

Jaarplan 2026

Financiële jaarbegroting 2026

Meerjarenperspectief 2026-2035

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Strategische kaders	5
3	Wij werken aan betaalbaarheid	8
4	Wij werken aan beschikbaarheid	11
5	Wij werken aan kwaliteit en duurzaamheid	15
6	Wij werken aan betrokkenheid	19
7	Wij werken aan continuïteit	21

1.

Inleiding

Het jaarplan 2026 biedt richting aan onze activiteiten en ambities, gebaseerd op het ondernemingsplan 'Afstevenen op 2030', met aandacht voor actuele maatschappelijke en geopolitieke ontwikkelingen, samenwerking met partners, en een actualisatie van onze financiële kaders en meerjarenperspectief.

Voor u ligt ons jaarplan voor 2026. Hierin beschrijven we onze voorgenomen activiteiten en ambities voor het komende jaar. De financiële vertaling hiervan is opgenomen in de jaarbegroting, en ons meerjarenperspectief is geactualiseerd voor de komende tien jaar.

In 2025 zijn we gestart met de uitvoering van ons ondernemingsplan “afstevenen op 2030”. De opgaven die we daarin hebben geformuleerd blijven ook in 2026 leidend. Tegelijkertijd verandert de wereld om ons heen in hoog tempo. Geopolitieke spanningen, zoals in Oost-Europa en het Midden-Oosten, zorgen voor onzekerheid en beïnvloeden mondiale verhoudingen en markten.

De maatschappelijke opgaven zijn groot en complex. In het afgelopen jaar hebben we bewust gekozen voor groei en versnelling van nieuwbouwwoningen: we willen meer woningen toevoegen aan onze vastgoedportefeuille, en dat in een hoger tempo. Die lijn zetten we voort. Maar we willen méér dan alleen bouwen. We streven naar woonomgevingen waar mensen zich thuis voelen, zich veilig weten en kunnen leven in verbinding met hun buurt.

Samenwerking is essentieel. Alleen samen met onze partners kunnen we onze missie realiseren. Een stabiele beleidsomgeving helpt daarbij. Rust en duidelijkheid in overheidsregels geven ons de ruimte om voluit te investeren in wat de woningmarkt nodig heeft. De situatie in 2025, met het eenzijdig verbreken door de overheid van de Nationale Prestatieafspraken en het vallen van het kabinet, heeft die stabiliteit helaas onder druk gezet.

In 2026 staat voor Patrimonium de visitatie op de agenda. Dit is een mooi moment om inzicht te krijgen in de verwachtingen van onze belanghouders en hoe zij onze samenwerking ervaren.

Dit jaarplan is in de eerste plaats een leidraad voor onszelf: het geeft richting aan wat wij als corporatie in 2026 willen doen en bereiken. Dit is onze eigen ambitie en in lijn met onze lokale prestatieafspraken. Ons aandeel in de Nationale PrestatieAfspraken(NPA) sluit niet aan op onze eigen ambitie; onze ambitie is hoger dan het gemiddelde van de landelijke afspraken.

Met dit plan willen we ook onze huurders, leveranciers, toezichthouders en andere belanghouders inzicht geven in onze voorgenomen activiteiten. De opgaven zijn omvangrijk, maar onze middelen zijn niet onbeperkt. Dat vraagt om creativiteit, samenwerking en gezamenlijke verantwoordelijkheid om de lokale opgave waar te maken. In dit jaarplan kunt u lezen op welke wijze wij hier het komend jaar invulling aan willen geven.

2.

Strategische kaders

Patrimonium zet zich in voor betaalbare, beschikbare en duurzame sociale huurwoningen in Urk, met speciale aandacht voor senioren en leefbare buurten. De organisatie werkt vanuit betrokkenheid en borgt continuïteit door zorgvuldig risicobeheer en toetsing van investeringen aan maatschappelijke relevantie, doelgroep gerichtheid en financiële haalbaarheid. Alleen activiteiten die bijdragen aan volkshuisvesting binnen het werkgebied en voldoen aan strikte toetsingscriteria worden uitgevoerd.

2

Strategische kaders

Onze strategie is vastgelegd in ons ondernemingsplan “afstevnen op 2030”. Daarin ligt de focus op het vergroten van het aantal beschikbare sociale huurwoningen, zonder de betaalbaarheid uit het oog te verliezen. Daarnaast leggen we nadruk op de verduurzaming van onze woningvoorraad. Tot slot blijven we ons inzetten voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het waarborgen van de leefbaarheid in wijken en buurten

2.1 Onze missie en visie

Visie	Missie	<i>Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.</i>
	Wij werken aan betaalbaarheid	Wij dragen zorg voor betaalbare sociale huurwoningen voor onze huurders. Onze primaire doelgroepen hebben overwegend een laag inkomen en de woonlasten bedragen daardoor een groot deel van de maandelijkse uitgaven. De huurprijs die Patrimonium in rekening brengt is een belangrijk onderdeel van de totale woonlasten. Inkomenspolitiek is echter een aspect dat bij de overheid thuishoort en geen onderdeel van de corporatietaken is.
	Wij werken aan beschikbaarheid	De groei van Urk vraagt om een groei van de sociale huurvoorraad . De vergrijzing door de sterke toename van de groep 65-plussers, vraagt nog eens een extra groei van voor senioren geschikte huurwoningen. Wij zorgen voor een uitbreiding van onze woningportefeuille, die geschikt zijn voor onze doelgroepen.
	Wij werken aan 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. Wij sluiten met onze verduurzamingsopgave aan bij de gemeentelijke transitievisie warmte en wijkenergieplannen. 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.
	Wij werken aan betrokkenheid	Als organisatie voelen wij ons verankerd met onze omgeving . Onze dienstverlening wordt gewaardeerd en dit willen we op peil houden door onze medewerkers te faciliteren met een goed werkklimaat, opleidingsmogelijkheden en een klantgerichte houding. Daarnaast vinden we een goede governance met een adequate interne beheersing een waarborg voor onze interne en externe toezichthouders. De huurderbetrokkenheid houden we in stand door ondermeer periodiek in overleg te treden met huurdervereniging De Bult en in situaties van projecten met bewoners via inspraakbijeenkomsten en/of bewonerscommissies.
	Wij werken aan continuïteit	Het realiseren van onze missie en ambitie mag niet leiden tot een situatie van (dreigende) financiële discontinuïteit. Van belang is dat de continuïteit voor zowel de lange als korte termijn gewaarborgd blijft en dat wij aan de normen van de externe toezichthouders blijven voldoen. Ons stelsel van risicobeheersing is hierop gebaseerd.

2.2 Ons afwegingskader voor volkshuisvestelijke activiteiten

Wij hanteren enkele criteria bij de beoordeling van voorgenomen activiteiten en investeringen, zowel op het gebied van fysieke als sociale maatregelen. Samengevat kan worden geconcludeerd dat Patrimonium alleen investeert in de Urker samenleving ten behoeve van huisvesting van de primaire doelgroepen, uitgaande van financiële continuïteit.

Afwegingskader	Criteria	Beoordeling
	Werkgebied	Het moet passen binnen ons werkgebied
	Relevantie	Het moet maatschappelijk relevant zijn
	Doelgroep	Er moet een relatie zijn met de primaire doelgroep
	Rendement	Investering moet een aanvaardbaar rendement opleveren
	Financiële positie	Financiële continuïteit mag niet aangetast worden

2.3 Ons toetsingskader voor volkshuisvestelijke activiteiten

Investeringen in onze vastgoedportefeuille moeten voldoen aan de criteria van ons investeringsstatuut.

Toetsingskader	Criteria	Beoordeling
	Bijdrage aan de ondernemingsdoelstellingen	- Portefeuilleteots - Toets op alternatieven
	Bijdrage aan kwaliteit van de vastgoedportefeuille	- Toets op kwaliteitsaspecten
	Bijdrage aan de lokale volkshuisvesting	- Toets op volkshuisvestelijke normen
	Bijdrage aan financiële continuïteit	- Toets op marktconformiteit - Toets op financiële kengetallen
	Projectbeheersing	- Wettelijke toets - Toets op risico's - Organisatietoets - Toets projectplanning

2.4 Onze werkwijze voor 2026

Wij concretiseren onze strategische doelstellingen in de jaarbegroting.

Wij monitoren in onze kwartaalrapportages de voortgang van behaalde resultaten.

Hierbij houden wij rekening met actuele ontwikkelingen, regels en afspraken.

Wij verantwoorden in ons jaarverslag de doelstellingen en behaalde resultaten.

3.

Wij werken aan betaalbaarheid

Betaalbare huisvesting is het fundament van onze inzet, waarbij we ons richten op huishoudens met lage inkomens, actief betaalproblemen signaleren, samenwerken aan duurzame oplossingen, en ons inzetten voor een stabiel huurbeleid dat ruimte biedt voor investeringen in nieuwbouw en leefbare wijken.

3.1

Ons vertrekpunt

Betaalbare huisvesting als fundament van onze inzet

De betaalbaarheid van een woning hangt niet alleen af van de huurprijs, maar vooral van het inkomen van de huurder. Beleidsinstrumenten zoals passend toewijzen, huurtoeslag en huurprijsbeleid zijn cruciaal om sociale huurwoningen betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep.

Corporaties passen huurprijzen aan (aftoppen, streefhuren verlagen) om te voldoen aan regelgeving. Hierdoor raakt de relatie tussen woningkwaliteit en huurprijs verstoord. Huurprijsbeleid fungeert steeds meer als instrument van inkomenspolitiek, wat de vraag oproept in hoeverre corporaties nog regie kunnen voeren op betaalbaarheid.

Betaalbaarheid moet naar onze mening breder worden bekeken dan alleen de huurprijs. De energetische kwaliteit van een woning beïnvloedt de energielasten sterk. Beleidsmakers vragen daarom aandacht voor een woonlastenbenadering, waarbij passend toewijzen gekoppeld wordt aan de energieprestatie van de woning, om zo een acceptabele woonquote te realiseren.

Patrimonium richt zich als 100% DAEB-corporatie op huishoudens binnen de inkomensgrenzen van sociale huur. Huishoudens met lagere middeninkomens vallen vaak buiten de boot, mede door het ontbreken van DAEB-erkenning voor middenhuur. Inmiddels wordt onderzocht of middenhuur kan worden ondergebracht als DAEB-activiteit.

