directeur-bestuurder de prestaties, de omgeving en de risico's met betrekking tot de activiteiten van Patrimonium voortdurend beoordeeld en bewaakt.

De directeur-bestuurder is van oordeel dat de maatregelen van interne beheersing die door Patrimonium in acht worden genomen een basis vormen om te kunnen verklaren dat:

- ⬆ de volledigheid en juistheid van de verantwoordings-rapportages gewaarborgd zijn;
- ⬆ er voldoende inzicht is in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald;
- ⬆ de geldende wet- en regelgeving worden nageleefd;
- ⬆ alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, waarbij gelet is op soberheid en doelmatigheid in de bestedingen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Bovendien kan worden gemeld dat zich na balansdatum geen bijzondere gebeurtenissen hebben voorgedaan die gezien het belang vermeld dienen te worden.

Urk, 14 april 2025

Was getekend

J.H. Oosterhoff RA,

Directeur-bestuurder

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

7. Verslag Raad van Commissarissen

7.1. Besturen en toezichthouden

7.1.1. Visie op besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) van Patrimonium houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Patrimonium en de algemene gang van zaken. Daarnaast heeft de RvC de functie van werkgever van de bestuurder en heeft zij een klankbordrol voor de bestuurder. De RvC geeft tevens de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverstrekking goed voor de visitatie die Patrimonium iedere vier jaar laat uitvoeren. In 2022 heeft Patrimonium zich voor het laatst laten visiteren.

7.1.2. Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement RvC. Het bestuur legt de wijze van besluitvorming over majeure onderwerpen en de



bijbehorende rolverdeling tussen het bestuur en de RvC, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten vast in het bestuursreglement. Deze reglementen zijn op de website van Patrimonium gepubliceerd. De RvC heeft in 2023 twee commissies ingesteld te weten een financiële commissie en een werkgeverscommissie. De rol en verantwoordelijkheden hiervan worden beschreven in de bij deze commissies behorende reglementen. De bespreking

met de directeur-bestuurder aangaande zijn functioneren heeft plaatsgevonden in december 2024 door de werkgeverscommissie, na raadpleging van de overige leden. De RvC neemt voor het eigen functioneren de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt.

7.1.3. Toezichtskader

Het toezichtskader is deels extern bepaald vanuit wet- en regelgeving en de daaruit afgeleide voorschriften en beleidsregels. Een deel is echter ook intern uitgewerkt in eigen documenten. Het samenstellen en onderhouden van het toetsingskader gebeurt in dialoog tussen bestuurder en RvC. De documenten van het interne toetsingskader staan op de website van Patrimonium gepubliceerd. Ons toetsingskader hebben we nader ingedeeld in het sturingskader, beheerskader en verantwoordingskader.

7.1.4. Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het gezonde evenwicht tussen maatschappelijk en financieel perspectief en de aandacht voor ethische vraagstukken zijn in de code verankerd. Patrimonium legt de naleving van de Governancecode vast en publiceert dit op de website. Patrimonium voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties en wijkt niet af van 'pas toe' bepalingen. Op de website www.patrimoniumurk.nl zijn de relevante documenten in het kader van governance gepubliceerd.

7.2. Toezichthoudende rol

7.2.1. Toezicht op strategie

De RvC ziet toe op de strategie van Patrimonium en het daaruit voortvloeiende beleid. De basis ligt vast in het ondernemingsplan 2020-2024 "De bakens verzetten" en is gericht op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, betrokkenheid en continuïteit.

De portefeuille-ambitie ligt vast in de vastgoedstrategie 2020-2035 en is gericht op een toekomstbestendige woningvoorraad. Hierin wordt ingezet op een stevige groei van de sociale woningvoorraad op Urk.

De huidige turbulente periode met geopolitieke onzekerheden, volatiele energieprijzen, stijgende bouwkosten en oplopende kapitaalmarktrente vraagt veel van de kracht en rol van Patrimonium in het lokale werkveld. De RvC heeft daar veel aandacht voor.

7.2.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC ziet toe op de naleving van de procedures en richtlijnen van de financiële verantwoordingen. De strategische keuze worden jaarlijks doorgerekend in het financieel meerjarenperspectief, inclusief scenario's op relevante uitgangspunten. De voortgang wordt besproken aan de hand van tussentijdse kwartaalrapportages en de jaarverslaggeving. Hierbij worden de rapportages van en besprekingen met de controlerend accountant betrokken. De bespreking van de managementletter en het accountantsverslag geven een positief beeld van Patrimonium. De RvC concludeert mede op basis van de informatie van de accountant dat Patrimonium in control is.

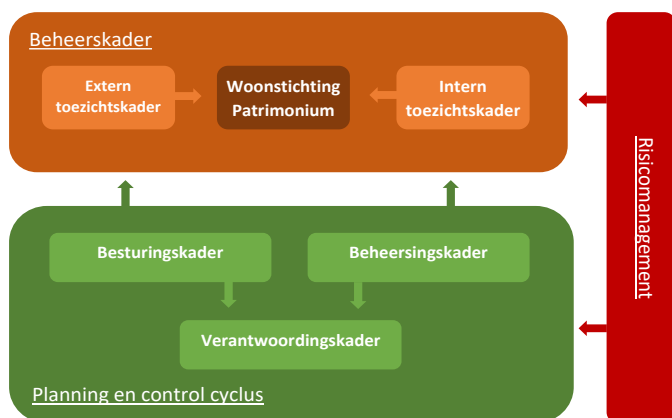
7.2.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijk prestaties

Het toezicht op de maatschappelijk prestaties vindt plaats op basis van het volkshuisvestingsverslag en het volgen van de meerjarige prestatieafspraken. Daarnaast vindt toezicht plaats door goedkeuring te geven aan de (meerjaren)begroting en individuele projectvoorstellen. Aan de hand van periodieke voortgangrapportages wordt stil gestaan bij de voortgang van de geformuleerde doelstellingen. Met instemming heeft de RvC geconstateerd dat de voor 2024 voorgenomen plannen nagenoeg alle zijn gerealiseerd.

7.2.4. Visitatie

Eens in de vier jaar laat Patrimonium zich visiteren. De visitatie geeft een onafhankelijk beeld van het maatschappelijk presteren, het betrekken van belanghouders en de kwaliteit van governance van de corporatie. De uitkomsten van de visitatie zijn openbaar en beschikbaar via de website van Patrimonium.

7.2.5. Toezicht op risicobeheersing



Patrimonium heeft haar raamwerk interne beheersing (RIB) vastgelegd. Hierin staan de volgende aspecten uitgewerkt:

1. Het beheerskader: de externe en interne aspecten die voor de sturing en beheersing van de corporatieprocessen noodzakelijk zijn. Het ondernemingsplan met haar strategische opgaves en ambities zijn niet alleen de basis voor het RIB maar ook voor het interne beheerskader.
2. Planning en control cyclus: het periodiek terugkerend proces van doelen formuleren, deze realiseren, risico's beheersen, activiteiten bijsturen en nieuwe doelen formuleren.
3. Risicomanagement: het definiëren en signaleren van risico's en het beheersen daarvan.

7.2.6. Opdrachtgeverschap accountant

De RvC bepaalt de keuze voor de controlerend accountant, na overleg met de bestuurder. De opdracht voor controle bevat de controle van de jaarrekening en de assurance opdracht bij de dVi verantwoording. Periodiek wordt het functioneren van de accountant beoordeeld. 2024 is het vijfde controlejaar van Flynth Accountants bij Patrimonium.

7.3. Werkgeversrol

7.3.1. Invulling werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC voert deze zodanig uit dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt. De werkgeverscommissie is onder andere belast met het voorbereiden van de besluitvorming over de beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder en de RvC.

7.3.2. Beoordeling directeur-bestuurder

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Dit vindt plaats door een gesprek tussen de directeur-bestuurder en de leden van de werkgeverscommissie. Hierbij worden de overige RvC-leden vooraf geraadpleegd. Het gesprek met de directeur-bestuurder heeft op 2 december 2024 plaatsgevonden.

De Raad is positief over het functioneren van de directeur-bestuurder. Ten aanzien van het opbouwen en onderhouden van contacten met belanghouders zijn er goede structurele contacten tussen de directeur en de gemeente Urk op ambtelijk en bestuurlijk niveau alsmede met de huurdervereniging en overige belanghouders. De Raad is positief over de kwaliteit van de verstrekte informatie en documenten en de communicatie vindt constructief plaats. De Raad waardeert het eveneens om vroegtijdig geïnformeerd te worden over de bijzondere ontwikkelingen, die afwijken van bestaande werkwijze en afspraken, tijdens de voorfases van projecten.

