



Bestuursverslag en jaarrekening 2023

Voorwoord

Patrimonium stond in 2023 (en nog steeds) voor nogal wat uitdagingen doordat de afgelopen jaren de volkshuisvestelijke vraagstukken in omvang en complexiteit zijn toegenomen. De behoefte aan betaalbare woningen in onze regio is sterk toegenomen, de omvang van de duurzaamheidsopgave wordt steeds duidelijker en de sociale stabiliteit staat steeds meer onder druk door de marktwerking in de zorg- en welzijnssector en de economische ontwikkelingen. Deze maatschappelijke vraagstukken hebben een grote weerslag op ons en onze huurders.

De overheid en huurders kijken steeds meer naar ons om met oplossingen te komen. We zijn meer dan ooit met onderhoud, nieuwbouw en sociaal beheer bezig. We zien de vragen natuurlijk ook en voelen ons verantwoordelijk om aan oplossingen te werken. Maar de vraag is groter dan wij kunnen oplossen. We proberen zelf het maximale te doen en zoeken ook volop samenwerking met andere organisaties. We kunnen niet alles, dus moeten we prioriteiten stellen. Onze inspanningen moeten haalbaar en betaalbaar blijven.

Dat betekent dat we ons best doen onze afspraken uit ons eigen Koersplan 2021+ na te komen. Maar ook onze prestatieafspraken met de gemeente en de Bewonersraad. We hebben 20 nieuwe eengezinswoningen aan de Talmaweg opgeleverd en zijn in 2023 veel herontwikkelings- en nieuwbouwprojecten gestart. Het verduurzamen van onze woningen zetten we door, gezien de hoge prijzen van energie in 2023. Het aantal zonnepanelen op onze woningen blijft stijgen en steeds meer woningen krijgen een beter energielabel. Aan de energiearmoede hebben we extra aandacht geschonken via voorlichting, uitreiken van gratis isolatiebuizen, gratis waterzijdig inregelen van blokverwarming, waardoor het energieverbruik van onze huurders daalde en daarmee de kosten.

Dit bestuursverslag over 2023 beschrijft waar we staan in de uitvoering van ons Koersplan 2021+, ons ondernemingsplan voor de jaren vanaf 2021 en verder. Het is qua indeling samengesteld aan de hand van de agenda van dit koersplan, namelijk vijf belangrijke speerpunten. Elk hoofdstuk laat zien wat we op dat thema hebben gedaan in 2023 met aan het eind een samenvatting van de punten uit onze agenda en of we die punten in 2023 hebben behaald of niet.

Veel leesplezier!

Peter Manders
directeur-bestuurder Patrimonium Barendrecht

Inhoudsopgave

Bestuursverslag, versie 28 mei 2024

Samenvatting	4
Missie, motto en kernwaarden	8
1. Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden	9
2. Voldoende woningen beschikbaar hebben	19
3. Verduurzamen van onze woningen	22
4. Prettig wonen in de wijk	26
5. Onze huurder centraal!	36
6. Organisatie	47
7. Governance	55
8. Financiële continuïteit	69
Balans	81
Winst-en-verliesrekening	83
Kasstroomoverzicht	84
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	85
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	87
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	96
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	100
Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	101
Toelichting op de balans	103
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	121
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	124
Winst-en-verliesrekening (gescheiden DAEB/niet-DAEB)	135
Kasstroomoverzicht (gescheiden DAEB/niet-DAEB)	136
Overige toelichtingen	137
Verklaringen van bestuur en raad van commissarissen	140
Controleverklaring	141
Bijlagen	147
Bijlage 1. Kengetallen	148
Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium	149
Bijlage 3. Organisatiegegevens	154

Samenvatting

Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden

Eind 2023 was ons woningbezit 2.813 woningen. We hebben 154 woningen regulier verhuurd en 9 woningen tijdelijk verhuurd. We hebben voldaan aan het minimale percentage van 95 procent passend toewijzen. Van de vrijgekomen woningen is 97,9 procent passend toegewezen. De mutatiegraad kwam uit op 5,2%.

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70 procent van ons bezit beschikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2023 was dat 76 procent. Hiermee voldoende we ruim aan de regionale afspraak over betaalbaarheid (de norm ligt op 70 procent).

Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 87 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit is 64 procent. Hiermee voldoen we dit jaar niet aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 75 procent), omdat wij alle 20 nieuwbouwwoningen aan de secundaire inkomensgroep hebben verhuurd. Barendrecht kent sinds 2018 een doorstroomberegeling om de doorstroom uit grote woningen te bevorderen. Patrimonium voert deze gemeentelijke regeling uit. In 2023 zijn 10 doorstromingen gerealiseerd. We hebben in 2023 geen sociale huurwoningen verkocht vanwege de druk op de woningmarkt in Barendrecht. En er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop. We planden 8 onderhoudsprojecten, waarvan er 7 zijn afgerond.

In 2023 hebben we 86 vergunninghouders gehuisvest in 26 vrijgekomen woningen. Daarmee hebben we onze taakstelling voor 2023 gerealiseerd. In 2023 hebben we tevens 7 urgent woningzoekenden gehuisvest.

We hebben met drie partners (stichting De Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2023 hebben we 2 woningen verhuurd aan een instelling.

In 2023 is de huur met gemiddeld 2,52% verhoogd; 278 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging en bij 854 huurders is er een huurverlaging doorgevoerd als gevolg van het landelijke beleid. Eind 2023 hadden 2.620 woningen een veiligheidscertificaat en voldeden 885 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Voldoende woningen beschikbaar houden

Er zijn in 2023 20 ruime eengezinswoningen aan de Talmaweg opgeleverd. Verder zijn er nieuwe bouwprojecten gestart en in voorbereiding genomen.

Verduurzamen van onze woningen

Door duurzaamheidsingrepen waren de energiegemiddelden over ons bezit in 2023: EP1 106,15 kWh/m², EP2 153,00 kWh/m² en EP3 15,02%. Ons woningbezit heeft gemiddeld label B. Eind 2023 lagen op 1.714 woningen van Patrimonium zonnepanelen. Verder hebben we veel gedaan aan het op korte termijn aanpakken van de energie-

armoede, door onder meer voorlichting, het uitreiken van 350 gratis isolatiebuizen en het gratis waterzijdig inregelen van blokverwarming in 129 appartementen.

Prettig wonen in de wijk

In 2016 is Patrimonium gestart met de monitor sociale stabiliteit. Daarmee maken we elk jaar een top drie van meest negatief scorende complexen, waarmee we aan de slag gaan. In 2023 hebben we aan de gemeente voorgesteld dit op een andere manier te doen: het bekijken van de buurten op basis van hun veerkracht. Dit rollen we in 2024 uit.

De wijkbeheerder heeft in 2023 opnieuw aandacht besteed aan klachten over privétuinen. In bijna alle gevallen is het gelukt om het tuinonderhoud te verbeteren. Er zijn 20 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 6 afgesloten zijn.

In 2023 zijn er ook weer veel leefbaarheidsactiviteiten geweest. Daaronder valt onder meer het belonen van trouw huurderschap door Patrimonium. Ook zijn er diverse initiatieven voor bewoners geweest: Kijk in de Wijk-bijeenkomsten, opruimgezelschap, de jaarlijkse actie Buitenoord Schoon!, themagroep Tuinonderhoud, uitleenfaciliteit voor tuingereedschap, vergroeningsacties, avondbijeenkomsten de Botter, opstarten technische commissie De Boeg, brandweeractie, mogelijkheden onderzoeken voor ontmoetingsruimtes, wijkschouw, aandacht voor buitenaanzicht van gebouwen, onderzoek Van Riedevliet en technische leefbaarheidsacties.

Het Platform Opvang Vergunninghouders, waarvan Patrimonium deel uitmaakte, is overgegaan in het project Goede Buur. De training Woonvaardigheden, waartoe Patrimonium in 2021 het initiatief nam in samenwerking met Vluchtelingenwerk, Havensteder en Wooncompas, valt onder het project Goede Buur en is in 2023 tweemaal gegeven aan een groep vergunninghouders.

Patrimonium neemt deel aan de alliantie Sociale samenhang en aan de nieuwe alliantie Wonen, Welzijn en Zorg. Die laatste kwam voor het eerst bijeen eind november 2023. Patrimonium maakt deel uit van de Maatschappelijke Coalitie Barendrecht. Verder hebben we in 2023 een netwerkbijeenkomst georganiseerd voor netwerkpartners van sociaal beheer van Patrimonium, waar de thema's (energie)armoede en botsende leefstijlen centraal stonden.

Er zijn veel huurders die onze extra aandacht (nodig) hebben of krijgen. In 2023 waren er 25 nieuwe aanmeldingen bij LZN. Daarnaast zijn er huurders met betalingsachterstanden. In 2023 was de betalingsachterstand 0,73% van de jaarhuur. Er waren 13 woonfraudegevallen, waarvan 5 onterecht. Er zijn 5 ontruimingsvonnissen uitgesproken. Er is 1 woning ontruimd en er zijn 2 laatste-kansovereenkomsten afgesloten.

Buurtbemiddeling heeft in 2023 in totaal 31 dossiers behandeld waarvan 13 op adressen van Patrimonium. Hiervan zijn 22 dossiers opgelost, 3 dossiers gestopt en zijn 8 zaken niet opgestart of vroegtijdig gestopt.

Voor kerst ontvingen onze huurders opnieuw een wenskaart van Patrimonium.

Onze huurder centraal!

We meten de klanttevredenheid continu en onze klanten waarderen ons met een 7,4. We doen mee met de landelijke Aedes Benchmark. In 2023 waren de scores vergelijkbaar met vorig jaar. Dat resulteerde nog steeds in een score B.

Het aantal deelnemers aan het ServicePlus-abonnement nam procentueel iets af in 2023. Eind 2023 maakten 2.182 huurders (77,6 procent) gebruik van het ServicePlus-abonnement.

In 2016 zijn we, samen met de Bewonersraad, gestart met een digitale Bewonersadviesgroep; een digitaal panel waarin huurders participeren in zaken die voor hen belangrijk zijn. In 2023 telde deze Bewonersadviesgroep 131 adviseurs. In 2023 waren 12 bewonerscommissies actief, die veel initiatieven hebben genomen. In woongebouw de Boeg ging een technische commissie van start. Voor de tweede keer werd een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies met het thema communicatie.

Op 9 december 2021 hebben Patrimonium, de gemeente Barendrecht en de Bewonersraad de prestatieafspraken voor 2022-2025 ondertekend. Ook met de Bewonersraad heeft Patrimonium prestatieafspraken voor 2023 gemaakt.

Organisatie

De wereld om ons heen verandert steeds. Dat betekent dat wij een organisatie moeten zijn die makkelijk en snel op die veranderingen kan inspelen. Ook in 2023 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2023 (maar ook de komende jaren): wendbare organisatie, ontwikkeling medewerkers, hybride werken, deelname aan Corporaties in Beweging, corporate communicatie en heroriëntatie sociaal beheer.

Eind 2023 was de vaste personele samenstelling 28,06 fte's. Dat is 0,33 fte minder dan eind 2022. Eind 2023 waren 10 medewerkers ingehuurd als gevolg van ziekte, het niet kunnen invullen van vacatures en de grote hoeveelheid vastgoedprojecten. Het ziekteverzuim over 2023 is uitgekomen op 5,7%.

In 2023 heeft één medewerker een persoonlijk ontwikkelingsprogramma gevolgd en vond er één (semi-)collectieve opleiding plaats.

In april 2022 is het hybride werken voor de proefperiode van een jaar van start gegaan. In 2023 is een eindadvies gegeven over het wel/niet voortzetten van het hybride werken. Uitkomst hiervan is dat het hybride werken wordt voortgezet, maar wel zal jaarlijks een evaluatie hiervan plaatsvinden.

In mei 2023 is Patrimonium verhuisd van Londen 14-16 naar Henry Dunantlaan 3 in Barendrecht. In overleg met medewerkers, RvC en Bewonersraad zijn we gekomen tot deze verhuizing. Met heel veel inzet van medewerkers kijken we terug op een geslaagde verhuizing. Het pand aan de Londen 14-16 is verkocht en overgedragen per augustus 2023.

Vanuit de behoefte van het management en de bestuurder om meer strategisch te kijken naar ons (toekomstige) personeelsbestand en de verplichting uit de cao Woondiensten is eind 2023 een nieuwe strategische personeelsplanning vastgesteld voor de periode 2024-2026.

Via het huurdersportaal Mijn Thuis kunnen onze huurders vanuit huis hun correspondentie inzien en wijzigingen in hun gegevens doorgeven op een tijdstip dat hen het beste uitkomt. In het najaar van 2023 ging onze vernieuwde website live. De site kreeg een moderner uiterlijk en is overzichtelijker.

Governance

Mevrouw Van Tuinen is, met een positief advies vanuit RvC en Bewonersraad en een positieve zienswijze van de autoriteit woningcorporaties (Aw), herbenoemd per 1 juli 2023 als commissaris voor een termijn van vier jaar.

In mei 2023 heeft bij Patrimonium de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden, uitgevoerd door Raeflex. We kijken terug op een mooi visitatietraject. In het visitatierapport is te lezen dat Patrimonium over de volle breedte van haar activiteiten positief wordt gewaardeerd.

Financiële continuïteit

Het jaarresultaat 2023 na belastingen is uitgekomen op € 49,3 miljoen negatief. Het eigen vermogen is met eenzelfde bedrag gedaald. Het leeuwendeel van dit resultaat wordt veroorzaakt door de waardedaling van het bezit. De operationele kasstroom bedroeg € 2 miljoen (vorig jaar: € 6,1 miljoen). Onze belangrijkste financiële ratio's voldoen ultimo 2023 ruim aan de norm. De ICR ligt met 1,96 boven de norm van 1,4. Daarnaast ligt de LTV op 42% waar deze maximaal 85% mag zijn. En de solvabiliteit is 50%, waar deze minimaal 15% moet zijn.

Missie, motto en kernwaarden

Missie

Mensen een thuis bieden in Barendrecht: *Thuis in Barendrecht*. We leveren meer dan alleen een betaalbare en veilige woning, we vinden ook een leefbare woonomgeving erg belangrijk. Hieraan werken we intensief samen met huurders, medewerkers en partners.

Motto

Vertrouwd dichtbij: een woonstichting die belanghebbenden verbindt en naar klanten luistert; die wordt ervaren als een deskundige en betrouwbare partner met oog voor ontwikkeling, en die iedere medewerker en iedere klant perspectief biedt.

Kernwaarden

Lokaal betrokken

We zijn stevig verankerd in de Barendrechtse samenleving en we zijn betrokken bij onze huurders, samenwerkingspartners en collega's. We zijn een natuurlijke partner voor inwoners van Barendrecht en maatschappelijke partijen.

Samen

In Barendrecht en de regio leggen we verbindingen tussen klant en samenwerkingspartner en tussen partijen onderling, we zijn transparant en betrouwbaar in wat we doen zowel buiten als binnen onze organisatie. Onze uitgangspunten in samenwerken zijn onderling vertrouwen, gedeelde verantwoordelijkheid en iedereen neemt ook zijn verantwoordelijkheid.

Sociaal

We staan midden in de samenleving en zijn open en toegankelijk; we nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, klanten en partners nemen gemakkelijk contact op en we houden als collega's rekening met elkaar.

1. Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden

Prettig wonen en je thuis voelen lukt alleen als er ook genoeg geld overblijft om van te leven. Daarbij ontzien we huurders die het minst te besteden hebben zo veel mogelijk bij de jaarlijkse huurverhoging. Sowieso zorgen we dat 70% van onze woningen bereikbaar is voor mensen met recht op huurtoeslag. Mocht hun financiële situatie wijzigen, dan kunnen ze hiervan gebruikmaken. En hebben huurders moeite met het betalen van de huur? Dan proberen we zo vroeg mogelijk met hen in contact te komen en samen te zoeken naar een oplossing om erger te voorkomen.

Betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een smalle beurs staat onder druk. Voor Patrimonium zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijke speerpunten. Met 2.813 woningen biedt Patrimonium haar huurders een kwalitatief goede woning tegen een redelijke prijs in een aantrekkelijke woonomgeving dicht bij een grote stad. We willen deze woningen zo goed mogelijk bij de juiste mensen terecht laten komen en doorstroming bevorderen. We willen een groot deel van onze woningen toegankelijk houden voor woningzoekenden met een laag inkomen. Hiervoor hebben we ons meerjarig huurprijsbeleid in 2023 geactualiseerd en in lijn gebracht met ons koersplan en de doelstellingen uit het geactualiseerde Regioakkoord uit 2022.

Woningbezit

Eind 2023 was ons woningbezit 2.813 woningen. Deze waren onderverdeeld in de huidige huurprijsklassen zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. Woningbezit naar huurprijsklasse (*)

Type	Grens	2023	Percentage	2022	Percentage
Kwaliteitsgrens	≤ € 452,20	164	5,8%	273	9,5%
Aftoppingsgrens laag	> € 452,20 - ≤ € 647,19	1.721	61,2%	1.298	45,0%
Aftoppingsgrens hoog	> € 647,19 - ≤ € 693,60	244	8,7%	589	20,4%
Maximale huurgrens	> € 693,60 - ≤ € 808,06	481	17,1%	482	16,7%
Vrije sector	> € 808,06	203	7,2%	242	8,4%
Totaal		2.813	100%*	2.884	100%*

* Door afrondingsverschillen kan de optelling afwijken.

Regionale afspraak over betaalbaarheid bezit

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70% van ons bezit betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2023 was 76% betaalbaar. Hiermee voldoen we ruim aan de regionale afspraak over betaalbaarheid (de norm ligt op 70%).

Beschikbaar gekomen woningen

We hebben 154 woningen verhuurd, inclusief de 20 nieuwbouwwoningen aan de Talmaweg. In 2023 zijn er twee woningen via woningruil opnieuw verhuurd, twee woningen aan een instelling, twee woningen in de vrije sector en negen woningen zijn tijdelijk verhuurd aan de gemeente voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

De mutatiegraad kwam uit op 5,2% (3,9% in 2022). Dit betreft het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden als percentage van het aantal woningen aan het eind van het jaar.

Doorstroombevorderende maatregelen

Patrimonium werkt mee aan de uitvoering van de gemeentelijke doorstroomregeling grote woningen. In een persoonlijk gesprek bespreken wij welke wensen potentiële doorstromers hebben en welke ondersteuning zij nodig hebben om te verhuizen. Het persoonlijk contact is tegelijkertijd een goede gelegenheid om andere vragen en knelpunten te inventariseren en op te (laten) lossen. De doorstroommakelaar heeft daarmee ook een positieve uitwerking op de leefbaarheid. We informeren onze huurders over de mogelijkheden om te verhuizen naar een voor hen beter passende, kleinere, gelijkvloerse levensloopbestendige woning. Het aantal doorstromers is afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven en de daadwerkelijke verhuisgeneigdheid van onze huurders. In 2023 zijn 10 doorstromingen gerealiseerd.

Tabel 2. Doorstroming 2023

Verhuringen	Aantal
Doorgestroomd totaal	10
Doorgestroomd binnen eigen bezit	10

Woningtoewijzing

Voor de woonruimteverdeling is Patrimonium aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem in de regio Rijnmond. De meeste woningen die vrijkomen in Barendrecht (139 in 2023) bieden wij aan via Woonnet Rijnmond. In tabel 3 is te zien welke manieren Woonnet Rijnmond biedt om de woningen te verdelen:

Tabel 3. Woonruimteverdeelmethode

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inschrijfduur	59	42,4%
Loting	11	7,9%
Direct kans	9	6,5%
Directe bemiddeling	40	28,8%
Wens en Wacht	20	14,4%
Totaal verhuurd	139*	100%

* Dit zijn de geadverteerde en verhuurde woningen via Woonnet Rijnmond.

In de categorie *inschrijfduur* vallen de geadverteerde woningen waar de inschrijfduur bepalend is voor de toewijzing. In 2023 zijn 20 woningen via *loting* en *direct kans* aangeboden. Deze manier van verdelen biedt meer kansen voor woningzoekenden die niet lang staan ingeschreven of met spoed woonruimte zoeken. In 2023 zijn 39 woningen met voorrang toegewezen aan Barendrechtters. 19 in de nieuwbouw aan de Talmaweg en 20 via advertenties waar voorrang werd gegeven aan Barendrechtters. Van alle verhuurde woningen zijn er 59 aan Barendrechtters verhuurd. Dat is 42%. Er zijn 40 woningen direct bemiddeld, onder meer vanwege de doorstroomregeling, herhuisvestingsurgente en taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden.

Woningwet

De Woningwet bevat onder meer regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. We moeten minimaal 85% van de sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 44.035. Ook de woningen die tijdelijk verhuurd zijn op basis van de Leegstandwet moeten voldoen aan de regels.

Tabel 4. Verhuringen sociale woningen naar inkomensklasse

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inkomen ≤ € 44.035	132	93,6%
Inkomen > € 44.035 en ≤ € 48.625	7	5,0%
Inkomen > € 48.625	2	1,4%
Totaal verhuurd (inclusief 2 woningruil)	141	100%

Passend toewijzen

Een andere bepaling uit de Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties, bij nieuwe verhuringen, moeten voldoen aan de 95 procentnorm voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Het passend toewijzen houdt in dat aan ten minste 95% van de potentieel huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning wordt toegewezen met een huur onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Patrimonium heeft in 2023 aan deze norm voldaan: 97,7% is passend toegewezen. In tabel 6 staat de verdeling van de verhuringen.

Huishoudensgrootte

Van de 139 verhuringen via Woonnet-Rijnmond zijn 77 woningen aan een- en tweepersoonshuishoudens verhuurd. Dit komt neer op 57% van onze nieuw verhuurde woningen in 2023. In 2022 was dat 86%. 62 woningen zijn verhuurd aan (eenouder)gezinnen met kinderen en meerpersoonshuishoudens.

Toewijzingen

Corporaties zijn verplicht woningen passend toe te wijzen. De overheid wil hiermee onder meer voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen wonen (het zogenoemde *scheefwonen*). Het scheefwonen neemt duidelijk af door de invoering van het passend toewijzen van woningen.

Tabel 5. Toewijzingen

	2023		2022	
	Totaal	Percentage	Totaal	Percentage
Passend	91	65,5%	178	86%
Niet-passend	2	1,4%	1	0%
Niet van toepassing	46	33,1%	29	14%
Totaal	139	100%	208	100%

Tabel 6. Verhuringen

	Inkomen	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens	%
1a. Eenpersoonshuishoudens		Basishuur - 452,20	452,20 – 647,19	647,19 – 808,06	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	25.475	11	31	0	100
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	25.475	0	1	6	
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	25.075	0	7	0	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	25.075	0	0	5	
	Totaal	11	39	11	
		<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens	%
1b. Tweepersoonshuishoudens		Basishuur - 452,20	452,20 – 647,19	647,19 – 808,06	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	34.575	0	6	2	75
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	34.575	0	0	4	
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	33.800	0	2	0	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	33.800	0	0	2	
	Totaal	0	8	8	
		<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens	%
1c. Drie- en meerpersoonshuishoudens		Basishuur - 452,20	452,20 - 693,60	693,60 – 808,06	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	34.575	0	28	0	100
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	34.575	0	2	32	

AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	33.800	0	0	0	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	34.800	0	0	0	
	Totaal	0	30	32	
1d. Ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen					
Aantal toewijzingen ouderen, eenpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					
		19			
Aantal toewijzingen ouderen, tweepersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					
		11			
Aantal toewijzingen ouderen, drie- of meerpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					
		50			
Totaal aantal toewijzingen (1a+1b+1c)				139	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				87	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				85	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				97,7%	

Regionale afspraak over toewijzing aan de primaire doelgroep

Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 87 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit is 64%. Hiermee voldoen we dit jaar niet aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 75%), omdat wij alle 20 nieuwbouwwoningen aan de secundaire inkomensgroep hebben verhuurd.

Afwijkende contracten

De woningen die in 2023 op de nominatie staan om gesloopt te worden, zoals de maisonnettes aan de Lekstraat, zijn tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven via AdHoc.

Garages en bedrijfsruimten

In 2023 zijn 11 vrijgekomen garages opnieuw verhuurd.

Verkoop-/aankoopbeleid

Ook in 2023 hebben we geen woningen verkocht vanwege de druk op de sociale huurwoningen in Barendrecht. Er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop. In 2023 zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht. In het totaal hebben wij 7 woningen via koopgarant verkocht in het verleden.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Patrimonium zet zich in voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals urgenten en vergunninghouders, en voor een goed functionerend lokaal zorgnetwerk. Daarnaast biedt Patrimonium huisvestingsprojecten voor bijzondere doelgroepen van Humanitas DMH, Stichting de Overburen en stichting Pameijer.

Vergunninghouders

In samenwerking met de gemeente huisvesten we vergunninghouders volgens de taakstelling. De taakstelling wordt naar rato van het aantal sociale huurwoningen verdeeld over de corporaties werkzaam in Barendrecht. De taakstelling voor de gemeente Barendrecht bedroeg in 2023 108 (inclusief de achterstand van 19) personen. Patrimonium was verantwoordelijk voor het huisvesten van ongeveer twee derde van dit aantal. De taakstelling voor 2023 is gerealiseerd. De stand in de gemeentelijke taakstelling bedroeg eind 2023 plus één persoon. We hebben 86 personen gehuisvest in 26 vrijgekomen woningen. Daarnaast hebben wij negen woningen tijdelijk verhuurd aan de gemeente voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Urgenten

In 2023 heeft Patrimonium zeven urgent woningzoekenden gehuisvest. In twee gevallen ging het om een herhuisvestingsurgentie van de woningen die op de sloophominatie staan. Verder waren er nog vijf urgenties vanwege andere gronden, zoals bijvoorbeeld uitstroom uit voorziening, medische noodzaak, geweld en bedreiging, hardheidsclausule of woonlasten.

Andere kwetsbare doelgroepen

We hebben met drie partners (Stichting de Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2023 hebben we twee woningen verhuurd aan een instelling.

Huurverhoging/eenmalige huurverlaging

In de jaarlijkse begroting maken we een inschatting van de totale huuropbrengst. De basis voor ons huurbeleid ligt in het *Koersplan 2021+*. Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. Met de jaarlijkse huurverhoging willen we de benodigde financiële middelen genereren voor onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Maar ook willen we hiermee onze woningvoorraad voor onze primaire doelgroep betaalbaar houden. We proberen een goede balans te vinden tussen het maximeren van de huuropbrengst bij scheefwoners en de betaalbaarheid van de voorraad voor de primaire doelgroep. In 2023 is de huur met gemiddeld 2,52% verhoogd (in 2022 was dit 1,95%). Patrimonium heeft gebruikgemaakt van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze passen we toe bij de scheefwoners. In totaal

hebben 278 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg hier € 70 (9,82%). Voor de vrije sector kon de huurverhoging niet geheel doorgevoerd worden. De reden hiervoor is dat we ook bij de vrijesectorwoningen de huurprijs hebben afgetopt op 100% van de maximaal redelijke huur. In 2023 hebben 854 huurders met een laag inkomen een eenmalige huurverlaging gekregen. Gemiddeld werd de huur verlaagd met € 67,43.