Veel huishoudens kampen met betaalproblemen door armoede en schulden. Patrimonium wil vroegtijdig signaleren, informeren en doorverwijzen naar passende hulp om huurders te ondersteunen en verdere problematiek te voorkomen.

Maatschappelijke opgave

Het persoonlijke inkomen van de inwoners van Urk ligt iets onder het landelijk gemiddelde, terwijl het huishoudinkomen net boven het gemiddelde ligt. Het eigen woningbezit is hoger dan gemiddeld, maar starters kunnen zich steeds minder vaak een koopwoning veroorloven, wat leidt tot een groeiende vraag naar betaalbare huurwoningen. De betaalbaarheid van huurwoningen staat onder druk en wordt sterk beïnvloed door politieke beslissingen, waardoor de beleidsvrijheid beperkt is.

Daarnaast vormen schulden een toenemend probleem in onze samenleving, wat leidt tot minder maatschappelijke participatie en meer stress. Wanneer mensen in een precaire situatie verkeren, biedt de hulp van de overheid vaak slechts een tijdelijke oplossing voor één van de problemen en helpt het hen niet structureel vooruit. Hoewel de zorg voor mensen met schulden niet de primaire taak van de corporatie is, heeft de corporatie een belangrijke signaalfunctie om bij te dragen aan leefbare wijken en buurten.

3.2

Betaalbaar wonen op Urk

In december 2024 zijn de nationale prestatieafspraken voor de periode 2025–2035 ondertekend door Aedes, VNG en het Rijk. Deze afspraken vormen het fundament voor de inzet van woningcorporaties in het aanpakken van de wooncrisis.

In het voorjaar van 2025 kondigde het kabinet een huurbevriezing aan. Deze voorgenomen huurbevriezing betekende een eenzijdige afwijking van de gemaakte prestatieafspraken en heeft het vertrouwen in de overheid binnen de sector geschaad. Na de val van het kabinet is deze maatregel ingetrokken door de minister van Wonen. De inzet van de corporatiesector richting een nieuw kabinet is gericht op het creëren van rust en voorspelbaarheid. Dit is noodzakelijk om structureel te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Een stabiel en bestendig huurbeleid is daarbij essentieel.

Politieke ingrepen in het huurbeleid zorgen voor vermenging met inkomenspolitiek, waardoor corporaties beperkt worden in hun mogelijkheden om huurprijzen af te stemmen op de kwaliteit van woningen. Dit belemmert ook het doorberekenen van verduurzamingsmaatregelen in de huurprijs.

Het instrument van huurtoeslag blijft van groot belang om ervoor te zorgen dat huishoudens niet een onevenredig groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn.

Patrimonium is de enige woningcorporatie op Urk die sociale huurwoningen aanbiedt.

3.3 Vroegsignalering betaalproblemen

Patrimonium zet actief in op het voorkomen van huurschulden en huisuitzettingen door vroegtijdig betaalproblemen te signaleren en huurders te ondersteunen. In samenwerking met de gemeente Urk en lokale schuldhulpverleners, zoals Stichting Hulp en Steun, wordt gewerkt aan duurzame oplossingen. Op basis van het Landelijk Convenant Vroegsignalering is een overeenkomst gesloten voor gegevensuitwisseling, waarbij problematische huurachterstanden digitaal worden gemeld. Patrimonium treedt bij betalingsachterstanden direct in overleg met de huurder om samen tot een aflossingsplan of betalingsregeling te komen en verwijst indien nodig door naar schuldhulpverlening. Deze proactieve benadering draagt bij aan het voorkomen van herhaling, het versterken van financiële zelfredzaamheid en het bevorderen van leefbare wijken.

3.4 Primaire doelgroep

Onze focus ligt op het verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens; de primaire sociale doelgroep. Dit zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025). Daarnaast hebben we specifieke aandacht voor huishoudens met lage inkomens en een bijzondere woonvraag.

Gezien onze positie als lokale woningcorporatie zijn we alleen gericht op de verhuur van woningen met een huurprijs tot de huurgrens voor de huurtoeslag (2025: 900,07).

Uitsluitend voor urgente situatie maken wij gebruik van de vrije ruimte die we op grond van de regels van passend toewijzen hebben.

3.5 Onze werkwijze voor 2026

- Wij houden ons gehele woningbezit binnen de DAEB-grens.
 - Wij streven ernaar dat tenminste 80% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens.
 - Wij streven ernaar dat tenminste 50% van ons woningbezit een huurprijs heeft tot de eerste aftoppingsgrens.
 - Wij stellen jaarlijks ons streefhuurbeleid vast waarbij we sturen op gelijke slaagkansen voor woningzoekenden.
 - Wij nemen het overheidsbeleid als uitgangspunt bij onze woningaanbieding en -toewijzing aan de primaire doelgroep.
 - Wij voldoen aan de regels van passend toewijzen.
 - Wij stellen ons huurprijsbeleid voor 2026 vast, passend binnen het kader van de nationale prestatieafspraken en het overheidsbeleid.
 - Wij signaleren vroegtijdig betalingsproblemen van huurders en bieden mogelijkheden bij het oplossen van huurachterstanden.
 - Wij blijven toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.
-

4.

Wij werken aan beschikbaarheid

De woningmarkt in Nederland en specifiek op Urk staat onder grote druk door demografische groei, beperkte doorstroming en een tekort aan betaalbare woningen, vooral voor starters, senioren en kwetsbare doelgroepen. Patrimonium speelt hierop in met een ambitieus nieuwbouwprogramma en intensieve samenwerking met zorgpartners, gericht op uitbreiding van het woningaanbod en het realiseren van passende woonvormen. Versnelling van de bouw en een gebalanceerd aanbod zijn cruciaal om de wooncrisis het hoofd te bieden.

4.1 Ons vertrekpunt

Nieuwbouw verhogen en versnellen

De woningmarkt in Nederland functioneert al geruime tijd onvoldoende, met als gevolg een structureel tekort aan passende woningen. Vooral starters en huishoudens met middeninkomens bevinden zich in een kwetsbare positie: zij verdienen te veel voor sociale huur, maar te weinig voor koopwoningen. Beleidsmaatregelen zoals huurbevriezingen en huurverlagingen remmen de doorstroming, waardoor de druk op de woningmarkt verder toeneemt.

Om deze wooncrisis het hoofd te bieden, heeft het Rijk samen met provincies en gemeenten de regie op de volkshuisvesting versterkt. Via de Nationale Bouw- en Woonagenda en regionale woondeals wordt ingezet op de bouw van jaarlijks 100.000 woningen tot 2030, met nadruk op betaalbaarheid en versnelling van het bouwproces. Nieuwe wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur en de Regiewet, moet bijdragen aan een beter functionerende woningmarkt.

Ook op Urk is de druk op de woningmarkt fors toegenomen. Het aantal woningzoekenden in de sociale huursector is tussen 2020 en eind 2025 meer dan verdrievoudigd. De mutatiegraad (4,5%) is laag en het aandeel sociale huurwoningen (15%) is onvoldoende om aan de groeiende vraag te voldoen. De demografische ontwikkeling versterkt deze opgave: Urk kent het hoogste geboortecijfer van Nederland en de helft van de bevolking is onder de 30 jaar, wat leidt tot autonome groei. Tegelijkertijd neemt het aantal seniorenhuishoudens toe, waardoor ook de behoefte aan geschikte ouderenhuisvesting groeit.

De beschikbaarheid van woningen raakt bovendien aan bredere maatschappelijke vraagstukken. De uitstroom van kwetsbare doelgroepen uit zorginstellingen vraagt om passende huisvesting en begeleiding. Specifieke doelgroepen, zoals mensen met autisme, stellen aanvullende eisen aan woning en woonomgeving. De opgave is daarmee niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief van aard.

Maatschappelijke opgave

De beschikbaarheid van betaalbare woningen staat onder druk door een combinatie van economische en demografische factoren. Door de lage kapitaalmarktrente en stijgende inkomens hebben vooral doorstromende meerpersoonshuishoudens een hoge leencapaciteit, wat de woningprijzen opdrijft. Dit maakt het voor alleenstaande starters en jonge stellen steeds moeilijker om een betaalbare koopwoning te vinden. Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen zijn gestegen, waardoor de kloof tussen huur en koop verder is vergroot.

Urk staat voor een complexe volkshuisvestelijke opgave, gedreven door sterke demografische groei, een tekort aan betaalbare woningen en specifieke woonbehoeften van diverse doelgroepen. Er is dringend behoefte aan kleinere, levensloopbestendige woningen voor zowel starters als senioren. Het aanbod aan geschikte seniorenwoningen, met name in de koopsector, is momenteel onvoldoende.

Om aan de groeiende vraag te voldoen, is versnelling van de nieuwbouw noodzakelijk. Instrumenten zoals de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en regionale woondeals bieden aanknopingspunten, maar de realisatie wordt bemoeilijkt door knelpunten zoals regelgeving, netcongestie, stikstofproblematiek, archeologie en milieuaspecten. De toename van kwetsbare doelgroepen vraagt bovendien om intensieve samenwerking met ketenpartners om te voorzien in passende huisvesting en ondersteuning.

4.1 Meer nieuwe huurwoningen en versnelling nieuwbouw

De groei van Urk en de veranderende woonbehoeften vragen om een substantiële uitbreiding van het woningaanbod. In 2025 hebben we onze 1.000^e woning in portefeuille genomen. Patrimonium breidt de huurwoningvoorraad uit naar 1.250 verhuureenheden in 2030, met een nadruk op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendige woningen voor senioren. In de nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een aandeel van minimaal 30% sociale huurwoningen. Tot eind 2030 wordt het woningbezit van Patrimonium met 25% uitgebreid.

Om deze ambitie te realiseren, is versnelling van de woningbouw noodzakelijk. De regionale woondeal biedt hiervoor een belangrijke impuls. Patrimonium wil actief bijdragen aan de lokale overleggen (versnellingstafel), waar samen met de gemeente en andere partners periodiek de voortgang van projecten, knelpunten en oplossingsrichtingen worden besproken. Deze vorm van samenwerking is essentieel om de woondeal-doelstellingen te kunnen behalen en de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen op Urk te vergroten.