7.3.3. Beloning directeur-bestuurder

Het salaris van de directeur-bestuurder dient te voldoen aan de Wet Normering topinkomens (WNT) en aanvullend aan de specifiek voor woningcorporaties geldende staffel naar het aantal verhuureenheden en omvang van het werkgebied van de corporatie.

De beloning van de directeur-bestuurder is wat betreft structuur en hoogte gericht op de continuïteit van het bestuur, alsmede het stimuleren van de belangen van Patrimonium.

De beloning van de directeur-bestuurder voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT). De verantwoording hiervan is opgenomen onder hoofdstuk 'Overige Informatie' van de jaarrekening.

7.3.4. Beloning RvC

De bezoldiging van de RvC bestaat uit een vast honorarium. Dit is vastgesteld op basis van de beroepsregel Bezoldiging commissarissen voor toezichthouders bij woningcorporaties. In 2024 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. De verantwoording van deze beloning is opgenomen in het overzicht van hoofdstuk 'Overige Informatie' van de jaarrekening.

7.4. Commissies

7.4.1. Financiële commissie

De financiële commissie is verantwoordelijk om de Raad van Commissarissen te ondersteunen op de domeinen financiën, informatievoorziening en de evaluatie van de uitkomsten van de jaarrekeningcontrole.

De financiële commissie wordt gevormd door Jan Sinke (voorzitter) en Carolien Doornbos (lid) waarbij zij ondersteund worden door de directeur-bestuurder en de medewerker Strategie & Control.

De financiële commissie heeft in 2024 tweemaal fysiek vergaderd waarbij onderwerpen zijn behandeld zoals de (meerjar-)begroting, de jaarrekening en de uitkomsten van de accountantscontrole,

De uitkomsten van de vergaderingen van de financiële commissie zijn tijdig teruggekoppeld aan de Raad van Commissarissen.

7.4.2. De werkgeverscommissie

De werkgeverscommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de benoeming, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en bereid de besluitvorming van de RvC daarover voor.

De commissie bestaat uit mevr. J van Eerde (voorzitter) en dhr. J. Jongejan (lid).

De commissie heeft een voorstel voor de RvC voorbereid m.b.t. het vervangen van de leaseauto van de bestuurder. Dit voorstel is aangenomen.

Daarnaast heeft de commissie het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder gevoerd. De RvC heeft terugkoppeling ontvangen van dit gesprek.

7.5. Klankbordfunctie

De RvC hecht waarde aan het invullen van de klankbordfunctie. In 2024 is hier invulling aan gegeven tijdens onderwerpen die deel uitmaakten van de reguliere vergaderingen. Daarnaast is in de jaarlijkse themabijeenkomst uiting gegeven aan de klankbordrol.

Periodiek vindt er een overleg plaats tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder waarin expliciet invulling wordt gegeven aan de klankbordrol.

7.6. Samenstelling en functioneren RvC

De RvC bestaat uit vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor maximaal één volgende zittingstermijn kunnen worden herbenoemd. Twee leden worden benoemd op bindende voordracht van de huurdervereniging De Bult.

Vanuit de statuten moeten twee personen zijn aangewezen die de RvC vervangen ingeval de gehele RvC uitvalt. Wij maken in voorkomende situatie gebruik van de RvC-pool van de VTW.

7.6.1. De rol van de voorzitter van de RvC

De voorzitter van de RvC bepaalt in overleg met de leden de agenda, leidt de vergaderingen van de Raad, ziet toe op een goed functioneren van de Raad, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de Raad,

zorgt ervoor dat er voldoende tijd is gereserveerd voor besluitvorming en is namens de RvC het aanspreekpunt voor de directeur-bestuurder. Indien één van de leden dat wenst kan er voorafgaand aan de vergadering worden vergaderd zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

7.6.2.Profielschetsen

De RvC kent profielschetsen voor haar leden. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De Raad beziet regelmatig of de profielschetsen nog voldoen of moeten worden aangepast. In de profielschetsen worden de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten benoemd waarover een lid van de Raad moet beschikken. De profielschetsen van de RvC zijn terug te vinden op onze website.

7.6.3.Procedure werving en selectie leden van de RvC; herbenoeming

In 2024 zijn geen leden van de RvC afgetreden of herbenoemd.

7.6.4.Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. De nevenfuncties zijn opgenomen in het overzicht in hoofdstuk 21. Deze zijn beoordeeld op mogelijke belangenverstrengeling, hetgeen niet aan de orde is. De Raad heeft nagedacht over de onafhankelijkheidscriteria, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties. Geen van de leden van de RvC van Patrimonium onderhoudt een directe of indirecte relatie met toeleveranciers of afnemers van Patrimonium. Geen van de leden van de RvC verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met Patrimonium, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het lidmaatschap. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Expliciet is aandacht besteed aan de nieuwe handreiking van Aedes/VTW inzake vastgoedbezit. Geconcludeerd is dat er geen sprake is van eigen activiteiten in vastgoedbezit, -verhuur en/of -beheer.

Patrimonium heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan haar toezichthouders. Naar oordeel van de RvC is in 2024 voldaan aan de bepalingen inzake onafhankelijkheid.

7.6.5.Zelfevaluatie

De RvC besteedt aandacht aan de soft controls, zoals vertrouwen, integriteit en zij heeft een kritische houding. Impliciet vindt dit in de reguliere vergaderingen plaats, expliciet tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden in november 2024. Op basis van de thema's in het boek "Eenzaam aan de top" van Marilieke Engbers heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden.

7.6.6.Permanente educatie

De leden van de RvC hebben VTW- en andere bijeenkomsten bijgewoond om de ontwikkelingen in de sector te volgen dan wel verdieping te vinden in de rol van toezichthouder. Jaarlijks dient een toezichthouder 5 uur aan de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor het functioneren als corporatiecommissaris te besteden. De verantwoording van de behaalde PE-punten is opgenomen in het overzicht van hoofdstuk 21.2.

7.6.7.Vergaderingen

In het verslagjaar 2024 heeft de RvC vier keer regulier vergaderd. Daarnaast heeft de werkgeverscommissie één keer vergaderd en de financiële commissie twee keer. Onderwerpen op de agenda waren: jaarrekening en accountantsverslag, begroting en meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, statuten en reglementen, de beoordeling van het Autoriteit Woningcorporaties en rapportages WSW, projecten, transactievoorstel, themabijeenkomst, voortgang projecten en actualia met betrekking tot volkshuishuisvesting (landelijk en lokaal).

De RvC heeft de volgende belangrijke besluiten in het verslagjaar genomen:

- 📌 Goedkeuring van de jaarrekening, volkshuisvestingsverslag en jaarverslag 2023;
- 📌 Goedkeuring van de begroting 2024, meerjarenbegroting 2025-2034;
- 📌 Goedkeuring inruil bedrijfsauto;
- 📌 Kennisname en bespreking rapportages accountant;
- 📌 Kennisname en bespreking kwartaalrapportages;
- 📌 Goedkeuring toezichtsvisie;
- 📌 Goedkeuring financieringsstrategie;

- 🏠 Goedkeuring reglement financieel beleid en beheer;
 - 🏠 Goedkeuring treasurystatuut;
 - 🏠 Goedkeuring voorstel initiatief woonzorgvoorziening Ommezien/Eleos;
 - 🏠 Goedkeuring voorstel wonen boven winkels centrumgebied ZHW;
 - 🏠 Kennisname activiteitenoverzicht;
 - 🏠 Goedkeuring plan van aanpak zelfevaluatie RvC.
-

7.7. Tot slot

7.7.1. Vooruitblik

Patrimonium is stappen aan het zetten om op Urk te voorzien in de beschikbaarheid van woningen. De RvC heeft het vertrouwen dat de ambities voor 2025 als zodanig gerealiseerd gaan worden.

Verder loopt de maximale termijn van twee RvC-leden af, waardoor zij eind 2025 zullen aftreden. Begin 2025 wordt de werving van twee nieuwe leden worden opgestart, zodat deze leden tijdig benoemd kunnen worden.

7.7.2. Dankwoord

De Raad spreekt waardering uit voor de door medewerkers van Patrimonium uitgevoerde maatschappelijke prestaties in het verslagjaar. We zijn er trots op dat in een periode waarin meer onzekerheden dan gebruikelijk zijn, het werk onverminderd voortgang vindt. De organisatie heeft hiermee laten zien dat zij wendbaar is als het nodig is.

7.7.3. Slotverklaring

De jaarrekening omvat de balans, winst- en verliesrekening en de daarbij behorende toelichting, alsmede het jaarverslag over het afgelopen verslagjaar. Deze jaarrekening is door Flynth Accountants gecontroleerd en zij heeft een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is aan de RvC de jaarrekening 2024 en het volkshuisvestingsverslag 2024 ter goedkeuring voorgelegd. De Raad heeft kennisgenomen van de jaarrekening 2024 en het volkshuisvestingsverslag 2024, alsmede de daarbij afgegeven controleverklaring en het rapport van bevindingen door Flynth Accountants. De Raad kan zich verenigen met de inhoud van deze jaarstukken.