Bezwaarschriften tegen de huurverhoging

In 2023 zijn er 65 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend. 46 bezwaarschriften zijn toegekend. In de meeste gevallen was de reden een inkomensdaling (24) en een eenmalige huurverlaging door een inkomensdaling (19). 19 bezwaren zijn afgewezen. Dit waren vooral bezwaarschriften waarbij huurders al het laagste percentage aan huurverhoging hebben gekregen en dit nog te veel vonden.

Veiligheid

Veiligheidskeuringen

Vanaf 2009 voeren we veiligheidskeuringen uit op gas-, water- en elektrische installaties. Patrimonium vindt een veilige woning belangrijk. De staat van de technische installaties speelt hierbij een grote rol. Ons beleid richt zich op het periodiek inspecteren van de installaties van de woningen. We geven hierbij specifieke aandacht aan het oplossen van eventuele gebreken. Daarbij nemen we ook de door de huurder aangebrachte onderdelen mee. In 2023 zijn in 430 woningen veiligheidskeuringen uitgevoerd. Het totaal aantal woningen met een veiligheidscertificaat is 2.620.

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Tijdens planmatig onderhoud bieden we onze huurders die nog geen gebruikmaken van ons pkvw-aanbod de mogelijkheid om hun woning te laten certificeren volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (pkvw). In 2023 hebben we dit aan 114 huurders aangeboden. Een aantal huurders heeft van dit aanbod gebruikgemaakt en bij een aantal huurders is de woning aan de huidige norm aangepast en opnieuw gecertificeerd. Er voldoen nu 885 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Planmatig onderhoud woningen

Ons onderhoudsbeleid is erop gericht om woningen en overige ruimten in een goede woon- en bouwtechnische conditie te houden. Dit doen we door dagelijks, planmatig en grootonderhoud te laten uitvoeren. Met de Bewonersraad bereiden we het onderhoudsbeleid voor en bespreken dit. Per complex bespreken we onze onderhoudsplannen met de bewoners(commisies).

We hebben een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting en beheren de voorraad door conditiemetingen en het plannen van het onderhoud in cycli van zeven jaar. Elk cluster inspecteren we tussen twee onderhoudsintervallen: drie jaar na de laatste onderhoudswerkzaamheden en een jaar voor het geplande onderhoud.

De meerjarenonderhoudsbegroting voorziet in het in stand houden van de oorspronkelijke kwaliteit van casco, installaties en interieur van het bezit. Daarbij spelen preventieve technische maatregelen op grond van conditie,

functionaliteit en levensduur van bouwdeelen, materialen, installaties en afwerkingen een belangrijke rol. In 2023 hebben we 8 projecten gepland, waarvan er 7 zijn afgerond. 1 project is doorgeschoven naar 2024 (Sleutelplan algemene meterkastdeuren).

Overzicht uitgevoerd planmatig onderhoud

Gevelonderhoud woningen

- Planmatig gevelonderhoud in de clusters 1046 (Klipper, Boeier) en 1070 (Repelwei) is planmatig gevelonderhoud uitgevoerd volgens de RGS-methode. Alle clusters zijn volgens planning uitgevoerd en op tijd opgeleverd. De aanvangskeuringen worden, nadat het schilderwerk voldoende is uitgehard, in januari 2024 uitgevoerd.
- Planmatig gevelonderhoud in de clusters 1049 (Grondmolen), 1056 (Mozartstraat), 1054 (Verdistraat), 1041 (Torenvalk en Rietgors) is planmatig gevelonderhoud uitgevoerd volgens de RGS-methode. Alle clusters zijn volgens planning uitgevoerd en op tijd opgeleverd. De aanvangskeuringen worden, nadat het schilderwerk voldoende is uitgehard, in januari 2024 uitgevoerd.

We hebben planmatig gevelonderhoud uitgevoerd bij 310 woningen in bovengenoemde complexen:

- uitvoeren van buitenschilderwerk op houten en steenachtige ondergronden
- uitvoeren van noodzakelijk houtrotherstel
- up-to-date maken van reeds pkvw-gecertificeerde woningen en laten hercertificeren
- aanbrengen van pkvw-voorzieningen en certificeren van woningen, na aanmelding van bewoners.

Gevelonderhoud garages Rivierenbuurt

De garages die zijn geschakeld aan de woningen in de Rivierenbuurt maakten geen onderdeel uit van het grootonderhoudsproject in deze wijk. Het gevelonderhoud is in 2023 als planmatig onderhoud uitgevoerd. Hierbij is er onderhoud uitgevoerd aan het gevelmetselwerk en zijn de garagedeuren en betimmeringen geschilderd in dezelfde kleurstellingen als de naastgelegen woningen.

Planmatig dakonderhoud

In de clusters 1049 (Grondmolen) en 1062 (Irenestraat) is dakrenovatie van de bitumineuze dakbedekking uitgevoerd. Op het dak van de Irenestraat is op de bestaande isolatie een extra laag isolatie aangebracht plus een nieuwe laag dakbedekking. Op het dak van de Grondmolen is het gehele pakket vervangen door een nieuw pakket inclusief een dikkere laag isolatie. De Rc-waarde is voor beide daken nu 6,3. Deze waarde is gelijkwaardig aan nieuwbouweisen.

Cv-ketel vervangen

Bij 55 woningen verdeeld over ons bezit hebben we de cv-ketel planmatig vervangen.

Waterzijdig inregelen cv-installaties

In 125 woningen in de clusters 1017 (Lavendelhof), 1024 (Klaver), 1025 (Vlietweg) en 1033 (2^e Barendrechtseweg) zijn de radiatoren in de woningen waterzijdig ingeregeld. Daarnaast zijn ook de individuele installaties, waar in 2022 de cv-ketel is vervangen, waterzijdig ingeregeld. De verwachte besparing bij een waterzijdig ingeregelde installatie is

22%. Voor dit project heeft Patrimonium een subsidie van de Bar-organisatie ontvangen. Dit project wordt in 2024 verder uitgevoerd bij de overige clusters met een collectieve installatie.

Contractonderhoud

We hebben periodieke onderhoudswerkzaamheden in onze woningen uitgevoerd, zoals onderhoud aan:

- individuele cv-ketels en collectieve cv-installaties
- mechanische ventilaties
- automatische deuren
- liftinstallaties
- hydroforen automatische deuren
- bitumineuze dakbedekking
- permanente valbeveiliging automatische deuren
- Brandveiligheidsvoorzieningen.

Rookmeldersproject

In 2023 zijn 350 rookmelders vervangen die aangesloten zijn op het lichtnet van de woning.

Overzicht overige projecten

Grootonderhoud

Rivierenbuurt

In 2023 is het eerste project van de GO-trein, de Rivierenbuurt opgeleverd. Het project is uitgevoerd binnen de afgesproken kaders, heeft de gewenste doelstellingen bereikt en de bewoners zijn tevreden met het eindresultaat.

Fruitbuurt

Medio 2023 is gestart met de realisatie van het grootonderhoudsproject (GO) Fruitbuurt, het tweede project dat samen met onze ketenpartner ERA in de GO-trein wordt opgepakt. Ondanks het natte weer ligt het project keurig op schema en zal naar verwachting in juli 2024 worden afgerond.

Buitenoord Hoog

Het derde project van de GO-trein, Buitenoord Hoog, is gesplitst in twee subprojecten: Bark, en Kempenaar en Tjalk. Voor de Bark is het definitiebesluit vastgesteld, wordt de komende tijd instemming gezocht bij de huurders en is de verwachting dat in het tweede kwartaal van 2024 het investeringsbesluit zal worden genomen. De realisatie zal aansluitend aan de Fruitbuurt in de tweede helft van 2024 worden gestart.

De ontwikkeling van de Tjalk en Kempenaar heeft meer tijd nodig. We onderzoeken de mogelijkheid om hier door optoppen extra woningen te realiseren. Ons huidige overleg met de gemeente Barendrecht is bepalend voor de verdere planontwikkeling. De planning voor het te maken investeringsbesluit en de realisatie is hiervan afhankelijk.

Tijdens dit ontwikkelproces blijven we steeds in gesprek met een afvaardiging van de bewoners. Doelstelling is een aansluitende realisatie te krijgen aan de Bark.

Buitenoord Laag

Het vierde project van de GO-trein, Buitenoord Laag, bevindt zich in de definitiefase. De verwachting is dat we hierover in het tweede kwartaal van 2024 besluiten nemen. Na het in de tweede helft van 2024 te nemen investeringsbesluit verwachten we in de eerste helft van 2025 met de realisatie te starten in een tweede bouwstroom.

Waterkruidbuurt

Het vijfde project van de GO-trein bevindt zich in de preprojectfase. In deze fase worden voorbereidende onderzoeken gedaan op het gebied van flora & fauna, asbest en warmte. Daarnaast bepalen we intern aan de hand van beschikbare data wat de precieze opdracht gaat worden aan het projectteam. De verwachting is dat we in de tweede helft van 2024 met de ontwikkeling starten.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Gematigd huurprijsbeleid voor sociale- en middenhuurwoningen ✓
- 70% van ons bezit is beschikbaar en betaalbaar voor mensen met recht op huurtoeslag ✓
- 75% van de vrijkomende woningen toewijzen aan primaire doelgroep (Regioakkoord)
- Voorkomen betalingsproblemen en huisuitzetting door huurschuld ✓
- Geldbesparende energetische maatregelen (zoals plaatsen zonnepanelen) ✓

2. Voldoende woningen beschikbaar hebben

In Barendrecht zijn meer woningen nodig in het sociale- en middenhuursegment. De ruimte is schaars en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving hoog. Samen met de gemeente onderzoeken we verschillende mogelijkheden hoe we toch de komende jaren meer woningen kunnen realiseren. We zetten ons dan ook maximaal in op extra betaalbare woningen in Barendrecht.

Herontwikkeling

Talmaweg

Met dit project voegen we 20 identieke, ruime eengezinswoningen aan onze voorraad toe. Na een probleemloze bouwperiode zijn de woningen in oktober opgeleverd en in gebruik genomen door de nieuwe huurders. Het plan is gerealiseerd binnen de gestelde kaders van tijd, geld en kwaliteit. De formele afronding van het project door het nemen van het evaluatiebesluit is geagendeerd voor begin 2024.

Mr. Lohmanstraat

De 93 woningen binnen dit project zijn in het derde kwartaal van 2022 opgeleverd. In 2023 is het evaluatiebesluit voor dit project genomen waarmee het project ook intern afgerond is.

Zeeheldenbuurt

Het plan voor de Zeeheldenbuurt voorziet in de sloop van 88 kleine eengezinswoningen en de realisatie van 64 appartementen en 35 conceptuele eengezinswoningen.

Begin 2023 is de aanbesteding afgerond en op basis van het realisatiebesluit is het werk gegund aan de beste inschrijver. Onder zijn regie is het plan verder uitgewerkt, met als voorlopig resultaat de indiening van de Omgevingsvergunning in december.

De contractvorming met de gemeente (anterieure overeenkomst) is afgerond in januari en vervolgens is de procedure voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan gestart. Op de vaststelling door de raad is verder geen beroep en bezwaar gevolgd, zodat het nieuwe bestemmingsplan in november onherroepelijk geworden is.

Verder is gestart met de sloop van de bestaande woningen. In november is de sloop afgerond en vervolgens is het terrein overgedragen aan de gemeente. De gemeente verzorgt het bouwrijp maken van het terrein, ter voorbereiding op de start van de bouw die is gepland voor juni 2024. De oplevering zal gefaseerd plaatsvinden: de eengezinswoningen begin 2025, de appartementen eind 2025.

De ontwikkeling van het plan verloopt binnen de kaders die in het realisatiebesluit gesteld zijn.

Lekstraat

Met dit project worden 8 maisonnettes en 6 garages gesloopt en worden er 12 vierkamerappartementen teruggebouwd. In april is de omgevingsvergunning verleend en is het realisatiebesluit genomen. Vervolgens is onder regie van een aannemersbedrijf de voorbereiding voor de realisatie ter hand genomen en is in november de aannemingsovereenkomst gesloten. Eind 2023 heeft het aannemersbedrijf een begin gemaakt met de sloop van de

woningen en medio februari 2024 start de bouw. De prognose is dat de woningen eind 2024 opgeleverd worden. De ontwikkeling van het plan verloopt binnen de kaders die in het realisatiebesluit gesteld zijn.

Nieuwbouw

Barendrecht kent een aantal wijken en buurten op leeftijd. Gecombineerd met de vergrijzing en ontgroening ligt er een uitdaging voor het wonen in Barendrecht. Deze uitdagingen moeten worden vertaald in een kwantitatieve en kwalitatieve opgave door Patrimonium, gemeente, collega-corporaties en private partijen.

Stationstuinen

We zijn in gesprek met een ontwikkelaar om de samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de eerste fase vorm te geven op basis van de door ons aangereikte uitgangspunten. We merken echter dat bij de ontwikkelaar vooral de focus ligt op het ontwerpproces om eind dit jaar een eerste paal te kunnen slaan. Belangrijkste discussiepunt in de SOK-besprekingen zijn de financiële kaders.

De eerste versie woningontwerpen sluiten niet goed aan bij ons PvE. Hiervoor moet de ontwikkelaar inmiddels een eerste slag geslagen hebben, maar dat is nog onvoldoende. De woongebouwen en plattegronden zijn niet efficiënt opgezet waardoor dit naast spanning op het PvE ook spanning geeft op de bouwkosten. Voornaamste oorzaak zijn de door de gemeente meegegeven stedenbouwkundige uitgangspunten en de door de ontwikkelaar gekozen bouwmethodiek. Pas wanneer er inzicht is in het programma en een goede opzet van gebouw- en woningplattegronden kunnen we een verdeling maken in woongebouwen tussen de drie corporaties.

Tabel 7. Sloop-nieuwbouw- en nieuwbouwprojecten in ontwikkeling 2023

Project	Aantal sloop	Aantal appartementen nieuw	Aantal grondgebonden woningen nieuw	Totaal aantal te realiseren	Saldo woningen
Zeeheldenbuurt	88	64	35	99	11
Lekstraat	8	12	0	12	4
Talmaweg	5	0	20	20	15
Stationstuinen	0	294	0	294	294
Totaal woningen in ontwikkelprojecten	101	370	55	425	324

Woonprogramma

Sinds medio 2023 zijn wij verkennend in gesprek met de gemeente om de verdichtings- en vitaliseringsmogelijkheden in de bestaande bebouwing te onderzoeken. Het woonprogramma is een vertaling van de gemeentelijke woonvisie tot een programmatische opgave. Belangrijke aspecten voor Patrimonium tijdens deze gesprekken zijn het zorgen voor de haalbaarheid (politiek draagvlak, ruimtelijke mogelijkheden, betaalbaarheid, afweging alternatieven en de bijdrage aan het sociale segment en de ambities en opgaven van de regio). Op de agenda staat ook het nadenken over het ruimte bieden voor woningen in het middenhuursegment. In 2024 brengen we hier een verdieping in aan.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Maximale inzet op betaalbare nieuwbouw: realiseren nieuwbouwprojecten aan Talmaweg, Zeeheldenbuurt, Lekstraat en participeren in de ontwikkeling van de Stationstuinen ✓
- Ruimte bieden aan de middeninkomensgroep
- Met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken van inbreidings- en herontwikkelingslocaties evenals transformatie van bestaande gebouwen. ✓

3. Verduurzamen van onze woningen

Patrimonium Barendrecht zet zich in voor beperking van de energielasten voor onze huurders, het gebruik van duurzame energievoorzieningen en energiebronnen, efficiënt energiegebruik en klimaatadaptatie. De energietransitie is een maatschappelijke aangelegenheid en hierin is samenwerking met de gemeente een belangrijk aspect.

Duurzaamheid is niet meer weg te denken in onze maatschappij, ook niet bij het wonen. We verkennen alternatieve, duurzame energiebronnen, gebruiken milieuvriendelijke materialen en we bekijken per complex welke investeringen er nodig zijn voor onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Energiemaatregelen

Zonnepanelen voor onze huurders

De ambitie van Patrimonium is om op elke woning die geschikt is voor zonnepanelen het dak hiervoor zo optimaal mogelijk te benutten. Elke huurder, waarvan het dak geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen, krijgt zelf de keuze of er panelen op zijn woning komen. Kiest de huidige huurder hier niet voor, dan plaatsen we de panelen bij mutatie alsnog op de woning.

Wocozon bereidt het project per wijk voor en begeleidt de uitvoering van dit project. Onze opzichter toetst of de overeengekomen kwaliteit wordt geleverd. Eind 2023 zijn 1.714 woningen van Patrimonium uitgerust met zonnepanelen. Dit project loopt nog door in 2024 en mogelijk 2025.

Aanpak energie-armoede

CBS-onderzoek toont aan dat één op de zes huurders van een corporatiewoning in energiearmoede leeft. Dat komt door een te hoge energierekening in relatie tot de hoogte van het inkomen of door de slechte energetische kwaliteit van zijn woning. De gestegen prijzen voor energie maken de problemen groter. We maken ons zorgen over deze hoge energieprijzen voor onze huurders en de hiermee gepaard gaande energiearmoede. Alhoewel wij geen exacte huishoudens in beeld hadden waar dit speelt, kunnen we aannemen dat energiearmoede ook onder onze huurders een actueel thema is. TNO heeft namelijk ook voor Barendrecht de energiearmoede in kaart gebracht. De cijfers zijn voor Barendrecht als geheel in vergelijking met de regio en landelijke cijfers relatief laag. Drie wijken scoren relatief hoog in vergelijking met de rest van Barendrecht: Paddewei: 4,74%, Centrum: 7,46% en Noord 2: 10,28%. Dat zijn de wijken waarin wij diverse acties hebben gehouden. Daarnaast loopt het langetermijntraject van de verduurzaming van onze woningen waarmee de energiekosten voor huurders verminderd zullen worden.

Genomen kortetermijnmaatregelen en uitgezette acties

Mede aansluitend op acties vanuit de gemeente en/of gebruikmakend van subsidies vanuit de overheid hebben we de volgende activiteiten uitgevoerd of maatregelen getroffen:

- In samenwerking met vrijwilligers van het Repair Café en Stichting Present, Zet Duurzaam Stappen en de energiecoach van de gemeente zijn in januari op vier avonden in Barendrecht gratis isolatiebuizen verstrekt. Ongeveer 350 huurders namen deze op zeven uitgiftepunten in de wijken in ontvangst. Deze wijken kwamen overeen met de wijken die door TNO genoemd werden als relatief hoog scorend in energiearmoede.
- In de Schakel van maart wezen we huurders op de mogelijkheid om gebruik te maken van het tijdelijk Noodfonds Energie.
- Na ontvangst van hun afrekening en hun nieuwe voorschot is met huurders gecommuniceerd over de mogelijkheid om het voorschot desgewenst nog verder te verhogen en contact op te nemen als zij vrezen in betalingsproblemen te komen.
- In de Schakel van april deden we een aankondiging over de regeling Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming van de overheid.
- Op eigen initiatief en kosten heeft Patrimonium complexen met blokverwarming waterzijdig ingeregeld. Dit betrof 129 appartementen aan de Lavendelhof, Klaver, Vlietweg en 2e Barendrechtseweg (186-228a). Door deze andere instelling is de cv-installatie zuiniger in gebruik. Het is de bedoeling om in 2024 de cv-installaties van de appartementen aan de Donge, Concertweg 36 tot en met 78, Kempenaar, Tjalk en Oude Haven ook opnieuw in te stellen.
- In de Schakel van december gaven we tips om energie te besparen.

Energieprestatielabel

Vanaf 2022 geldt er een nieuwe rekenmethodiek voor het bepalen van de energiezuinigheid: de NTA 8800. De energiezuinigheid van een woning wordt hierbij uitgedrukt in de EP-waarden. Deze waarden geven aan hoeveel energie er per m² in deze woning nodig is per jaar (kWh/m²). EP1 geeft de berekende energiebehoefte per jaar in kWh/m² gebruiksoppervlak. EP2 is het berekende primair fossiel energiegebruik per jaar in kWh/m² gebruiksoppervlak. EP3 is het berekende aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Met deze aanpassing in de systematiek wordt ook een aantal wijzigingen in de systematiek doorgevoerd. Hierdoor komt een woning bij een ongewijzigde situatie er in de nieuwe systematiek vaak ongunstiger uit dan in de vorige systematiek (Nader Voorschrift). Echter door duurzaamheidsingrepen is de gemiddelde energie-index over de woningen (415) die nog onder het NV zijn afgemeld in 2023 gedaald naar 1,15¹.

Voor de woningen (2.397) die via de NTA 8800 zijn afgemeld, gelden de volgende gemiddelden: het gemiddelde EP1 is 106,15 kWh/m², het gemiddelde EP2 is 153,00 kWh/m² en het gemiddelde EP3 is 15,02%.

¹ Let op dit gaat alleen over de nog geldende labels die via het NV zijn afgemeld.

Tabel 8. Energielabels Patrimonium in aantallen en percentages

Energielabel (Vanaf 2021 via NTA 8800 systematiek)	2023 (aantal)	2023 (%)	2022 (%)	2021 (%)	2020 (%)	2019 (%)	2018 (%)
A++++	20	0,7	0	0	0	0	0
A+++	59	2,1	1,2	1,2	0	0	0
A++	68	2,4	0	0	1,4	1,6	1,6
A+	257	9,1	1,2	1,0	1,3	1,4	0,0
A	1.066	37,9	30,4	19,9	11,6	11,4	8,5
B	714	25,4	24,5	22,9	18,9	13,9	14,7
C	556	19,8	31,1	34,1	41,7	42,9	45,2
D	59	2,1	7,9	18,2	20,5	24,7	25,0
E	9	0,3	3,4	3,7	3,9	4,1	4,9
F	2	0,1	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1
G	2	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0

Ultimo 2023 zijn er nog 13 woningen met een E/F/G label.

Energieconsulent

Om de bewustwording van huurders en hun gedrag over energieverbruik te verbeteren, heeft Patrimonium eind 2013 de energieconsulent geïntroduceerd. De energieconsulent adviseert (nieuwe) huurders, meestal naar aanleiding van de stookkostenafrekening, wat zij zelf kunnen doen om energie te besparen en hun energielasten te verlagen. Zij heeft diverse telefonische gesprekken gevoerd met huurders over hun afrekening en hun energiebesparende tips gegeven.

Energielasten

Energielasten zijn onderdeel van de woonlasten. We verlagen de energielasten voor onze huurders door onze woningen te verduurzamen. Bij huuraanpassingen volgen we de afspraken van Aedes en de Woonbond, waarmee gemiddeld genomen de besparing voor de huurder ruimschoots opweegt tegen de hogere huur.

CO₂-uitstoot

Naast energiebesparing verliezen we ook het milieu niet uit het oog. De ambities in het nationale Energieakkoord nemen we over. Onze woningvoorraad heeft inmiddels gemiddeld label B. En waar het kan, gaan we tijdens grootonderhoud voor minimaal label A in ons bestaande bezit. Hiermee verlagen we ook meteen de CO₂-uitstoot. Dit doen we samen met onze huurders, bewonerscommissies, Bewonersraad en de gemeente Barendrecht.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Verkennen van alternatieve energiebronnen en met de gemeente samenwerken aan de energietransitie in Barendrecht.
- Uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen gecombineerd met de grootonderhoudsingrepen. ✓

Met focus op onze huurders zodat we:

- Bewustwording van bewoners zelf vergroten ✓
- Energielasten verlagen ✓

4. Prettig wonen in de wijk

Een steeds grotere groep mensen die het lastig vindt om regie te houden op hun leven en zichzelf niet goed weten te redden zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Dit kan leiden tot minder veerkracht in onze buurten. Patrimonium werkt samen met huurders en samenwerkingspartners aan een schone, hele en veilige woonomgeving. We bieden bewoners de gelegenheid om elkaar te ontmoeten, zich te verenigen in bewonerscommissies en mee te praten en mee te doen door hen te betrekken bij activiteiten over leefbaarheid, onderhouds- en nieuwbouwprojecten. We stimuleren en faciliteren bewoners om zelf hun verantwoordelijkheid te nemen voor hun directe woonomgeving. En we zetten ons in op bestrijding van woonfraude en woonoverlast.

Onze ambitie is vastgelegd in ons koersplan 2021+ en vertaald in de volgende doelstellingen:

- bevorderen van leefbaarheid en sociale stabiliteit;
- huisvesten (en begeleiden) van doelgroepen met een bijzondere zorgvraag;
- vergroten van saamhorigheid en sociale samenhang in onze buurten en wijken;
- schoon, heel en veilig;
- vergroten van de zelfredzaamheid en bewonersbetrokkenheid bij woon- en leefomgeving.

Voor Patrimonium is het dan ook belangrijk om:

- de leefbaarheid en de sociale stabiliteit te monitoren en te verbeteren in gebieden waar leefbaarheid en sociale stabiliteit onder druk staan;
- te voorkomen dat buurten waar nu nog weinig aan de hand lijkt te zijn, af gaan glijden;
- verschillende doelgroepen te huisvesten en dat deze zich thuis voelen in ons bezit.

Om deze doelstellingen te verwezenlijken, is kennis en inzicht nodig

We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en sociale stabiliteit. We maken voor het hoogst scorende complex een (verdiepings)analyse en toetsen deze intern bij medewerkers en extern bij onze ketenpartners. Vervolgens wordt er een plan van aanpak opgesteld met de interventies.

Uitwerking

Onze ambitie is vertaald in de hiernavolgende interventies:

- We dragen bij aan prettig wonen door het stimuleren en faciliteren van bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven op het gebied van sociale cohesie en schoon, heel en veilig.
- We promoten en faciliteren goede voorbeelden.
- We brengen mensen met elkaar in contact en stimuleren en faciliteren initiatieven hiertoe.
- We blijven als corporatie vooral onze eigen rol spelen, en kaderen deze duidelijk af. We nemen niet de verantwoordelijkheid van andere partijen over, maar staan open voor samenwerking en zetten ons in om de samenwerking met onze ketenpartners te verstevigen en hier meer uit te halen voor onze klanten.

Van Monitor sociale stabiliteit naar inzet op Veerkracht

We spannen ons in om een goede woning te bieden en een prettige leefomgeving te waarborgen. Eind 2016 hebben we de monitor sociale stabiliteit opgezet om de ontwikkelingen in leefbaarheid en sociale stabiliteit te volgen en waar nodig op te acteren. Met dit instrument konden we onze activiteiten op dit terrein effectiever inzetten op basis van indicatoren per complex, zoals inkomen, melding bij hulpverlening, huurachterstand, deurwaarder, ontruiming, inbraak, vandalisme, overlast, glasschade, weigeringsgraad en mutatiegraad. Na de overgang naar een nieuw administratief systeem in 2021 bleek het niet eenvoudig om de risico-indicatoren zoals hierboven genoemd uit het systeem te genereren. Tegelijkertijd kwamen we via brancheorganisatie Aedes op het spoor van zogenoemde Veerkrachtkaarten, die voor elke gemeente in Nederland en dus ook voor Barendrecht, beschikbaar zijn. Deze Veerkrachtkaarten zijn gebaseerd op data vanuit meerdere objectieve bronnen en geven de actuele Barendrechtse situatie weer.