4.2	Meer evenwicht tussen vraag en aanbod
-----	---------------------------------------

De woningmarkt op Urk staat onder druk door een sterke autonome bevolkingsgroei, gezinsverdunning, vergrijzing en een toenemend aantal woningzoekenden, waaronder kwetsbare doelgroepen. Het aantal huishoudens groeit tot 2040 met ongeveer 25%, wat leidt tot een stijgende vraag naar passende huurwoningen. De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens, zowel starters als senioren.

Het aantal woningzoekenden is de afgelopen jaren fors toegenomen. Vooral jongeren onder de 30 jaar zoeken vaker een huurwoning, mede door de hoge prijzen op de koopmarkt. Ongeveer 65–70% van de woningzoekenden mag op grond van het huishoudinkomen niet meer uur betalen dan toepasselijke aftoppingsgrens, en het merendeel bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens.

Monitoring van de vraagzijde gebeurt structureel per kwartaal, met aandacht voor wachtduur, samenstelling van woningzoekenden en gelijke slaagkansen.

Patrimonium beheert eind 2025 ruim 1.000 verhuureenheden, waarvan ongeveer 90% een huurprijs kent dat lager is dan de tweede aftoppingsgrens valt. De portefeuille bestaat volledig uit DAEB-woningen en biedt voldoende betaalbare opties voor de doelgroep. Toch blijft uitbreiding noodzakelijk.

Om aan de groeiende vraag te voldoen, investeert Patrimonium in nieuwbouwprojecten zoals de Zeeheldenwijk (66 woningen in fase 1; 88 wooneenheden in fase 2; 55 wooneenheden in het centrumgebied), woonzorginitiatieven aan de Karel Doormanweg (gereed in 2025) en de locatie van de voormalige brandweerkazerne (24 eenheden begeleid wonen). Samenwerking met zorginstellingen en de gemeente is hierbij essentieel om zowel kwantitatief als kwalitatief passende huisvesting te realiseren.

De afgelopen jaren hebben we gezien dat de vraag naar huurwoningen harder groeit dan de toevoegingen door nieuwbouw. Ook met de voorgenomen toename van het aandeel sociale huur in de nieuwbouw is het nog maar de vraag of de groei van de woningportefeuille voldoende zal zijn om de stijgende vraag te beantwoorden.

4.3 Aandacht voor specifieke doelgroepen

Wij hebben extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt. Zelfstandige huisvesting is een primaire levensbehoefte, maar niet iedereen kan hier zelfstandig in voorzien. Naast huishoudens met een laag inkomen zijn er ook groepen die vanwege zorgbehoefte, sociale omstandigheden of gebrek aan inschrijfduur moeilijk toegang krijgen tot passende woonruimte. Denk hierbij aan kwetsbare ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, statushouders, dak- of thuislozen, en personen die uitstromen uit opvang of beschermd wonen.

Wij werken intensief samen met zorg- en welzijnsinstellingen die persoonsgerichte zorg en begeleiding bieden.

Daarbij richten we ons niet alleen op ambulante ondersteuning, maar ook op het realiseren van woonvormen voor specifieke doelgroepen, zoals:

- Wonen met seniorenzorg
- Wonen met gehandicaptenzorg
- Wonen met ambulante begeleiding
- Wonen vanuit een crisissituatie
- Wonen vanuit een urgente situatie
- Huisvesting van statushouders

Onze werkwijze is erop gericht om deze huisvestingsvraagstukken integraal aan te pakken. We doen dit veelal in samenwerking met organisaties die de zorg en/of begeleiding op zich nemen. We staan open voor nieuwe initiatieven, waaronder geclusterde woonvormen, en streven naar een gebalanceerd woningaanbod waarbij maximaal 30 à 35 procent beschikbaar is voor bijzondere doelgroepen.

4.4 Terughoudend verkoopbeleid

Wij hanteren een terughoudend verkoopbeleid van bestaande huurwoningen, gebaseerd op de gewenste ontwikkeling en samenstelling van ons woningbezit. Verkoop komt in aanmerking wanneer woningen niet meer voldoen op de huurmarkt of als huurders een optie tot koop hebben (huurkoopwoningen). Woningverkoop draagt bij aan het realiseren van verdienencapaciteit voor (onrendabele) investeringen en hangt samen met het investeringsbeleid. Vanwege het lage aandeel sociale huurwoningen is het verkoopbeleid terughoudend en geldt het voor een beperkt aantal woningen.

4.5	Onze werkwijze voor 2026
------------	---------------------------------

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Wij realiseren rond de jaarwisseling 2025/2026 de laatste woningblokken van het project 56 woningen in Zeeheldenwijk fase 1.- Wij realiseren rond de jaarwisseling 2025/2026 de 10 beneden-bovenwoningen in Zeeheldenwijk fase 1.- Wij werken de planvorming van de locatie voormalige brandweerkazerne uit tot een definitief ontwerp voor het project Ommezien met Eleos ten behoeve van 24 wooneenheden voor jongeren met autisme.- Wij werken de planvorming van 88 wooneenheden in fase De Akkers van de Zeeheldenwijk uit tot een definitief ontwerp.- Wij gaan met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden van wonen boven een supermarkt in het centrumgebied van de Zeeheldenwijk.- Wij gaan met de gemeente en Firda in gesprek over de mogelijkheden en haalbaarheid van het realiseren van studentenhuisvesting op Urk.- Wij gaan met de gemeente in gesprek over de volgende fasen in de Zeeheldenwijk (Eiland en De Oevers).- Wij blijven deelnemen aan regionale en lokale overlegtafels in het kader van de Regionale Woondeal.- Wij voeren overleg en evalueren het urgentiebeleid met onze partners.- Wij spannen ons naar redelijkheid in om de taakstelling huisvesting vergunninghouders van de gemeente Urk in te vullen.- Wij streven naar een maximum percentage woningtoewijzing aan bijzondere doelgroepen van 30 à 35.- Wij monitoren de zoekduur en de samenstelling van de woningzoekenden periodiek.- Wij hanteren een terughouden verkoopbeleid. | |
|--|--|
-

5.

Wij werken aan kwaliteit en duurzaamheid

Patrimonium werkt aan het behoud en de verduurzaming van haar woningvoorraad door gericht onderhoud, investeringen en een integrale vastgoedstrategie die aansluit op maatschappelijke en klimaatdoelen. De organisatie combineert technisch beheer met aandacht voor leefbaarheid en sociale samenhang in wijken, waarbij samenwerking met partners essentieel is. Door planmatig onderhoud en verduurzaming streeft Patrimonium naar een toekomstbestendige woningportefeuille.

5.1 Ons vertrekpunt

Instandhouding van de woningvoorraad

De instandhouding van de woningvoorraad is een kernonderdeel van het vastgoedbeleid van woningcorporaties. Dit beleid is nauw verweven met het huur-, investerings- en duurzaamheidsbeleid. Periodieke inspecties per complex vormen de basis voor het actualiseren van de meerjaren onderhoudsbegroting, waarbij veiligheid en kwaliteit van woningen centraal staan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen onderhoud (instandhouding) en verbeteringen (investeringen). Door de regelgeving rondom passend toewijzen is het niet langer mogelijk om te differentiëren op prijs-kwaliteitsniveau, omdat de meeste woningzoekenden binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag vallen.

Klimaatverandering heeft ook in Nederland merkbare gevolgen, zoals droogte en extreme neerslag. In het kader van het Klimaatakkoord van Parijs en het Nederlandse klimaatakkoord uit 2019 zijn ambitieuze doelen gesteld: een CO₂-reductie van 49% in 2030 en 95% in 2050 ten opzichte van 1990. Voor woningcorporaties betekent dit een transitie naar aardgasvrije woningen. Deze energietransitie wordt echter bemoeilijkt door onduidelijkheden in voortgang van gemeentelijke wijkuitvoeringsplannen, netcongestie en wisselend overheidsbeleid. Dit maakt het lastig om duurzame keuzes te maken die ook op lange termijn houdbaar zijn.

Leefbare wijken en sociale samenhang

Naast fysieke woningkwaliteit is de leefbaarheid van wijken essentieel. Huurders moeten zich thuis voelen in hun woning én hun buurt. Dit hangt af van factoren zoals openbaar groen, voorzieningen en sociale veiligheid. Een gezonde wijk vereist draagkracht, zodat bewoners problemen zelfstandig kunnen oplossen. Door de afbouw van instellingen zoals beschermd wonen en maatschappelijke opvang wonen steeds meer kwetsbare mensen zelfstandig in de wijk. Dit kan leiden tot een verhoogde druk op de leefbaarheid, vooral bij een hoge concentratie van specifieke doelgroepen.

De sociale samenhang in buurten komt onder druk te staan door toenemende klachten over ongewenst gedrag, veroorzaakt door eenzaamheid, armoede, verslavingsproblematiek en onvoldoende ondersteuning. De complexiteit van problemen in buurten neemt toe, wat vraagt om een integrale aanpak.

Maatschappelijke opgave

Om klimaatdoelen en energietransitie te realiseren, is samenwerking tussen corporaties, marktpartijen en overheden noodzakelijk. Daarbij moet een balans worden gevonden tussen economische haalbaarheid, milieueffecten en sociale rechtvaardigheid. Dit vereist duidelijke wijkuitvoeringsplannen, een robuuste energie-infrastructuur, stabiel overheidsbeleid en rendabele investeringen in vastgoed. Alleen dan kan een duurzame, betaalbare en betrouwbare energievoorziening worden gegarandeerd.

Het behoud van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor een gezonde woningexploitatie op lange termijn. Tegelijkertijd vraagt de sociale dynamiek in wijken om aandacht voor hoe mensen samenleven. Overlast, variërend van kleine irritaties tot ernstige burenruzies, is niet altijd te voorkomen. De veranderende samenstelling van buurten en de afbouw van zorgvoorzieningen maken het noodzakelijk om ook op sociaal vlak samen te werken voor leefbare en veilige woonomgevingen.