De financiële commissie van de Raad heeft van gedachten gewisseld met de onafhankelijke accountant over de jaarrekening, de interne berichtgeving, de interne beheersingsmaatregelen en het accountantsverslag.

Urk, 14 april 2025

Was getekend

De heer J. Jongejan, voorzitter

Mevrouw C.E. Doornbos, vicevoorzitter

Mevrouw J. van Eerde, lid

De heer B. Visser, lid

De heer J. Sinke, lid

ESG-Rapportage

8. ESG-Rapportage

Grote bedrijven rapporteren vanaf 2024 expliciet over duurzaamheid op grond van de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Daarnaast rapporteren veel maatschappelijke organisaties over de sociale impact van hun activiteiten. Dit komt samen in een ESG-rapportage (Environment, Sociale, Governance-rapport). Woningcorporaties zijn vooralsnog niet verplicht gesteld om een dergelijk ESG-rapportage op te stellen. Vanuit de maatschappelijke rol van corporaties en het belang dat derden, waaronder financiers, hieraan hechten, besteden wij hier op deze plaats in ons jaarverslag aandacht aan.

8.1.1. Duurzame ontwikkelingsdoelen

De SDG's (Sustainable Development Goals) zijn werelddoelen voor duurzame ontwikkeling: een einde aan extreme armoede, ongelijkheid, onrecht en klimaatverandering. Dit is de kern van de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's). De 193 lidstaten van de Verenigde Naties (VN) hebben deze ontwikkelingsagenda voor 2015 - 2030 vastgesteld.

De 17 doelen van de VN luiden als volgt:



De 5 doelen die het meest relevant voor Patrimonium zijn in haar maatschappelijk rol zijn:



In ons ondernemingsplan dragen wij bij aan deze specifieke doelen door aandacht te besteden aan betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en betrokkenheid. Dat laat zien dat corporaties, waaronder Patrimonium, al veel verantwoording afleggen in de geest van gestelde wereldwijde doelen. Een verplichtstelling voor corporaties zou naar onze mening niet nodig zijn, indien de corporatie zelf proactiever rapporteert over de SDG's en het verband met haar doelen en de prestaties zichtbaar maakt.

Teneinde de impact van onze resultaten op het gebied van E (environment), S (Social) en G (Governance) te duiden hebben wij een matrix opgesteld waarin relatie wordt gelegd tussen de SDG's, onze visie en de jaarlijkse verantwoording van onze activiteiten. Dit is een aanzet om als corporatie meer inzicht te bieden en invulling te geven aan een ESG-rapportage.

		Visie Patrimonium			
		ESG-Rapportage			
		Verwijzingen naar paragrafen in het bestuursverslag 2024 naar visie Patrimonium en duurzame ontwikkelingsdoelen VN.			
		betaalbaarheid	beschikbaarheid	kwaliteit en duurzaamheid	betrokkenheid
Duurzame ontwikkelingsdoelen (Verenigde Naties)	Environment	1 GEEN ARMOEDE Patrimonium draagt hieraan bij door betaalbare huisvesting aan te bieden. Dit doet zij vooral voor die doelgroepen met een lager besteedbaar inkomen. Daarnaast zorgt zij in het kader van onderhoudsactiviteiten en nieuwbouwplannen voor werkgelegenheid, hetgeen ook een bijdrage levert aan dit doel.	2.1 Betaalbaar wonen op Urk 2.4 primaire doelgroep	3.4 terughoudend verkoopbeleid	
		7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE Patrimonium streeft naar een energiezuinig woningbezit. Dat vindt plaats door bij onderhoud en verbeteringen aandacht te hebben voor energiebesparende maatregelen. Ook in de toekomst wordt gekeken naar verduurzaming van de warmtevraag van woningen en de mogelijkheden van hernieuwbare energie.		4.3 Duurzaamheid 4.2 Onderhoud woningbezit	
	Social	10 ONGELIJKHEID VERMINDEREN Binnen de mogelijkheden van de corporatie streeft zij naar gelijke kansen voor iedereen om deel uit te maken van de sociale infrastructuur. Het voorzien in goede huisvesting biedt mensen een gevoel van een thuis. Indien nodig wordt samengewerkt met zorg- en welzijnsinstellingen die huurders hierin kunnen ondersteunen.	2.3 bereikbare voorraad	3.1 Voldoende sociale huurwoningen 3.3 Voor onze doelgroepen	
		11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN Patrimonium investeert in betaalbare huisvesting, alsmede in duurzame oplossingen bij onderhoud en verbeteringen van woningen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een gezonde en veilige leefomgeving in de wijken en buurten met als doel dat niemand achterblijft.		3.2 Evenwicht vraag en aanbod	4.1 Vastgoedsturing 4.2 Onderhoud woningbezit 4.4 Leefbaarheid en kwetsbaarheid
	Governance	17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREIKEN Patrimonium werkt samen met lokale overheden, maatschappelijke organisaties , andere belanghouders en huurders om gezamenlijk duurzame ontwikkelingsdoelen te kunnen bereiken.	2.2 Vroegsignalering betalingsproblemen		5.1 Organisatie 5.2 Governance 5.3 Belanghouders

9. Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
In exploitatie	974	968	975	981	947
In aanbouw	68	0	0	0	39
Mutaties in het bezit					
- Toevoegingen aan het bezit	9	0	0	39	9
- Verkoop en overboeking naar voorraad	-3	-7	-6	-3	-2
- Sloop	0	0	0	0	0
- Administratieve splitsing/samenvoeging	0	0	0	-2	0
Mutaties	6	-7	-6	34	7
Totale personeelsbezetting (fte's)					
a. Administratief	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0
b. Technisch	4,0	2,8	2,8	2,8	3,0
	8,1	6,9	6,9	6,8	7,0
Verhuur en incasso					
1. Toewijzingen	73	55	116	104	72
2. Verhuringen	53	48	77	83	65
3a. Goedkope woningen < € 454,47	8	17	25	32	21
3b. Betaalbare woningen > € 454,47 -< € 697,07	791	834	829	878	796
3c. Dure woningen tot htg > € 697,07 -< € 879,66	174	116	121	71	129
3d. Dure woningen boven htg > € 879,66	0	0	0	0	0
3e. Overige eenheden	1	1	1	1	1
4. Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,43%	0,57%	0,39%	0,33%	0,43%
5. Huurderving in %	0,51%	0,29%	0,55%	0,37%	0,39%
Continuïteit					
1. ICR (rentedekkingsgraad)	2,8	3,2	1,8	3,1	2,2
2. LTV (leningen/beleidswaarde)	33,2%	33,7%	36,7%	40,8%	52,5%
3. Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	66,5%	63,9%	61,6%	54,1%	40,9%
4. Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	29,0%	30,0%	28,0%	42,9%	53,6%
Kwaliteit woningbezit per verhuureenheid					
1. Dagelijks onderhoud inclusief eigen dienst	462	360	433	362	312
2. Planmatig onderhoud	778	552	867	1.243	598
Balans / winst- en verliesrekening per vhe					
1. Eigen vermogen	131.887	124.612	131.001	111.836	93.341
2. Vastgoed in exploitatie	173.195	168.142	174.978	162.079	143.706
3. Netto schuldpositie	45.211	39.883	40.842	43.064	45.995
4. Salarissen en sociale lasten	601	533	520	504	521
5. Rentelasten leningen	1.418	1.413	1.454	1.477	1.529

Jaarrekening

10. Balans per 31 december 2024 (na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x €1)

Activa	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
- DAEB vastgoed in exploitatie	19.1	168.691.456	162.761.501
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.1	7.935.710	1.379.671
		176.627.166	164.141.172
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.2	750.242	685.265
Financiële vaste activa			
- Latente belastingvorderingen	19.3	0	0
- Overige vorderingen	19.3	32.121	44.523
		32.121	44.523
Som der vaste activa		177.409.529	164.870.960
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
- Vastgoed bestemd voor verkoop	19.4	0	0
- Overige voorraden	19.4	33.677	31.784
		33.677	31.784
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	19.5	26.379	33.819
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.5	529.608	242.941
- Overige vorderingen	19.5	0	6.114
- Overlopende activa	19.5	53.079	67.728
		609.066	350.602
Liquide middelen	19.6	5.798.304	5.458.609
Som der vlottende activa		6.441.047	5.840.995
Totaal activa		183.850.576	170.711.955