De veerkracht van een buurt zegt iets over hoe die buurt weet om te gaan met een toenemende concentratie kwetsbare bewoners. Een buurt heeft veerkracht als die toename niet samengaat met meer leefbaarheidsproblemen of een gevoel van onveiligheid.

In 2023 hebben wij het initiatief genomen om met enkele ketenpartners het plan 'Samen werken aan veerkrachtige buurten' in te dienen bij de gemeente Barendrecht om samen de veerkracht in beeld te brengen, de signalen met elkaar te delen en te komen tot een gedeelde gebiedsanalyse en concrete maatregelen/aanpak in die wijken waar de veerkracht het laagst en de problemen het grootst zijn. Het plan is door de gemeente omarmd. De deelname en inbreng van de gemeente is van belang, omdat toekomstige uit te voeren acties (door welke deelnemende organisatie dan ook) in veel gevallen ook actie of ondersteuning vanuit de gemeente zullen vragen.

Bij het ontwikkelen van de plannen en het uitvoeren van de daarbij passende acties gaat het om het verbeteren van de veerkracht over de volle breedte van de wijken waarop gefocust wordt. Het gaat om acties die gericht zijn op alle bewoners van een wijk; huurders en eigenaren, jongeren en ouderen en mensen met een extra zorgbehoefte. De doelgroep voor dit plan is dus wijkbreed te noemen.

De uitvoering van dit plan wordt in 2024 verder uitgerold. Totdat de uitwerking concreter is, blijven we ons richten op de complexen die vanuit de monitor in 2021 in het oog sprongen. Namelijk:

- Van Riedevliet 72-150
- J.G. Oemvliet 1-45
- 2^e Barendrechtseweg 186 – 228
- Portiekwoningen Rietgors.

Wijkbeheer

Onze wijkbeheerder is actief in buurten op het gebied van schoon, heel en veilig. Daarbij werkt hij samen met onze projectleiders sociaal beheer, woonconsulenten, bewoners, gemeente en maatschappelijke organisaties. Hij bezoekt

huurders bij vragen of klachten en nieuwe huurders voor een kennismakingsgesprek. Hij houdt toezicht op de kwaliteit van het uitbestede schoonmaakwerk in de gemeenschappelijke ruimten van onze woongebouwen. Onze wijkbeheerder voert ook kleine reparaties uit, waaronder het vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten en batterijen van rookmelders, en het uitvoeren van andere serviceplus-gerelateerde kleine reparaties. De wijkbeheerder houdt een registratie bij waarin hij opneemt waar het tuinonderhoud ontoelaatbaar achterblijft en welke afspraken erover zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat het in bijna alle gevallen lukt om het tuinonderhoud snel te verbeteren. Er zijn 20 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 6 zijn afgesloten. De andere 14 dossiers lopen nog door in 2024.

Groen- en tuinonderhoud

Bij nieuwe huurcontracten van woningen met een tuin ontvangen huurders een bijlage waarin de regels rond tuinonderhoud uitgebreid staan toegelicht. Hierdoor kan Patrimonium huurders zo nodig aanspreken op tuinonderhoud. Deze bijlage staat ook op de internetsite van Patrimonium. In 2023 is er een start gemaakt met het actualiseren van het tuinenbeleid.

Leefbaarheidsactiviteiten

Trouw Huurderschap

Vaak gaat de meeste aandacht naar huurders die ongewenst gedrag veroorzaken. Maar juist onze trouwe huurders verdienen een extraatje omdat zij langere tijd huren van Patrimonium, altijd op tijd de huur betalen, geen overlast veroorzaken en hun woning, tuin en gemeenschappelijke ruimten netjes onderhouden. We vergeten uiteraard ook de huurders die zich actief inzetten voor de leefbaarheid niet.

We belonen onze trouwe huurders:

- *Coulanceregeling bij oplevering (korting op herstelkosten)*
Als trouwe huurders (vanaf twintig jaar trouw huurderschap) de huur beëindigen, dan kunnen zij rekenen op coulance bij het verlaten van de woning. In overleg met de opzichter hoeven zij bepaalde zaken niet zelf uit de woning te verwijderen of op te knappen. In 2023 waren dat 24 huurders.
- *Belonen inzet actieve huurders en jubilarissen*
Huurders die 30, 40, 50 of 60 jaar huren zijn in 2023 in het zonnetje gezet. We boden hun in oktober op een locatie in hun buurt een lunch, bloemen en een presentje (blik van waardering met iets lekkers) aan. Jubilarissen die niet bij de lunchbijeenkomsten konden zijn, zijn later door medewerkers van Patrimonium thuis verrast met een bos bloemen en een verrassing. Ook actieve huurders die zich inzetten voor de leefbaarheid zoals leden van bewonerscommissies, technische commissies en tuinploegen werden begin december in het kader van de Nationale Dag van de Vrijwilliger verrast met een attentie van Patrimonium.

Initiatieven voor bewoners

Van Koffiekarbijeenkomsten naar 'Kijk in de wijk'

In 2021 en 2022 organiseerden wij koffiekarbijeenkomsten voor huurders voor de deur van hun eigen gebouw. In 2023 kozen wij voor een uitgebreidere opzet: in samenwerking met de lokale welzijnsorganisatie KijkopWelzijn

organiseerden wij drie keer een 'Kijk in de Wijk'-bijeenkomst waarbij ook de koffiekar aanwezig was. Samen met KijkopWelzijn en verschillende maatschappelijke partners trokken wij de wijk in om bewoners te ontmoeten. Daarbij ging het niet alleen om huurders. Alle bewoners van een wijk werden via een huis-aan-huisflyer uitgenodigd om langs te komen. Onder het genot van een kop koffie kregen wijkbewoners informatie van de verschillende deelnemende organisaties. Het directe contact werd zowel door deze organisaties als door bewoners erg gewaardeerd.

Tabel 9. Kijk in de Wijk-bijeenkomsten 2023

Datum	Wijk	Deelnemende organisaties	Aantal bezoekers
11 juli 2023	Muziekwijk	KijkopWelzijn Vraagwijzer KijkopWelzijn Wijk en Vrijwilligerswerk KijkopWelzijn Ouderenwerk KijkopWelzijn Mantelzorg KijkopWelzijn Buurtsportcoach Patrimonium Wijkbeheerder en projectleider sociaal beheer Gemeente wijkteam Gemeente wijkregiseur Gemeente energiecoach & Steenbreek Centrum voor Jeugd en Gezin Laurens wijkverpleegkundige Buurtpreventie Brandweer Politie wijkagent	70
5 september 2023	Paddewei	KijkopWelzijn Wijk en Vrijwilligerswerk KijkopWelzijn Ouderenwerk KijkopWelzijn Mantelzorg KijkopWelzijn Buurtsportcoach Patrimonium Wijkbeheerder en projectleider sociaal beheer Gemeente wijkteam Gemeente energiecoach & Steenbreek Centrum voor Jeugd en Gezin Aafje wijkverpleegkundige KBO PCOB Buurtpreventie Brandweer	120
9 december 2023	Lagewei, Vrouwenpolder en Ter Leede	KijkopWelzijn Wijk en Vrijwilligerswerk KijkopWelzijn Ouderenwerk KijkopWelzijn Buurtsportcoach Patrimonium Wijkbeheerder en projectleider sociaal beheer Gemeente wijkregiseur Gemeente medewerker Team Energie en Klimaat Laurens wijkverpleegkundige Buurtpreventie Politie wijkagent	40

Het plan is om deze bijeenkomsten ook in 2024 te blijven organiseren, maar de schaal waarop dit gebeurt (kleinschalig per complex of in de vorm van Kijk in de Wijk) is mede afhankelijk van een volgende financiële bijdrage van de gemeente en de samenwerking met andere corporaties. In ieder geval keren de koffiekarbijeenkomsten terug op basis van een meerjarenplanning. Ook is in 2023 een pizzakarbijeenkomst georganiseerd in de wijk Smitshoek om met bewoners in gesprek te gaan over ontmoetingen in de wijk.

Opruimgezelschap

Patrimonium en Present Barendrecht werken samen in 'het Opruimgezelschap'. De speciaal hiervoor getrainde vrijwilligers begeleiden (vooral ouderen) gedurende een afgebakende periode met het ordenen van bezittingen. Van een zolder vol spullen naar een woning met mooie herinneringen. We hopen hierdoor letterlijk en figuurlijk ruimte te creëren bij huurders om een stap naar een andere, passender woning te zetten. In 2023 is er één huurder door het gezelschap ondersteund.

Buitenoord Schoon!

De jaarlijkse actie Buitenoord Schoon! werd in maart georganiseerd tijdens de landelijke NLDoet-actie van het Oranjerfonds. Zo'n 30 leerlingen van groep 7 van basisschool De Ark trokken de wijk in om zwerfafval te verzamelen. Deze actie is een samenwerking tussen Patrimonium, de bewonerscommissie Klipper-Boeier, basisschool De Ark en de gemeente Barendrecht.

Themagroep Tuinonderhoud

Deze themagroep is in 2019 ontstaan na een uitvraag onder de Bewonersadviesgroep en een verdiepbijeenkomst. De groep bestaat uit drie huurders, een lid van de Bewonersraad, de wijkbeheerder en de projectleider sociaal beheer. De adviesgroep is een denktank van leden die willen meedenken om het tuinonderhoud op een breder plan te krijgen. De groep is in 2023 eenmaal bij elkaar geweest en afgesproken is om elkaar weer op te zoeken als er een onderwerp actueel is.

Uitleenfaciliteit tuingereedschap

Van de uitleenfaciliteit voor tuingereedschap, gerealiseerd op initiatief van deze themagroep, hebben huurders ook in 2023 enkele malen gebruikgemaakt. De dienst is onder de aandacht gebracht via de Schakelpagina en sociale media.

Vergroeningsacties

Het thema vergroening komt steeds meer naar voren als een punt van aandacht. Door te vergroenen worden zaken als hittestress en afwateringsproblemen verbeterd. Ook draagt een groene leefomgeving bij aan de leefbaarheid. Om deze verschillende redenen zetten wij ons hiervoor in. Een aantal voorbeelden van leefbaarheidsacties die gedaan zijn rondom vergroening

- Tuinruimen: inwoners van Barendrecht kregen de gelegenheid om het groen uit de tuinen van de te slopen woningen in de Zeeheldenwijk mee te nemen. Zo kon het groen een nieuwe bestemming krijgen en is het dus niet verloren gaan. Ook was dit evenement een mooi moment van ontmoeting.

- Moestuinen: er zijn verschillende moestuinen in het bezit van Patrimonium te vinden. Er is een kleine moestuin aan de Mozartstraat die door een bewoner wordt bijgehouden. Er is een moestuin aan de 2e Barendrechtseweg geopend in 2023. Deze wordt met veel enthousiasme onderhouden door enkele bewoners onder begeleiding van Stichting Barboleta Mariposa. Ook is er een moestuin aan de Vlietweg. Deze wordt deels door bewoners bijgehouden en deels door iemand uit hun netwerk.
- Groenbox Talmaweg: Bij de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan de Talmaweg is er een groenbox uitgegeven aan de huurders. In deze groenbox zaten spullen zoals bloemzaadjes, een thermometer en een insectenhotel. Dit alles om de bewustwording rondom het belang van groen te stimuleren. Ook hebben huurders in hun huurcontract een verplichting om maximaal 70% te betegelen.

Botter

Voor het woongebouw aan de Botter zijn twee avondbijeenkomsten georganiseerd. De eerste was voor alle bewoners van de drie wooncomplexen (huurders van Patrimonium, particuliere huurders en kopers). Deze avond was bedoeld om een vorm van sociale cohesie en onderlinge betrokkenheid te stimuleren. Naar aanleiding van vragen die vooral om de techniek draaiden en om technische leefbaarheidsvragen, is er in samenwerking met de afdeling Vastgoed een tweede avond georganiseerd voor huurders aan de Botter. Dit betrof alleen onze eigen huurders en er was één koper aanwezig vanuit de VvE als aanhoorder.

De Boeg

In woongebouw De Boeg aan de Spits is er een technische commissie opgestart in 2023. Ook zijn er wat wisselingen aangekondigd in het bestuur van de huurdersvereniging (activiteitencommissie). Naast het opstarten van de technische commissie met een mix van zowel huurders als kopers, is er ook een gezellige middag georganiseerd in de ontmoetingsruimte in dit gebouw. Er waren veel positieve reacties en er was veel animo voor deze middag. In 2024 gaan we verder met de mogelijkheid van ontmoetingen in De Boeg.

Brandweeractie

Brandveiligheid is een belangrijk thema binnen Patrimonium. Niet alleen zorgt de afdeling vastgoed voor borging van dit onderwerp, ook bewoners zelf hebben een bijdrage hieraan. Om onze huurders bewust te maken van hun bewonersgedrag, zijn we in 2023 gestart met een samenwerking met de brandweer als het gaat om het bezoeken van wooncomplexen. Er zijn vier complexen bezocht en geschouwd. Bewoners kregen vooraf een brief met tips over brandveiligheid en de uitnodiging om vragen te stellen aan de brandweervrouw bij onze komst.

Ontmoetingsruimtes

In de prestatieafspraken wordt genoemd dat een woningcorporatie ook een verantwoordelijkheid heeft in ontmoetingsruimtes in de wijken voor de leefbaarheid. Patrimonium wil hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Niet per se door het bouwen van ruimtes, maar ook juist door met partners te kijken naar mogelijkheden die er al zijn. Samen met Kijk op Welzijn en Aksent worden de mogelijkheden om daar een ontmoetingsplek voor de wijk van te maken, onderzocht. Dit loopt door in 2024.

Wijkschouw

In maart 2023 vond er een wijkschouw plaats rond de Van Riedevliet en in de wijk Molenvliet in samenwerking met de afdeling groenbeheer van de gemeente en de wijkregisseur. Aandachtspunten in de buitenruimte die daaruit naar voren kwamen, zijn voor zover mogelijk zowel door Patrimonium als door de gemeente aangepakt.

Onderzoek Van Riedevliet

Daarnaast heeft er, naar aanleiding van de trieste lijkvinding in één van de bergingen van de Van Riedevliet en opmerkingen en vragen van bewoners, een bijeenkomst met bewoners plaatsgevonden. In vervolg hierop is er een integraal intern onderzoek uitgevoerd door de afdeling Vastgoed en Wonen. De bevindingen hiervan worden in 2024 met de bewoners gedeeld.

Extra aandacht voor het buitenaanzicht van onze gebouwen

Omdat een schone, verzorgde leefomgeving bijdraagt aan het gevoel van prettig wonen hebben we in 2023 extra schoonmaakactiviteiten laten uitvoeren. Eén van de voorbeelden is het schoonmaken van de dakkapellen van de eengezinswoningen aan de Concertweg.

Technische leefbaarheidsacties

Er komen steeds meer technische leefbaarheidsvragen op de afdeling sociaal beheer af. Soms is iets technisch nog niet nodig om aan te pakken, maar komt vanuit leefbaarheid een vraag vanuit de huurders onze kant op. Per situatie wordt er bekeken of er iets aan gedaan kan worden en het vanuit leefbaarheidsoogpunt nodig is om het op te pakken. Voorbeelden hiervan zijn het opknappen van de entrees aan de Mozartstraat en Verdijkstraat, de elektrische deuren aan het 55plus-complex aan de Grondmolen en het opknappen van de wand aan de kleine entree van de Repelwei.

Kwetsbare huurders

Er zijn veel huurders die om een of andere reden onze extra aandacht (nodig) hebben of krijgen. Dit zijn huurders met huurachterstand, huurders die overlast aan anderen bezorgen of overlast van anderen hebben, huurders die hun woning niet als hoofdverblijf gebruiken, huurders die hun woning of tuin verwaarlozen of huurders met psychische, psychiatrische of verslavingsproblematiek (verwarde huurders). Het team sociaal beheer geeft aandacht aan deze huurders. Het team maakt hiervoor deel uit van diverse netwerken om problemen in samenwerking met andere organisaties te kunnen oplossen (zie Netwerken).

In 2023 zijn 25 nieuwe huurders aangemeld bij het LZN (Lokaal Zorg Netwerk). Meldingen en signalen komen op verschillende manieren bij ons binnen, meestal telefonisch, maar ook per e-mail en soms per brief.

Woonfraude

Meldingen van mogelijke woonfraude nemen we zeer serieus. In 2023 zijn 13 woonfraudegevallen gemeld en door Patrimonium onderzocht. In 5 gevallen bleek de melding onjuist/onterecht, Bij één geval heeft de bewoner na een gesprek met onze woonconsulenten of een gerechtelijke procedure de huurovereenkomst zelf opgezegd. Er zijn nog 7 lopende juridische procedures.

Huurincasso

Patrimonium stimuleert het betalen van de huur via een automatische-incassomachtiging. Eind 2023 lag het aantal huurders dat Patrimonium heeft gemachtigd om de huur automatisch van hun rekening af te schrijven op 2.235. Dit staat gelijk aan 76,7% van onze huurders. In 2022 was dit 77,8%.

Budgetbegeleiding

Onze medewerkers doen er alles aan om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en proberen hierdoor erger te voorkomen; zij verwijzen huurders door naar hulpverleners die hen kunnen ondersteunen in het aanpakken van financiële problemen. Het gaat onder meer om vroegsignalering Wijkteams, Vraagwijzer, Bureau Sociale Raadsliden en het inzetten van schuldhulpmaatjes. Bij zorgwekkende zorgmijders pakt het Lokaal Zorgnetwerk deze verwijzing op. In 2023 hebben we 21 huurders aangemeld bij Vroegsignalering gemeente Barendrecht.

Betalingsachterstand en oninbare vorderingen

Onze woonconsulenten steken veel tijd en energie in preventie door het vroegtijdig signaleren van financiële problemen bij huurders, het aanbieden van hulp en het doorzetten naar de juiste hulpverlening. De betalingsachterstand is 0,73% van de jaarhuur. Dit was in 2022 0,81%.

De verwachting is dat deze vorderingen op huurders niet volledig geïncasseerd kunnen worden. Om die reden is er een voorziening voor oninbaarheid opgenomen.

De hoogte van de voorziening als percentage van de betalingsachterstand is als volgt:

- 2023: 42%
- 2022: 45%
- 2021: 44%
- 2020: 49%
- 2019: 38%.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat iets minder dan de helft van de vordering als oninbaar kan worden beschouwd.

Ontruimingen

In 2023 zijn 5 vonnissen uitgesproken: 2 betaalvonnissen en 3 vonnissen voor ontbinding en ontruiming op basis van betalingsachterstand. Er is 1 woning ontruimd en er zijn 2 laatste-kansovereenkomsten afgesloten.

Samenwerking en netwerken

Advieslijn Woonoverlast Barendrecht/Buurtbemiddeling

Bewoners die raad willen over hoe ze met een woonoverlastprobleem kunnen omgaan, kunnen daarvoor een speciaal telefoonnummer bellen. Medewerkers van Buurtbemiddeling beoordelen dan of zij de melding met een telefonisch advies kunnen afhandelen via de Advieslijn Woonoverlast of dat zij de zaak doorzetten naar Buurtbemiddeling. De Advieslijn en (indien noodzakelijk bevonden) buurtbemiddeling worden actief en bewust door de medewerkers klantcontacten en de woonconsulenten ingezet. Dit gebeurt waar nodig ook in overleg met de wijkagenten.

Patrimonium besteedt de bemiddeling bij beginnende burenruzies (als dit mogelijk is) uit aan de Advieslijn Woonoverlast Barendrecht / Buurtbemiddeling. Sommige meldingen kunnen direct door de Advieslijn worden opgelost. Als dat niet lukt, worden zaken doorgezet naar de vrijwilligers van Buurtbemiddeling en komt er een bemiddelingstraject op gang. In 2023 heeft de Advieslijn/Buurtbemiddeling 31 aanmeldingen gekregen waarvan 13 zaken speelden op adressen van Patrimonium. Van deze meldingen zijn er 3 door Patrimonium (in overleg met de bewoners) doorgezet naar de Advieslijn/Buurtbemiddeling; 10 meldingen zijn via een ander kanaal bij de Advieslijn/Buurtbemiddeling binnengekomen. Van het totaal aantal Barendrechtse dossiers bij de Advieslijn/Buurtbemiddeling zijn 22 dossiers opgelost, 3 dossiers na intake gestopt, en zijn 8 zaken niet opgestart of vroegtijdig gestopt vanwege onbereikbaarheid van betrokkenen of ongeschiktheid van de casus voor inzet van Buurtbemiddeling.

Het aantal cases waarbij sprake is of op een later moment blijkt te zijn van psychosociale problematiek neemt toe. In 2023 is dit aan de orde in 13% van de gevallen.

De top drie burenoverlastmeldingen (totaal aantal Barendrecht 2023):

- geluidsoverlast: 19 meldingen
- tuin / buiten problemen: 7 meldingen
- bedreiging/intimidatie, overlast dieren en stankoverlast: allemaal 3 meldingen.

Platform Opvang Vergunninghouders / Project Goede Buur

Vanuit het Platform Opvang Vergunninghouders is in 2022 het Project Goede Buur opgestart. In oorsprong werd het platform opgericht om de vele professionele en vrijwillige organisaties die activiteiten verrichten voor de integratie van nieuwkomers in Barendrecht op elkaar af te stemmen en te bevorderen. De praktische activiteiten zijn gebundeld in project Goede Buur. Dit project wordt gefaciliteerd door de gemeente Barendrecht en uitgevoerd door een coördinator van Vluchtelingenwerk. Naast Patrimonium doen onder meer Vluchtelingenwerk, de bibliotheek AanZet, het diaconaal platform, KijkopWelzijn en Stichting Present mee.

De training Woonvaardigheden, waartoe Patrimonium in 2021 het initiatief nam in samenwerking met Vluchtelingenwerk, Havensteder en Wooncompas, valt onder het project Goede Buur en is in 2023 twee keer gegeven aan een groep statushouders. De opgeleide vrijwilligers geven training over wonen, installatiegebruik, tuinonderhoud en financiën aan steeds een nieuwe groep statushouders. De training vormt een aanvulling op de inburgeringscursus die statushouders vanuit de gemeente moeten volgen. Patrimonium stelt voor deze trainingen een leegstaande woning beschikbaar om op die manier de apparatuur en installaties goed te kunnen laten zien.

Allianties

Vanuit de gemeente Barendrecht zijn in 2020 diverse allianties opgestart die een betere samenwerking beogen tussen partijen in het sociaal domein. Patrimonium neemt deel aan de alliantie Sociale samenhang en aan de alliantie Wonen, Welzijn en Zorg. Deze laatste alliantie kwam voor het eerst eind november 2023 bij elkaar. Via de allianties

monitoren de deelnemende organisaties ambtelijk, bestuurlijk en zoveel mogelijk met praktische samenwerkingen de sociale samenhang in wijken. De eerdergenoemde Kijk in de Wijk-bijeenkomsten werden gerealiseerd dankzij samenwerking tussen organisaties vanuit de Sociale Alliantie en dankzij de financiële bijdrage van de gemeente.

Maatschappelijke Coalitie Barendrecht (MCB)

Patrimonium maakt samen met de ouderenbonden KBO en PCOB, KijkopWelzijn, het Diaconaal Platform, Aafje en Stichting Hoven van IJsselmonde deel uit van deze coalitie. Doel van deze coalitie is om vanuit een helpende, constructieve houding en vanuit de praktijk, ieder vanuit de eigen achterban, input en advies te geven aan het college en de gemeenteraad. Het aandachtsgebied is gericht op huisvesting, wonen en zorg voor jong en oud.

Netwerkbijeenkomst 2023

In 2022 is er een netwerkbroodje georganiseerd voor netwerkpartners van sociaal beheer van Patrimonium. Als vervolg is er in 2023 ook een netwerkbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst stonden de thema's (energie)armoede en botsende leefstijlen centraal. In de periode voor de netwerkbijeenkomst werd een aantal netwerkpartners geïnterviewd over deze onderwerpen. Tijdens de bijeenkomsten zijn de uitkomsten hiervan gepresenteerd en is er in groepen nagedacht over verschillende oplossingen. Deze oplossingen zijn vervolgens opgenomen in een actielijst in het rapport Samen in Barendrecht. De junior projectleider sociaal beheer houdt zicht op deze projecten.

Eindejaarswenskaart voor huurders

Voor kerst ontvingen onze huurders ook dit jaar een wenskaart van Patrimonium.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Intensiveren samenwerking met gemeente, Lokaal Zorgnetwerk, sociale wijkteams en allianties Sociale samenhang en Ouderenzorg ✓
- Huisvesting (en doorverwijzen voor begeleiding naar de juiste partners) van huurders met een bijzondere zorgvraag ✓
- Stimuleren ontmoetingen, onder meer samen met KijkOpWelzijn en Vluchtelingenwerk ✓
- Actualiseren en gezamenlijke aanpak convenant woonfraude en woonoverlast met partners
- Gezamenlijke buurtschouwen met gemeente en huurders ✓
- Extra aandacht voor tuinonderhoud ✓
- Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven ✓
- Stimuleren en faciliteren van participatie ✓
- Informeren over het samen wonen in de straat of in het woongebouw en introductie van woonafspraken in appartementencomplexen. ✓

5. Onze huurder centraal!

Bij elk onderhouds- en nieuwbouwproject, bij elk beleid dat we schrijven, bij elke duurzaamheidsstrategie die we toepassen, bij iedere aanpassing van onze processen en bij alle leefbaarheidsactiviteiten die we uitvoeren staat onze (toekomstige) huurder centraal. We luisteren naar hen, we betrekken hen zoveel mogelijk bij onze plannen en projecten, we werken met hen samen en we houden zoveel mogelijk rekening met hun wensen en suggesties. Alles wat we doen, doen we uiteindelijk voor onze (toekomstige) huurders.

Kwaliteit dienstverlening

Voor onze dienstverlening hebben we inzicht nodig in de wensen, verwachtingen en beleving van onze klanten. Daarom laten we de kwaliteit van onze dienstverlening jaarlijks door KWH meten en nemen we deel aan de benchmark van Aedes. Een goede dienstverlening raakt ons als corporatie in het hart van ons werk. We willen dat onze huurders prettig wonen. Dat ze snel en adequaat geholpen worden bij vragen en wensen. En dat technische problemen in de woning snel worden opgelost.

De klanttevredenheidscijfers laten al enkele jaren een stabiel en goed beeld zien. Onze ambitie is om dit beeld te behouden en waar mogelijk verder te verbeteren en dat onze klanten zich serieus genomen voelen en een oplossing krijgen aangeboden die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld.

We streven ernaar dat minimaal 90% van de klanten tevreden is met onze dienstverlening en ons een 7,5 of hoger geven op de belangrijkste klantprocessen: reparatieverzoeken, woning betrekken, woning verlaten en afhandelen van klantcontacten.

Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening. In 2023 gaven zij ons gemiddeld een 7,4 (in 2022: 7,4) als rapportcijfer. Dit cijfer ligt iets boven het landelijk gemiddelde (7,1) en net onder ons streefcijfer (minimaal 7,5).