5.2

Vastgoedsturing

De vastgoedsturing van de organisatie is gebaseerd op een integrale benadering van beleidsonderdelen zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, onderhoud, investeringen en duurzaamheid. Deze samenhang is uitgewerkt per complex en vormt de basis voor het strategisch beheer van het woningbezit. Het beleidsplan *Vastgoedstrategie 2022–2035* is leidend en sluit aan op het huur-, onderhouds-, investerings- en duurzaamheidsbeleid.

Voor elk woningcomplex is een specifieke strategie vastgesteld, waarin aspecten als huurbeleid, onderhoudsniveau, investeringsbehoefte, doelgroep gerichtheid en energiemaatregelen zijn opgenomen. De technische en woontechnische kwaliteit van het bezit is gedetailleerd geïnventariseerd, wat heeft geleid tot uitgebreide complexinformatie. Deze informatie vormt de basis voor het bepalen van de gewenste kwaliteit en het afstemmen van maatregelen op specifieke doelgroepen, zoals senioren en mensen met een beperking.

Bij het beoordelen van de kwaliteit van het woningbezit wordt nadruk gelegd op afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid. Investerings worden beoordeeld op maatschappelijk rendement en de haalbaarheid van financiering via huuropbrengsten. De vastgoedstrategie wordt regelmatig geactualiseerd om in te spelen op veranderende beleidskaders, demografische ontwikkelingen en regelgeving.

Kortom, de vastgoedsturing is een dynamisch proces dat gericht is op het realiseren van een toekomstbestendige woningportefeuille, waarbij technische kwaliteit, sociale behoeften en duurzaamheid een rol spelen.

5.3

Onderhoud woningbezit

Het technisch beheer is primair gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad, waarbij de wensen van huurders een belangrijke rol spelen.

Een belangrijk onderdeel van het beleid is de ruimte die huurders krijgen om hun woning naar eigen wens aan te passen. Dit is vastgelegd in het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), waarin keuzevrijheid centraal staat.

Patrimonium voert verschillende typen onderhoud uit om de kwaliteit van haar woningvoorraad te waarborgen en te verbeteren. Deze onderhoudsvormen zijn zorgvuldig afgestemd op de behoeften van huurders en de technische staat van de woningen.

- **Reparatieonderhoud**
Reparatieverzoeken hebben doorgaans betrekking op acute problemen die snel en effectief moeten worden opgelost. Een deel van deze werkzaamheden wordt door eigen medewerkers uitgevoerd, terwijl specialistische taken worden uitbesteed aan externe partijen.
- **Mutatieonderhoud**
Om nieuwe huurders een kwalitatief goede woning te kunnen aanbieden, voert Patrimonium standaard mutatieonderhoud uit voordat een woning opnieuw wordt verhuurd. Dit zorgt voor een frisse en veilige start in de nieuwe woonomgeving.
- **Individueel planmatig onderhoud**
Vervangingsonderhoud binnen de woning, zoals het vernieuwen van onderdelen, wordt meestal op verzoek van de huurder uitgevoerd. Uit ervaring blijkt dat huurders de voorkeur geven aan onderhoud op aanvraag boven een collectieve, complexgewijze aanpak.
- **Contractenonderhoud**
Voor terugkerende onderhoudswerkzaamheden heeft Patrimonium onderhoudscontracten afgesloten met gespecialiseerde bedrijven. Dit betreft onder andere het onderhoud aan cv-installaties, liften, tuinvoorzieningen, brandmeldinstallaties en rookwarmteafvoer in atriums.
- **Planmatig (seriematig) onderhoud**
Dit type onderhoud richt zich op het casco van de woning en wordt uitgevoerd volgens een meerjarenplanning. Het heeft een preventief karakter en is bedoeld om klachten en gebreken zoveel mogelijk te voorkomen.

De meerjaren onderhoudsbegroting wordt jaarlijks bijgesteld op basis van uitgevoerde kwaliteitsinspecties. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de technische staat van de woningen, maar ook naar het strategisch voorraadbeleid. Alle onderhoudsinspanningen zijn gericht op het behoud en de instandhouding van het huidige woningbezit.

De begrote onderhoudskosten voor 2026 luiden als volgt:

Reparatieonderhoud	€ 237.266
Mutatieonderhoud	175.000
Individueel planmatig onderhoud	347.975
Totaal begroot individueel onderhoud	€ 760.241
Contractenonderhoud	261.980
Planmatig (seriegewijs) onderhoud	719.661
Totaal begroot onderhoud	€ 1.741.881

5.4 Duurzaamheid

Patrimonium combineert duurzaamheidsmaatregelen met regulier onderhoud volgens de meerjarenonderhouds-planning. Het doel is om de energieprestaties van woningen te verbeteren via isolatie en energiezuinige installaties, mits financieel en technisch haalbaar. Patrimonium streeft naar een gasloze woningvoorraad in 2050, in lijn met overheidsdoelen. De aanpak is stapsgewijs, met aandacht voor ontwikkelingen onderweg. De motivatie hiervoor is het verlagen van woonlasten, milieubescherming, verbetering van het woonklimaat en waardebehoud van het bezit. Het beleid volgt de Trias Energetica-principes en sluit aan bij de transitievisie warmte en wijkenergieplannen van de gemeente Urk, waarbij Patrimonium actief betrokken wil zijn en investeringen wil afstemmen op de meerjarenbegroting.

5.5 Leefbaarheid

Patrimonium investeert vanuit haar sociale doelstelling in de leefomgeving van buurten waar haar woningen staan. Leefbaarheid krijgt structureel aandacht binnen het strategisch voorraadbeleid, waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens worden gebruikt. Verhuurmedewerkers spelen een belangrijke rol door hun dagelijkse contact met bewoners en woningzoekenden.

Om leefbaarheid te stimuleren, heeft Patrimonium een leefbaarheidsfonds dat initiatieven van huurders ondersteunt op sociaal, cultureel en maatschappelijk vlak. Deze initiatieven moeten een duurzame meerwaarde bieden voor (delen van) de gemeenschap in Urk. Tweemaal per jaar is maximaal €2.000 beschikbaar per initiatief.

Bij overlast tussen bewoners stimuleert Patrimonium eerst onderlinge oplossing. Indien nodig worden klachten door verhuurmedewerkers opgepakt, soms in samenwerking met maatschappelijke instanties. Als dat niet werkt, kan buurtbemiddeling via de gemeente Urk worden ingezet.

5.6 Onze werkwijze voor 2026

- Wij inspecteren periodiek ons woningbezit op aspecten van onderhoud en veiligheid.
- Wij voeren het geplande onderhoud uit volgens de onderhoudsbegroting.
- Wij voeren de werkzaamheden aan de binnenkant van de woningen voornamelijk op verzoek van de huurder of bij woningmutatie uit.
- Wij bieden de huurders keuzevrijheid aan door middel van ons ZAV-beleid.
- Wij hanteren de uitgangspunten van ons duurzaamheidsbeleid (eerst reduceren van de warmtevraag, daarna verduurzamen).
- Wij sluiten zoveel mogelijk aan op de lokale wijkuitvoeringsplannen vanuit de transitievisie warmte van de gemeente.
- Wij sluiten ons aan bij regionale verbanden waarin corporaties participeren op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.
- Wij informeren huurders over de mogelijkheden van beperking van het energieverbruik in de woning.
- Wij zoeken met onze partners in voorkomende situaties naar oplossingen om woonoverlast te voorkomen of te beperken.
- Wij continueren ons leefbaarheidsfonds om buurtinitiatieven te ondersteunen.

6.

Wij werken aan betrokkenheid

Patrimonium werkt vanuit transparant bestuur en lokale betrokkenheid aan betaalbare huisvesting, met nadruk op samenwerking met huurders, zorginstellingen en de gemeente Urk. De organisatie speelt flexibel in op maatschappelijke en technologische veranderingen, waarbij governance, risicobeheersing en stakeholderdialoog centraal staan. Door wendbaar te opereren in een dynamische omgeving blijft Patrimonium bijdragen aan een leefbare en toekomstbestendige woonomgeving.

6.1 Ons vertrekpunt

Governance

Patrimonium toont haar lokale betrokkenheid via transparant bestuur en toezicht, met duidelijke reglementen, verantwoording en deelname aan visitaties en benchmarks. Het interne beheersingsraamwerk (RIB) vertaalt strategische doelen naar uitvoering, met korte lijnen en directe betrokkenheid. Huurders staan centraal in planvorming en uitvoering.

Samenwerking

De maatschappelijke uitdagingen vragen om samenwerking met externe partijen. Door snelle ontwikkelingen en politieke verschuivingen is lokale samenwerking vaak het meest effectief, ondanks verschillende tijdshorizonten tussen de corporatie en haar partners.

Organisatie

Patrimonium richt zich op het verhuren en beheren van betaalbare woningen. De organisatie is lokaal verankerd op Urk, flexibel en goed toegerust. Door een dynamische omgeving met veranderende wetgeving en toenemende digitalisering wordt regionale regie steeds belangrijker, bijvoorbeeld via de regionale energiestrategie, woondeal en het convenant Weer Thuis.

Maatschappelijke opgave

De huisvesting van kwetsbare doelgroepen wordt steeds ingewikkelder, terwijl het woningtekort en de lokale energietransitie urgente uitdagingen vormen. Patrimonium benadrukt dat deze vraagstukken alleen met samenwerking kunnen worden aangepakt, vooral met zorg- en welzijnsinstellingen en de gemeente. Daarbij is het belangrijk om rekening te houden met elkaars werkwijze en belangen, en de lokale identiteit van Urk te behouden.

Digitalisering en beter gebruik van data kunnen bijdragen aan betere keuzes en efficiënter werken. Ook kunstmatige intelligentie (AI) zal in de toekomst een rol spelen, mits deze technologie bijdraagt aan de volkshuisvestelijke kerndoelen.

6.2 Governance

Patrimonium handelt conform de Governancecode Woningcorporaties en heeft alle noodzakelijke statuten, reglementen en visies op orde. Transparantie in sturing en verantwoording gaat verder dan wettelijk vereist, via het ondernemingsplan, jaarplannen, prestatieafspraken, jaarverslag, nieuwsbrief, website en rapportages over visitaties en benchmarks.