Passiva	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
Eigen Vermogen			
- Herwaarderingsreserves	19.7	85.880.933	81.019.488
- Overige reserves	19.7	42.576.549	39.604.760
		128.457.482	120.624.248
Egalisatierekeningen			
- Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten	19.8	26.551	27.467
Voorzieningen			
- Voorzieningen onrendabele investeringen	19.9	0	1.014.867
- Voorziening latente belasting verplichtingen	19.9	1.318.236	1.080.192
		1.318.236	2.095.059
Langlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	19.10	48.456.661	42.833.662
- Overige schulden	19.10	3.398.157	3.506.191
		51.854.818	46.339.853
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	19.11	1.377.001	1.231.384
- Schulden aan leveranciers		41.422	86.471
- Belastingen en premies sociale verzekering	19.11	429.071	26.575
- Schulden ter zake van Pensioenen		7.708	6.909
- Overige schulden	19.11	38.733	10.150
- Overlopende passiva	19.11	299.554	263.839
		2.193.489	1.625.328
Totaal passiva		183.850.576	170.711.955

11. Winst- en verliesrekening over 2024_(bedragen x €1)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	20.1	7.227.331	7.136.027
Opbrengsten servicecontracten	20.2	95.285	107.192
Lasten servicecontracten	20.3	-98.237	-106.112
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.4	-464.314	-386.012
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.6	-1.200.240	-883.157
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.7	-672.673	-614.644
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.887.152	5.253.294
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.8	918.050	1.931.600
Toegerekende organisatiekosten	20.8	-15.881	-13.290
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.8	-646.669	-1.359.136
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		255.500	559.174
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.9	-380.311	-4.001.882
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.9	5.187.964	-6.515.021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.807.653	-10.516.903
Opbrengst overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten	20.10	-152.274	-128.209
Kosten omtrent leefbaarheid		-23.312	-19.506
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	20.11	85.573	-101.611
Andere rentebaten en soortelijke opbrengsten	20.11	259.519	124.976
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.11	-1.380.892	-1.367.404
Saldo financiële baten en lasten		-1.035.800	-1.344.039
Resultaat voor belastingen		8.738.919	-6.196.189
Belastingen	20.12	-905.685	-905.360
Resultaat na belastingen		7.833.234	-7.101.549

12. Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode) (bedragen x € 1)

Omschrijving	2024	2023
A. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	7.238.565	7.127.801
Zelfstandige huurwoningen DAEB	6.624.516	6.541.070
Intramuraal DAEB	581.686	555.743
Maatschappelijk onroerend goed	32.363	30.988
Vergoedingen	95.286	107.193
Overige bedrijfsontvangsten	43.054	41.700
Renteontvangsten	65.548	39.871
Saldo ingaande kasstromen	7.442.453	7.316.565
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	585.471	516.011
Lonen en salarissen	458.571	402.181
Sociale lasten	68.297	59.592
Pensioenlasten	58.603	54.238
Onderhoudsuitgaven	1.149.250	825.625
Overige bedrijfsuitgaven	840.767	819.579
Rente-uitgaven	1.352.200	1.373.765
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25.674	69.657
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23.312	19.506
Vennootschapsbelasting	957.692	618.161
Saldo uitgaande kasstromen	4.934.366	4.242.304
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.508.087	3.074.261
B. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenhe-	918.050	1.931.600
den		
(Des)investerings overig	12.000	3.000
Saldo MVA ingaande kasstroom	930.050	1.934.600
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.613.304	3.580.037
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	131.649	76.276
Investerings overig	109.764	113.689
Externe kosten bij verkoop	12.341	24.295
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	8.867.058	3.794.297
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.937.008	-1.859.697
C. Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	7.000.000	0
Aflossing geborgde leningen	-1.231.384	-1.225.973
Kasstroom financieringsactiviteiten	5.768.616	-1.225.973
Mutatie liquide middelen	339.695	-11.409
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	5.458.609	5.470.018
Liquide middelen per 31-12	5.798.304	5.458.609

13. Algemene toelichting Toelating en inschrijving

Naam	: Christelijke Woonstichting Patrimonium
Adres	: Richel 4, 8321 RX Urk
Postadres	: Postbus 116, 8320 AC Urk
Statutaire vestigingsplaats	: Urk
Telefoon	: 0527-681705
E-mail adres	: info@patrimoniumurk.nl
Website	: www.patrimoniumurk.nl
Oprichtingsdatum	: 21 mei 1954
Handelsregister	: 39049354

Patrimonium is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Urk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Urk. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Regelgeving

De jaarverslaggeving is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Patrimonium heeft geen verbonden partijen.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht van de gebruikers, voorzien van herrubriceringen. Dit leidt niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gezien de huidige en verwachte toekomstige financiële positie en resultaatontwikkeling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

14. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

14.1. Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

14.2. Vastgoed in exploitatie

14.2.1. Typering

Binnen de post vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- 🏠 Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- 🏠 Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- 🏠 Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- 🏠 Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Patrimonium hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor woongelegenheden (eengezins- en meergezinswoningen). Patrimonium hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de huursom van de DAEB-tak.

14.2.2. Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

14.2.3. Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'). Patrimonium hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met

betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor de waardering van het MOG/ZOG bezit wordt een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ingeschakeld.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

14.2.4. Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

14.2.5. Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

14.2.6. Macro economische parameters

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

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Woongelegenheden	e.v.							
Prijsinflatie	3,8%	3,6%	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,9%	6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging		6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	9,9%	9,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandh.oh doorexpl.per vhe EGW	€ 1.689 - € 2.258							
Instandh.oh doorexpl. per vhe MGW	€ 1.636 - € 2.426							
Instandh.oh uitponden per vhe EGW	€ 936 - € 1.200							
Instandh.oh uitponden per vhe MGW	€ 954 - € 1.405							
Beheerkosten - EGW	€ 542.49							
Beheerkosten - MGW	€ 532.33							
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ (excl. gem. OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een % van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,07% van de WOZ-waarde.							
Huurstijging boven index – zelfstandige eenheden	0,00	0,00	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Grondslag voor opslag boven index	t/m 2025:loonindex (t-1)				Vanaf 2026: prijsinflatie (t-1_			
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Mutatiekans	4,0% - 20,0%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,56% - 6,04%
Disconteringsvoet uitponden	6,53% - 7,01%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenhed 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 woningwaarderingssstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede overige aankoopkosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters maatschappelijk onroerend goed	
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 8,91 per m² bvo
Mutatieonderhoud MOG	Technisch oh: € 14,89 per m² bvo Marketing oh: 14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten MOG	2% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,13% van de WOZ-waarde.
Disconteringsvoet	9,32%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede overige aankoopkosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,84 per m² bvo
Mutatieonderhoud	Technisch oh: € 14,89 per m² bvo Marketing oh: 14% van de marktjaarhuur
Beheerkosten	2,5% van de markthuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (inclusief gemeentelijke OZB)	0,35% van de WOZ-waarde.
Disconteringsvoet	7,07% -8,32%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede overige aankoopkosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Patrimonium heeft een vijftal complexen die kwalificeren als intramuraal zorgvastgoed en één object dat kwalificeert als maatschappelijk onroerend goed. Aangezien de huursom van dit vastgoed meer bedraagt van 5% van de totale huursom van de DAEB-portefeuille, vindt de waardering hiervan plaats op basis van de full-variant. Hierbij zijn de volgende vrijheidsgraden in acht genomen.

Vrijheidsgraden	
Markthuur	ZOG: De markthuur voor intramuraal zorgvastgoed is gebaseerd referentiedata die getoetst is aan de normatieve huisvestingscomponent (NHC) zoals opgenomen in beleidsregel BR/REG-25131a van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA). De hoogte van de NHC is daarbij afhankelijk van de zorgsector en de zorgzwaarte van de opgenomen cliënten. Dit resulteert in een markthuur van € 650 tot € 710 per plaats. MOG: De markthuur voor maatschappelijk onroerend goed is comparatief bepaald op basis van referentieobjecten en bedraagt € 95 per m2.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat op basis van de object-specifieke kenmerken, het vigerende huurcontract en de transactiedata. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet, vastgoed sectorspecifieke opslag en een object specifieke opslag. Dit resulteert in de volgende disconteringsvoeten; ZOG: 7,07% - 8,32%. / MOG: 9,32%.
Mutatiekans	In geval van expiratie wordt het huurcontract opgezegd of verlengd. In geval van opzegging dient rekening gehouden te worden met mutatiekosten. Ter bepaling van de mutatiekosten is een mutatiekans opgenomen. De mutatiekosten (als modelparameter) worden bij expiratie huurcontract vermenigvuldigd met deze mutatiekans. De mutatiekans wordt voor ZOG/MOG is ingeschat op 50%.
Onderhoud	In afwijking van de modelparameters is de waardering voor wat betreft de onderhoudskosten uitgegaan van de meerjarenonderhoudsbegroting. De begrotingen houden, in tegenstelling tot normparameters, rekening met de bouwkundige kenmerken van het betreffende complex en de actuele onderhoudsstaat.
Exit yield	Gelet op de ontwikkelingen ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg binnen de zorgsector wordt een eindwaardebepaling op basis van reguliere wonen opportuun geacht. In het licht van voornoemde marktontwikkelingen leidt de markthuur op basis van intramurale zorg in sommige gevallen mogelijk tot een te hoge eindwaarde. Per intramuraal zorgcomplex is derhalve een markthuur vastgesteld uitgaande van regulier wonen variërend van € 650 tot € 710 per plaats. Daartegenover staat echter wel dat de exit-yield is vastgesteld in samenhang met de risico's ten aanzien van de woonbestemming.