Tabel 10. Resultaten KWH-meting 2023

KWH-meting	Patrimonium 2023	Landelijk 2023	Patrimonium 2022	Landelijk 2022
Algemene dienstverlening	7,4	7,1	7,4	7,3
Nieuwe huurders	7,8	7,7	7,7	7,8
Vertrokken huurders	8,3	7,9	8,0	7,9
Reparaties	8,0	7,9	7,9	7,9
Onderhoud	7,6	7,5	7,8	7,6
Woning				
Buurt	7,9	7,9	7,5	7,4

In de metingen wordt ook gekeken naar het percentage tevreden klanten per onderdeel.

- Algemene dienstverlening 89% (was 90% in 2022)
- Nieuwe huurders: 89% (was 98% in 2022)

- Vertrokken huurders: 100% (was 94% in 2022)
- Reparatieverzoeken: 93% (was 92% in 2022)
- Onderhoud: 93% (was 93% in 2022).

De resultaten van de KWH-metingen worden periodiek geanalyseerd en waar nodig vertaald in verbeteracties.

Aedes Benchmark

Patrimonium neemt deel aan de Aedes Benchmark. De scores zijn vergelijkbaar met vorig jaar. Onze klanten zijn tevreden met onze dienstverlening. We monitoren de klanttevredenheid regelmatig. Onze medewerkers Klantenservice kijken regelmatig naar de resultaten en klantfeedback. Ze pakken hierin signalen op en ondernemen waar nodig acties.

Huurdersoordeel

Voor het prestatieveld huurdersoordeel komen we in 2023 uit op een B-score. Dit is hetzelfde als vorig jaar. Onze resultaten zijn stabiel met hier en daar wat verschuivingen van accenten.

Benchmarkresultaten Huurdersoordeel

	Patrimonium - Barendrecht			Sector
	score	score	letter	score
	2022	2023		2023
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	
Nieuwe huurders	8,0	7,8	B	7,7
Huurders met een reparatieverzoek	7,9	7,7	B	7,7
Vertrokken huurders	7,8	8,4	A	7,4

Leefbaarheid

Dit jaar is voor het eerst ook leefbaarheid toegevoegd aan de Benchmark. Op de onderdelen, *Veiligheidsgevoel* (8), *Overlast* (7,4) en *Schoon en netjes* (6,8) scoren we boven het landelijk gemiddelde.

Duurzaamheid

Patrimonium behaalt met het onderdeel *Duurzaamheid* net als vorig jaar een B.

Benchmarkresultaat Duurzaamheid

	Patrimonium - Barendrecht			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2022	2023		2023
Prestatieveld Duurzaamheid			B	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m ²]	44,5	37,0	B	39,1
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m ²]	175,0	157,6	A	186,8
CO ₂ -uitstoot gas* [kg/m ²]	19,2	18,1	B	18,1

* data van CO₂-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2019 en 2020 |

Onderhoud en Verbetering

Patrimonium behaalt op het onderdeel *Onderhoud en Verbetering* een A.

Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering

	Patrimonium - Barendrecht			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2022	2023		2023
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			-	
Instandhoudingskosten* [€/vhe]	-	-		3.739
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	-	-		3.275
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	3.105	3.245		3.303
Instandhoudingskostenindex vijfjarig gemiddelde*	-	-	-	99
Technische woningkwaliteit (EP) [kWh/m ²]	175,0	157,6		187,0
Technische woningkwaliteit referentiewaarde [kWh/m ²]	192,8	176,2		186,7
Technische woningkwaliteit index	91	89	A	100
Ervaren woningkwaliteit [score]	7,14	7,32		6,88
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde [score]	6,90	6,98		6,88
Ervaren woningkwaliteit index	103	105	A	100

* data heeft betrekking op het jaar 2021 en 2022 |

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Voor Beschikbaarheid en huisvesting doelgroepen score we ook dit jaar een A. Voor het onderdeel Betaalbaarheid scoren we een C. Dit heeft vooral te maken de hoogte van het gemiddelde huurprijs en de verhouding huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur.

Ook de scores op het gebied van Beschikbaarheid & Betaalbaarheid zijn sterk verbeterd ten opzichte van de voorgaande jaren. Het onderdeel Beschikbaarheid is van een C- naar een A-score gegaan. Het onderdeel Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzen-grens is verslechterd. In 2022 lag het

percentage op 78,4%. Hiermee voldeden we ruim aan onze doelstelling en aan het Regioakkoord. In 2023 ligt het percentage op 64%. Dit is lager. Dit wordt deels veroorzaakt door de maatschappelijke keuze om deze nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan de secundaire doelgroep.



Beschikbaarheid & betaalbaarheid

	Patrimonium - Barendrecht		Sector
	2021	2022	2022
letter Beschikbaarheid		A	
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	1,4%	3,3%	0,3%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	19,4%	-4,0%	-4,4%
Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen gereguleerd aanbod	80,8%	87,5%	84,2%
letter Betaalbaarheid		C	
Gemiddelde huurprijs (DAEB)	€ 592	€ 608	€ 578
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	67,0%	66,5%	69,3%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs (DAEB)	-1,0%	2,7%	2,9%
letter Huisvesten doelgroepen		A	
Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens [%]	78,4%	86,1%	74,4%
Match voorraad (DAEB) en doelgroep passend toewijzen	94,1%	84,6%	79,5%

Keuzevrijheid bewoners bij woningverbetering

Patrimonium biedt huurders individuele woningverbetering op verzoek, maar ook bij onderhoudsprojecten. Daarnaast hebben huurders bij een vervanging van sanitair, keuken en tegelwerk een aantal keuzemogelijkheden. Ook nieuwe huurders krijgen keuzes voor de inrichting en afwerking van hun woning.

ServicePlus-abonnement

Patrimonium biedt huurders van woningen een ServicePlus-abonnement aan voor het uitvoeren van kleine reparaties (huurdersonderhoud zoals vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen) die voor rekening van de huurders komen. Voor een maandelijks bedrag voert Patrimonium een groot deel van dit huurdersonderhoud uit. Het aantal deelnemers aan het ServicePlus-abonnement nam procentueel in 2023 iets af. Eind 2023 hadden 2.182 huurders (77,6%) het ServicePlus-abonnement. In 2022 was dit 78,6%.

Klachten over de dienstverlening

Geschillenadviescommissie

Patrimonium is aangesloten bij de regionale Geschillenadviescommissie (GAC). In 2023 zijn er drie klachten voorgelegd aan de geschillenadviescommissie. Hiervan zijn twee zaken niet ontvankelijk verklaard. Bij een derde zaak – na de hoorzitting – oordeelde de geschillenadviescommissie dat deze wel ontvankelijk was maar de klacht niet gegrond. De geschillenadviescommissie oordeelde *“Patrimonium heeft adequaat gereageerd en al hetgeen gedaan wat verwacht mocht worden en wat in haar vermogen lag. Patrimonium is niet in gebreke gebleven en derhalve is er geen reden voor een compensatie”*.

Huurcommissie

Er zijn in 2023 8 huurverlagingsverzoeken op grond van onderhoudsgebreken behandeld. Hiervan is er één afgesloten. Patrimonium is in het gelijk gesteld. Er lopen nog 6 zaken bij de huurcommissie, Bij één zaak zijn we in het ongelijk gesteld, Patrimonium is in beroep gegaan tegen deze uitspraak en de juridische procedure loopt door in 2024.

Bewonersparticipatie

We hechten veel waarde aan betrokken bewoners. Goede ideeën voor de buurt faciliteren en ondersteunen we. Via tevredenheidsonderzoeken laten bewoners weten wat we goed doen en wat minder goed. Bij grootonderhoudsprojecten werken we vanaf de eerste fase nauw samen met een bewonersvertegenwoordiging.

Bewonersadviesgroep

In 2016 is Patrimonium in samenwerking met de Bewonersraad gestart met een digitale Bewonersadviesgroep. In 2023 telde deze Bewonersadviesgroep 131 adviseurs. Het doel is om van een bredere groep huurders feedback te krijgen op de activiteiten van Patrimonium. Bovendien willen we aftasten welke koers we moeten varen als het aan onze huurders ligt. De laatste digitale vragenlijst die hiervoor werd uitgezet dateert van eind 2022 en had als onderwerp: Wat is uw woonbehoefte? Helaas heeft de verwerking van de antwoorden erg lang geduurd waardoor de deelnemers geen rapportage meer terugontvingen in 2023. De deelnemers krijgen altijd een rapportage terug van de gegeven antwoorden en ook wat Patrimonium of de Bewonersraad daarmee gaat doen. De uitslag van deze vragenlijst en een mogelijk vervolg volgen zo snel mogelijk in 2024.

Bewonerscommissies

In 2023 waren twaalf bewonerscommissies actief. Met de bestaande commissies voeren we onder normale omstandigheden één of meerdere keren per jaar overleg over beheer en leefbaarheid in en rond hun wooncomplexen. Bewonerscommissies krijgen een jaarlijks voorschot van € 350 voor de bekostiging van hun activiteiten dat zij naar eigen inzicht kunnen inzetten voor hun medebewoners.

De bewonerscommissies hebben onder meer de volgende activiteiten georganiseerd.

- *Bewonerscommissie Weidepoort*

De bewonerscommissie is betrokken bij de overleggen tussen Patrimonium en de leverancier van de warmte. De commissie is daarbij een belangrijke spreekbuis namens de huurders. Daarnaast verleent de

bewonerscommissie bijstand aan huurders, onderhoudt zij contacten in de sfeer van lief en leed en geeft zij enkele malen per jaar een nieuwsbrief uit. De bewonerscommissie organiseerde onder meer een bewonersavond met hapjes en muziek en een Sinterklaasbijeenkomst voor bewoners én gezinnen uit de wijk.

- *Bewonerscommissie Klipper Boeier*

De bewonerscommissieleden helpen andere bewoners waar ze kunnen, geven persoonlijke aandacht in de sfeer van lief en leed en maken deel uit van het wijkoverleg. De actie *Buitenoord Schoon!* die de commissieleden jaarlijks organiseren samen met Patrimonium, de gemeente en basisschool De Ark vond in maart plaats tijdens de landelijke actie NLDoet. De actie maakt inmiddels na tien jaar een vast onderdeel uit van het onderwijscurriculum van de Ark op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en burgerschapsvorming.

- *Bewonerscommissie Maashoek*

De commissie organiseerde een nieuwjaarsbijeenkomst. Daarnaast wordt persoonlijke aandacht gegeven in de sfeer van lief en leed. De groep bewoners die in 2021 begon om samen het groenonderhoud rond het gebouw ter hand te nemen, doet dat nog steeds met veel enthousiasme volgens de hierover met Patrimonium gemaakte werkafspraken.

- *Bewonerscommissie Notenhof*

Ook deze bewonerscommissie geeft veel aandacht aan de bewoners van het pand in de sfeer van lief en leed. Er is veel ruimte voor gezellige activiteiten, die in ieder geval tweemaal per jaar plaatsvinden tijdens het lente- en herfstpraatje. Bewoners houden de groene omgeving van het gebouw bij en doen ook extra schoonmaakwerkzaamheden. Er wordt periodiek een nieuwsbrief voor de bewoners gemaakt. Dit jaar werd gestart met overleg over de toekomst van de mozaïekbank die voor het gebouw staat.

- *Bewonerscommissie Vioolhof*

De Bewonerscommissie Vioolhof liep dit jaar aan tegen het feit dat medebewoners slecht 'te porren' zijn voor gezellige activiteiten of bijeenkomsten. Dat werkt niet motiverend voor de commissie. Er is besloten om een ideeënbus op te hangen. Als bewoners ideeën indienen, gaat de commissie daarmee reactief aan de slag. In overleg met de commissie is dit jaar besloten om de bloembakken op de galerijen niet meer te laten vullen.

- *Bewonerscommissie Leerlooierij*

De commissie organiseerde in 2023 diverse bijeenkomsten zoals een lunch en een bingomiddag. Verder worden nieuwe bewoners welkom geheten en wordt er zoveel mogelijk aandacht besteed aan lief en leed. Op verzoek van de bewonerscommissie heeft de wijkbrandweervrouw een veiligheidsronde door het gebouw gemaakt en is er een inloopactie voor bewoners geweest.

- *Bewonerscommissie Vlietstaete*

De commissie is zeer actief, overlegt met Patrimonium over gebouwzaken en heeft veel aandacht voor de medebewoners. De commissie organiseerde hun jaarvergadering en een nieuwjaarsbijeenkomst. Samen met Patrimonium wordt gezocht naar een geschikte externe locatie voor deze bijeenkomsten.

- *Bewonerscommissie Mandolinehof*

De commissie heeft in 2023 diverse bijeenkomsten voor bewoners georganiseerd. Onder meer op Koningsdag en aan het einde van het jaar werden activiteiten ontplooid. Periodiek wordt een nieuwsbrief uitgegeven en er is veel aandacht voor het tonen van belangstelling bij lief en leed.

- *Bewonerscommissie Lavendelhof*
Deze commissie maakt zich hard voor het vergroten van de leefbaarheid in en om het gebouw. In overleg met Patrimonium werden in 2023 onder meer de trapleuningen opnieuw in de verf gezet en werd een luifel aangebracht boven de entree. De commissie heeft diverse malen gezellige bijeenkomsten georganiseerd voor de medebewoners.
- *Bewonerscommissie Torenvalk*
Deze commissie heeft enkele bewonersbijeenkomsten georganiseerd en heeft aandacht voor lief en leed van de medebewoners. De commissie was in 2023 sparringpartner voor Patrimonium tijdens de planontwikkeling voor de mogelijke aanbouw van een scootmobielruimte bij het gebouw.
- *Bewonerscommissie Mozartstraat*
In overleg met de bewonerscommissie werd in 2023 een start gemaakt met het opknappen van de entree. Ook werd een veiligheidsactie in samenwerking met de brandweer uitgevoerd.
- *Bewonerscommissie Mr. Thorbeckestraat*
Deze commissie heeft dit jaar een actieve rol gespeeld bij de organisatie van een Buurtfest in de wijk de Driehoek, waarvan de Mr. Thorbeckestraat deel uitmaakt.

Sommige bewonerscommissies nemen deel aan het Lief & Leedstraatprogramma van welzijnsorganisatie KijkopWelzijn, waarbij zij gefaciliteerd worden met een klein programmabudget om activiteiten te organiseren of presentjes te kopen in het kader van lief en leed.

In 2023 ging in woongebouw de Boeg aan de Spits een technische commissie van start, bestaande uit kopers en huurders. Deze commissie heeft een ondersteunende en adviserende rol op het gebied van technische zaken die het gebouw betreffen.

Bijeenkomst bewonerscommissies

Voor de tweede keer werd een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies met het thema communicatie. Ook was er een spreker aanwezig vanuit de Woonbond. Patrimonium blijft een dergelijke bijeenkomst jaarlijks organiseren rondom wisselende thema's.

Samen-in-de-Buurtprijs

Ieder jaar wordt de Samen-in-de-Buurtprijs uitgereikt aan de bewoners met het beste idee voor hun buurt. In 2023 is de Samen-in-de-Buurtprijs voor de Irenestraat, complex Siedewij. Zij maken een bankje met plantenbakken bij de Zorgnijverij en in het voorjaar van 2024 zijn ze van plan een opening te houden voor deze kleine ontmoetingsplaats rondom het complex Siedewij.

Bewonersraad

De spelregels voor het overleg met de Bewonersraad zijn vastgelegd in de (meerjaren)samenwerkingsovereenkomst en wettelijk in de Woningwet en de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Namens Patrimonium voeren de

directeur-bestuurder en de manager Wonen het overleg met de Bewonersraad. De managers Vastgoed en Financiën schuiven op verzoek aan. In 2023 is zes keer overlegd met het bestuur van de Bewonersraad.

Samenstelling Bewonersraad

Tabel 11. Samenstelling Bewonersraad 2023

Voorzitter	André Krijgsman	Benoemd in 2020
Penningmeester	Jaap Clements	Benoemd in 2021
Secretaris	Bets van Roon	Herbenoemd in 2021
Bestuurslid	Mieke Verhagen	Afgetreden per april 2023
Bestuurslid	Jan van Ouwerkerk	Herbenoemd in 2022
Bestuurslid	Jan Zijlmans	Herbenoemd in 2022

Een benoeming is voor vier jaar met mogelijkheid tot herbenoeming.

Faciliteiten

De Bewonersraad beschikte eerst over een eigen ruimte in het pand van Patrimonium Barendrecht aan de Londen 14-16. In mei 2023 is Patrimonium verhuisd naar het kantoor aan de Henry Dunantlaan 3. De Bewonersraad maakt sindsdien gebruik van het kantoor van Patrimonium wanneer dat nodig is. Patrimonium vraagt hiervoor geen vergoeding. De Bewonersraad krijgt daarnaast van Patrimonium een jaarlijkse bijdrage voor hun activiteiten waaronder opleiding en communicatie met de achterban. In 2023 was dat € 18.776. Daarnaast ondersteunt de communicatieadviseur van Patrimonium op verzoek de Bewonersraad bij de communicatie via inspiratie- en ontwikkelsessies, nieuwsbrieven en communicatieadvies.

Prestatieafspraken 2023

Patrimonium stelt aan het begin van ieder jaar samen met de Bewonersraad prestatieafspraken op. Tijdens de reguliere overleggen bespreken Patrimonium en de Bewonersraad de voortgang. Naast de onderwerpen uit de prestatieafspraken 2023 kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- kwaliteit van dienstverlening
- bod op de gemeentelijke woonvisie voor 2023 en de gezamenlijke prestatieafspraken tussen Patrimonium, gemeente en Bewonersraad
- voortgang gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente, Patrimonium en Bewonersraad
- doorstroming op de woningmarkt.

Afspraken met de Bewonersraad

Hierna is de voortgang van de prestatieafspraken met de Bewonersraad weergegeven. De samenwerking met de Bewonersraad is prettig en constructief.

Participatieonderwerp

Enkele (beleids)onderwerpen en projecten zijn als participatieonderwerpen benoemd in de prestatieafspraken met de Bewonersraad. Deze projecten worden zoveel mogelijk samen met de Bewonersraad voorbereid, waarbij de

Bewonersraad tevens het recht houdt op advies over het eindresultaat. Mocht de Bewonersraad niet in de voorbereiding betrokken willen worden, dan heeft hij nog altijd het recht op overleg en advies op deze onderwerpen en projecten. Voor het overleg en advies gelden de wettelijke termijnen.

De volgende projecten zijn afgerond:

- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad stellen gezamenlijk hun Prestatieafspraken voor 2023 vast.
- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad werken samen aan het verder optimaliseren van de bewonersadviesgroep.
- Beschikbaarheid & bijzondere doelgroepen: Patrimonium betreft de Bewonersraad bij de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid.
- Beschikbaarheid & bijzondere doelgroepen: Patrimonium betreft de Bewonersraad in de voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten. De wijze waarop wordt door de Bewonersraad en Patrimonium onderling afgestemd.
- Beschikbaarheid: Patrimonium en Bewonersraad vinden doorstroming op de woningmarkt belangrijk. Gezamenlijk is er in 2023 een actieplan voor opgesteld.
- Leefbaarheid & sociale stabiliteit: De Bewonersraad denkt mee en signaleert ontwikkelingen op het gebied van sociale stabiliteit (signaleren van en samen met Patrimonium inspelen op leefbaarheidsvraagstukken in het woningbezit van Patrimonium). Patrimonium betreft de Bewonersraad bij activiteiten gericht op het voorkomen van botsing tussen verschillende leefstijlen.
- Betaalbaarheid: Bewonersraad werkt actief mee in de uitvoering van maatregelen in het kader van de aanpak van (energie)armoede. Bijvoorbeeld het buizenproject in januari 2023.
- Woningwet: Bewonersraad heeft een brainstormsessie met het MTB en de RvC over actuele thema's/ontwikkelingen in de woningmarkt georganiseerd.
- Woningwet: Patrimonium betreft de Bewonersraad bij de voorbereiding en uitvoering van projecten en activiteiten die voortkomen uit het nieuwe *Koersplan 2021+* en stelt de Bewonersraad in de gelegenheid hierop input te geven.

Adviesonderwerpen

In de prestatieafspraken met de Bewonersraad zijn ook de onderwerpen en projecten opgenomen waarvan de Bewonersraad heeft aangegeven niet actief deel te willen nemen in de voorbereiding, maar deze onderwerpen achteraf van een advies te willen voorzien. De Bewonersraad heeft adviezen uitgebracht op de volgende onderwerpen:

- Betaalbaarheid: Patrimonium en de Bewonersraad bespreken de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023. De Bewonersraad heeft een positief advies uitgebracht op het voorstel van Patrimonium.
- Betaalbaarheid: Bewonersraad heeft een advies uitgebracht op het geactualiseerde huurprijsbeleid.
- Woningwet: Jaarrekening en het jaarverslag 2022 van Patrimonium. De Bewonersraad heeft kennisgenomen van de inhoud van de jaarrekening en het bestuursverslag 2022 en zag geen reden voor aan- of opmerkingen.

Informatieonderwerpen

Patrimonium geeft de Bewonersraad ook informatie over bepaalde onderwerpen. De Bewonersraad kan daarop desgewenst reageren of daarover vragen stellen. Het gaat om de volgende onderwerpen.

- Duurzaamheid: planmatig onderhoud / groot onderhoud uitvoeringsplanning voor 2023
- Klant centraal: kwaliteit van dienstverlening, resultaten KWH-metingen.

Prestatieafspraken Patrimonium-Bewonersraad en gemeente Barendrecht

In een *Woonvisie* van de gemeente is de maatschappelijke investering door corporaties verankerd. De exacte bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid, van elke corporatie afzonderlijk, komt in de samenwerking tussen de corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet iedere corporatie vanuit haar inzichten en bedrijfsvoering ieder jaar een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Vervolgens maken corporatie, gemeente én de huurdersorganisatie hierover jaarlijks prestatieafspraken. Dit bod heeft goedkeuring nodig van de raad van commissarissen vanuit de Woningwet 2015.

De Woonvisie van de gemeente Barendrecht stamde uit 2016 en was aan vernieuwing toe. Patrimonium was hier in de afgelopen jaren al steeds over in gesprek met de gemeente. Patrimonium wilde samen met de Bewonersraad een zorgvuldig voorbereid bod uitbrengen wat ook afgestemd was met de andere corporaties, maar werd geconfronteerd met een nog niet afgeronde nieuwe Woonvisie bij de gemeente. De RvC heeft daarom op 21 juni 2023 kennisgenomen van het plan van aanpak en de brief naar de gemeente waarin afgesproken werd dat we het huidige bod door laten lopen tot en met 2024 vanwege de ontbrekende afgeronde Woonvisie. In juni 2023 is de Woonvisie 2023-2027 door de gemeente afgerond. Patrimonium bereidt een bod voor 2025 voor op basis van de nieuwe Woonvisie.

De huidige afspraken bevatten vier thema's.

Woonopgave naar prijs

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Woonopgave naar kwaliteit

- Beschikbaarheid, een (t)huis voor ouderen en bijzondere doelgroepen
- Beperken van energiegebruik en energielasten van onze huurders
- Leefbaarheid en sociale stabiliteit.

De gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht, de drie grote woningcorporaties en hun huurdersorganisaties voor de periode 2022-2025 zijn in uitvoering. De prestatieafspraken worden ambtelijk meerdere keren per jaar gemonitord. Bestuurlijk worden minimaal één keer per jaar de onderwerpen besproken die op ambtelijk niveau niet (tijdig) zijn opgelost of waarvoor extra aandacht nodig is.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Ontwikkelen en verbeteren van onze dienstverlening ✓
- Intensief blijven samenwerken met de Bewonersraad en hem ondersteunen in zijn ontwikkelings- en professionaliseringstraject ✓
- Onderzoeken nieuwe vormen van participatie ✓
- Ieder jaar prestatieafspraken maken met de Bewonersraad en daarnaast ook gezamenlijke prestatieafspraken met de Bewonersraad en de gemeente ✓

6. Organisatie

We staan voor nogal wat uitdagingen doordat de afgelopen jaren de volkshuisvestelijke vraagstukken in omvang en complexiteit zijn toegenomen. De behoefte aan betaalbare woningen in onze regio is sterk toegenomen, de omvang van de duurzaamheidsopgave wordt steeds duidelijker en de sociale stabiliteit staat steeds meer onder druk door de marktwerking in de zorg- en welzijnssector en de economische ontwikkelingen. Met de steeds snellere veranderingen wordt het gevoel van controle op onze omgeving minder. En dat vraagt wat van ons als organisatie, maar vooral van ons als medewerkers.

We gaan verder op de al eerder ingeslagen weg en we ontwikkelen ons langzaam maar zeker tot een lerende, flexibele en wendbare organisatie met een hoge mate van interactie met onze maatschappelijke omgeving.

Organisatieactiviteiten 2023

De wereld om ons heen verandert steeds. Dat betekent dat wij een organisatie moeten zijn die makkelijk en snel op die veranderingen kan inspelen. Ook in 2023 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2023 (maar ook de komende jaren):

- wendbare organisatie
- ontwikkeling medewerkers
- hybride werken
- deelname aan Corporaties in Beweging
- corporate communicatie
- heroriëntatie sociaal beheer: waar zijn we van?