De Governancecode bevat normen voor goed bestuur, toezicht, transparantie, externe verantwoording en interne beheersing. Periodiek vindt een (governance-)inspectie plaats door de Autoriteit woningcorporaties, waarbij ook de Raad van Commissarissen en de bestuurder betrokken zijn. Naleving van de code is openbaar via onze website.

Patrimonium heeft haar interne beheersing vastgelegd in het Raamwerk Interne Beheersing (RIB), gebaseerd op het ondernemingsplan met visie, missie en strategische doelen. Belangrijke elementen zijn:

1. Beheerskader – externe en interne factoren die sturing en beheersing van processen ondersteunen.
2. Planning & control-cyclus – een periodiek proces van doelen stellen, uitvoeren, risico's beheersen, bijsturen en evalueren.
3. Risicomanagement – het identificeren en beheersen van risico's.

6.3 Belanghouders

De huurders van Patrimonium zijn de grootste en belangrijkste groep belanghouders. Hun belangen worden behartigd via Huurdervereniging De Bult, die fungeert als klankbord en gesprekspartner. Er is structureel bestuurlijk overleg (vier keer per jaar) met ruimte voor tussentijdse afstemming. De Bult speelt ook een actieve rol in het opstellen van prestatieafspraken met de gemeente Urk.

Bij groot onderhoud en verduurzamingsprojecten krijgen bewoners inspraak via klankbordgroepen, bewonerscommissies en voorlichtingsbijeenkomsten. Dit versterkt de betrokkenheid en zorgt voor draagvlak bij veranderingen.

Patrimonium werkt intensief samen met externe partijen zoals de gemeente, zorginstellingen, ouderinitiatieven, aannemers en projectontwikkelaars. Deze samenwerking is essentieel voor het realiseren van projecten en het aanpakken van bredere woonvraagstukken, zoals:

- Duurzaamheid, regionale energiestrategie
- Urgentiebeleid
- Woon-zorginitiatieven
- Regionale woondeal
- Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Naast bewoners en lokale partners legt Patrimonium verantwoording af aan externe toezichthouders zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elke vier jaar vindt een visitatie plaats door een onafhankelijke organisatie. De laatste was in 2022; de volgende staat gepland voor 2026.

6.4 Wendbaarheid in een veranderende samenleving

We opereren in een dynamische omgeving waarin elementen van de verzorgingsstaat afnemen en er meer gevraagd wordt van de eigen kracht en participatie van mensen. Tegelijkertijd stellen klimaatverandering, technologische vooruitgang en ontwikkelingen op de woningmarkt hoge eisen aan onze organisatie. Deze complexe vraagstukken vragen om een flexibele en toekomstgerichte aanpak.

Als lokale woningcorporatie met sterke wortels in Urk beschikken we over korte lijnen en kennen we onze maatschappelijke partners goed. Dit stelt ons in staat om snel te schakelen en effectief samen te werken. We geloven in de kracht van dialoog en samenwerking met betrokken partijen, waarbij intensieve afstemming met zorg- en welzijnsorganisaties, de gemeente en andere stakeholders essentieel is.

Onze ambitie is om een stabiele, betrouwbare en wendbare partner te zijn, met een scherp oog voor onze volkshuisvestelijke opgaven en een efficiënte inzet van middelen. Door ontwikkelingen actief te volgen en hierop tijdig te anticiperen, blijven we bijdragen aan een leefbare en toekomstbestendige woonomgeving.

6.5 Onze werkwijze voor 2026

- Wij blijven compliant
 - Wij zijn transparant in ons beleid en onze (periodieke) verantwoording
 - Wij laten ons in 2026 visiteren
 - Wij zorgen voor een actuele informatievoorziening (website, nieuwsbrief, media)
 - Wij voeren periodiek overleg met huurdervereniging De Bult en bieden ondersteuning waar nodig
 - Wij doorlopen de afgesproken cyclus met betrekking tot de lokale prestatieafspraken
 - Wij monitoren (het beleid omtrent) de huisvesting van kwetsbare personen en urgenten en evalueren dit met betreffende belanghouders
 - Wij sluiten aan bij regionale verbanden waar de problematiek corporatie- en/of werkgebied-overstijgend is
-

7.

Wij werken aan continuïteit

Patrimonium werkt aan financiële continuïteit door scherp risicomanagement, transparante sturing en een robuust intern beheersingssysteem, ondanks stijgende kosten en economische onzekerheden. De organisatie stemt haar investeringen af op lokale en regionale afspraken, zoals de woondeal en prestatieafspraken, en bewaakt haar financiële positie via benchmarks, visitaties en interne controles. Door een integrale planning- en control cyclus blijft Patrimonium in staat haar volkshuisvestelijke opgaven duurzaam en verantwoord te realiseren.

7

Wij werken aan continuïteit

7.1 Ons vertrekpunt

Finance & Control

De afgelopen jaren zijn inflatie, bouwkosten en renteniveaus sterk gestegen, terwijl de inkomsten van woningcorporaties nauwelijks zijn meegegroeid. Daarbovenop zorgt geopolitieke onrust voor onzekerheid in de beschikbaarheid van arbeid en grondstoffen. Dit alles leidt tot een dalend rendement op investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, waardoor het verdienmodel van corporaties onder druk staat. Ook bij Patrimonium komen op termijn de normwaarden van financiële ratio's in beeld.

Deze financiële druk vraagt om een doelmatige inzet van middelen en een scherpe blik op de bedrijfslasten. Goed risicomanagement is daarbij essentieel om risico's tijdig te identificeren en beheersmaatregelen te treffen.

Onze positie

Patrimonium vergelijkt zich actief met andere corporaties. Via het beoordelingskader van Aw/WSW wordt toezicht gehouden op governance en financiële ratio's, waaraan Patrimonium voldoet. Daarnaast nemen we deel aan visitaties en de Aedes benchmark, waarin we al jaren bovengemiddeld scoren.

Balans tussen opgave en middelen

Onze maatschappelijke rol is de afgelopen periode sterk toegenomen. Volkshuisvesting staat weer prominent op de agenda, wat vraagt om durf en investeringsbereidheid – ook in economisch uitdagende tijden. Tegelijkertijd is het noodzakelijk om onze middelen zorgvuldig te sturen en continu te monitoren, zodat we de omvang van onze opgaven kunnen afstemmen op wat financieel haalbaar is.

Maatschappelijke opgave

De lokale prestatieafspraken en de regionale woondeal vormen een belangrijk uitgangspunt voor onze volkshuisvestelijke opgave. Bij de uitvoering daarvan blijft financiële continuïteit de cruciale randvoorwaarde. Omdat investeringen in volkshuisvesting in de beginfase vaak gepaard gaan met negatieve kasstromen, is het van groot belang dat wij onze financiële sturing en control goed op orde hebben.

Een robuust risicomanagement is daarbij onmisbaar. Het stelt ons in staat om risico's tijdig te analyseren en passende beheersmaatregelen te treffen.

Van Patrimonium mag verwacht worden dat wij beschikken over een goed ingericht en effectief werkend systeem van interne beheersing. Dit systeem ondersteunt ons bij het realiseren van onze doelstellingen, met behoud van financiële stabiliteit als fundament.

7.2 Risicomanagement en control

Binnen Patrimonium is risicomanagement een strategisch instrument dat bijdraagt aan het realiseren van onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. Het vormt een integraal onderdeel van de planning- en control cyclus en is verankerd op alle niveaus van de organisatie.

Wij hanteren een defensieve risicobereidheid: risico's worden genomen indien noodzakelijk, maar uitsluitend binnen vooraf gedefinieerde acceptabele grenzen. Het risicomanagementproces omvat het systematisch identificeren, analyseren, evalueren en beheersen van risico's. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de kans dat een risico zich voordoet, maar ook naar de potentiële impact op de organisatie.

Beheersmaatregelen worden ingezet om risico's te vermijden, te reduceren, te delen of – indien verantwoord – te accepteren. De toepassing van het Three Lines of Defense-model versterkt onze risicocultuur: medewerkers zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing binnen hun taken (eerste lijn), de directie en strategie & control

bewaken de kaders en rapportages (tweede lijn), en externe toezichthouders zoals de accountant, Raad van Commissarissen en WSW/Aw toetsen de effectiviteit van onze beheersing (derde lijn). Een open en transparante organisatiecultuur, waarin soft controls zoals integriteit, eigenaarschap en tegenkracht centraal staan, is essentieel voor het slagen van ons risicomanagement.

7.3 Financiële sturing en analyse

De financiële sturing binnen Patrimonium is gericht op het waarborgen van continuïteit en het realiseren van onze maatschappelijke opgave, ondanks een uitdagende externe context. Stijgende bouwkosten, renteniveaus en loonontwikkelingen, in combinatie met geopolitieke onzekerheden en een krappe arbeidsmarkt, zetten het verdienmodel van woningcorporaties onder druk.

Investerings in nieuwbouw en verduurzaming gaan in de beginfase gepaard met negatieve kasstromen, waardoor scherpe financiële analyse en sturing noodzakelijk zijn. Patrimonium beschikt over operationele en financiële risicobeheersingssystemen, controle- en rapportagestructuren, en een werkplan voor interne controles. Deze controles richten zich op kritieke processen zoals verhuur, woningverkoop, inkoop en betalingen.

Binnen de mogelijkheden van onze compacte werkorganisatie is de administratieve organisatie zodanig ingericht dat de betrouwbaarheid van de informatievoorziening en prognoses gewaarborgd is. De directeur-bestuurder draagt hiervoor de eindverantwoordelijkheid. Door een optimale taak- en functiescheiding en periodieke verantwoording op alle beleidsterreinen wordt de financiële positie van Patrimonium zorgvuldig bewaakt en waar nodig tijdig bijgestuurd.

7.4 Planning en control

De planning- en control cyclus vormt het fundament onder de sturing en verantwoording binnen Patrimonium. Deze cyclus zorgt ervoor dat strategische doelstellingen, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan en de jaarbegroting, op een gestructureerde en transparante wijze worden vertaald naar operationele uitvoering.