14.2.7. Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het

marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

14.2.8. Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zijn opgenomen in het handboek marktwaardering per 31-12-2024, waarbij de definities deels overeenkomen 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. Hierbij wordt uitgegaan van een voortdurende looptijd, waarbij de kasstromen vanaf jaar 15 doorlopen tot en met jaar 60 waarna geen eindwaarde wordt ingerekend.
- ⬆ 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 eigen norm voor verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten terzake. 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 winst- en verliesrekening.
- ⬆ De marktdisconteringsvoet wordt vervangen door een sociale disconteringsvoet.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de berekening van de beleidswaarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

14.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

14.3.1. Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

14.3.2. Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

14.3.3. Bijzondere waardevermindering

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

14.4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

14.5. Financiële vaste activa

14.5.1. Latente belastingvorderingen

Zie Voorzieningen.

14.5.2. Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

14.6. Voorraden

14.6.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde.

14.6.2. Overige voorraden

De voorraden in het magazijn worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

14.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

14.8. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

14.9. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de corporatie wordt gevormd door de overige reserves die gevormd worden uit de resultaatverdeling en de herwaarderingsreserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

De overige reserves worden gevormd door toevoegingen en onttrekkingen uit hoofde van de resultaatbestemmingen. Daarnaast wordt de herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

14.10. Egalisatierekening

14.10.1. Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten

De uitgegeven erfpachten hebben betrekking op verkochte onroerende zaken waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven. De rechten worden verantwoord tegen nominale waarde in het jaar van uitgifte. De ontvangen afkoopbedragen worden jaarlijks (lineair) ten gunste van het resultaat gebracht op basis van een erfpachtsduur van 50 jaar.

14.11. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

14.11.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

14.11.2. Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekenings-mogelijkheden kunnen worden benut. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Latente belastingen worden contant gemaakt tegen de nettorente. De nettorente is de voor de toegelaten instelling geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van belastingen op basis van het toepasselijk belastingtarief.

14.12. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. In extendible leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de

dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in toelichting op de balanspost langlopende schulden.

14.13. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Patrimonium maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Patrimonium een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Patrimonium past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Patrimonium gedocumenteerd. Patrimonium stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Patrimonium derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

15. Grondslagen voor bepaling van het resultaat algemeen

15.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

15.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

15.1.2. Lonen en salarissen, sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten zijn op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Deze kosten worden op basis van een verdeelsleutel aan de diverse activiteiten toegerekend.

15.1.3. Pensioenlasten

Patrimonium heeft één (enkele) pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken worden hierna vermeld.

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

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

- 🏠 Er is sprake van een middelloonregeling.
- 🏠 Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 🏠 De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

- ⬆ De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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 afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (caoverhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

15.1.4. Afschrijvingen materiële vaste activa

Op vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen op de activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur en worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

15.1.5. Bijzondere posten

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

15.2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

15.2.1. Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Dit betreft de daadwerkelijk in rekening gebrachte huren van het vastgoed, dus na aftrek van huurderfing wegens leegstand. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn ook onder deze post opgenomen.

15.2.2. Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

15.2.3. Onderhoudslasten

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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de activiteiten.

15.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreffen de directe verhuur en beheerlasten van de vastgoedexploitatie. Hieronder worden verantwoord de directe personeelskosten, de toerekenbare afschrijvingskosten van de onroerende en roerende activa ten dienste van de exploitatie, de directe verhuurkosten, de lasten van de verhuurderheffing en de indirecte kosten die toerekenbaar zijn aan de activiteiten van verhuur en beheer van de vastgoedportefeuille.

15.2.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

15.3. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

15.3.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

15.3.2. Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen de kosten van de werkorganisatie die aan de activiteiten van verkoop van vastgoed kunnen worden toegerekend.

15.3.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De post boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille betreft de op het moment van levering geldende boekwaarde (marktwaarde) van de betreffende objecten.

15.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

15.4.1. Overige waardeveranderingen 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;
- ⬆ afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

15.4.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van de marktwaarde in verhuurde staat van de posten vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie.

15.4.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

15.5. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreft het deel van de overhead en niet-direct toerekenbare kosten die niet aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille en de verkoopactiviteiten kunnen worden toegerekend. Hierbij kan ondermeer worden gedacht aan activiteiten in het kader van treasury, PR en jaarverslaggeving. Daarnaast worden hieronder de volkshuisvestelijke bijdragen, obligoheffing, saneringsheffing en bijdrageheffing AW verantwoord.

15.6. Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Patrimonium, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die te relateren zijn aan leefbaarheid worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

15.7. Financiële baten en lasten

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

15.8. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Patrimonium integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

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

16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid als uitgangspunt genomen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Patrimonium dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Patrimonium zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

16.1. Prijsrisico

Patrimonium heeft geen effecten, waardoor geen sprake is van prijsrisico ten aanzien van de waardering van effecten.

16.2. Valutarisico

Patrimonium is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

16.3. Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Patrimonium risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Patrimonium een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en rentetherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor

rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Patrimonium hanteert een maximaal renterisico van 15% van het vreemde vermogen, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Door een maximum te stellen aan het renterisico kunnen risicovolle rentepieken worden voorkomen en is daarmee het renterisico begrensd.

16.4. Kredietrisico

Patrimonium heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Zij maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Patrimonium heeft behalve voor het normale betalingsverkeer geen kredieten. De langlopende financiering betreft opgenomen geld hoofdzakelijk gefinancierd bij de sectorbanken.

16.5. Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Patrimonium zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord. Daarnaast loopt Patrimonium geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Patrimonium heeft geen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

Patrimonium heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Patrimonium voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële normen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd.

Voor de beschikbaarheid van financiering is Patrimonium afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

17. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

17.1. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Projecten kunnen ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

17.2. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie in de jaarrekening heeft Patrimonium een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- ⬆ Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;

 De bepaling van de dotatie aan de voorziening voor onderhoud.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2024 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan. De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar 2022 zijn definitief opgelegd. Er zijn geen lopende discussies en/of bezwaren met de belastingdienst over ingediende aangiften/aanslagen vennootschapsbelasting.

18. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

19. Toelichting op de balans per 31 december 2024 (bedragen x €1)

19.1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is in het onderstaande schema samengevat.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand 31 december 2023		
- Aanschafwaarde	82.315.526	4.297.837
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	0	-2.918.166
- Cumulatieve herwaarderingen	80.445.975	0
Boekwaarde 31 december 2023	162.761.501	1.379.671
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	131.649	9.195.886
- Desinvesterings	-634.327	0
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-410.474	30.163
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.187.964	0
- Overboeking van voorzieningen	0	-1.014.867
- Overboeking naar voorraden	0	0
- Overboeking van in ontwikkeling naar in exploitatie	1.655.143	-1.655.143
- Afschrijvingen	0	0
Totaal mutaties	5.929.955	6.556.039
Stand einde boekjaar		
- Aanschafwaarde	83.794.510	11.838.580
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	0	-3.902.870
- Cumulatieve herwaarderingen	84.896.946	0
Boekwaarde 31 december 2024	168.691.456	7.935.710

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 974 wooneenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 219 miljoen. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Teneinde de verschillen tussen het handboek marktwaardering en de marktontwikkelingen te minimaliseren zijn er enkele validatiestappen gezet tussen het uitbrengen van het handboek marktwaardering (31 oktober 2024) en rapportdatum.

Op basis van het handboek van maart 2025 voor een grote groep basisversie corporaties een doorrekening gemaakt van de waarderingsuitkomsten. Dit heeft geleid tot het definitieve handboek in maart 2025 voor de waardering per balansdatum.

Het vastgoed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen".

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2024 nog 36 eenheden voor verkoop zijn geormerkt. De boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) bedraagt ultimo het verslagjaar € 7,1 miljoen.