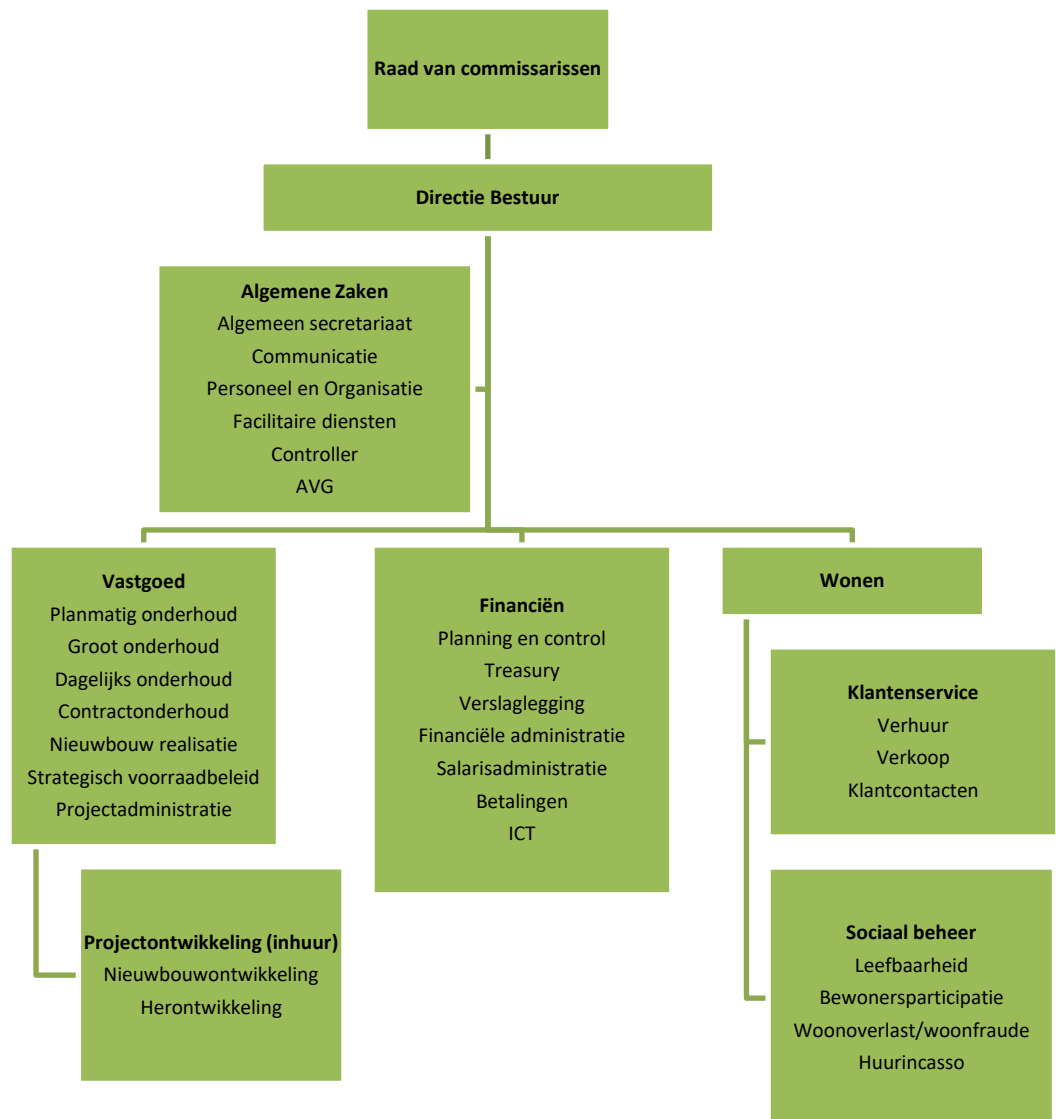
Medewerkers wordt gevraagd altijd zelf na te denken over de vraagstukken en veranderingen die ze tegenkomen en wat dat voor hun eigen werk betekent. Daarbij staan de generieke competenties klantvriendelijk, flexibel, organisatiebewust en aanspreekbaar zijn nog steeds centraal.

Ook in 2024 gaan we het verandervermogen van de organisatie nog volop stimuleren. Wij willen dat om te kunnen blijven voldoen aan wat de buitenwereld van ons vraagt en om onze dienstverlening aan onze huurders te blijven verbeteren.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur ziet er per 31 december 2023 als volgt uit.

Figuur 1. Organogram



Personeel

Patrimonium richt zich op het ontwikkelen en motiveren van medewerkers en het bevorderen van de gewenste organisatiecultuur. Eind 2023 was de vaste personele samenstelling 28,06 fte's. Dat is 0,33 fte minder dan eind 2022 (28,39). We hebben 3 medewerkers aangetrokken (waaronder een trainee) en er is 1 medewerker vertrokken.

Eind 2023 waren 10 medewerkers ingehuurd als gevolg van ziekte, het niet kunnen invullen van vacatures en de grote hoeveelheid vastgoedprojecten. Via een collega-corporatie zijn 2 medewerkers ingeleend. Eind 2022 waren nog 6 medewerkers ingehuurd. Het aantal ingehuurde medewerkers is in 2023 gestegen.

Tabel 12. Samenstelling personeelsbestand eind 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal medewerkers	32	31	30	29	28
• Man	11	10	10	9	10
• Vrouw	21	21	20	20	18
Personeel (interim in aantallen)	10	6	7	6	11
Gemiddelde leeftijd	51	50	50	49	49
Gemiddelde diensttijd (in jaren)	11,9	12,4	11,7	10,9	11
Ziekteverzuim (in procenten)	5,7	4,1	2,78	1,3	1,3
In- en uitstroom medewerkers (in aantallen)	4	5	3	5	6
Aantal medewerkers met (deeltijd)pensioen	0	0	1	0	1
Stagiaires (in aantallen)	1	1	0	1	0

Werkkostenregeling

Patrimonium viel met haar vergoedingen en verstrekkingen in 2023 binnen het forfait (zijnde over de eerste € 400.000 3% en over het meerdere 1,18%) van de loonsom.

Arbodienstverlening

Per 1 januari 2022 is Patrimonium aangesloten bij een nieuwe arbodienstverlener. Met hem zijn duidelijke afspraken gemaakt over werkwijzen en er is een re-integratie- en preventieadviseur als contactpersoon aangesteld.

Ziekteverzuim

Terugdringen ziekteverzuim

Patrimonium blijft aandacht geven aan het terugdringen van het ziekteverzuim. Dit gebeurt onder andere door het voeren van (frequent-verzuim)gesprekken met medewerkers, bespreken van verzuimcijfers in het managementteam, alternatieven aanbieden voor verzuim (bijvoorbeeld wisselen van werkdag) en elkaar aanspreken op gedrag.

Verzuimpercentage

Het ziekteverzuim over 2023 is uitgekomen op 5,7%. In 2022 was dit 4,1%. Dit is hoger dan de voorgaande vier jaren. In 2023 waren er vier langdurig-verzuimgevallen. Medewerkers meldden zich vaker ziek dan in 2022, namelijk 1,53 keer ten opzichte van 1,37 keer in 2022. Het totaal aantal verzuimmeldingen bedroeg 49.

Stages

Patrimonium gaat actief om met stages en heeft als uitgangspunt dat minimaal één stagiair per stagesoort per stagejaar (september t/m mei) wenselijk is. Het gaat dan om werkstages (beroepsvoorbereidende stages en eind- of afstudeerstages) en maatschappelijke stages (snuffelstages). In 2023 was er één hbo-afstudeerstage.

Opleiding

De opleidingsregeling van Patrimonium is ongewijzigd gebleven. Patrimonium investeert geld en de medewerker investeert tijd. Voor elke functie is het competentie- en opleidingsniveau bepaald en aanvullende opleidingen worden door medewerkers en leidinggevendenden geïnitieerd. Iedere medewerker krijgt de mogelijkheid om een opleiding of training te volgen die aansluit bij de huidige functie of noodzakelijk is voor het vervullen van een andere functie bij Patrimonium of een andere werkgever.

Persoonlijk ontwikkelingsplan

In 2023 heeft 1 medewerker een persoonlijk ontwikkelingsprogramma gevolgd. Bij deze medewerker staat de ontwikkeling naar een (hoger gewaardeerde) andere functie centraal.

(Collectief) opleidingsplan

In 2023 vond 1 (semi-)collectieve opleiding plaats, namelijk Inkoop en aanbestedingen.

Hybride werken

De coronapandemie heeft veel aspecten van ons dagelijks leven opnieuw vormgegeven, ook de manier waarop er wordt gewerkt. De ervaringen van medewerkers tijdens het thuiswerken hebben impact gehad op wat zij verwachten van hun werkomgeving in de toekomst.

In 2021 is onderzocht wat dit betekent voor de manier van werken bij Patrimonium. Het doel van het onderzoek was om te komen tot een breed gedragen hybride-werkenbeleid met een evenwichtige verdeling van goed werkgeverschap en goed werknemerschap met daarbij aandacht voor (niet-limitatief):

- de individuele medewerker, het team / de afdeling en de organisatie
- arbeidsomstandigheden
- leiderschap
- reiskostenvergoeding en thuiswerkvergoeding
- wet- en regelgeving, cao.

In april 2022 is deze nieuwe manier van werken voor de proefperiode van een jaar van start gegaan. Tot eind 2022 zijn verschillende activiteiten ondernomen om een vinger aan de pols te houden. Zo zijn er op afdelingsniveau korte enquêtes gehouden, is een tussentijdse evaluatie opgeleverd en was er in december een interactieve bijeenkomst. In 2023 is een eindadvies gegeven over het wel/niet voortzetten van het hybride werken. Uitkomst hiervan is dat het hybride werken wordt voortgezet, maar wel zal jaarlijks een evaluatie hiervan plaatsvinden.

Kantoorpand

In mei 2023 is Patrimonium Barendrecht verhuisd van Londen 14-16 naar Henry Dunantlaan 3 in Barendrecht. In overleg met medewerkers, RvC en Bewonersraad zijn we gekomen tot deze verhuizing. Met heel veel inzet van medewerkers – die via projectteams het gehele proces vanaf idee om te verhuizen, te komen tot een inrichtingsplan van het nieuwe gebouw, verkoop en ontruiming van het oude kantoorpand tot en met de gehele verhuizing op zich genomen hebben – kijken we terug op een geslaagde verhuizing. In 2024 restten nog een aantal afrondende werkzaamheden zoals het vervangen van de fietsenstalling en de afronding van een aantal opleverpunten. Het project wordt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 afgerond met een overdrachtsnotitie. Het pand aan de Londen 14-16 is verkocht en overgedragen per augustus 2023.

Strategische personeelsplanning

Vanuit de behoefte van het management en de bestuurder om meer strategisch te kijken naar ons (toekomstige) personeelsbestand en de verplichting uit de cao Woondiensten is in 2019 een eerste strategische personeelsplanning opgesteld. Eind 2023 is een nieuwe strategische personeelsplanning vastgesteld voor de periode 2024-2026.

De strategische personeelsplanning bestaat uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie medewerkers (verdeling man/vrouw, leeftijd, jaren in dienst)
- functie (huidig aantal fte / gewenst aantal fte)
- arbeidsrelatie (vast/inhuur)
- competenties (functiecompetentie per medewerker)
- planning voor in-, door- en uitstroom tot 30 juni 2023
- kansen/mogelijkheden per afdeling
- risico's per afdeling + beheersmaatregelen
- generieke kansen en bedreigingen
- vlootschouw.

De komende periode ligt de focus met name op:

- duurzame inzetbaarheid en vitaliteit
- vergrijzing personeelsbestand
- kennisoverdracht (indien mogelijk via doorstroom)
- binden en boeien.

Het strategische personeelsplan is een levend document en wordt ieder halfjaar geëvalueerd.

Leiderschapontwikkeling

De afgelopen jaren hebben we ons ingezet om de organisatie wendbaar en medewerkers flexibel te krijgen. In het kader van eigenaarschap geven en nemen, hebben we in 2022 vooral ingezet op de diversiteit aan mogelijkheden om je eigen leervormgever te zijn. Dit gebeurt als vervolg op mentorcoaching gericht op het omgaan met veranderingen

in de maatschappij met gevolgen voor ons werk. Verder is begin 2023 gestart met het benoemen van relevante interne en externe ontwikkelingen en het bepalen van de betekenis daarvan voor het dagelijks werk van iedereen.

Veiligheid en preventie

De organisatie voor bedrijfshulpverlening (BHV) bestond aan het eind van het jaar uit 6 medewerkers. Het BHV-team overlegt minimaal 1 keer per kwartaal, echter in 2023 is er 6 keer BHV-teamoverleg geweest. In februari hebben 5 BHV-medewerkers de herhalingscursus met goed resultaat afgerond, 1 persoon heeft de training in september gedaan. Het BHV-team heeft in mei 2023 in samenwerking met BHV Nieswaag weer een incompany cursus Reanimatie/AED geïnitieerd voor collega's die geen bhv'er zijn maar wel willen kunnen reanimeren. Naast het herhalen van het reanimeren werd er ook veel aandacht besteed aan het herkennen van symptomen bij bijvoorbeeld een hartaanval, herseninfarct, flauwte of TIA. Deze cursus is door 12 medewerkers gevolgd. De cursus wordt als zeer positief ervaren en zal daarom in mei 2024 weer worden georganiseerd.

Door de verhuizing naar het nieuwe pand is het noodzakelijk om een nieuw BHV-/calamiteitenplan op te stellen. Naar verwachting is dit plan in het eerste kwartaal van 2024 afgerond. Het maken van een ontruimingsplan en de vluchtroutes/plattegronden is uitbesteed aan BHV Nieswaag. Alle aanwezige brandhaspels en noodverlichting zijn gecontroleerd, de EHBO-verbanddozen en brandblussers zijn vervangen. De plattegronden met vluchtroutes zijn aangebracht, bezoekers moeten hun aanwezigheid registreren bij binnenkomst bij de balie en medewerkers geven aan via de aanwezigheidsapp of zij op kantoor, thuis, buiten of afwezig zijn. Het BVH-team kan via een overzicht in de app en op een scherm bij de balie zien wie en hoeveel mensen er aanwezig zijn. Er hebben zich in 2023 geen ongevallen voorgedaan.

HR-cyclus

De afgelopen jaren is de vraag om een andere manier van interactie tussen leidinggevende en medewerker meermaals gesteld. De redenen hiervoor zijn de toegenomen groei van de organisatie- en individuele wendbaarheid, onze flexibiliteit en effectiviteit/impact van het hybride werken. Daarnaast voelde de huidige HR-cyclus niet meer van deze tijd en weinig motiverend.

Met een projectgroep is in kaart gebracht welke uitgangspunten leidend moeten zijn voor de gesprekken:

- tweerichtingsverkeer, regelmatig terugkerende gesprekken/werkoverleg op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid
- mensgericht, aandacht voor de persoon, waardering, aandacht voor ambitie, kwaliteiten, ontwikkeling en resultaten.

Daarnaast zijn er de volgende belangrijke voorwaarden.

Voorwaarden voor het gelijkwaardige en wederkerige gesprek

- goede onderlinge relatie en vertrouwen
- empathisch vermogen, aandacht en oprechte interesse in elkaar.

Voorwaarden voor een goed werkend gesprek

- gespreksvaardigheden (management en medewerkers) voldoende op niveau
- borgen van gelijkwaardige kwalitatieve invulling van de gesprekscyclus op managementniveau
- adequate voorbereiding en verslaglegging, actueel en goed beeld over de prestaties en uitdagingen
- bevorderen ophalen input uit organisatie, inhoudelijk feedback geven en vragen.

Ook vinden we het belangrijk de gesprekscyclus los te koppelen van het belonen.

De medewerkers van Patrimonium hebben ingestemd met deze nieuwe manier van gespreksvoering en in 2024 wordt gestart met een pilotjaar.

Communicatie

In 2023 plaatsten we elf keer een paginagrote *advertorial* in het Barendrechtse weekblad *De Schakel*. Hiermee informeren we onze huurders (en alle inwoners van Barendrecht) over onze werkzaamheden, de ontwikkelingen bij Patrimonium, maar ook in de corporatiebranche, en onze visie op samen wonen en leven in Barendrecht. Ons jaaroverzicht – onze maatschappelijke verantwoording – publiceren we in *De Schakel* en op onze website.

Digitalisering

Mijn Thuis: eigen omgeving voor huurders

De digitale dienstverlening breiden we verder uit. Via het huurdersportaal kunnen onze huurders vanuit huis hun correspondentie inzien, hun wijzigingen doorvoeren en een groot deel van hun huur- en woonzaken zelf regelen op een tijdstip dat hen het beste uitkomt. In het najaar van 2023 ging onze vernieuwde website live. De site kreeg een moderner uiterlijk en is overzichtelijker.

Evenementen

In 2023 organiseerden we verschillende evenementen rond vastgoedprojecten voor huurders, omwonenden en relaties. In februari vierden we de start van de bouw van 20 duurzame eengezinswoningen aan de Talmaweg. Wethouder Lennart van der Linden onthulde het bouwbord van dit project. In de Fruitbuurt startte in 2023 het grootonderhoud. Daarom organiseerden we in mei een gezellige middag voor de huurders en omwonenden. Dat deden we in juni voor de bewoners en omwonenden van de Rivierenbuurt. Daar vierden we dat het grootonderhoud klaar was en de huurders een energiezuinigere woning hebben met minimaal energielabel A. Dankzij de cascobouwmethode verliep de bouw van de woningen aan de Talmaweg snel. Daarom konden we in augustus al een kijkmiddag voor de toekomstige huurders organiseren. En begin december vierden we de officiële oplevering met de kersverse huurders en omwonenden.

Ook organiseerden we evenementen gericht op de leefbaarheid in de wijken. Voorbeelden daarvan zijn de jubileumlunches voor huurders die 30, 40, 50 of 60 jaar huurder zijn bij Patrimonium, het uitreiken van de Samen-in-

de-Buurtprijs, het bezoeken van vier woongebouwen met de brandweer om bewoners te informeren over brandveiligheid en een netwerkbijeenkomst met ketenpartners.

Sponsoring

Sinds de invoering van de *Woningwet 2015* is het voor corporaties niet meer toegestaan om zich bezig te houden met sponsoractiviteiten. Patrimonium heeft in 2023 dan ook niets gesponsord.

Medezeggenschap

Afspraken die gemaakt zijn over medezeggenschap bij Patrimonium na ontbinding van de OR in 2020 zijn:

- Patrimonium hanteert de alternatieve medezeggenschapsvorm zoals genoemd in artikel 35b van de WOR.
- Patrimonium organiseert in ieder geval twee medewerkersbijeenkomsten per jaar.
- Patrimonium nodigt medewerkers uit om mee te denken over toekomstige medezeggenschapsvormen en -vertegenwoordiging.
- Patrimonium-medewerkers die in de toekomst behoefte hebben aan een ondernemingsraad bieden we de mogelijkheid om dit weer in te stellen.

In 2023 zijn er twee medezeggenschapsbijeenkomsten geweest, in maart en oktober. Onderwerpen waarover medewerkers werden geïnformeerd, of waarbij een oproep werd gedaan aan medewerkers om hierover mee te denken of een advies te geven waren:

- eindadvies projectgroep Hybride werken
- OR of medezeggenschap
- visitatietraject 2023
- instemming nieuwe HR-cyclus
- omgaan met ongewenst gedrag.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Organisatieontwikkeling
- Ontwikkeling medewerkers ✓
- Samenwerking met partners verder verdiepen
- Dienstverlening verder verbeteren ✓

7. Governance

Woonstichting Patrimonium Barendrecht wil als maatschappelijke onderneming op de juiste manier verantwoording afleggen en transparant handelen. Zij onderschrijft hiervoor als lid van Aedes en VTW de Governancecode Woningcorporaties en volgt deze vrijwel geheel. De afwijkingen op enkele punten worden toegelicht in dit bestuursverslag. Hierbij volgen we de pas-toe-of-leg-uit gedragslijn.

Corporate Governance

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het Reglement van de raad van commissarissen, Reglement auditcommissie, Reglement remuneratiecommissie, Bestuursreglement, de Procuratieregeling, Reglement financieel beleid en beheer, visie op bestuur en toezicht en het Treasurystatuut. Patrimonium heeft een Integriteitscode en een Regeling omgaan met melden vermoeden misstanden en integriteitsschending. Alle genoemde documenten zijn openbaar en geplaatst op de website. Patrimonium heeft geen verbonden onderneming met financiële risico's waardoor ervoor gekozen is om geen verbindingenstatuut op te stellen.

Bestuur

Van 1 januari tot heden

De heer P. Manders, directeur-bestuurder, geboren in 1960, heeft van 1 januari tot en met 31 december 2023 de volgende nevenfuncties gehad:

- bestuurslid Duurzaamheidskring Barendrecht
(tot 30 september 2023 vanwege opheffing Duurzaamheidskring Barendrecht)
- ambassadeur stichting Present Barendrecht.

De nevenfuncties zijn voor aangaan gemeld en toegelicht aan de raad van commissarissen. De raad heeft vastgesteld dat er geen onverenigbaarheden bleken met de functie van directeur-bestuurder.

Permanente educatie bestuur

In de Governancecode staat dat vanaf 1 januari 2015 bestuurders van corporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Bij een tussentijdse in- of uitdiensttreding in de periode 2021/2022/2023 wordt het aantal te behalen PE-punten op basis van de datum van in- of uitdiensttreding vastgesteld. De directeur-bestuurder heeft gezien over de periode 2021/2022/2023 137,5 PE-punten behaald. Dit betekent dat hij voldoet aan het minimum van 108 PE-punten over deze periode.

Tabel 13. Overzicht behaalde PE-punten in 2023

Naam bestuurder	2023	2021/2022/2023	2021/2022/2023
	Behaalde PE-punten	Minimaal te behalen PE-punten	Behaalde PE-punten
P. Manders (in dienst per 1 september 2015)	34,5	108	137,5

Remuneratie bestuur

Patrimonium heeft in 2023 geen functionarissen in dienst gehad die boven de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT 2) beloond zijn. Voor de aanpassing van de beloning van de bestuurder hanteren we de WNT 2 en houden we rekening met de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Met de directeur-bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Beloning directeur-bestuurder over 2023

Per 1 januari 2013 is de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Patrimonium Barendrecht van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 is € 163.000. Gezien het parttime dienstverband is dat voor Patrimonium € 144.889. Het individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2023 bedraagt € 144.211. Meer inzicht hierover is opgenomen onder de overige toelichtingen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Leningen (en voorschotten en garanties) voor de directeur-bestuurder

Patrimonium heeft geen leningen, voorschotten en/of garanties verstrekt aan haar directeur-bestuurder of zich garant gesteld voor leningen door derden aan haar directeur-bestuurder.

Bestuursbesluiten

In 2023 waren er 41 bestuursvergaderingen. De onderwerpen van de belangrijkste besluiten die de directeur-bestuurder in 2023 heeft genomen, staan in het volgende overzicht.

Belangrijkste besluiten bestuurder

- bestuursverslag en jaarrekening 2023
- huurverhoging 2024
- prestatieafspraken gemeente en Bewonersraad 2024
- jaarplan en begroting 2024
- toegankelijkheid Torenavalk en Rietgors
- Buitenoord Hoog – definitiebesluit
- Waterkruidbuurt – startbesluit
- Stationstuinen – intentieovereenkomst
- Lekstraat – realisatiebesluit
- Zeeheldenbuurt – realisatiebesluit en gunningsadvies
- Buitenoord Laag – startbesluit
- Fruitbuurt – realisatiebesluit
- GO-trein – realisatieovereenkomst
- statutenwijziging Patrimonium Barendrecht
- wijzigen beoordelingscyclus medewerkers Patrimonium Barendrecht.

Compliance

In 2023 hebben de bestuurssecretaris, de controller en de juridisch adviseur/FG het team Compliance opgericht. De bestuurssecretaris leidt dit team en gezamenlijk zien zij er onder andere op toe dat Patrimonium in overeenstemming werkt met wet- en regelgeving.

Risicomanagement binnen Patrimonium

Het risicomanagement bestaat bij Patrimonium uit drie pijlers.

1. In Control Statement

Sinds 2021 werken we met een In Control Statement, dat onderdeel was van de kwartaalrapportages. Sinds 2023 is Patrimonium overgegaan op tertiaalrapportages. Ook hierin is de In Control Statement opgenomen.

Patrimonium is georganiseerd rond het driekamermodel. De MT-leden, die bij Patrimonium tevens proceseigenaar zijn, hebben risico's geïdentificeerd die bij hun kamer en daarbij behorende processen horen. Hierbij is de relatie gelegd met de organisatiedoelstellingen volgens het *Koersplan 2021+*. De vraag is gesteld waardoor het bereiken van organisatiedoelstellingen in gevaar zou kunnen komen. Deze risico's zijn daarna gescoord op de elementen kans en impact. Gecombineerd met een weging van de beheersingsmaatregelen volgt hieruit een Risk Priority Number (RPN). Vervolgens is samen ook de risk-appetite van Patrimonium bepaald.

Op individuele basis hebben de proceseigenaren met de onafhankelijk controller gespard over scores en beheersmaatregelen. Daarna hebben de managers inzichtelijk gemaakt hoe is geacteerd op de risico's en welke

effecten verbeterplannen hebben gehad. Voor ieder tertiaal is zo door de proceseigenaar verantwoording afgelegd over de werking van deze maatregelen.

2. Frauderisico-analyse

Jaarlijks staan we stil bij risicofactoren en waarschuwendende signalen die fraude, omkoping of corruptie kunnen bevorderen of aantonen. Hierbij maken we gebruik van de (herziene) NBA Handreiking 1117. In 2020 is uitgebreid vastgesteld wat Patrimonium verstaat onder fraude. In 2021 is de frauderisicoanalyse opgesteld en in 2022 is deze opnieuw kritisch bekeken.

In 2023 voelde het MTB de behoefte om deze aanpak op onderdelen aan te passen, zodat beter dan voorheen het goede gesprek over frauderisico's kon worden gevoerd. Hiervoor is eerst een algemeen beeld geschetst van de beheersomgeving binnen Patrimonium, wat wordt er gedaan aan preventie, detectie en hoe wordt gereageerd op (vermoedens van) fraude, en daarna zijn de fraudedriehoek en de aangepaste vragenlijst besproken.

Hierbij is opnieuw gebruikgemaakt van de (herziene) NBA Handreiking 1117 (specifieke aandachtspunten bij de controle van vastgoedentiteiten). In aanvulling op deze handreiking is ook stilgestaan bij de mogelijkheid van misbruik van data. De conclusie was dat er op dit vlak geen noodzaak is voor aanvullende interne beheersmaatregelen. Voor de frauderisicoanalyse in het algemeen geldt dat deze geen zorgwekkende indicaties oplevert voor het fenomeen fraude. Bij Patrimonium is bij geen van de drie elementen uit de fraudedriehoek (druk, gelegenheid en rationalisatie) een aanleiding gevonden om het bestaan van fraude te vermoeden. Het feit dat deze conclusie kan worden getrokken, komt enerzijds door de aard van de bedrijfsuitoefening en anderzijds door het geheel aan maatregelen van interne controle dat al is ingebed in de organisatie van Patrimonium. Binnen Patrimonium worden activiteiten ontplooid binnen een kader dat het mogelijk willen plegen van fraude bij voorbaat beperkt. Dit is naast het Internal Control Framework ook het bestaan van een Integriteitscode waarin wordt ingegaan op (on)wenselijk gedrag en een Meldregeling waarmee het melden van mogelijke fraudegevallen gefaciliteerd wordt. In 2021 is binnen Patrimonium de organisatiecultuur geanalyseerd door het uitvoeren van een soft control scan. De daarbij opgedane inzichten zijn ook meegenomen voor 2023. Voor 2024 staat opnieuw een soft control scan op het programma.

Binnen het Internal Control Framework zijn voor alle processen interne controlemaatregelen ingericht die het plegen van fraude bemoeilijken, zo niet onmogelijk maken. Voor een aantal stroomgrootheden schetsen we kort wat we hier voor beperkende maatregelen getroffen hebben.

De huuropbrengsten zijn een naar de aard een in totaal aanzienlijke inkomstenstroom, maar het is tevens erg moeilijk om hiermee substantieel te frauderen. Het zou namelijk inhouden dat bij een maandelijkse huurprolongatie voor alle huurders de huuropbrengsten zouden moeten worden omgeleid. Dat vereist een vorm van samenspanning die door de huidige controletechnische functiescheiding en IT-controls vrijwel onmogelijk is gemaakt. Dit geldt ook voor eventuele verkopen van onroerend goed, een activiteit die in omvang binnen Patrimonium zeer gering is.