Het Raamwerk Interne Beheersing (RIB) visualiseert de samenhang tussen strategie, planning en uitvoering en dient als hulpmiddel om de interne sturing te versterken. Interne beheersing is gericht op het realiseren van een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering, het waarborgen van betrouwbare financiële verslaglegging en het voorkomen van misbruik van regelingen en middelen.

Periodieke beoordeling van reglementen, statuten en beleidsdocumenten draagt bij aan de actualiteit en relevantie van onze sturingsinstrumenten. Binnen deze cyclus is monitoring van risico's en het afleggen van verantwoording over de wijze waarop risicomanagement is ingericht essentieel. Door deze integrale benadering blijft Patrimonium als lokale volkshuisvester in control en in staat om haar maatschappelijke opdracht duurzaam en verantwoord te vervullen.

7.5 Lokale afspraken en regie

De volkshuisvestelijke opgave binnen de ZUND-regio (Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten) is in 2023 geconcretiseerd in een regionale woondeal, gesloten tussen het Rijk, de Provincie Flevoland en de betrokken gemeenten.

Voor Urk betekent dit een substantiële uitbreiding van het huidige aandeel sociale huur, dat momenteel ongeveer 15% bedraagt. In de lokale prestatieafspraken is dit vertaald naar een concrete ambitie om 30% sociale huur te realiseren in nieuwe woningbouwprojecten. Patrimonium draagt hier actief aan bij en stemt het ontwikkeltempo van haar projecten af op deze doelstelling.

De meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Urk en huurdervereniging De Bult zijn afgestemd op de looptijd van de gemeentelijke Woonvisie. Jaarlijks wordt een nieuwe jaarlaag toegevoegd en waar nodig worden de afspraken geactualiseerd via een addendum. Deze afspraken vormen een belangrijk instrument voor lokale regie en samenwerking.

Tegelijkertijd wordt deze lokale regie versterkt door de nieuwe Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, die in juli 2025 door de Tweede Kamer is aangenomen en momenteel ter behandeling ligt bij de Eerste Kamer.

Deze wet beoogt een wettelijke verankering van de regierol van het Rijk, provincies en gemeenten op het gebied van volkshuisvesting. Overheden krijgen hiermee meer juridische en beleidsmatige instrumenten om te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. De wet stelt expliciete doelen: jaarlijks 100.000 woningen realiseren, waarvan twee derde betaalbaar en 30% sociale huur. Daarnaast biedt de wet mogelijkheden om procedures te versnellen, instructieregels op te leggen en knelpunten in woningbouwlocaties juridisch te doorbreken.

De combinatie van regionale woondeals, lokale prestatieafspraken en de nieuwe wettelijke kaders zorgt voor een stevig fundament onder de volkshuisvestelijke regie. Patrimonium onderschrijft deze koers en zet zich in om binnen haar werkgebied actief bij te dragen aan het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen.

7.6. Duurzaam prestatiemodel

Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) van Aedes vormt een belangrijk kader voor het borgen van zowel de financiële als volkshuisvestelijke continuïteit van woningcorporatiesector op de lange termijn. Het model is ontwikkeld in samenwerking met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties, en dient als objectieve basis voor het maken van Nationale PrestatieAfspraken (NPA) binnen de sector. Het DPM biedt inzicht in de benodigde investeringsruimte voor de komende tien jaar en houdt daarbij expliciet rekening met de instandhoudingsopgave in de periode daarna. Daarmee helpt het model te bepalen of de corporatiesector haar opgaven – zoals nieuwbouw, verduurzaming en woningverbetering – financieel verantwoord kan uitvoeren.

Voor Patrimonium betekent dit dat wij onze investeringsbeslissingen en prestatieafspraken spiegelen aan de uitgangspunten van het DPM. Het model maakt zichtbaar waar financiële knelpunten ontstaan en waar bijsturing nodig is, bijvoorbeeld via samenwerking of aanvullende middelen. Door het voortrollende karakter van het DPM worden afspraken periodiek herijkt, wat ons in staat stelt om flexibel in te spelen op veranderende omstandigheden en tegelijkertijd koersvast te blijven in onze maatschappelijke opgave.

7.7 Treasury jaarplan

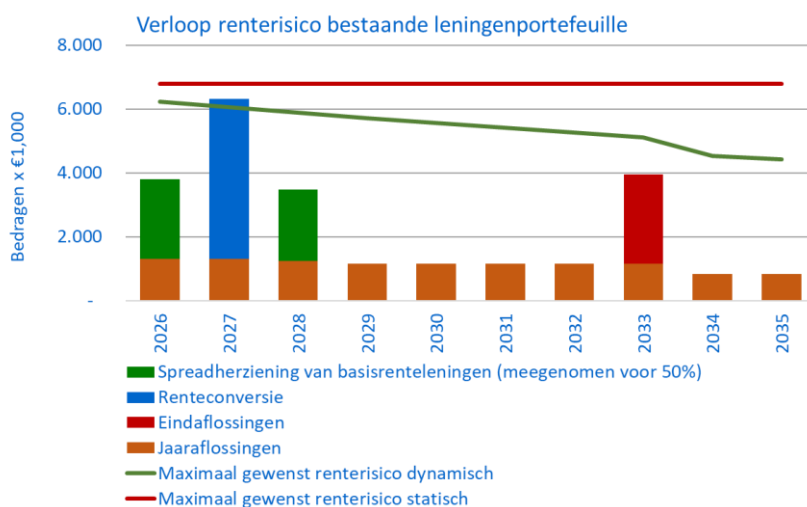
Het treasury jaarplan 2026 beschrijft het beleid en de activiteiten rondom het beheer van geldstromen, financiering en risicobeheer. Het doel is om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen, risico's te beheersen en optimaal gebruik te maken van beschikbare middelen binnen de geldende wet- en regelgeving.

In het kader van het liquiditeitsbeheer zorgen we voor voldoende beschikbaarheid van liquide middelen om aan verplichtingen te voldoen. De bewaking vindt plaats aan de hand van een maandelijkse liquiditeitsprognose, de lange termijn voor de liquiditeiten is opgenomen in de meerjarenprognose.

In het kader van het financieringsbeleid vindt er in 2026 een spreadherziening van een lening (met hoofdsom van € 5 mln.) plaats. Indien nieuwe projecten daarom vragen trekken we nieuwe financiering aan. In 2026 vinden er geen eindaflossingen en renteconversies plaats.

In het kader van risicobeheer monitoren we de renterisico's en maken we als scenario in de meerjarenbegroting een rentescenario teneinde de rentegevoeligheid tot uitdrukking te brengen.

Treasury-activiteiten worden verantwoord in de kwartaalrapportages.



7.8 Verkoopplan

Patrimonium heeft een terughoudend verkoopbeleid.

Deels bestaat onze verkoopvijver uit woningen die het kenmerk hebben van versnipperd bezit, en geoormerkte verkoopwoningen naar aanleiding van een specifiek project. De versnipperde woningen betreffen woningen in woningenblokken waar in het verleden, dan wel bij aanvang woningen zijn verkocht. Daarnaast hebben huurkoopwoningen voor starters het oormerk verkoop. Hierbij hebben starters op de woningmarkt de mogelijkheid om hun huurwoning, nadat zij deze 5 jaar hebben gehuurd, te kopen. Onze verkoopvijver en de te verkopen woningen in de prognoseperiode zijn in nevenstaande tabel opgenomen:

Geoormerkte huurwoningen	Koppeling investeringsproject	Te verkopen eenheden	Verkoop in Prognose-periode
Diverse locaties	Versnipperd bezit	11	4
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	2	
Flevostraat / Noorderzand	Gedeeltelijk herstructurering Nieuw Guineastraat	2	
Breezand / Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	1	
Zeewijk	Huurkoopwoningen	4	
Arianehof / Clausstraat	Huurkoopwoningen	3	3
Margrietstraat	Huurkoopwoningen	5	4
Zeeheldenwijk fase 1	Huurkoopwoningen	19	
TOTAAL		47	11

7.9 Investeringsprogramma

Nieuwbouw

Onze investeringen in nieuwbouw zijn gebaseerd op de bestaande projecten en planvorming die in hoofdstuk 4 zijn benoemd. Voor de nieuwbouw na deze bekende projecten is uitgegaan van de nieuwbouwafspraken uit de regionale woondeal en ons aandeel van 30% sociale huur daarin. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van 30 tot 35 sociale huurwoningen.

Het volgende nieuwbouwprogramma is in onze begroting opgenomen:

Type verhuureenheden	Aantal eenheden	Locatie	Fase
Begeleid wonen	12	Karel Doormanweg	Opgeleverd in 2025
Levensloopbestendige woningen	20	Zeeheldenwijk - Het Dorp	Opgeleverd in 2025
Huurkoopwoningen	19	Zeeheldenwijk - Het Dorp	Opgeleverd in 2025
Levensloopbestendige woningen	17	Zeeheldenwijk - Het Dorp	Realisatie – oplevering 2026
Begeleid wonen jongeren met ASS	24	De Noord (oude brandweer)	Ontwerpfase (oplevering 2027)
Appartementen	50-55	Zeeheldenwijk Centrum	Initiatief (oplevering 2028)
Huurkoopwoningen	14	Zeeheldenwijk – De Akkers	Ontwerpfase (oplevering 2028)
Rijwoningen	48	Zeeheldenwijk – De Akkers	Ontwerpfase (oplevering 2028)
Appartementen	26	Zeeheldenwijk – De Akkers	Ontwerpfase (oplevering 2028)
Nieuwbouw 2028	35	Zeeheldenwijk Het eiland/De Oevers	Planvoornemen (oplevering 2029)
Nieuwbouw 2029	35	Zeeheldenwijk Het eiland/De Oevers	Planvoornemen (oplevering 2030)
Nieuwbouw 2030	35	Zeeheldenwijk Het eiland/De Oevers	Planvoornemen (oplevering 2031)
Nieuwbouw 2031	35	Zeeheldenwijk	Planvoornemen (oplevering 2032)
Nieuwbouw 2032	35	Zeeheldenwijk	Planvoornemen (oplevering 2033)
Nieuwbouw 2033	35	Zeeheldenwijk	Planvoornemen (oplevering 2034)
Nieuwbouw 2034	35	Zeeheldenwijk	Planvoornemen (oplevering 2035)
Nieuwbouw 2035	35	Zeeheldenwijk	Planvoornemen (oplevering 2036)

Bestaand bezit

De investeringen in onze bestaande vastgoedportefeuille hebben betrekking op verbeteringen van het bezit en investeringen in het kader van verduurzaming. Na de actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken alsmede het vervallen van de wettelijke verplichting gaan we niet langer een hybride warmtepomp plaatsen bij het vervangen van een Cv-ketel.