De cumulatieve herwaarderingen bestaan voor € 85,9 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,0 miljoen uit negatieve herwaarderingen. De positieve herwaarderingen sluiten aan op de herwaarderingsreserve in de balans.

19.1.1. Mutaties in het boekjaar

De desinvesterings betreffen de verkoop van 3 huurwoningen. De waardeveranderingen van het DAEB vastgoed in exploitatie hebben betrekking op de mutatie in de marktwaarde gedurende 2024. Daarnaast is een nieuwbouwproject van 9 verhuureenheden opgeleverd in het verslagjaar.

19.1.2. Zekerheden

Conform artikel 23 van het Reglement van Deelneming verbindt Patrimonium zich om op eerste verzoek van WSW aan WSW hetzij een hypotheek te verstrekken op al het onderpand dat geldt als WSW-onderpand, hetzij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht te verstrekken aan WSW.

19.1.3. Erfpacht

In het verleden is een perceel grond in erfpacht uitgegeven in het kader van verkochte onroerende zaken. Dit betreffen de verkochte eenheden aan Philadelphia van het in 2004 opgeleverde nieuwbouwproject in de Polderwijk. De grondwaarde hiervan is opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en bedraagt € 45.778. De ontvangen afkoopsom voor het erfpachtrecht is verantwoord in een egalisatierekening en wordt jaarlijks aan het resultaat toegerekend op basis van een lineaire vrijval.

19.1.4. Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 150,1 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de belangrijkste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024
Disconteringsvoet	4,17%
Streefhuur per maand	€ 664 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.766 per woning

De kasstromen van de komende 60 jaar zijn contant gemaakt op basis van de sociale disconteringsvoet, waarbij geen rekening wordt gehouden met een eindwaarde.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie tov uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	+ € 7,1 mln.
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	- 3,7 mln.
Disconteringsvoet	+0,25%	- 7,6 mln.

19.2. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is in het onderstaande schema samengevat:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Stand 31 december 2023	
- Aanschafwaarde	990.745
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	305.480
Boekwaarde 31 december 2023	685.265
Mutaties in het boekjaar	
- Investeringsen	109.763
- Desinvesteringsen	-5.000
- Afschrijvingen	-39.786
Totaal mutaties	64.977
Stand einde boekjaar	
- Aanschafwaarde	1.049.355
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	-299.113
Boekwaarde 31 december 2024	750.242

De afschrijvingspercentages luiden:

- Kantoorgebouwen en werkplaats: 0 – 6,7%;
- Kantoorinventaris: 10 – 20%;
- Vervoermiddelen: 10 – 20%.

19.3. Financiële vaste activa

19.3.1. Latente belastingvorderingen

Voor vastgoed in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per saldo € 51,8 miljoen (commercieel hoger dan fiscaal). In 2023 bedroeg het waarderingsverschil € 46,2 miljoen (commercieel hoger dan fiscaal). De nominale waarde van de belastinglatentie voor het vastgoed in exploitatie bedraagt € 13,4 miljoen (2023: € 11,9 miljoen). Dit verschil is niet tot waardering gebracht, aangezien wij verwachten dat het zeer waarschijnlijk is dat de volledige portefeuille aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van DAEB-huurwoningen in Urk. Wij waarderen de latentie derhalve op nihil.

19.3.2. Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2024	44.523
Af: waardevermindering 2024	-12.402
Stand per 31 december 2024	32.121

De overige vorderingen betreffen verantwoorde premies die verbonden zijn aan extendible leningen. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde restant looptijd bedraagt 5 jaar. Van het saldo kan € 12.402 worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar.

19.4. Voorraden

	31 december 2024	31 december 2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	33.677	31.784
Totaal	33.677	31.784

Voorraden bestemd voor verkoop

De voorraden bestemd voor verkoop betreffen woningen die ultimo het verslagjaar in verkoop zijn en waarvan de levering na balansdatum plaatsvindt.

Overige voorraden

Dit betreffen de voorraden in het magazijn.

19.5. Vorderingen

	31 december 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	26.379	33.819
Belastingen en premies sociale verzekeringen	529.608	242.941
Overige vorderingen	0	6.114
Overlopende activa	53.079	67.728
Totaal	609.066	350.602

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde.

19.5.1. Huurdebiteuren

	31 december 2024	31 december 2023
Huurdebiteuren	31.060	40.907
Af: voorziening debiteuren	4.681	7.088
Totaal	26.379	33.819

De achterstand van zittende huurders ultimo boekjaar bedroeg 0,43% van de jaarhuur (vorig jaar 0,57%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen die een resterende looptijd hebben van langer dan één jaar. De mutatie in de voorziening debiteuren betreft een dotatie aan de voorziening.

19.5.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting	529.608	242.941
Totaal	529.608	242.941

19.5.3. Overige vorderingen

	31 december 2024	31 december 2023
Vorderingen op vertrokken huurders	23.041	29.725
Voorziening vertrokken huurders	-23.041	-29.725
Te ontvangen inzake servicekostenafrekeningen	0	6.114
Totaal	0	6.114

De mutatie in de voorziening vertrokken huurders betreft een per saldo dotatie aan de voorziening. Onder de overige vorderingen zijn geen bedragen die als langlopend kunnen worden aangemerkt.

19.5.4. Overlopende activa

	31 december 2024	31 december 2023
Nog te ontvangen bedragen	33.597	20.527
Vooruitbetaalde bedragen	19.482	47.201
Totaal	53.079	67.728

Onder de overlopende activa zijn geen bedragen die als langlopend kunnen worden aangemerkt.

19.6. Liquide middelen

	31 december 2024	31 december 2023
Kas	664	1.574
Rekening courant banken	147.640	257.035
Deposito's	5.650.000	5.200.000
Totaal	5.798.304	5.458.609

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.

19.7. Eigen Vermogen

19.7.1. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2024	81.019.488
Af gerealiseerde herwaardering uit hoofde van woningverkoop	-326.519
Af uit resultaatbestemming 2024	5.187.964
Stand per 31 december 2024	85.880.933

19.7.2. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2024	39.604.760
Bij: gerealiseerde herwaardering uit hoofde van woningverkoop	326.519
Af uit resultaatbestemming 2024	2.645.270
Stand per 31 december 2024	42.576.549

19.7.3. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2024 is in totaal € 85.880.933 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 81.019.488) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten afwijkend ten opzichte van de ingerekende bedragen in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Patrimonium heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting is gebaseerd op de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie. Deze beleidswaarde is de contante waarde van de kasstromen van een 60-jarige exploitatieperiode tegen corporatie eigen uitgangspunten voor huur, onderhoud en beheer en uitgaande van sectorbreed bepaalde parameters voor huur- en kostenontwikkeling en disconteringsvoet. Deze beleidswaarde bedraagt € 150,1 miljoen en is daarmee € 18,6 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat.

19.8. Egalisatierekeningen

Het verloop van de egalisatierekening luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2024	27.467
Af: vrijval ten gunste van het resultaat	-916
Stand per 31 december 2024	26.551

19.9. Voorzieningen

De voorziening voor onrendabele investeringen is gevormd voor vastgoed in ontwikkeling waarvan de verwachte marktwaarde lager is dan de stichtingskosten. Het onrendabel deel wordt in mindering gebracht op de reeds geactiveerde kosten, indien de geactiveerde kosten ontoereikend zijn wordt het meerdere verantwoord als voorziening. De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De contante waarde van de latentie wordt berekend op basis van de netto-rente van 2,20% (2023: 2,20%). Deze voorziening kan als langlopend (langer dan een jaar) worden aangemerkt. De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onrendabele Investerings	Latente belasting- verplichtingen
Stand 1 januari 2024	1.014.867	1.080.192
Bij: mutatie 2024	-1.014.867	214.693
Bij: effect contante waarde	0	23.351
Stand 31 december 2024	0	1.318.236

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1.153.990 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 549.838 een looptijd langer dan 5 jaar.