Ook voor het verrichten van betalingen (een uitgaande geldstroom) is de functiescheiding zodanig ingericht dat slechts door een grootschalige samenspanning gefraudeerd zou kunnen worden. Gezien de schaal van bedrijfsvoering van Patrimonium zou een dergelijke samenspanning direct opvallen. Voor de prijsvorming aan de inkoopkant kent Patrimonium een aanbestedingsreglement. Grote aanbestedingen gaan via MTB-besluitvormingstrajecten. Hier vervult de onafhankelijke controller ook een toezichhoudende taak.

3. Operationele risico's

Projectrisico-kaart

Bij elk (vastgoed)project vullen we een projectrisicokaart in. Hiermee maken we de risico's bij het project inzichtelijk. Op onder meer elementen van GOTIK (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit) en een aantal andere wordt een risico-inschatting gemaakt. Risico's die het behalen van de doelen voor een bepaald project in de weg zouden kunnen staan, worden behandeld, maar ook de wijze waarop Patrimonium hiermee wenst om te gaan. Een van de meest in het oog lopende risico's bij vastgoedprojecten is het risico op (tussentijdse) prijsstijgingen. Daardoor komen de rendementen van vastgoedprojecten onder druk te liggen. Patrimonium blijft de marktconformiteit scherp in de gaten houden en bezint zich op nieuwe productiemethoden om zo efficiënt mogelijk bezig te blijven.

Functie-invulling controller

Patrimonium heeft conform de Woningwet een controllersfunctie ingevuld. De kern van de controlfunctie ligt in de wens van de organisatie om, vanuit een onafhankelijke positie, inzicht te krijgen in de volgende vragen:

- Worden de doelstellingen behaald? (doelmatigheid)
- Houden we ons aan de regels? (compliance)
- Zijn risico's en beheersmaatregelen in beeld en sturen we hierop? (risk)

De rol van de controller is dan ook gericht op het beoordelen en toetsen van beleid aan doelmatigheid en het beoordelen van de effectiviteit en efficiency van bedrijfsprocessen als onderdeel van het interne beheersingssysteem. Patrimonium heeft ervoor gekozen om de controller vooraf zijn bevindingen te laten geven op de vergaderstukken van het MT. Het MT koppelt de reactie op de bevindingen terug aan de controller. Het MT ervaart dit als een meerwaarde voor het besluitvormingstraject.

Verantwoording werkzaamheden interne controller

De controller legt periodiek verantwoording af aan het bestuur en de RvC via een verslag van zijn werkzaamheden. Daarnaast woont de controller structureel de vergadering van de AC bij. De RvC keurt het controleplan van de controller goed en geeft opdracht om onderzoek te doen naar risico's en bedrijfsprocessen.

Bestuursverklaring risicobeheersings- en controlesystemen

De bestuurder verklaart inzake (fraude)risicobeheersings- en (soft)controlesystemen, *going-concern* en risicofactoren in relatie tot continuïteit, met een duidelijke onderbouwing, dat:

- het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op *going concern* basis; en

- in het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van Patrimonium Barendrecht is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Patrimonium, in het bijzonder op het algemene beleid van de directeur-bestuurder, voor wie de raad ook een adviserende rol en een klankbordfunctie vervult. De RvC vervult ook de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder.

De taken en bevoegdheden van de raad zijn in artikel 18 van de statuten van Patrimonium omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het *Reglement voor de raad van commissarissen*. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over de volkshuisvestelijke en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Toezichtkader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad van commissarissen de *Governancecode Woningcorporaties*, de beleidsbrieven van de ministers van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, de door de raad van commissarissen goedgekeurde missie, ondernemingsplan, jaarplan en begroting en de afspraken met externe belanghebbenden, in het bijzonder de afspraken met de gemeente Barendrecht en de Bewonersraad. De toezichtvisie is samen met de bestuurder vastgelegd in een visie op besturen en toezicht.

De raad van commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Patrimonium:

- kennisnemen van alle relevante beleidsnota's van Patrimonium zelf en van de gemeente Barendrecht
- kennisnemen van relevante publicaties van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties
- kennisnemen van relevante artikelen in *De Schakel*, het regionale weekblad
- kennisnemen van relevante artikelen en publicaties van Aedes en de Woonbond
- kennisnemen van informatie en deelname aan activiteiten van de VTW
- overleg met belanghebbenden, onder meer met de Bewonersraad
- overleg met de medewerkers van Patrimonium in het kader van medezeggenschap.

Deskundigheid en samenstelling raad van commissarissen

Een profielschets van de meest gewenste deskundigheden en achtergronden van de raad van commissarissen fungeert als selectiebasis. De volledige profielschets staat op de internetsite van Patrimonium Barendrecht. De raad van commissarissen van Patrimonium bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste zeven leden. De

benoemingsperiode is maximaal vier jaar, waarna het lid nog eenmaal voor een periode van maximaal vier jaar kan worden herbenoemd. De maximale zittingsperiode is acht jaar.

Twee leden van de raad zijn voorgedragen door de huurdersorganisatie, de Bewonersraad. Hiermee voldoet Patrimonium aan de vereiste vanuit de Woningwet dat ten minste een derde van de raad van commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door huurders.

Tabel 14. Samenstelling raad van commissarissen in 2023

Naam RvC-lid	Mevrouw ir. E. van Tuinen	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC	De heer S. Romijn	De heer G. Ploeg
Geboortejaar	1972	1970	1970	1984	1954
Functie	Vice-voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
(Her)benoeming	Op voordracht van Bewonersraad. Benoemd per 1 juli 2019. Herbenoemd per 1 juli 2023 voor 1 termijn van vier jaar.	Benoemd per 1 juli 2018. Herbenoemd per 30 juni 2022 voor 1 termijn van 4 jaar. Benoemd als voorzitter per 1 juli 2020.	Benoemd 1 juli 2020. Herbenoembaar per 30 juni 2024 voor 1 termijn van 4 jaar.	Benoemd 1 juli 2021. Herbenoembaar per 30 juni 2025 voor 1 termijn van 4 jaar.	Op voordracht van Bewonersraad Benoemd op 1 juli 2022 voor 4 jaar. Herbenoembaar voor 4 jaar.
Aftredend per	30 juni 2027	30 juni 2026	30 juni 2024	30 juni 2025	30 juni 2026
Commissie	Remuneratie (voorzitter)		Audit (voorzitter)	Audit	Remuneratie
Deskundigheid	Duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, volkshuisvesting, leefbaarheid	Juridisch, financiën, openbaar bestuur	Juridisch, personeel en organisatie, zorg en financiën	Financiën, risicomanagement en ICT	Volkshuisvesting, vastgoed-ontwikkeling en -beheer, huurdersbelangen
Beroep	Zelfstandig adviseur	Directeur bij het ministerie van SZW	Manager Rijndam Revalidatie, locatie Erasmus MC	Manager financiën en verslaglegging	
Nevenfuncties	Directeur Stichting Groenkracht, Voorzitter Toetsingscommissie urgentiebewijzen Leidschendam-Voorburg		Bestuurslid patiëntenvereniging hersenletsel.nl, commissaris bij NV Irado, Lid RvT onderwijsgroep Zuid Hollandse Waarden (OZHW)		Voorzitter RvC WOONstichting Gendt

Permanente Educatie (PE)

Bepaling 3.11 van de *Governancecode Woningcorporaties* stelt dat leden van bestuur en RvC blijvend hun kennis ontwikkelen door trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing (Aedes heeft dit vastgelegd in een *Reglement Permanente Educatie* en de VTW in een *notitie PE-systeem commissarissen*). Voor commissarissen geldt een jaarlijkse verplichting van vijf PE-punten per jaar. Er mogen maximaal vijf PE-punten van een vorig jaar meegenomen worden. Als een commissaris gedurende een kalenderjaar tot commissaris is benoemd, dan wordt het minimumaantal PE-punten naar rato vastgesteld. De PE-punten worden per commissaris geregistreerd op de website van VTW.

Tabel 15. PE-punten behaald in 2023

Naam RvC-lid	De heer S. Romijn	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw ir. E. van Tuinen	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC	De heer G. Ploeg
PE-punten 2023	5	3	11	2	9
PE-punten 2022	16	9	13	7	26
PE-punten 2021	5	8	0	9	n.v.t.

Benoeming/herbenoeming

De heer Manders is, met een positief advies vanuit RvC en Bewonersraad en een positieve zienswijze van de autoriteit woningcorporaties (Aw) herbenoemd als directeur-bestuurder per 1 september 2023 voor een termijn van vier jaar.

Mevrouw Van Tuinen is, met een positief advies vanuit RvC en Bewonersraad en een positieve zienswijze van de autoriteit woningcorporaties (Aw), herbenoemd per 1 juli 2023 als commissaris voor een termijn van vier jaar.

Commissies

De RvC heeft uit zijn midden een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met dien verstande dat de voltallige raad van commissarissen collectief verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak. De auditcommissie bestond uit de heer Romijn (lid) en mevrouw Lansbergen (voorzitter).

De auditcommissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Patrimonium, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. De auditcommissie heeft vier keer vergaderd in 2023. De besproken onderwerpen waren:

- jaarrekening en bestuursverslag 2022
- tertiaalrapportages
- treasuryrapportages en het treasuryjaarplan
- addendum treasurystatuut
- uitgangspunten begroting en begroting 2024
- auditplan controller en voortgang daarvan
- controleplan accountant
- evaluatie accountant
- frauderisicoanalyse
- IBW 2023

- selectieproces accountant.

De auditcommissie heeft gesproken met de accountant over de jaarrekening en het bestuursverslag 2022 en het controleplan voor de jaarrekening 2023.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met dien verstande dat de voltallige raad van commissarissen verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak. De remuneratiecommissie is belast met de selectie en advisering over de benoeming van de leden van de raad van commissarissen en het bestuur. Ook heeft de remuneratiecommissie de werkgeversrol van de directeur-bestuurder en is zij verantwoordelijk voor de beloning en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder. Daarnaast onderhoudt de commissie de relatie met de ondernemingsraad en bij afwezigheid daarvan overlegt ze met het personeel van Patrimonium. De remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Van Tuinen (voorzitter) en de heer Ploeg (lid).

In 2023 heeft de remuneratiecommissie vier keer vergaderd en zich onder andere beziggehouden met de beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder en het toezicht- en toetsingskader.

Proces beoordeling directeur-bestuurder

De beoordeling van de directeur-bestuurder is opgenomen in een jaarlijkse gesprekscyclus die wordt uitgevoerd door de remuneratiecommissie. In een planningsgesprek worden de doelstellingen opgenomen. Die doelstellingen worden geëvalueerd in een voortgangsgesprek. Vervolgens vindt er een beoordelingsgesprek plaats. In deze beoordeling wordt ook de inbreng van belanghebbenden zoals de Bewonersraad, de verantwoordelijk wethouder, de medewerkers en het management betrokken. De verslagen van alle gesprekken stelt de voltallige raad van commissarissen vast. In deze cyclus wordt ook de voortgang in de PE-verplichting van de bestuurder gemonitord. De bestuurder heeft in de periode 2021-2023 137,5 PE-punten behaald. De PE-verplichting van 108 PE-punten in de periode 2021 tot en met 2023 is gehaald.

Beloningsbeleid

Naast de wettelijke kaders hanteert de RvC van Patrimonium Barendrecht de volgende beleidsmatige overwegingen in zijn beloningsbeleid voor de bestuurder:

- toepassing van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT);
- toepassing van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- groei in salaris van bestuurder is mogelijk bij goed presteren; kader is 1 tot 4% bij goed presteren zolang staffel/deeltijdsfactor dit toelaat waarbij salarisstijging en werkgeversbijdrage pensioenpremie samen maximaal tot € 1.000 onder de WNT-norm komen;
- geen eenmalige prestatiebonussen of leaseauto, geen beloningen of voordelen zoals vermeld in de wet: leningen, financieringen en dergelijke;
- de grondslag voor het opleidingsbudget voor zowel de bestuurder als de RvC is gerelateerd aan de verplicht te behalen PE-punten met een gematigd tarief per PE-punt.

Op basis van het goed functioneren van de bestuurder in 2023 is de mogelijkheid gebruikt om het salaris van de bestuurder beperkt te laten stijgen in 2024.

Onafhankelijkheid

De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is getoetst volgens bepaling 3.28 uit de *Governancecode Woningcorporaties 2020*. Alle leden voldoen aan deze bepalingen en zijn onafhankelijk. In 2023 is binnen Patrimonium geen gebruikgemaakt van de *Regeling melding onregelmatigheden*.

Vastgoedbezit

In 2023 is vastgoedbezit anders dan de eigen woning onder bestuurders en commissarissen in de corporatiesector in het nieuws gekomen. Aedes heeft een handreiking bij dit onderwerp gemaakt. In navolging hiervan is in de RvC gesproken over het vastgoedbezit van bestuurder en commissarissen van Patrimonium Barendrecht. Vastgesteld is dat er geen ander vastgoedbezit dan de eigen woning is bij de bestuurder en de commissarissen van Patrimonium Barendrecht. Allen hebben hiervoor een persoonlijke verklaring getekend die is opgeslagen in het personeelsdossier. Dit onderwerp komt elke RvC-vergadering ter sprake bij het agendapunt *onafhankelijkheid RvC*.

Werkzaamheden raad van commissarissen

De raad is in 2023 vier keer bijeengekomen in een reguliere vergadering waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Daarnaast zijn er twee extra bijeenkomsten georganiseerd. Onderwerpen waren de portefeuillestrategie, een verdieping op een investeringsbesluit voor een project en de ongekende huurder.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2022 vond plaats op 29 maart 2023. Onder externe begeleiding is verdere verdieping gegeven aan de rollen en aanwezige competenties binnen de raad van commissarissen aan de hand van de Belbinmethode. Deze competenties waren al in beeld gebracht in 2021 en het profiel van het team is herzien na het toetreden van een nieuw lid van de RvC in juli 2022. Verder zijn de positieve punten en aandachtspunten over 2022 besproken. Ook is er een teambuildingsactiviteit gedaan.

Visitatie

In mei 2023 heeft bij Patrimonium de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden, uitgevoerd door Raeflex. Als RvC kijken we terug op een mooi visitatietraject. Het is fijn om in het visitatierapport te lezen dat Patrimonium over de volle breedte van haar activiteiten positief wordt gewaardeerd. Wij bedanken alle belanghebbenden die aan de visitatie hebben meegewerkt en hun beelden over Patrimonium en de samenwerking hebben gedeeld. Ook veel dank aan de visitatiecommissie voor het heldere rapport en de inspirerende gesprekken.

Projectbezoek

In september heeft de raad samen met de MT-leden en de Bewonersraad een bezoek gebracht aan enkele lopende projecten van Patrimonium, en aan een aantal toekomstige projectlocaties.

Netwerkbijeenkomst

In oktober is er net als eerdere jaren een netwerkbijeenkomst georganiseerd met de RvC's van Woningbouwvereniging Poortugaal en Wooncompas. Thema van deze bijeenkomst was Maatschappelijk presteren. Netwerken op deze manier is opnieuw positief bevonden.

Toezichtfunctie

In 2023 heeft de raad van commissarissen de volgende statutaire werkzaamheden verricht, zoals vastgelegd in artikel 18 van de statuten en in het *Reglement van de raad van commissarissen*.

Goedkeuring is verleend aan:

- bod van Patrimonium op de woonvisie van de gemeente Barendrecht
- afronding Lohmanstraat
- Buitenoord Hoog – definitiebesluit
- Lekstraat – realisatiebesluit
- Fruitbuurt – realisatiebesluit
- addendum Treasurystatuut
- huurprijsbeleid 2024
- huisvesting Patrimonium, verkoop kantoorpand
- auditplan controller
- treasuryjaarplan
- jaarrekening en bestuursverslag 2022
- begroting 2024
- visie op bestuur en toezicht, update 2023
- statutenwijziging Patrimonium Barendrecht

Kennisgenomen en behandeling van:

- stand van zaken lopende projecten
- financiële kwartaaloverzichten
- mededelingen en actualiteiten directeur-bestuurder
- managementletter van de externe accountant en de daaruit voortvloeiende verbeteringsmogelijkheden
- voortgangsrapportage auditplan controller
- informatie van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht en Bewonersraad
- rapportage Geschillenadviescommissie
- risicomanagementactiviteiten: In Control Statement en frauderisicoanalyse.

Adviserende functie

De raad besprak de volgende strategische en beleidsmatige onderwerpen met de directeur-bestuurder:

- corporate governance
- (vastgoed)portefeuillestrategie, alsmede duurzaamheid en energietransitie
- ontwikkelingen in de sector
- integriteit.

Overige onderwerpen

Verder heeft de raad van commissarissen gesproken over en zich beziggehouden met de volgende onderwerpen:

- beoordeling directeur-bestuurder
- herbenoeming commissaris en directeur-bestuurder
- jaarplan RvC 2023
- profielschets RvC

Overleg met de directeur-bestuurder

De relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder is goed. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft periodiek overleg met de directeur-bestuurder over:

- de algemene gang van zaken
- maatschappelijke ontwikkelingen
- lokale ontwikkelingen en samenwerking met belanghebbenden
- ontwikkelingen in de corporatiesector
- voorbereiding agenda raad van commissarissen
- visie op bestuur en toezicht

Overleg RvC en medewerkers

De RvC heeft kennisgenomen van de verslagen van de twee medezeggenschapsbijeenkomsten die met de medewerkers gehouden zijn in 2023. Daarnaast heeft de RvC voorafgaand aan het projectbezoek in september geluncht met de medewerkers van Patrimonium om op de hoogte te blijven van wat er in de organisatie en bij de medewerkers leeft en als input op de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Overleg RvC en Bewonersraad

In 2023 hebben de huurderscommissarissen twee overleggen gehad met de Bewonersraad. In september is er voor de RvC, het MT en de Bewonersraad gezamenlijk een fietstocht georganiseerd langs een aantal projecten. Daarnaast is er in september een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd over het huurbeleid 2023.

Relatie met accountant

In 2023 heeft Baker Tilly controlewerkzaamheden over het verslagjaar 2022 uitgevoerd onder begeleiding van de heer R. Buitenhuis RA. Vanaf juni 2023 zijn de werkzaamheden overgenomen door de heren B. Kroon RA en S. Turenhout RA. De heer Buitenhuis had het maximaal aantal jaren dat hij Patrimonium Barendrecht mocht controleren

bereikt. De bevindingen van de accountant bij de jaarstukken over 2022 zijn in de auditcommissie besproken en met de gehele raad van commissarissen. De RvC heeft tevens in 2023 de werkzaamheden en samenwerking met de accountant geëvalueerd. Omdat het einde van de termijn dat Baker Tilly onze accountant mag zijn in zicht komt is er afgesproken om op zoek te gaan naar een nieuw accountantskantoor vanaf het verslagjaar 2024. Het selectieproces is in de auditcommissie opgestart.

Beoordeling organisatie

De raad van commissarissen heeft zich tijdens het jaar regelmatig op de hoogte gesteld van de vorderingen en inspanningen van de medewerkers om de ingezette vernieuwing en verbetering te verdiepen en hun bijdrage te leveren aan de realisatie van het ondernemingsplan. In het bijzonder is gesproken over de veranderende omgeving en de impact daarvan op de organisatie. De raad heeft opnieuw met veel waardering kennisgenomen van de bereidheid van de medewerkers van Patrimonium om zich individueel en op afdelingsniveau verder te blijven ontwikkelen en te professionaliseren. De raad is de medewerkers dan ook veel dank verschuldigd voor hun inzet in 2023.

Lidmaatschap VTW

De raad van commissarissen is sinds 2007 collectief lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Patrimonium betaalt het lidmaatschap. Leden van de raad hebben vergaderingen, workshops en cursussen van de VTW bijgewoond of gevolgd.

Remuneratie: honorering van de leden van de raad

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Patrimonium. De honorering van de leden van de raad voldeed in 2023 aan zowel WNT 2 als de beroepsregel van de VTW. De raad van commissarissen heeft op 13 december 2023 de beloning vastgesteld voor 2024. Op grond van WNT en de beroepsregel van commissarissen mag gelet op de omvang van Patrimonium Barendrecht staffel E toegepast worden. Voor de leden van de RvC volgen we de maximumvergoeding van VTW-beroepsregel van staffel C.

Er is in 2023 € 492,44 gedeclareerd voor aanvullende reiskosten voor een incidentele reis. De commissarissen ontvingen verder geen individuele (kosten)vergoedingen, vergoedingen bij beëindiging dienstverband of voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn.

Leningen (en voorschotten en garanties) voor de commissarissen

Patrimonium heeft geen leningen, voorschotten en/of garanties verstrekt aan haar commissarissen of zich garant gesteld voor leningen door derden aan haar commissarissen.

8. Financiële continuïteit

Patrimonium wil presteren naar vermogen; een financieel gezonde organisatie die het beschikbare geld maximaal inzet voor haar doelgroep.

Jaarresultaat 2023

Het jaar 2023 is afgesloten met een negatief resultaat van € 49,3 miljoen (in 2022: € 36,2 miljoen positief). De *loan to value* op basis van beleidswaarde is verslechterd van 37% naar 42%.

Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door de daling van de marktwaarde van ons bezit. Dit is nauwelijks beïnvloedbaar door Patrimonium en is een uitvloeisel van het feit dat de marktwaarde sterk is beïnvloed door met name een aantal fiscale maatregelen, zoals het verhogen van de overdrachtsbelasting.

De operationele kasstroom is uitgekomen op € 2,0 miljoen (vorig jaar € 6,1 miljoen). De grootste afwijkingen ten opzichte van vorig boekjaar is een grotere uitgave onderhoudslasten (stijging € 2,8 miljoen) en een hogere Vpb-last als gevolg van ontvangen correcties over eerdere jaren in 2022 (stijging € 1,3 miljoen).

De relatief lage rente, historisch gezien, op de in de afgelopen jaren afgesloten leningen zorgt ervoor dat er een stabiele operationele kasstroom wordt gerealiseerd die kan borgen dat we ook de komende jaren investeringen kunnen doen waar minimale inkomsten tegenover staan. De rente op de leningen is wel aan het stijgen ten opzichte van de afgelopen jaren.

Onderstaande tabel geeft inzicht in enkele kengetallen op het gebied van efficiency.

Tabel 16. Efficiencyratio's

Op basis van gemiddeld aantal gewogen vhe per jaar (x € 1)	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe	584	570
Lasten onderhoudsactiviteiten per vhe	4.208	3.118
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit per vhe	368	1.096
Overige organisatiekosten per vhe	491	410
Leefbaarheid per woning primo jaar	179	138
Rente op langlopende financiering per vhe	580	445
Betaalde rente op langlopende financiering per vhe (kasstroom)	738	780
Operationele kasstroom per vhe	709	2.132
Operationele kasstroom (exclusief vennootschapsbelasting) per vhe	1.293	2.246

Een verdere toelichting op de financiële cijfers is opgenomen in het onderdeel *Jaarrekening*. In bijlage 1 zijn diverse kengetallen opgenomen.

Financiële doorkijk naar toekomst

Op 13 december 2023 heeft de RvC ingestemd met de begroting 2024. In deze begroting is ook een doorkijk gegeven naar de toekomst. Deze doorkijk geeft inzicht in de effecten die ons beleid heeft voor onze financiële resultaten.

Patrimonium heeft de interne financiële normen gelijkgesteld aan de normen die extern worden gehanteerd. De begroting 2024 en het meerjarenperspectief voldoen aan deze normen. Dit is in onderstaande tabel weergegeven. De LTV en solvabiliteit zijn gebaseerd op de beleidswaarde.

Tabel 17. Prognose financiële normen in de begroting 2024 en het meerjarenperspectief

	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	≥ 1,4	2,99	2,73	3,00	3,26	2,87	2,70	2,19	2,16
LTV (*)	≤ 85%	40,2%	45,4%	44,8%	48,4%	49,8%	53,4%	55,1%	56,8%
Solvabiliteit (*)	≥ 15%	53,7%	47,9%	48,8%	44,6%	44,4%	39,5%	38,1%	35,2%

(*): De LTV en solvabiliteit zijn beide berekend op basis van de beleidswaarde.

De cijfers in bovenstaande tabel voldoen allemaal ruimschoots aan de geldende normen. Daarmee is duidelijk dat de continuïteit van Patrimonium Barendrecht op basis van de uitgangspunten van de begroting gewaarborgd is. Naar onze mening is dat ook het geval, maar de actuele ontwikkelingen leiden wel tot extra risico's voor de organisatie. Die actuele ontwikkelingen zijn een combinatie van de Nationale Prestatieafspraken in combinatie met de stijgende kapitaalmarktrente en het fiscale overheidsbeleid. Het risico is dat normen worden overschreden en de verdien capaciteit wordt uitgehouden. Dit is nader toegelicht in de risicoparagraaf.

Treasury

In onderstaande tabel staan de kengetallen waarop Patrimonium stuur. Deze kengetallen zijn ontleend aan diverse documenten, waaronder het *Reglement financieel beleid en beheer* en het *Treasurystatuut*.

Tabel 18. Financiële ratio's (*)

	Norm	2023	2022
ICR (Interest coverage ratio)	≥ 1,4	1,96	3,73
LTV (loan to value) op basis van beleidswaarde	≤ 85%	42%	37%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	≥ 15%	50%	56%
Dekkingsratio (WSW)	≤ 50%	24%	19%

(*) De ratio's zijn berekend conform het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW d.d. 12 november 2018.

Binnen Patrimonium is er een *treasurycommissie* (TC) en een *auditcommissie* (AC). Beide hebben specifieke aandacht voor treasuryvraagstukken. De treasurycommissie bestaat uit de manager Financiën, de directeur-bestuurder en een gespecialiseerd treasuryadviesbureau. Ze voert vooraf met de RvC afgestemde treasuryactiviteiten uit. De TC heeft drie keer vergaderd in 2023. Tijdens iedere vergadering wordt op basis van de meest actuele gegevens een liquiditeitenplanning opgesteld. Eventuele acties en bijzonderheden die daaruit volgen, worden

besproken in de TC en indien nodig verder uitgewerkt. De vergaderstukken inclusief de verslagen worden (voorzien van een managementsamenvatting) gedeeld met de AC en de RvC.

Treasury-acties 2023

In 2023 zijn de volgende treasuryactiepunten besproken in de TC-overleggen.