Jaar van verbetering	Omschrijving	Aantal eenheden
2028	Warmtepomp	16
2031	Warmtepomp	45
2032	Warmtepomp	101
2033	Warmtepomp	28
2034	Warmtepomp	54
2026	Verbetering schil	21
2029	Verbetering schil	24
2030	Verbetering schil	22
2035	Verbetering schil	67

7.10 Balans per 31 december 2026

Balans per 31 december 2025			
ACTIVA		PASSIVA	
Materiële vaste activa		Groepsvermogen - Eigen vermogen - Kapitaal	
Totaal Materiële vaste activa	670.671	Herwaarderingsreserves	90.916.269
Vastgoedbeleggingen		Overige reserves	43.768.223
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.600.000	Onverdeelde winst	2.351.359
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	187.263.540	Totaal Eigen Vermogen	137.035.852
Totaal Vastgoedbeleggingen	190.863.540	Egalisatierekening	24.718
Financiële vaste activa		Voorzieningen	
Overige vorderingen	7.317	Voorziening voor belastingen	1.318.236
Latente belastingvorderingen	-	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.438.086
Totaal Financiële vaste activa	7.317	Totaal Voorzieningen	2.756.322
Voorraden		Langlopende schulden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	Schulden aan banken	48.061.409
Overige voorraden	34.000	Overige schulden	3.081.471
Totaal Voorraden	34.000	Totaal Langlopende schulden	51.142.880
Vorderingen		Kortlopende schulden	
Vorderingen op handelsdebiteuren	43.391	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	50.000
Vorderingen uit hoofde van belastingen	500.000	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.000
Overige vorderingen	53.079	Schulden ter zake van pensioenen	8.000
Overlopende activa	596.470	Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	1.316.286
Liquide middelen		Overlopende passiva	582.939
Totaal Liquide middelen	750.000	Totaal Kortlopende schulden	1.962.226
Totaal Activa	192.921.997	Totaal Passiva	192.921.997

WINST- EN VERLIESREKENING (functionele indeling)		2026
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	8.450.183	
Opbrengsten servicecontracten	115.000	
Lasten servicecontracten	-115.000	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-602.495	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.741.881	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-732.911	
Totaal Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		5.372.896
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	575.000	
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-21.202	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-394.694	
Directe kosten inzake verkoop vastgoedportefeuille	-8.000	
Totaal Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		151.104
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.506.812	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	3.088.324	
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-418.487
Overige organisatiekosten		-292.195
Kosten omtrent leefbaarheid		-34.508
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		158.343
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.539.424	
Overige rentelasten	-25.898	
Totaal Financiële baten en lasten		-1.565.322
Resultaat voor belastingen		3.371.832
Belastingen over de winst of het verlies		-1.020.473
Nettoresultaat		2.351.359

7.12

Specificatie organisatiekosten 2026

Specificatie organisatiekosten		
Kosten uit de functionele winst- en verliesrekening:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	602.495	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	732.911	
Overige organisatiekosten	292.195	
toegerekende organisatiekosten aan verkopen	21.202	
toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	28.508	
Totaal		1.677.310
Specificatie van deze kosten		
Overige opbrengsten		-916
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie		39.786
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	556.690	
Sociale Lasten	83.500	
Pensioenlasten	72.500	
		712.690
Zakelijke lasten		
Onroerende zaakbelasting / waterschapsheffing	437.171	
Obligheffing WSW	61.447	
Verzekeringen	31.283	
		529.900
Kosten algemeen beheer		
Huisvestingskosten	32.750	
Kantoorkosten	25.500	
Overige algemene kosten:		
- overige personeelskosten	38.600	
- automatisering	120.000	
- accountant en advieskosten	77.500	
- kosten verhuur	15.000	
- vergoeding en kosten RvC	68.500	
- incassokosten	3.000	
- overige algemene kosten:	15.000	
		395.850
Totaal		1.677.310

7.13

Uitgangspunten meerjarenperspectief

Patrimonium heeft in haar financiële meerjarenprognose de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd:

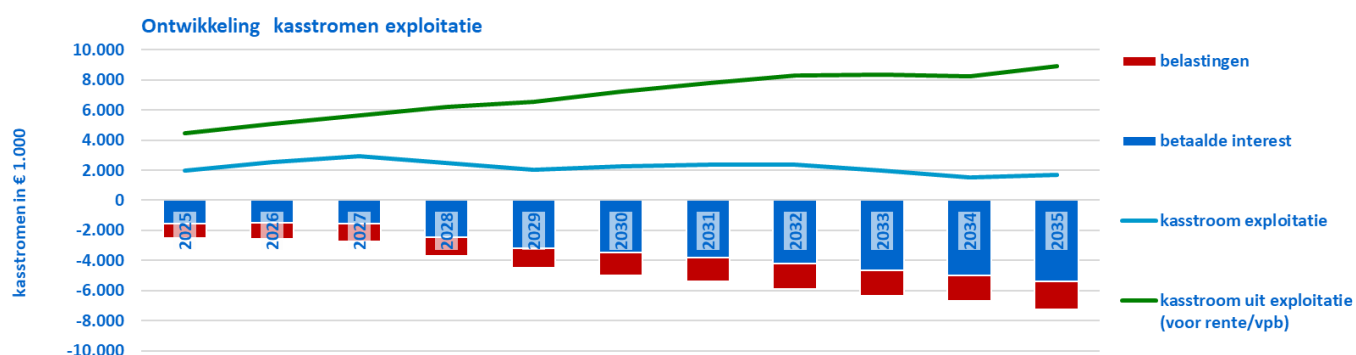
- Jaarlijkse huurverhogingen 3,63% (2026), 3,10% (2027), 3,01% (2028), 2,94% (2029), 2,91% (2030) en daarna 2,66% per jaar tot 2035.
- Jaarlijkse huurderiving van 1,0%.
- Prijsinflatie 3,04% (2026), 2,83% (2027), 2,95% (2028), 2,94% (2029), 2,86 (2030 en daarna 2,41% per jaar tot 2035.
- Bouwkostenindex 3,00% (2026), 2,26% (2027), 2,83% (2028). 2,92% (2029), 3,14% (2030) en daarna 3,06% per jaar tot 2035.
- Loonkostenstijging 3,53% (2026), 3,18% (2027), 3,39% (2028), 3,49% (2029), 3,47% (2030) en daarna 2,99% per jaar tot 2035.
- Kosten van onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting, indexatie volgens de bouwkostenindex.
- Dagelijks onderhoud is opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting gebaseerd op interne norm.
- Zakelijke lasten op basis van de werkelijke lasten van het afgelopen jaar.
- Lasten van algemeen beheer op basis van de begrote genormaliseerde lasten.
- Complexindeling op basis van de indeling van marktwaardecomplexen.
- Waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat 2,0% per jaar.
- Waardeontwikkeling van de beleidswaarde 1,0% per jaar.
- Investerings op basis van feitelijke verplichtingen en juridische verplichtingen. Eveneens zijn op basis van de woonvisie, prestatieafspraken de plannen die nog uitwerking verdienen in de meerjarenbegroting verwerkt.

- Desinvesteringen uit hoofde van verkoop van bestaande huurwoningen zijn ingerekend op basis van de verwachte mutatiegraad voor wat betreft de geormerkte verkopen alsmede het bereiken van de 5-jaarstermijn voor huurkoopwoningen.
- Obligoheffing door het WSW voor de gehele periode 0,167% van het verwachte geborgde schuldrestant ultimo voorgaand jaar.
- Vennootschapsbelasting is bepaald conform de actuele belastingpercentages en rekening houdend met de ATAD-richtlijn.
- Een rente (WSW-geborgd) over de financieringsbehoefte 3,64% (2026), 3,70% (2027), 3,76% (2028), 3,81% (2029), 3,83% (2030) en daarna 3,91% per jaar tot 2035.

7.12 Ontwikkeling kasstromen

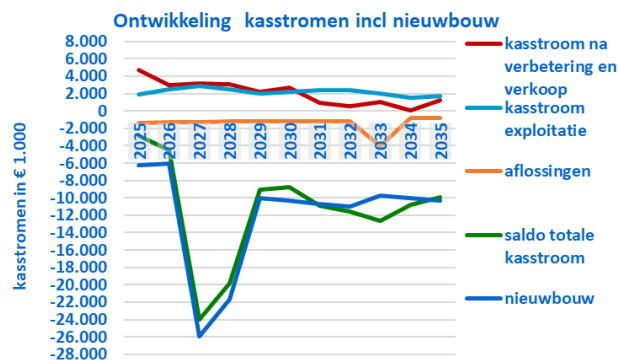
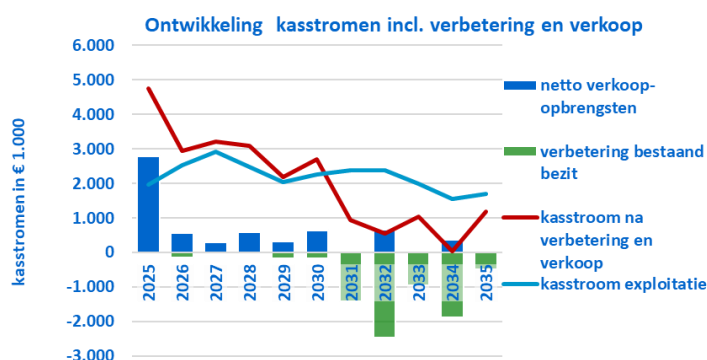
Kasstroomverloop exploitatie

De kasstromen uit exploitatie zijn de basis van de corporatie. De verhuur en beheer van het woningbezit vormt de core business van de organisatie.