19.10. Langlopende schulden

19.10.1. Leningen en overige schulden

	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal 31 december 2024	Totaal 31 december 2023
Schulden aan kredietinstellingen	5.022.800	43.433.861	48.456.661	42.833.662
Overige schulden	1.059.587	2.338.570	3.398.157	3.506.191
Totaal	6.082.387	45.772.431	51.854.818	46.339.853

Het verloop van de langlopende schulden luidt als volgt:

	Schulden aan kredietinstellingen	Overige schulden	Totaal
Schuldrestant per 1 januari 2024	44.065.046	3.506.191	47.571.237
- Aflossingen	-1.231.384	0	-1.231.384
- Nieuwe leningen	7.000.000		7.000.000
- Waardemutatie overige schulden	0	-108.034	-108.034
Schuldrestant per 31 december 2024	49.833.662	3.398.157	53.231.819
- Aflossingsverplichting 2025	1.377.001	0	1.377.001
Langlopende schulden per 31 december 2024	48.456.661	3.398.157	51.854.818

De gemiddelde rente ultimo boekjaar bedroeg 3,0%% (2023: 3,0%). De marktwaarde van de leningen (kredietinstellingen en overheid) gebaseerd op de rentabiliteitswaarde bedraagt ultimo 2024 € 56,4 miljoen (2023: € 48,8 miljoen). Alle leningen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 9.500.000 (NWB) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De kenmerken van deze basisrenteleningen luiden als volgt (per 31 december 2024):

Bedragen x € 1)

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzienings- datum	Basis- rente	Spread tot herzienings- datum	Marktwaarde embedded Instrument 31-12-2024
Basis1	NWB	4.500.000	1-6-2009	1-6-2044	1-6-2025	4,04%	0,11%	1.192.353
Basis2	NWB	5.000.000	4-1-2014	2-1-2054	4-1-2026	3,48%	0,14%	1.373.745

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente. De basisrenteleningen zijn in de balans opgenomen voor de nominale waarde onder de post langlopende schulden. De marktwaarde van het embedded instrument in deze lening is ter toelichting, deze hoeft volgens de regelgeving niet in de balans opgenomen te worden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 5.000.000 zogenaamde extendibles/ tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Patrimonium gedurende het eerste tijdvak een vaste lage rente. Patrimonium heeft aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde

vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaat voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1)								
Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot herzieningsdatum	Rente vanaf herzieningsdatum	Marktwaarde embedded instrument
Ext3	BNG	5.000.000	4-8-2008	4-8-2043	4-8-2027	4,494%	4,65% of 3-mnd euribor	1.435.128
Waarde embedded derivaat reeds geconverteerde extendible lening								1.550.484
Waarde agio Vestia lening								412.545
Totaal								3.398.157

Bovenstaande marktwaarde is opgenomen onder de langlopende overige schulden. Daarnaast is in de overige schulden de marktwaarde van de reeds geconverteerde extendible lening opgenomen. Deze waarde wordt lineair geamortiseerd gedurende de restant looptijd van de betreffende lening. Daarnaast is onder de overige schulden het agio van de leningenruil met Vestia (uit 2021) opgenomen. Dit agio wordt in 40 jaar geamortiseerd ten gunste van het resultaat.

19.11. Kortlopende schulden

	31 december 2024	31 december 2023
Schulden aan kredietinstellingen	1.377.001	1.231.384
Schulden aan leveranciers	41.422	86.471
Belastingen en premies sociale verzekeringen	429.071	26.575
Schulden ter zake van pensioenen	7.708	6.909
Overige schulden	38.733	10.150
Overlopende passiva	299.554	263.839
Totaal	2.193.489	1.625.328

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de aflossingsverplichtingen van de leningen voor het komende boekjaar. De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

19.11.1. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2024	31 december 2023
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonheffing	11.969	9.536
Premies sociale verzekeringen	6.941	5.578
PAWW-premie	30	0
Omzetbelasting	410.131	11.461
Totaal	429.071	26.575

19.11.2. Overige schulden

	31 december 2024	31 december 2023
Nog te ontvangen facturen onderhoud	21.445	10.150
Af te rekenen servicekosten	17.288	0
Totaal	38.733	10.150

19.11.3. Overlopende passiva

	31 december 2024	31 december 2023
Niet vervallen rente leningen	208.421	179.729
Vooruit ontvangen huur	39.288	35.493
Nog te ontvangen facturen	2.905	6.859
Overige	48.940	41.758
Totaal	299.554	263.839

19.12. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Patrimonium heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De omvang van de lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 1.148.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Patrimonium niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Patrimonium.

Wet ketenaansprakelijkheid

In het kader van de Wet ketenaansprakelijkheid wordt, met het oog op risicobeperking voor betreffende aannemers (nieuwbouw, onderhoud) zowel de G-rekening constructie als de BTW-verleggingsregeling toegepast. Hierdoor is het risico vrijwel nihil.

Investeringsverplichtingen

Wij zijn een investeringsverplichting aangegaan ten behoeve van de bouw voor nieuwbouwwoningen in de Zeeheldenwijk te Urk ten bedrage van € 2,7 miljoen. De restant verplichting voor de nieuwbouw van een woonzorgvoorziening in aanbouw bedraagt € 0,9 miljoen.

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024

(bedragen x €1)

20.1. Huuropbrengsten

	2024	2023
Huuropbrengsten	7.262.237	7.172.101
Af: huurderiving mutatieleegstand	36.899	20.830
Af: afboeking huurdebiteuren	5.495	-1.039
Af: dotatie voorziening huurdebiteuren	-7.488	16.283
Totaal	7.227.331	7.136.027

De wijziging in de huuropbrengsten ten opzichte van vorig jaar is als volgt te verklaren:

Jaarhuur 2024		7.172.000
- Jaarlijkse huuraanpassing	78.000	
- Effect verkopen	-51.000	
- Effect nieuwbouw	33.000	
- Huurharmonisatie	30.000	
Totaal mutatie		90.000
Jaarhuur 2024		7.262.000

20.2. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	96.073	107.439
Af: derving wegens leegstand	788	247
Totaal	95.285	107.192

20.3. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Energielasten	41.833	51.970
Schoonmaakkosten	31.481	32.288
Tuinonderhoud	12.244	12.244
Niet verrekenbare servicekosten	12.679	9.610
Totaal	98.237	106.112

20.4. Lasten verhuur en beheer

	2024	2023
Directe personeelskosten	400.379	341.370
Aandeel afschrijvingen activa tdiv exploitatie	16.065	9.749
Verhuurkosten	21.122	10.188
Overige indirecte kosten	26.748	24.705
Totaal	464.314	386.012

20.5. Personeelskosten

De personeelskosten zijn toegerekend op basis van een interne inschatting van urenbesteding naar activiteiten. De totale personeelskosten bestaan uit de volgende posten:

	2024	2023
Lonen en salarissen	458.571	402.180
Sociale lasten	68.297	59.592
Pensioenlasten	58.603	54.238
Totaal	585.471	516.010

Ultimo 2024 bedroeg het aantal werknemers 9 (ultimo 2022: 8). Omgerekend naar aantal fte's bedroeg het aantal ultimo 2024 8,1 (ultimo 2023: 6,9). De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd aan de diverse functies in de winst- en verliesrekening:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	400.379	341.370
Lasten onderhoudsactiviteiten	72.164	78.357
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.833	10.941
Overige organisatiekosten	79.563	67.836
Leefbaarheid	20.532	17.506
Totaal	585.471	516.010

20.6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Reparatieonderhoud	182.548	170.112
Mutatie-onderhoud	193.317	100.545
Contractonderhoud	231.463	205.396
Planmatig onderhoud individueel	153.974	174.382
Planmatig onderhoud seriegewijs	366.774	154.365
Bij: eigen uren interne onderhoudsdienst	72.164	78.357
Totaal	1.200.240	883.157

20.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen	376.700	344.689
Verzekeringen	30.542	29.540
Bijdrage huurcommissie	7.395	2.079
Toegerekende organisatiekosten	258.036	238.336
Totaal	672.673	614.644

De aan de diverse functies van de winst- en verliesrekening gealloceerde overige kosten en opbrengsten zijn als volgt:

	2024	2023
Overige bedrijfsopbrengsten	-43.969	-42.615
Niet direct toerekenbare afschrijvingslasten	16.721	10.147
Overige personeelskosten	33.359	40.810
Huisvestingskosten	23.594	22.788
Kosten toezicht	54.835	31.428
Abonnementen / contributies	11.217	11.201
Automatiseringskosten	151.762	98.314
Accountants- en advieskosten	67.507	64.313
Kantoorkosten	10.841	7.292
Verhuurkosten	23.452	10.278
Incassokosten	1.016	2.073
Overige algemene kosten	13.052	12.345
Totaal	363.387	268.374

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de diverse functies in de winst- en verliesrekening:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47.870	34.894
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	258.036	238.336
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.049	2.349
Overige organisatiekosten	54.432	-7.205
Totaal	363.387	268.374

In het boekjaar zijn door de controlerend accountant de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2024	2023
Honoraria onderzoek jaarrekening	41.818	36.690
Honoraria andere controleopdrachten	5.000	5.325
Honoraria voor andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	46.818	42.015

20.8. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2024 zijn vanuit het bestaand bezit 3 woningen verkocht (2023: 7 woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Het verkoopresultaat wordt bepaald door verkoopopbrengsten minus de toe te rekenen organisatiekosten en de boekwaarden van de verkochte woningen.