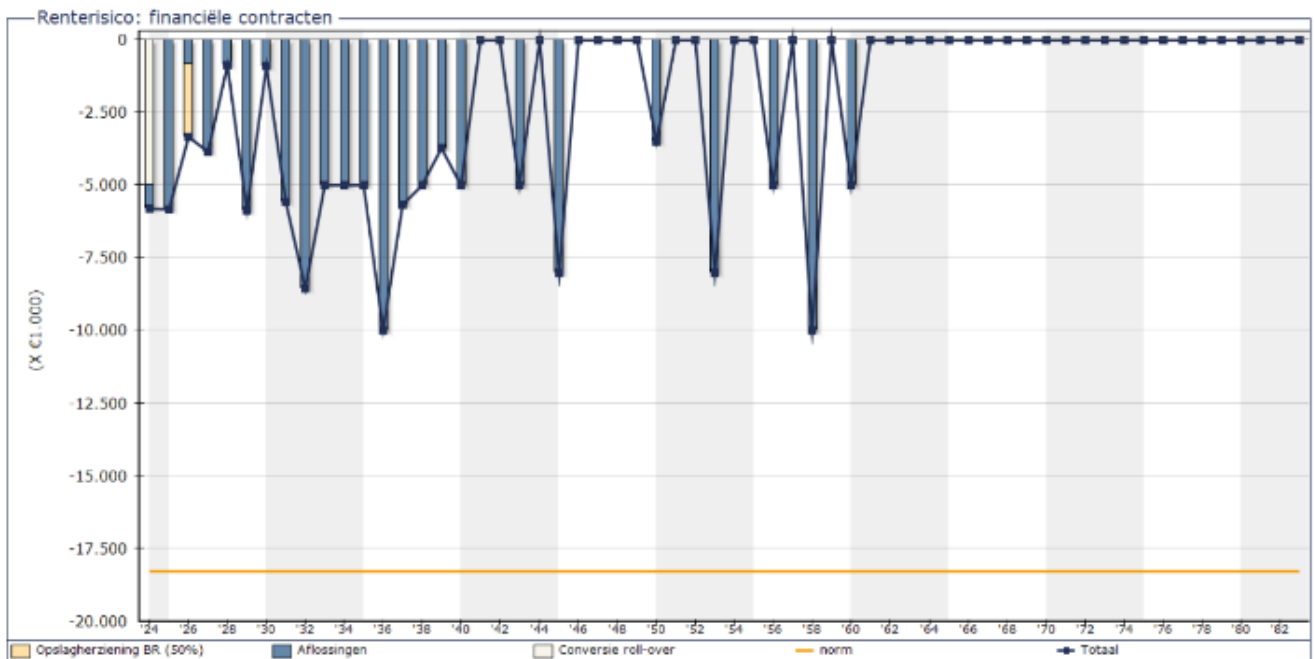
Tabel 19. Treasuryactiepunten 2023

Actiepunt	Omschrijving	Status
1	Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2024 tot maximaal € 33,4 miljoen.	Patrimonium heeft in 2023 € 13 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken binnen dit mandaat. Daarmee is de gehele financieringsbehoefte over 2023 ingevuld.
2	Overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen basisrentelening per januari 2024	Afgerond.
2	Aanpassen van de hoofdsom en overeenkomen van de bereidstellingsprovisie en de opslag van de obligolening per 30 november, indien van toepassing.	Afgerond. Modaliteiten zijn aangepast.
3	Evalueren van de dienstverlening van de huisbank.	Afgerond. Dit heeft niet geleid tot een overstap.
4	Evalueren en – indien nodig – actualiseren van het treasurystatuut.	Afgerond. Er is een addendum opgesteld in verband met het veranderen van de structuur bij Thésor.

Rentemanagement

In het treasurystatuut zijn grenzen gesteld aan het maximum renterisico dat Patrimonium mag lopen. Dit is gelijkgesteld aan het maximum dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert, namelijk 15% van de leningenportefeuille. In de volgende grafiek is het relatieve renterisico voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt. Deze cijfers zijn herleid uit het Treasuryjaarplan 2024.

Figuur 2. Renterisico WSW-methodiek



Patrimonium voldoet in alle jaren aan de norm. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat dit op basis van de bestaande leningenportefeuille is. Om de portefeuillestrategie te realiseren moeten er de komende jaren forse uitgaven worden gedaan om onze doelen op beschikbaarheid en verduurzaming te bereiken. Dit is niet mogelijk uit de vrije kasstromen omdat dan de transformatie sterk vertraagt, waardoor (landelijke en regionale) doelen waaraan Patrimonium zich heeft geconformeerd niet gehaald worden binnen de tijd. Deze uitgaven zorgen dus voor een stijging van de leningenportefeuille (naar ongeveer € 290 miljoen in 2033) en renterisico's die op jaarbasis boven 15% komen.

Dit is één van de redenen waarom de afgelopen jaren bewust is gekozen om te proberen slechts beperkte aflossingsverplichtingen te hebben in die periode. Voor nieuwe financiering wordt, met het oog op de benodigde transformatie van de vastgoedportefeuille, gemikt op aflossingsverplichtingen in de periode tussen grofweg 2040 en 2060. Dit past prima binnen de vervalkalender.

Het renterisico en de toename van de portefeuille worden uiteraard periodiek getoetst. Daarbij wordt niet de harde norm in enig jaar als enig kader gehanteerd, maar wordt eveneens gekeken naar de potentiële verdien capaciteit van het vastgoed. De operationele kasstroom mag op middellange termijn dan wel niet toereikend zijn om de landelijke en regionale doelen te bekostigen, maar onderliggend laat onze portefeuille mooie resultaten zien. En dat met een goede gewildheid en technische kwaliteit.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2023 kenmerkt zich door voortdurende onzekere marktomstandigheden. De inflatie is wel gedaald ten opzichte van voorgaand jaar, maar is fors hoger dan de afgelopen jaren voor 2022. De beleidsrente van de ECB is

gestegen en is met grote stappen omhooggegaan. De rente lijkt zich wel te stabiliseren. De in 2022 stagnerende stijging van de huizenprijzen heeft zich niet doorgezet en door de grote schaarste op de huizenmarkt lijken de prijzen toch weer op te lopen. Doordat de overdrachtsbelasting voor beleggers is verhoogd naar 10,4% en tegelijkertijd van een fors aantal woningen van Patrimonium de huur is verlaagd en de mutatiekansen over het algemeen steeds lager worden, heeft dit een neerwaartse invloed op de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Patrimonium. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € -/- 32,7 miljoen gemuteerd naar een waarde van € 516,2 miljoen. Dit betreft een waardemutatie van -/- 5,96%.

In onderstaande tabel staat het verloop in 2023.

Tabel 20.

	Woningen	BOG/MOG	Parkeren	Totaal
Marktwaarde 31 december 2022	545.050.563	1.748.845	2.136.369	548.935.777
Desinvesteringen	-10.469.197	0	-138.047	-10.607.244
Autonome ontwikkelingen	17.714.754	41.071	39.562	17.795.387
Parameter wijzigingen	-17.970.435	19.206	-77.549	-18.028.779
Wijzigingen in bezitsgegevens	-27.454.074	233.773	111.414	-27.108.887
Investerings	5.211.443	0	0	5.211.443
Mutatie in boekjaar	-32.967.508	294.050	-64.620	-32.738.078
Marktwaarde 31 december 2023	512.083.055	2.042.895	2.071.749	516.197.699

De nieuw opgeleverde woningen aan de Talmaweg hebben een bijdrage geleverd van € 5,2 miljoen. De sloop van de Zeeheldenbuurt en de woningen aan de Lekstraat veroorzaken een daling van € 10,6 miljoen. De overige aanpassingen hebben hun oorsprong vooral buiten onze invloedssfeer. Denk aan stijgende WOZ-waarden, parameterwijzigingen en de stijging van de disconteringsvoet. Daarnaast is de overdrachtsbelasting verhoogd van 8% naar 10,4%, wat ook een lagere waarde oplevert.

Veranderingen in de wereld om ons heen kunnen er in toekomstige jaren dus evengoed voor zorgen dat de marktwaarde afneemt. Daarentegen verwachten wij geen verslechtering van parameters op korte termijn. De vraag naar woningen is hoog en de tekorten nemen eerder toe dan af. Daarnaast is onze voorraad van een goede kwaliteit, waaronder ook energetisch.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De norm voor de LTV is 85% voor de DAEB en blijft 75% voor de niet-DAEB. De solvabiliteit is 15% voor de DAEB en 40% voor de niet-DAEB.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te

vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving moeten de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor boekjaar 2023 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn dus kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Patrimonium van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, streefhuur en huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023* opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Patrimonium actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie afgenomen van € 292.724.788 naar € 289.333.924. Deze afname wordt door diverse positieve en negatieve verschillen veroorzaakt. In de volgende tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

Tabel 21. Waardemutatie marktwaarde 2023

Beleidswaarde 31 december 2022	292.724.788
Desinvesteringen	-3.817.075
Autonome ontwikkelingen	5.052.848
Parameter wijzigingen	-20.871.841
Wijzigingen in bezitsgegevens	-7.481.457
Wijzigingen in beleidswaarde normen	19.678.797
Investerings	4.047.864
Beleidswaarde 31 december 2023	289.333.924

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die Patrimonium heeft gemaakt en die invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer, en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat. Dieper inzoomen op drie onderdelen met de grootste afwijkingen geeft een duidelijk beeld.

Tabel 22. Onderdelen beleidswaarde met grootste afwijkingen

Toelichting		
Parameter wijzigingen	-20.871.841	
Prijsinflatie	14.418.790	Een hogere inflatie geeft meer huurpotentieel vanwege de stijgende maximaal redelijke huur.
Bouwkostenstijging	-21.108.654	De onderhoudsnorm is jaarlijks een grote uitgaande kasstroom en deze stijgt meer.
Disconteringsvoet	-16.469.022	Een hogere disconteringsvoet resulteert in een lagere beleidswaarde
Toelichting		
Wijzigen in bezitsgegevens	--8.376.304	
Huurcontract	-8.376.304	Contracturen stijgen minder snel dan de inflatie
Toelichting		
Wijziging in beleidswaardenormen	10.524.825	
Streefhuur	6.934.641	De streefhuren zijn aangepast en geeft een stijging.
Onderhoudskosten	8.590.730	De onderhoudsnorm is gestegen, maar door sloop dalen de totale onderhoudslasten.

Beleidsmatige beschouwing op verschil marktwaarde en beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 300,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 337,1 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. Het is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend tijdens het opmaken van de jaarverslaggeving.

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 ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 238 miljoen (2022: € 256 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2023 bestaat uit de volgende onderdelen.

Tabel 23. Verschil marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2023 en 2022

	Vastgoed 2023	Vastgoed 2022
Marktwaarde verhuurde staat	516.197.700	548.935.778
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	+ 66.613.472	+ 89.516.482
Betaalbaarheid (huren)	-/- 188.307.572	-/- 234.999.698
Kwaliteit (onderhoud)	-/- 97.338.665	-/- 103.016.855
Beheer (beheerkosten)	-/- 7.831.012	-/- 7.710.920
<i>Subtotaal</i>	<i>-/- 226.863.777</i>	<i>-/- 256.210.920</i>
Beleidswaarde	289.333.923	292.724.788

Dit impliceert dat circa 60,4% van het totale waarde niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde bedraagt 56,1% van de marktwaarde in verhuurde staat (in 2022: 53,3%).

Risicoparagraaf

Patrimonium heeft financieel gezien een goede basis. De voorraad heeft de afgelopen jaren goed gepresteerd en goede exploitatiekasstromen opgeleverd. In onderstaande tabel is daarnaast inzicht gegeven in de exploitatiekasstromen (exclusief Vpb) van de afgelopen 10 jaar en de daarin gerealiseerde ICR.

Tabel 24. Operationele kasstroom en ICR over de laatste 10 jaar

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Operationele kasstroom (x € 1 mln.)	2,0	6,5	2,8	2,9	3,8	3,2	7,4	3,3	4,1	5,0
ICR	2,0	3,8	2,2	2,6	3,0	2,4	4,0	2,3	2,4	2,8
Δ ICR boven norm	0,6	2,4	0,8	1,2	1,6	1,0	2,6	0,9	1,0	1,4

Naast een goede ICR ligt ook de LTV op beleidswaarde ultimo 2023 met 41% ruim onder de norm van ≤ 85%.

Datzelfde geldt voor de solvabiliteit van 50% (norm ≥ 15%).

Kwaliteit woningportefeuille

Onze woningvoorraad ligt in een aantrekkelijk gebied waar vanuit demografisch oogpunt geen krimp wordt voorzien.

De algemene conditiescore is op orde en de energieprestatie voldoet aan wat we als sector hebben afgesproken. Wel

moet er nog een energetische verbetering plaatsvinden richting de toekomst. Enerzijds om het label op het afgesproken niveau voor 2030 te krijgen (gemiddeld label A) en anderzijds om van het gas afgekoppeld te kunnen worden (uiterlijk 2050).

Algemene beheersingsmaatregelen

Patrimonium kiest ervoor om bij (langjarige) overeenkomsten met externe partijen voldoende waarborgen in te bouwen om deze overeenkomst te ontbinden indien dat (financieel) nodig is. Voorbeelden hiervan zijn:

- *Overeenkomst met Era Contour voor de GO-trein.* In principe geldt dat voor elk individueel GO-project een realisatievoorstel goedgekeurd moet worden en dat er geen verplichting bestaat om akkoord te geven.
- *Stationstuinen.* Patrimonium kan niet verplicht worden te (blijven) participeren in dit traject.
- *Exploitatievoorwaarden gemeente.* Met de gemeente is afgesproken dat de nieuwbouwwoningen minimaal 15 jaar sociaal blijven. Daarbij is een uitzondering gemaakt voor de situatie dat dit financieel niet haalbaar blijkt in de toekomst.

Bovenstaande maakt dat Patrimonium diverse sturingsmogelijkheden heeft richting de toekomst.

Patrimonium is zich bewust van haar omvang en de risico's die dat in zich heeft. Mede daarom is de afgelopen jaren ingezet op samenwerking waar mogelijk en nodig. Voorbeelden daarvan zijn het gezamenlijk optrekken met collega-corporaties in Barendrecht bij grote vraagstukken (ontwikkeling Stationstuinen) en gezamenlijke inkoop (en beheer) bij planmatig onderhoud en ons ERP-systeem.

Desondanks zijn er altijd risico's. Hieronder zijn enkele risico's met mogelijk grote financiële impact uiteengezet.

- *Stijgende rente en gevoeligheid rente*

De leningenportefeuille neemt in de prognoseperiode tot en met 2033 toe van ongeveer € 136 miljoen naar € 291 miljoen. Daarmee zijn we zeer gevoelig voor renteaanpassingen, omdat de schuld per eenheid ook toeneemt. Het afgelopen jaar is de kapitaalrente verder opgelopen en ligt boven 3%. Historisch gezien is dit nog steeds niet hoog, maar als gevolg van ATAD kan een deel van deze rente fiscaal niet als last worden genomen. Dit gaat op de middellange termijn schuren.

Een beheersingsmaatregel zou kunnen zijn om de portefeuillestrategie te temporiseren. Wij zien hierin echter een verschuiving van risico naar de vastgoedportefeuille (vastgoed dat niet voldoet aan wettelijke eisen) en naar de maatschappij (woningtekort wordt niet aangepakt en betaalbaarheid onder druk). Voorlopig accepteren wij het risico. Daarbij speelt mee dat onze huidige rentelast per eenheid € 738 is.

- *Noodzakelijke verduurzaming woningportefeuille*

Vastgoedeigenaren (en daarmee ook Patrimonium) staan voor een grote opgave om de CO₂-uitstoot te verminderen. Daarnaast moeten woningen tijdig van het gas af. Schaarste aan materiaal en arbeidskracht maakt deze opgave lastiger. Daarnaast is er in Barendrecht onvoldoende duidelijk hoe de warmtetransitie vormgegeven gaat worden. Dit kan ertoe leiden dat de transitie aanzienlijk duurder wordt. Op dit moment gaan we uit van toekomstige aansluiting op

een warmtenet. Met ERA Contour is een langjarige verbintenis aangegaan voor de verduurzaming van ons bezit. Hiermee hopen we materiaal en arbeid geregeld te hebben. De onzekerheid over de warmtetransitie is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht.

- *Uitwerking nationale prestatieafspraken*

In 2023 zijn de nationale prestatieafspraken overeengekomen tussen rijksoverheid, woningcorporaties en de Woonbond. In 2023 is er landelijk een doorrekening gemaakt waaruit blijkt dat de doelstellingen tot 2030 gehaald kunnen worden. Kanttekening bij deze doorrekening is dat er uitgegaan wordt van relatieve hoge huursomstijgingen en relatief lage bouwkosten die reeds nu achterhaald blijken. Het is de vraag in hoeverre deze afspraken gehaald kunnen worden. Daarnaast speelt een cocktail met stijgende rentelasten die niet fiscaal aftrekbaar zijn in combinatie met knellende huurregels die ervoor zorgen dat woningverbeteringen nimmer terugverdiend worden, die het fundament kunnen wegtrekken onder het gezamenlijke borgingsstelsel. Het zal voor een groot aantal corporaties onmogelijk zijn om de gewenste snelheid van transformatie en uitbreiding van de portefeuille te bewerkstelligen, én te voldoen aan de norm van de ICR.

Oordelen WSW en Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Borgingsplafond Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2023 heeft het WSW het borgingsplafond herzien op basis van onze ingediende dPi. Dit betreft de dPi zoals deze is ingediend in december 2022.

Tabel 25. Borgingsplafond WSW (in €)

	2023	2024	2025
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31 december 2022	112.684.000		
Financieringsbehoefte DAEB	20.611.000	24.385.000	48.604.000
Interne financieringsbronnen	-/- 3.946.000	-/- 5.697.000	-/- 9.871.000
Correctie	0	0	-/- 38.733.000
Borgingstegoed	-/- 3.000.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	126.349.000	125.527.000	145.037.000

Het borgingsvolume is vrijgegeven tot en met 2023. Voor het derde jaar (2025) is het volume nog niet vrijgegeven. Dit is conform de werkwijze van het WSW waarin voor maximaal twee jaar borgingsvolume wordt vrijgegeven.

Het borgingsplafond ultimo 2024 is ontoereikend voor de verwachte toename van het vreemd vermogen. Indien er voor dat moment nog geen herzien plafond is ontvangen op basis van de dPi 2023 gaat Patrimonium hierover met het WSW in gesprek. Op basis van onze gerealiseerde en verwachte ratio's verwachten wij dat het WSW akkoord gaat met een ophoging van het plafond.

Er heeft in 2023 één gesprek plaatsgevonden tussen het WSW en Patrimonium. Dit was het jaarlijks terugkerende overleg waarin de risicobeoordeling van het WSW is besproken. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Patrimonium heeft op 21 november 2023 een beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022 ontvangen, waarin is ingegaan op de voorwaarden verlicht regime. Conclusie van de Aw is dat op basis van de ingediende verantwoordingsinformatie (dVi2022) sprake is van een (geringe) overschrijding van de normen om in aanmerking te kunnen komen voor het verlicht regime. De Aw stelt vast dat de geconstateerde overschrijding volledig wordt veroorzaakt door de overname van bezit van Vestia, dat Patrimonium heeft verworven als onderdeel van een landelijke operatie om een volkshuisvestelijk probleem op te lossen. Patrimonium heeft de Aw sinds de verwerving van het Vestia-bezit proactief gemeld dat mogelijk niet (langer) aan de in artikel 49 Woningwet neergelegde eisen zou kunnen worden voldaan. De Aw concludeert dat Patrimonium uit solidariteit bezit van Vestia heeft overgenomen en daarnaast beleid voert om de (daardoor ontstane) overschrijding ongedaan te maken. Gegeven deze omstandigheden en het feit dat deze overschrijding op termijn tot het verleden behoort en zeer gering is, acht de Aw conform het bepaalde in de Landelijke Handhavingsstrategie van de Aw, niet opportuun om deze overschrijding van de norm tegen te werpen. Dit betekent dat het verlicht regime in dit specifieke geval vooralsnog gehandhaafd mag blijven.

Jaarrekening

Jaarrekening 2023

Concept jaarrekening 9-4-2024

t.b.v. Baker Tilly

Balans

Na resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Activa	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1a	492.004.225	523.957.253
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B1b	24.193.475	24.978.525
Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	B2	2.294.208	2.233.877
Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B3	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen		518.491.908	551.169.655
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B4	1.382.613	2.251.873
Totaal van materiële vaste activa		1.382.613	2.251.873
Financiële vaste activa			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	B5	-	-
Latente belastingvorderingen	B15	33.459	27.301
Totaal van financiële vaste activa		33.459	27.301
Totaal van vaste activa		519.907.980	553.448.829
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	B6	-	113.740
Totaal van voorraden		-	113.740
Vorderingen			
Huurdebiteuren	B7	396.296	103.981
Belastingen en premies van sociale verzekering	B8	1.602.898	1.369.739
Overige vorderingen	B9	41.864	45.924
Overlopende activa	B10	246.011	299.521
Totaal van vorderingen		2.287.069	1.819.165
Liquide middelen	B11	1.978.399	1.587.091
Totaal van vlottende activa		4.265.468	3.519.996
TOTAAL VAN ACTIVA		524.173.448	556.968.825

Balans

Na resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Passiva	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen			
Herw aarderingsreserves	B12	295.643.178	337.120.104
Overige reserves	B13	79.555.220	87.427.194
Totaal van eigen vermogen		375.198.398	424.547.298
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	B14	7.585.466	1.826.465
Latente belastingverplichtingen		-	-
Overige voorzieningen	B16	9.900	12.150
Totaal van voorzieningen		7.595.366	1.838.615
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	B17	134.940.647	121.541.730
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	B18	2.113.088	2.062.594
Overige schulden	B19	24.745	24.775
Totaal langlopende schulden		137.078.480	123.629.099
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	B20	-	734.499
Schulden aan banken	B21	801.955	3.791.875
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	B22	986.595	441.405
Pensioenen	B23	28.268	28.116
Overlopende passiva	B24	2.484.386	1.957.918
Totaal van kortlopende schulden		4.301.204	6.953.813
TOTAAL VAN PASSIVA		524.173.448	556.968.825

Winst-en-verliesrekening

Bedragen x € 1.

Functioneel model	Ref	2023	2022
Huuropbrengsten	R01	21.069.943	20.735.085
Opbrengsten servicecontracten	R02	1.025.968	890.102
Lasten servicecontracten	R03	-1.005.508	-900.784
Overheidsbijdragen	R04	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	R05	-1.669.904	-1.638.401
Lasten onderhoudsactiviteiten	R06	-12.029.635	-8.961.292
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	R07a	-1.052.867	-3.148.944
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.337.997	6.975.766
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	R07b	1.550.000	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.447.903	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		102.097	-
Overige w aardeveranderingen van vastgoedportefeuille	R08	-21.995.920	-1.314.031
Niet-gerealiseerde w aardeverandering vastgoedportefeuille	R09	-29.577.057	33.926.300
Niet-gerealiseerde w aardeverandering vastgoedportefeuille VOV	R10	9.836	-221.540
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-51.563.141	32.390.729
Opbrengst overige activiteiten	R11	179.584	149.305
Kosten overige activiteiten	R12	-511.696	-365.444
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-332.112	-216.139
Overige organisatiekosten	R13	-1.404.776	-1.176.984
Kosten omtrent leefbaarheid	R14	-512.345	-397.170
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	R15a	276.790	106.986
Rentelasten en soortgelijke kosten	R15b	-1.658.588	-1.329.004
Totaal van financiële baten en lasten	R15	-1.381.798	-1.222.018
Totaal van resultaat voor belastingen		-48.754.078	36.354.184
Belastingen	R16	-594.822	-199.626
Resultaat uit deelnemingen	R17	-	-48
Nettoresultaat na belastingen		-49.348.900	36.154.510

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

Bedragen x € 1.

	2023	2022
Huurontvangsten	21.102.576	20.750.343
Vergoedingen	883.984	944.371
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	324.261	119.506
Ontvangen interest	1.159	4.149
Saldo ingaande kasstro	22.311.980	21.818.369
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.339.143	-2.167.391
Onderhoudsuitgaven	-9.888.732	-7.059.466
Overige bedrijfsuitgaven	-4.082.760	-3.696.670
Betaalde interest	-2.108.472	-2.241.801
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-16.311	-65.993
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-180.768	-132.384
Vennootschapsbelasting	-1.668.572	-327.076
Saldo uitgaande kasstromen	-20.284.757	-15.690.781
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.027.223	6.127.588
Nieuwbouw huur	-6.080.168	-7.545.416
Verbeteruitgaven	-7.473.176	-4.963.477
Aankoop	-	-310.375
Sloopuitgaven	-	-33.567
Investerings overig	706.430	-359.475
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-12.846.914	-13.212.310
Ontvangsten verbindingen	-	21.315
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	21.315
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.846.914	-13.190.995
Nieuw te borgen leningen	13.000.000	10.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-1.789.001	-3.659.623
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.210.999	6.340.377
Toename (afname) van geldmiddelen	391.308	-723.030
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.587.090	2.310.120
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.978.398	1.587.090

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Patrimonium Barendrecht, statutair gevestigd en kantoor houdende te Henry Dunantlaan 3 in Barendrecht, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Patrimonium Barendrecht is onder nummer 24108167 ingeschreven bij het handelsregister.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Wet- en regelgeving

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de 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.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, behalve het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie dat op marktwaarde wordt gewaardeerd. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Vergelijkende cijfers

Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast waar dat het inzicht ten goede komt. Dit is onder de betreffende rubrieken toegelicht.

Schattingen

Patrimonium vormt bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening 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 in de waarderingsgrondslagen of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*.

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Patrimonium heeft één *embedded* derivaat in de vorm van een basisrentelening. Omdat deze niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden is het daarin opgesloten derivaat niet afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Renterisico

Patrimonium Barendrecht loopt renterisico voor de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen). Rente-instrumenten mogen zo nodig worden toegepast binnen de afspraken zoals opgenomen in het treasurystatuut ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Patrimonium dekt haar renterisico voornamelijk af door te sturen op spreiding van de vervalkalender van de leningen. Hierbij wordt in principe gestuurd op maximaal 15% renterisico per jaar conform de berekeningssystematiek van het WSW, tenzij dit een te groot negatief effect heeft op de benodigde flexibiliteit van de portefeuille. Ultimo 2023 voldoet Patrimonium aan deze norm.

Kredietrisico

Bij de activiteiten van Patrimonium is geen sprake van een significante concentratie van kredietrisico's. De verhuur van onroerende zaken vindt plaats aan een grote diversiteit aan huurders. Als beleid is onder andere vastgelegd dat bij acceptatie van huurders deze op goed betalingsgedrag worden getoetst. Openstaande vorderingen na vervaldatum worden ultimo boekjaar beoordeeld, leidend tot een onderbouwing van de post voorziening oninbare debiteuren. Kredietrisico's worden gereduceerd door alleen zaken te doen met derden met een hoge kredietwaardigheid. Financiering van leningen o/g vindt geheel plaats met de Bank Nederlandse Gemeenten, de Nederlandse Waterschapsbank, de ABN Amro Bank en verzekeraars met een hoge kredietrating.

Liquiditeitsrisico

Er bestaat een kredietfaciliteit van € 1,4 miljoen (2022: € 1,4 miljoen). Ultimo 2023 heeft Patrimonium één variabele *roll-over* lening.

Voor de door Patrimonium afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van € 5 miljoen, geldt het volgende liquiditeitsrisico (passage uit de leningovereenkomst): “Wanneer Geldgever en Geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de aanvullende rente zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de aanvullende rente het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In dat geval wordt de basisrente tegen marktwaarde aferekend tegen de netto contante waarde.”

Voor genoemde basisrentelening is tot 2 augustus 2060 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,898%, bestaande uit een basisrente van 3,748% en een kredietopslag van 0,15%. De kredietopslag wordt herzien op 2 januari 2029.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Patrimonium voldoet ultimo 2023 aan alle normen van het WSW en het afgegeven borgingsplafond is voldoende voor de voorziene behoefte aan leningen in komend boekjaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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 marktwaarde, 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 waarden marktwaarde').