Kasstroomverloop inclusief (des)investeringen

Investeringen in het bestaande bezit uit hoofde van verbeteringen dienen uit de exploitatie gefinancierd te kunnen worden. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille zal voor een groot deel met nieuwe leningen gefinancierd worden. Het saldo van de totale kasstroom in onderstaande rechter grafiek geeft de financieringsbehoefte weer.

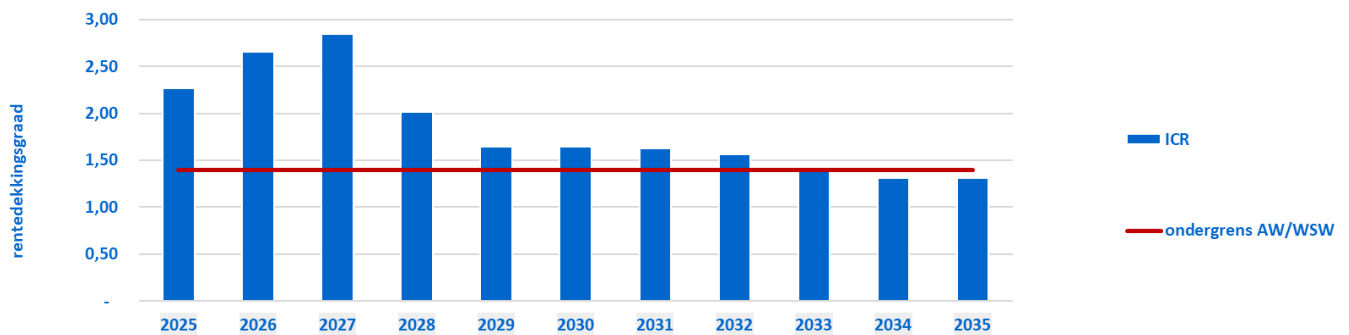


7.13 Ontwikkeling ratio's

ICR

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.

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

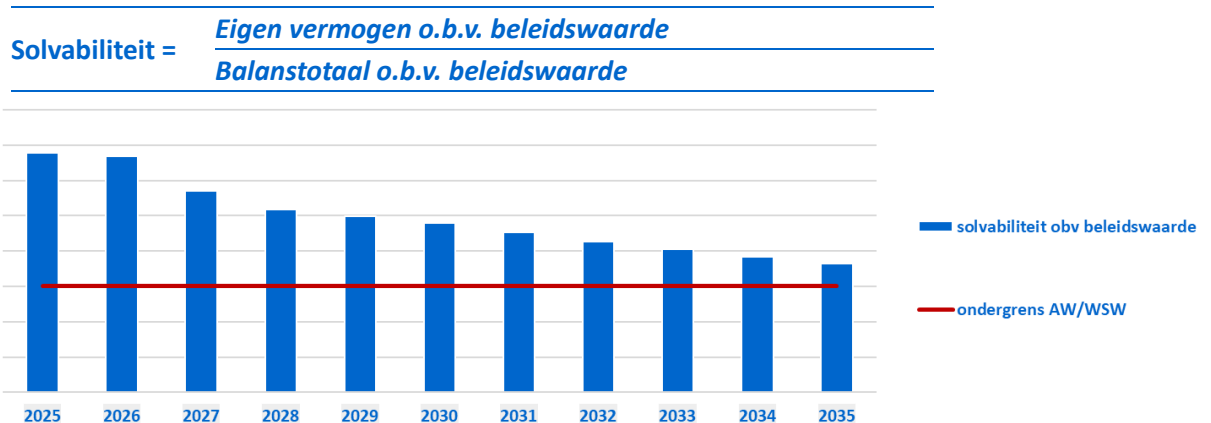


De ICR ontwikkelt zich vanaf 2029 meer richting de normwaarden, hetgeen veroorzaakt wordt door de stijgende kosten van nieuwbouw alsmede de ingerekende rente over de financieringsbehoefte.

In hoeverre dit verloop op deze wijze zal plaatsvinden hangt mede af het werkelijke tempo van de nieuwbouw, de politieke risico's met betrekking tot een toename van de inkomenspolitiek binnen het huurprijsbeleid, nadere duurzaamheidseisen en het belastingstelsel.

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 om 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 nieuwe beoordelingsmethodiek van de Aw en het WSW.



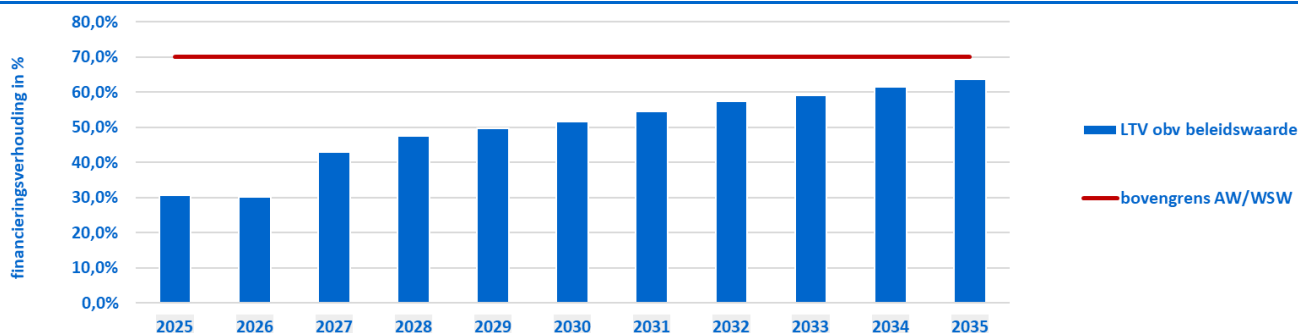
De gewenste hoogte van de solvabiliteit hangt in sterke mate af van de toekomstige activiteiten en de daarmee samenhangende risico's. Zijn de activiteiten beperkt qua omvang en risico's, dan kan worden volstaan met een lagere solvabiliteit. Zijn de ambities voor de toekomst hoog, dan zal ook de financiële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

Investerings- en de veronderstelde ontwikkeling van de beleidswaarde drukken de solvabiliteit de komende jaren.

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.

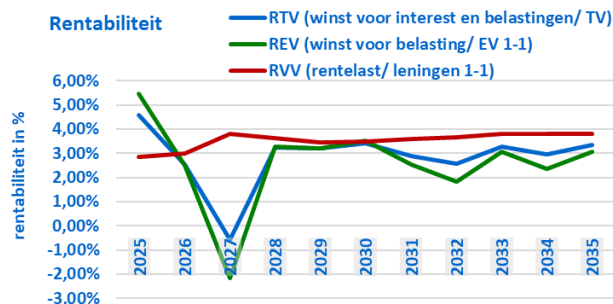
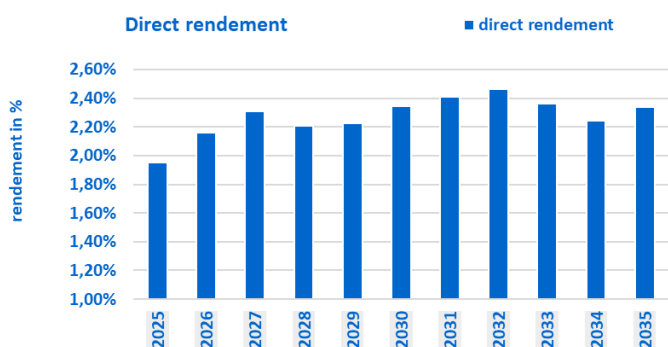
$$\text{LTV} = \frac{\text{Nominale schuldpositie}}{\text{Beleidswaarde}}$$



De financieringsverhouding neemt de komende jaren toe vanwege de geprognostiseerde investeringen in nieuwbouw en verbeteringen. Daarnaast is hierbij uitgegaan van een beperkte jaarlijkse stijging van de beleidswaarde van 1%.

Rentabiliteit

Wat betreft de rentabiliteit van de activiteiten van Patrimonium kan gekeken worden naar het directe rendement op de vastgoedportefeuille (kasstroom voor rente en verkopen/marktwaarde) en rentabiliteit op het eigen vermogen (REV), het vreemd vermogen (RVV) en het totale vermogen (RTV). Als beeldvorming naast de ratio's van het beoordelingskader geeft dit het volgende beeld.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de financiële positie op basis van de uitgangspunten van deze begroting de komende jaren onder druk staat vanwege de relatief omvangrijke nieuwbouwinvesteringen. Ondanks deze druk blijven we de komende jaren voldoen aan de normen voor de continuïteitsratio's.

Bijsturingsmogelijkheden

In de komende jaren zullen we jaarlijks de prognoses actualiseren en de uitkomsten evalueren en toetsen aan het gestelde normenkader. Omdat de beleidswaarde de komende jaren aan diverse rekenkundige regels en waardeontwikkeling onderhevig is, is de ICR naar onze verwachting de meest essentiële ratio wat betreft sturing.

Indien de normen daadwerkelijk binnen een termijn van 5 jaar in gevaar komen, zijn er tussentijdse bijsturingsmogelijkheden te verrichten door Patrimonium. De meest ingrijpende en effectieve maatregel is het verminderen van de nieuwbouwopgave. Dit geeft direct een positief effect op de kasstromen, aangezien nieuwbouw in aanvang negatieve kasstromen genereert. Een andere maatregel is het intensiveren van de verkopen, door de verkoopvijver te vergroten en/of de bewoners in voor verkoop geoormerkte woningen te verleiden om te kopen of te verhuizen. Tenslotte kan optimalisatie van de woningexploitatie als bijsturingsmaatregel worden genoemd. Hierbij kan worden gedacht aan het optimaliseren van de huuropbrengsten enerzijds en het kritisch beoordelen van de exploitatie-uitgaven inclusief woningverbetering anderzijds. Omdat de basis van onze woningexploitatie financieel goed op orde is, geven in periode van grotere risico's de bijsturingsmaatregelen voldoende mogelijkheden om de financiële continuïteit te kunnen blijven waarborgen.

Bijlagen

(uitsluitend voor intern gebruik)

- Meerjarenbalans activa
- Meerjarenbalans passiva
- Meerjaren Winst- en verliesrekening (functionele indeling)
- Meerjaren Winst- en verliesrekening (categorale indeling)
- Meerjaren Kasstroomoverzicht
- Alternatieve scenario's
- Uitkomsten alternatieve scenario's