	2024	2023
Verkoopopbrengsten	918.050	1.931.600
Af: verkoopkosten	12.342	24.295
Af: boekwaarde	634.327	1.334.841
Af: organisatiekosten	15.881	13.290
Totaal	255.500	559.174

20.9. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de mutatie in de markt-waarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie.

	2024	2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-410.474	-68.849
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (nieuwbouw)	30.163	-3.933.033
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.187.964	-6.515.021
Totaal	4.807.653	-10.516.903

20.10. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligoheffing WSW	13.087	62.637
AW-heffing	5.192	4.940
Toegerekende organisatiekosten	133.995	60.632
Totaal	152.274	128.209

20.11. Financiële baten en lasten

	2024	2023
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Liquide middelen	65.130	39.693
Overige rentebaten	194.389	85.283
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	259.519	124.976
Mutatie waardering embedded instrumenten	85.573	101.611
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen	1.368.107	1.349.015
Overige rentelasten	12.785	18.389
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.380.892	1.367.404
Totaal financiële baten en lasten	-1.035.800	-1.344.039

20.12. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting	667.613	908.071
Correctie voorgaande jaren	28	-78.550
Mutatie latente belastingen	238.044	75.839
Totaal	905.685	905.360

De belastbare winst over 2024 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	8.738.919
Fiscaal lager resultaat verkoop woningen	239.264
Fiscaal afschrijving woningen	0
Fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering mva in expl.	-4.777.490
Fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering mva in ontw.	-30.163
Mutatie voorziening onderhoud	-1.121.835
Fiscaal hogere onderhoudslasten	0
Fiscaal resultaat	3.048.695
Niet aftrekbare gemengde kosten	476
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-19.535
Toevoeging aan HIR in 2023	-510.646
Niet aftrekbare rente	121.373
Fiscale winst	2.640.363

Over het belastbare bedrag ad € 2.640.363 is vennootschapsbelasting verschuldigd ten bedrage van € 667.613.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft voornamelijk de verschillen in waardering van de vastgoedportefeuille, de verwerking van verkoopresultaten en de fiscale onderhoudsvoorziening.

De aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 10,4% (2023: -14,7%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	In procenten	2024	2023
Toepasselijk belastingtarief		25,8	25,8
Aanpassing belastingen vorige boekjaren		0,0	-1,6
Effect ATAD		-1,4	-4,8
Niet gewaardeerde verschillen		-14,0	-34,1
Effectief belastingtarief		10,4	-14,7

20.13. Voorstel resultaatbestemming 2024

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat ten bedrage van € 7.833.234 positief is als volgt verdeeld:

Resultaatbestemming 2024	
Toevoeging aan overige reserves	5.187.964
Onttrekking aan herwaarderingsreserve	2.645.270
Totaal	7.833.234

21. Overige informatie

21.1. Werknemers

Ultimo 2024 heeft Patrimonium negen werknemers in dienst. Uitgedrukt in fulltime equivalenten bedraagt het aantal medewerkers 8,1. Naast de directeur-bestuurder (1,0 fte) zijn 4 medewerkers (4,0 fte) werkzaam op de vastgoedafdeling en 3 medewerkers (2,2 fte) op de financiële en huuradministratie en 1 medewerker strategie & control (0,9 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

21.2. WNT-verantwoording 2024

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Patrimonium. Het voor Patrimonium toepasselijke bezoldigingsmaximum op basis van de bezoldigingsklasse is in 2024 € 124.000 (bezoldigingsklasse B).

De samenstelling van de beloning van de directeur-bestuurder in het verslagjaar, alsmede de Raad van Commissarissen is hierna verantwoord. In het verslagjaar is geen sprake van een uitkering bij beëindiging van het dienstverband. Er hebben in het verslagjaar eveneens geen winstdelingen, bonusbetalingen of variabele beloningen plaatsgevonden. De bezoldiging volgens de WNT van de directeur-bestuurder valt binnen de norm van bezoldigingsklasse B. Er is sprake van het ter beschikking stellen van een auto aan de directeur-bestuurder. Er is geen sprake van inhuur van derden met een inkomen boven de WNT-norm.

De vergoeding excl. BTW voor de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in het verslagjaar € 52.280. De samenstelling van de Raad van Commissarissen per ultimo 2024 is op de volgende pagina weergegeven. De heer Sinke en de heer Visser zijn benoemd op voordracht van de huurdervereniging De Bult.

Bezoldigingsgegevens Directeur-bestuurder		
Naam	J.H. Oosterhoff RA	
Functie	Directeur-bestuurder	
	2024	2023
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstrekening	Ja	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	€ 106.920	€ 102.710
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.034	€ 16.020
Sub totaal	€ 123.954	€ 118.730
WNT-maximum	€ 124.000	€ 119.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 123.954	€ 118.730
Bedrag van overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
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.
PE-verantwoording	2024	2023
Totaal te behalen PE punten in drie jaar	108	108
Behaalde PE-punten in 2021	51	51
Behaalde PE-punten in 2022	68	68
Behaalde PE-punten in 2023	49	49
Behaalde PE-punten in 2024	40	-

Toezichthouders	J. Jongejan	C.E. Doornbos	J. van Eerde	B. Visser	J. Sinke
Functiegegevens	voorzitter	vice-voorzitter	lid	Lid	Lid
Benoemd sinds	1-1-2018	1-1-2023	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2022
Aftredend per	31-12-2025 (niet hernoembaar)	31-12-2026 (hernoembaar)	31-12-2025 (niet hernoembaar)	31-12-2026 (niet hernoembaar)	31-12-2025 (hernoembaar)
Gegevens 2024					
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging	€ 14.280	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500
Individueel toepasselijk maximum	€ 18.600	€ 12.400	€ 12.400	€ 12.400	€ 12.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging4	€ 14.280	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500
Bedrag en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	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.	n.v.t.
Gegevens 2023					
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	12/4-31/12	1/1-31/12.
Totaal bezoldiging	5.000	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500
Individueel toepasselijk maximum	€ 17.850	€ 11.900	€ 11.900	€ 8.575	€ 11.900
PE-verantwoording					
2021	7	n.v.t.	7	4	n.v.t.
2022	0	n.v.t.	0	6,5	14
2023	19	47	2	5	5
2024	0	18	5	0	3
Functie en relevante (neven)functies	DGA Borboleta BV	Manager bedrijfsvoering Groninger Huis	Projectmanager gemeente Lelystad	Burgemeester Eemsdelta	Assistent-accountant bij Van Ree Accountants

Ondertekening

Urk, 14 april 2025

Was getekend

De heer J.H. Oosterhoff RA, directeur-bestuurder

De heer J. Jongejan, voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw C.E. Doornbos, vice voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw J. van Eerde, lid Raad van Commissarissen

De heer B. Visser, lid Raad van Commissarissen

De heer J. Sinke, lid Raad van Commissarissen

22. Overige gegevens

22.1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is vanaf de volgende pagina weergegeven.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Christelijke Woonstichting Patrimonium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Christelijke Woonstichting Patrimonium te Urk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woonstichting Patrimonium op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Christelijke Woonstichting Patrimonium zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover.

Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed.

Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

- Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij hebben onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten. Wij hebben data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid in onze controle toegepast. Tevens hebben wij onderzocht of er sprake is van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering.

- Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij plannen onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde. Daarnaast controleren we op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de gehanteerde veronderstellingen, de overeenkomst met voorgeschreven parameters en de grondslagen in het handboek marktwaardering waaronder streefhuur, onderhoudslasten en de sociale disconteringsvoet.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de medewerker strategie & control en de raad van commissarissen.

- Frauderisico inzake de opbrengstverantwoording.

Wij hebben de volledigheid van de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico. Het frauderisico rondom nauwkeurigheid van opbrengstverantwoording is onder meer geadresseerd door de huuropbrengsten vast te stellen aan de hand van het standenregister. Hierbij hebben wij de jaarlijkse huurverhoging vastgesteld aan de hand van correspondentie met de huurder. De leegstand is gecontroleerd aan de hand van de onderliggende dossiers bij mutaties. Tot slot hebben we vastgesteld dat de regelgeving rondom passend toewijzen en het autoriseren van aan- en verkooptransacties van vastgoed in acht zijn genomen.

Controle-aanpak continuïteit

Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden vanaf de datum van opmaken jaarrekening.

Wij zijn nagegaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).

Ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's hebben we gebruik gemaakt van:

- de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening;
- correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in relatie tot de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (pagina 53-56). Hierin staat beschreven dat Christelijke Woonstichting Patrimonium een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De grondslagen voor de beleidswaarde zijn gebaseerd op het handboek marktwaardering per 31 december 2024. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- voorwoord;
- bestuursverslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- ESG-rapportage
- kengetallen;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Zwolle, 14 april 2025
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

J.H.M. Spijker RA