Patrimonium hanteert al haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. 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 en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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.

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgseenheden);
- 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 bedrijfsnonroerend 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 eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Patrimonium Barendrecht hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en BOG. Omdat Patrimonium het verlicht regime toepast is er geen aparte DAEB en niet-DAEB tak waardoor voor het maximum van 5% van de huursom gekeken wordt naar de totale huursom van de Toegelaten Instelling (TI). De omzet van het BOG is ongeveer 1% van de totale huursom.

Patrimonium Barendrecht hanteert voor al haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 is gebleken dat de sterke WOZ-waardeontwikkeling 2022-2023 een hogere marktwaardeontwikkeling in de basisversie oplevert dan wenselijk is op basis van het marktbeeld. De Aw voert daarom een aanpassing in het handboek door. Het gaat om wijzigingen van de disconteringsvoet in de tabellen 33 en 36 van het handboek. Zoals in het eerdere nieuwsbericht staat, publiceert de Aw het definitieve handboek marktwaardering 2023 uiterlijk op 31 maart 2024.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. 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.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als '*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*'.

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.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post *overige waardeverandering vastgoed*.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Het complex wordt afgewaardeerd naar de verwachte grondwaarde minus de te maken kosten om tot bouwrijpe grond

te komen. Hierbij wordt aangesloten bij de sociale kavelprijs die geldt in Barendrecht. Het waardeverschil ten opzichte van de marktwaarde in het boekjaar voor buitengebruikstelling wordt verantwoord via de post *overige waardeverandering vastgoedportefeuille*.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a) Daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c) Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d) Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt 'd' is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar *vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door 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 komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Patrimonium bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 73% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Patrimonium en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Patrimonium hanteert de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. In lijn met de aanbevelingen uit het 'Handboek' hanteren wij hierbij een horizon van 30 jaar. Deze norm wordt opgehoogd met toegerekende directe- en indirecte persoons- en organisatielasten.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Patrimonium en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Patrimonium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde.

Tabel 29. Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	73% / € 713	73% / € 665
Onderhoudsnorm	2.792	2.685
Beheerlasten	945	933
% Verhuurderheffing (gemiddelde eerste 5 jaar)	n.v.t.	n.v.t.
Discontovoet	5,72%	5,58%

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

Onderhoud

Periodiek grootonderhoud wordt niet geactiveerd, tenzij het een verbetering betreft ten opzichte van de bestaande situatie. Patrimonium sluit aan bij de fiscale uitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de initiële contractprijs (zijnde de initiële taxatiewaarde minus de verstrekte korting).

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. Bij de bepaling van de waarde van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met het deel van de waardemutatie dat voor rekening van Patrimonium komt en de eerder verstrekte korting.

De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden verantwoord onder de post '*Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV*'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De kosten van eigen personeel dat direct betrokken is bij het project wordt meegenomen bij de waardering (bijvoorbeeld projectleider, opzichter). Indirecte kosten worden, behoudens het gedeelte dat is verdisconteerd in het uurtarief van de direct toegerekende personeelsleden, niet meegenomen. Bouwrente vormt eveneens geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst.

De marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post '*overige waardeveranderingen*'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post '*overige waardeveranderingen*'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen. De volgende afschrijvingstermijnen zijn daarbij gehanteerd:

	2023	2022
Grond kantoorpand	Hierop wordt niet afgeschreven	Hieronder wordt niet afgeschreven
Initiële bouw kantoorpand	40 jaar	40 jaar
Na-investeringen kantoorpand en installaties	20 - 25 jaar	20 - 25 jaar
ICT	5 jaar	5 jaar
Inventaris	10 jaar	10 jaar
Vervoersmiddelen	5 jaar	5 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Patrimonium Barendrecht.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Patrimonium Barendrecht geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, als en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (2,036%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de eventueel aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op waarderingsverschillen van de leningenportefeuille en tijdelijke verschillen bij het vastgoed in exploitatie.

Vorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de netto opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

Vorderingen zijn na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als er geen sprake is van agio of disagio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Voor zover niet anders vermeld, hebben de vorderingen een looptijd van korter dan een jaar.

De waardering van vlottende activa wordt aangepast naar de actuele waarde als blijkt dat deze lager is dan de waardering op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- a. Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- b. Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- c. Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Voorziening onrendabele investeringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of

niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Latente belastingverplichtingen

Onder de latente belastingverplichtingen zijn passieve belastinglatenties opgenomen. Deze passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (2,036%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De passieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De opgenomen latentie heeft betrekking op waarderingsverschillen van het eigen kantoorpand.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Gezien de beperkte impact van het tijdseffect heeft waardering op contante waarde slechts een beperkt effect.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. 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 de 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente tijdens de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De marktwaarde van de leningen in de *activa-passiva transactie* met Vestia in 2020 was hoger dan de nominale waarde van de leningen. Dit verschil is verwerkt als agio. Dit agio wordt op basis van de effectieve rente op het transactiemoment gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De nominale contractueel afgesproken aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Patrimonium Barendrecht heeft bij de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Voor zover niet anders vermeld, hebben de schulden een looptijd van korter dan een jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Vanaf 2016 is de resultatenrekening ingericht conform de functionele indeling.

Het functionele model van de winst-en-verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead. Jaarlijks wordt een handleiding gepubliceerd door SBR-wonen waarin de actuele richtlijnen voor de toepassing van dit model worden toegelicht. Patrimonium volgt deze richtlijnen. Om tot de functionele indeling van de winst- en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage voor wat betreft de huursomstijging 3,1% (2022: 2,6%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hieronder vallen alle kosten die te maken hebben met de verhuur- en beheeractiviteiten. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder 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.

Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder vallen kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden.

Onder deze post zijn opgenomen: *onroerendzaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, verhuurderheffing en verzekeringskosten.*

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door tijdens het verslagjaar nieuw aangepane juridische en feitelijke verplichtingen voor investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen aanpassingen in de marktwaarde die niet het gevolg zijn van verkopen en/of investeringen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille VOV verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille VOV.

Sinds verslagjaar 2022 is bij de bepaling van deze waardering rekening gehouden met de verstrekte korting.

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de

pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.311 voldaan is aan de voorwaarde dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en samen met alle rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen of terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder vallen opbrengsten en kosten van activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Patrimonium behoren. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale en fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

Overige organisatiekosten

De *overige organisatiekosten* zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. De verdeling vindt plaats op basis van toegerekende uren (fte).

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. De betaalde vergoeding voor het stallen van gelden wordt onder de rentelasten verantwoord. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio, gevormd bij de *activa passiva transactie* met Vestia in 2020, verantwoord.

Belastingen

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-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de huidige belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de *Vaststellingsovereenkomst 2* (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Patrimonium Barendrecht heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Patrimonium Barendrecht heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie over de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. Met ingang van 2023 heeft de Belastingdienst de VSO 2 eenzijdig opgezegd.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Patrimonium Barendrecht geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Balans

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 RTIV moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening met ingang van 2018 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opnemen. Patrimonium heeft geopteerd voor het verlicht regime in het kader van de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Hierdoor is Patrimonium vrijgesteld van het presenteren van een gescheiden balans.

Winst-en-verliesrekening

Patrimonium valt onder het verlicht regime. Desondanks is in onze administratie in veel gevallen een zuivere administratieve scheiding opgenomen tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Op een aantal posten is dit niet het geval en is gewerkt met een verdeelsleutel.

In onderstaande tabel is aangegeven welke verdeelsleutel is gehanteerd. Posten die niet benoemd zijn in onderstaande tabel zijn ofwel niet aanwezig bij Patrimonium, ofwel al zuiver administratief gesplitst.

Gehanteerde verdeelsleutel

Voor de meeste posten is het bedrag van de winst- en-verliesrekening verdeeld op basis van het aantal gewogen verhuureenheden. De verhouding daarvan is opgenomen in onderstaande tabel.

Verhouding algemene verdeelsleutel

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gewogen verhuureenheden	95,7%	4,3%	100,00%

Voor een aantal posten geldt dat wij menen dat een andere verdeling een beter inzicht verschaft. In de volgende tabel is aangegeven voor welke posten dit geldt en welke verhouding dit geeft.

Onderdeel	Verdeelsleutel	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	Zuiver	93,86%	6,14%
Overige waardeveranderingen	Zuiver	100,0%	0,0%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	Zuiver	97,2%	2,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	Zuiver	0,0%	100,0%
Kosten omtrent leefbaarheid	Woningen	96,9%	3,1%
Resultaat uit deelneming	Zuiver	0,0%	100,0%

Kasstroomoverzicht

Voor de verdeling van het kasstroomoverzicht wordt grotendeels dezelfde werkwijze gehanteerd als voor de winst-en-verliesrekening. Ook hier geldt dat voor de meeste onderdelen de verdeelsleutel op basis van gewogen eenheden is gehanteerd. Dit geeft een verhouding van 95,7% om 4,3%. In onderstaande tabel zijn de afwijkingen daarop benoemd.

Onderdeel	Verdeelsleutel	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	Winst & Verlies	93,9%	6,1%
Leefbaarheid	Woningen	96,9%	3,1%
Nieuwbouw huur	Zuiver	100,0%	0,0%
Verbeteruitgaven	Zuiver	99,2%	0,8%
Investing overig	Zuiver	97,6%	2,4%
Sloopuitgaven	Zuiver	100,0%	0,0%
Aankoop	Zuiver	0,0%	100,0%
Ontvangsten verbindingen	Zuiver	0,0%	100,0%
Nieuw te borgen leningen	Zuiver	100,0%	0,0%
Aflossing geborgde leningen	Zuiver	100,0%	0,0%

Vanwege het feit dat Patrimonium geen aparte DAEB en niet-DAEB tak heeft, is er geen sprake van een interne lening.

Toelichting op de balans

B1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	DAEB Vastgoed	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	Totaal
Stand per 1 januari						
Boekwaarde	523.957.253,00	469.046.214	24.978.525,00	24.051.402	548.935.778,00	493.097.616
Mutaties						
Opleveringen / aankoop	5.729.471	20.324.526	-	310.375	5.729.471	20.634.901
Investerings	6.922.804	1.780.293	170.670	30.156	7.093.474	1.810.449
Desinvesteringen / buitengebruikstelling	-748.987	-306.689	-14.215	-	-763.202	-306.689
DAEB classificatie mutaties	-	-457.582	-	457.582	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Afwaarderingen	-2.347.348	-	-914.529	-	-3.261.877	-
Waardevermeerdering (actuele waarde)	-41.508.969	33.570.491	-26.976	129.010	-41.535.945	33.699.501
Afschrijving waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-
Afschrijving waardevermeerdering	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
Correctie cum.afs ivm desinvestering	-	-	-	-	-	-
Correctie cum.afs ivm herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	-31.953.029	54.911.039	-785.050	927.123	-32.738.079	55.838.162
Stand ultimo:						
Aanschafwaarde	205.516.303	193.613.014	20.653.599	20.497.144	226.169.902	214.110.158
Cumulatieve Waardevermindering	-3.526.763	-1.179.415	-1.001.911	-87.382	-4.528.674	-1.266.797
Cumulatieve Waardevermindering	290.014.685	331.523.654	4.541.787	4.568.763	294.556.472	336.092.417
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde	492.004.225	523.957.253	24.193.475	24.978.525	516.197.700	548.935.778

De gevormde herwaarderingsreserve einde boekjaar voor het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 290.014.686 (voorgaand boekjaar (€ 331.523.654)). Voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de herwaarderingsreserve € 4.541.786 (voorgaand boekjaar € 4.568.762).

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

Patrimonium bezit de volgende niet-DAEB eenheden

Vastgoedtype	Aantal 2023	Aantal 2022
Geliberaliseerde woningen	88	88
Bedrijfsmatig onroerende goed in exploitatie (BOG)	11	11
Parkeergarages	118	122
Totaal	217	221

Het BOG wordt (voorlopig) aangehouden omdat dit een gemengd complex betreft. Daar waar parkeergarages niet gelegen zijn onder een wooncomplex of op een strategische locatie zijn ze verkocht. Met de geliberaliseerde woningen bedienen we een doelgroep die moeite heeft om passende woonruimte te vinden.

Marktwaaarde

De marktwaaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Bij de bepaling van de marktwaaarde per 31 december 2023 is gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

Algemeen

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2023	2022
Disconteringsvoet	5,51% t/m 6,62%	5,26% t/m 6,40%
Exit yield k.k.	4,07% t/m 5,86%	4,00% t/m 5,43%
Mutatiekans	5,30%	5,46%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 13.140	€ 12.869

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2023 (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten). In 2022 bedroeg deze 9% (8% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten).

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	Type vastgoed	2023	2022
Disconteringsvoet	BOG	8,97%	9,10%
Gemiddelde restant looptijd contracten in maanden	BOG	17	23
Gemiddelde markthuur (per m ² VVO per jaar)	BOG	€ 133	€ 104

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2022 (8% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten), 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2023.

Parameters parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2023	2022
Disconteringsvoet	7,43%	6,79%
Exit yield	6,90%	6,75%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 1.062	€ 1.019

Toelichting op het verloop van de marktwaarde

De marktwaarde is afgenomen met € 32,7 miljoen. De lagere waarde is met name het gevolg van de hogere disconteringsvoet; deze stijgt gemiddeld van 5,7% naar 6,4%. Tevens drukken de hogere overdrachtskosten de marktwaarde. De gestegen prijsinflatie heeft daarentegen weer een gunstig effect op de waarde. Echter zorgt de sloop van 92 woningen en 7 parkeerplaatsen voor een daling.

Verloopoverzicht marktwaarde

De afname van de marktwaarde in 2023 kan als volgt worden verklaard:

	€	% t.o.v. primo
Marktwaaarde eenheden primo huidig boekjaar	548.935.778	
<i>Desinvesteringen</i>	-10.607.244	-1,93%
<i>Investerings</i>	5.211.443	0,95%
<i>Effect van een jaar opschuiven</i>	17.795.387	3,24%
Parameter wijzigingen		
Prijsinflatie	15.757.952	2,87%
Loonontw ikkeling	-3.006.086	-0,55%
Bouw kostenontw ikkeling	-10.761.259	-1,96%
Leegw aardeontw ikkeling	3.841.611	0,70%
Contractuur	9.223.713	1,68%
Markthuur	-4.119.748	-0,75%
Liberalisatiegrens	-625.771	-0,11%
Instandhoudingsonderhoud	2.260.218	0,41%
Disconteringsvoet	-19.695.032	-3,59%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	-216.062	-0,04%
Overdrachtskosten	-11.847.966	-2,16%
Overige parameterw ijzigingen	1.159.653	0,21%
Wijzigingen in bezitsgegevens		
Mutatiegraad	-1.325.187	-0,24%
Contractuur	-9.324.307	-1,70%
Aanvangsleegstand	-800.969	-0,15%
WWS punten	-1.251.141	-0,23%
WOZ-w aarde	-14.064.700	-2,56%
Achterstallig onderhoud	217.492	0,04%
Overige w ijzigingen in bezitsgegevens	-560.075	-0,10%
Marktwaaarde eenheden ultimo huidig boekjaar	516.197.700	-5,96%

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Ultimo 2023 waren er geen eenheden bestemd voor verkoop.

Herclassificatie

Er heeft geen herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden in 2023.

Verzekerde waarde

Voor het onroerend goed in exploitatie is een opstalverzekering afgesloten. Deze dekt minimaal de herbouwwaarde en overeengekomen bijkomende kosten. De WOZ-waarde (met peildatum 1 januari huidig boekjaar) is circa € 807 miljoen (voorgaand boekjaar € 783 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2023 € 289.333.923 (voorgaand boekjaar € 292.724.788).

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaaarde:

De beleidswaarde van de woningen is in 2023 afgenomen met € 3,4 miljoen. Nieuw bezit zorgt voor een mutatie van + € 4,0 miljoen, sloop voor -/- € 3,8 miljoen en het opschuiven van één jaar € + 5,0 miljoen. Het restant verschil van € 8,6 miljoen heeft diverse oorzaken, waarvan hieronder de grootste zijn benoemd:

- Parameters: Aanpassing prijsinflatie: + 14,4 miljoen;
- Parameters: Aanpassing bouwkostenstijging: -/- 21,1 miljoen;
- Parameters: Aanpassing disconteringsvoet: -/- 16,4 miljoen;
- Bezitsgegevens: Aanpassing contracturen: -/- 8,3 miljoen
- Beleidsmatig: Aanpassing streefhuren: + 6,9 miljoen;
- Beleidsmatig: Aanpassing onderhoudskosten: + 8,6 miljoen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	5,72%	5,12%
Streefhuur per maand	€ 713	€ 665
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.792	€ 2.685
Lasten beheer per jaar	€ 945	€ 933

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van drie belangrijke uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op de beleidswaarde	Mutatie uitgangspunt	2023	2022
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	14.359.671	12.449.206
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-/- 14.604.530	-/- 16.588.322
Laten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-/- 9.843.006	-/- 10.631.699
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- 9.843.006	-/- 10.631.699

B2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.206.187	1.838.000
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingsaanpassingen	1.027.690	588.028
Boekwaarde per 1 januari	2.233.877	2.426.028
<u>Mutaties</u>		
Investering/desinvestering	-	-172.313
Waardeveranderingen als gevolg van desinvesteringen	-	-98.203
Waardeveranderingen als gevolg van waardeveranderingen	59.018	340.247
Overige mutaties	1.313	-261.882
Saldo mutaties	60.331	-192.151
<i>Saldo per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.206.187	1.206.187
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingsaanpassingen	1.088.021	1.027.690
Boekwaarde per 31 december	2.294.208	2.233.877

Patrimonium heeft in 2011 acht woningen verkocht via het koopgarantprincipe, waarvan één woning in 2022 is teruggekocht en in exploitatie genomen. De gehanteerde korting op de vrij-op-naamprijs bedraagt 25%. Patrimonium heeft het recht deze woningen terug te kopen met een gelijk kortingsbedrag. Gezien dit recht is de verwerking gedaan volgens de regels behorend bij verkopen onder voorwaarden met terugkoopplicht. Aan de ene kant een activum op basis van de contractprijs en aan de andere kant een passivum onder de langlopende schulden. Deze bedragen zijn niet gelijk aan elkaar. Dit wordt veroorzaakt doordat de winst of het verlies niet gelijk wordt verdeeld tussen koper en verkoper.

Patrimonium heeft ultimo 2023 geen intentie meer om woningen onder dit principe te verkopen. Dit mede vanwege het risico dat Patrimonium kan lopen op het moment dat deze woningen aangeboden worden en Patrimonium deze (al dan niet vanwege economische omstandigheden) verplicht moet afnemen. Voor dit actief is een herwaarderingsreserve gevormd.

Ultimo 2023 resteren er nog zeven woningen via het koopgarantprincipe.

B3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder deze post zijn de volgende vastgoedprojecten ultimo huidig boekjaar verantwoord:

Nummer	Naam	Status
10.02	Lekstraat	Dit betreft een nieuwbouwproject van 12 maisonnettes. In 2023 zijn 8 woningen en 7 garages gesloopt.
10.01	Talmaweg	Dit betreft een nieuwbouwontwikkeling van 20 sociale huurwoningen op een locatie waar in het verleden sociale woningen zijn gesloopt. De woningen zijn in 2023 opgeleverd.
10.06	Zeeheldenbuurt	Dit betreft een sloop/nieuwbouwproject. Er zijn 84 woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 99 nieuwbouwwoningen.
10.03	Stationstuinen	Dit betreft een grote ontwikkellocatie in Barendrecht waarin Patrimonium tezamen met Wooncompas en Havensteder participeert als afnemer van het sociale gedeelte. De uitgaven in 2023 betreffen onderzoeks- en voorbereidingskosten en zijn volledig afgeboekt.
10.04	Kruidentuin	Dit project is vervallen.

Bij projecten waarbij nog geen besluit is genomen over een go/no-go zijn de voorlopige (onderzoeks- en andere) kosten afgewaardeerd naar nihil. Het overzicht in de volgende tabel geeft een nader inzicht van de investeringen en waardeveranderingen per project.

	10.01	10.02	10.06	10.03	10.04	2023
	Talmaweg	Lekstraat	Zeeheldenbuur	Stationstuinen	Kruidentuin	Totaal
<i>Saldo per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	-	70.601	2.101	72.702
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-	-70.601	-2.101	-72.702
Cumulatieve herw aarderingen						-
Boekwaarde per 1 januari	-	-	-	-	-	-
Mutaties						
Investering/desinvestering van MVA in exploitatie 2022	594.852	186.377	1.245.184	-	-	2.026.413
Investering/desinvestering	4.754.293	304.932	850.722	79.728	-24.000	5.965.675
Inbreng grondw aarde	643.865	309.044	2.774.997	-	-	3.727.906
Reeds genomen afw aardering	-785.000	-	-	-	-	-785.000
Overboeking van / naar MVA in exploitatie	-5.729.471	-	-	-	-	-5.729.471
Herclassificatie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-263.539	-	-	-	21.899	-241.640
Herclassificatie cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	263.539	-	-	-	-21.899	241.640
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-	553.647	3.283.097	-	-	3.836.744
Waardeveranderingen als gevolg van w aardemutatie	521.461	-1.354.000	-8.154.000	-79.728	24.000	-9.042.267
Saldo mutaties	-	-	-	-	-	-
<i>Saldo per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	800.353	4.870.903	150.329	-	5.821.585
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-800.353	-4.870.903	-150.329	-	-5.821.585
Cumulatieve herw aarderingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-	-	-	-	-

B4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs gebouwen	ICT	Inventaris	Vervoers middelen	Totaal 2023	Totaal 2022
<i>Saldo per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.397.311	1.060.705	56.170	44.105	4.558.291	4.261.434
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.896.863	-354.698	-33.155	-21.703	-2.306.419	-2.002.700
Boekwaarde per 1 januari	1.500.448	706.007	23.015	22.402	2.251.872	2.258.734
<u>Mutaties</u>						
Investerings	753.569	46.923	155.301	-	955.793	296.859
Desinvesteringen oorspronkelijke waarde	-3.397.311	-97.997	-1.998	-	-3.497.306	-
Teruggenomen afschrijvingen en correcties	1.949.408	-	-	-	1.949.408	-
Afschrijvingen	-77.664	-179.298	-12.724	-7.468	-277.154	-303.721
Saldo mutaties	-771.998	-230.372	140.579	-7.468	-869.259	-6.862
<i>Saldo per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	753.569	1.107.628	211.471	44.105	2.116.773	4.558.293
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-25.119	-631.993	-47.877	-29.171	-734.160	-2.306.421
Boekwaarde per 31 december	728.450	475.635	163.594	14.934	1.382.613	2.251.873

In 2023 is Patrimonium verhuisd naar een locatie die gehuurd wordt. Het voormalige kantoorpand dat in eigendom was, is verkocht.

B5 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2023	2022
<i>Saldo per 1 januari</i>	-	21.380
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Resultaat deelneming	-	-48
Opheffing deelneming	-	-21.332
Saldo per 31 december	-	-

Ten behoeve van de afwikkeling van de VSO1 is in 2008 een BV opgericht. Deze BV heeft nimmer activiteiten ontplooit. In 2022 is besloten deze BV op te heffen. Alle resterende middelen zijn ten gunste van Woonstichting Patrimonium Barendrecht uitgekeerd.

B15 Latente belastingvorderingen

	2023	2022
<i>Herclassificatie van passivazijde</i>	27.301	-96.084
<i>Saldo per 1 januari</i>	27.301	-96.084
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	81.877	94.167
Mutatie latentie leningenportefeuille	-1.249	-3.457
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-74.470	32.675
Saldo per 31 december	33.459	27.301

Patrimonium heeft ultimo 2023 drie latenties opgenomen als gevolg van tijdelijke verschillen. Dit betreft een latentie voor ons kantoorpand, voor de lening-portefeuille en voor afschrijvingspotentieel van bezit. De actieve en passieve latenties zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening onder de activazijde van de balans.

Passieve latentie kantoorpand

Door de verkoop van het kantoorpand is de latentie met betrekking tot het kantoorpand vervallen en loopt deze op 0.

Actieve latentie leningen

De latentie met betrekking tot de leningen is vervallen in 2023.

Actieve latentie fiscale afschrijving

Binnen het BOG van Patrimonium is er sprake van een fiscaal afschrijvingspotentieel. Er is een positief verschil tussen de fiscale waarde en de fiscale bodemwaarde. De nominale waarde van de latentie is per einde boekjaar € 33.459.

De netto contante waarde is per einde boekjaar: € 29.955. Van deze latentie is vermoedelijk € 2.390 binnen een jaar verrekenbaar.

Totaal latenties

Patrimonium heeft bovenstaande actieve en passieve latenties net als voorgaand boekjaar gesaldeerd. Per saldo resteert een actieve latentie. De latentie is netto contant gemaakt tegen de netto rente.

Hierbij is de gemiddelde rentevoet per einde boekjaar gehanteerd (2,036%), verminderd met het tarief Vpb van 25,8%. Hierdoor resteert een netto rente van 1,51%.

De fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is € 434.731.591. De commerciële waarde is € 516.197.700. Voor het verschil van € 81.466.109 is geen latentie gevormd.

Voor het verschil in commerciële waarde: € 516.197.700 en de fiscale waarde: € 434.731.591 van het vastgoed in exploitatie is geen latentie gevormd.

B6 Overige voorraden

	2023	2022
<i>Saldo per 1 januari</i>	113.740	28.435
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Herclassificatie van <i>in exploitatie</i> naar <i>voorraad</i>	-113.740	306.689
Afw aarden naar actuele waarde	-	-221.384
<i>Saldo per 31 december</i>	-	113.740

Hieronder zijn eenheden opgenomen die wel in bezit zijn van Patrimonium, maar niet in exploitatie zijn. Ultimo 2023 zijn dit nul eenheden (2022: vier eenheden), De vier eenheden die vorig jaar op de balans stonden zijn gesloopt en ingebracht in het nieuwbouwproject *Zeeheldenbuurt*.

B7 Huurdebiteuren

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	1.369.739	1.369.739
Reclassificatie	233.159	
Totaal	1.602.898	1.369.739

De huurachterstand uitgedrukt in percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2023 0,73% (ultimo 2022: 0,81%). Per ultimo boekjaar is er meer voorstand dan achterstand. Deze bedragen zijn apart gepresenteerd. De voorstand is opgenomen onder *overlopende passiva*.

B8 Belastingen en premies van sociale verzekering

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	1.369.739	1.369.739
Reclassificatie	233.159	
Totaal	1.602.898	1.369.739

Het bedrag ultimo 2023 bestaat volledig uit een inschatting van de teveel betaalde Vpb over boekjaar 2022.

B9 Overige vorderingen

	2023	2022
Diverse vorderingen	-	-
Vordering sedumdak	6.868	10.928
Betaalde waarborgsommen	34.996	34.996
Totaal	41.864	45.924

De vordering met betrekking tot het sedumdak aan de Vioolhof is verder afgenomen omdat de huuropbrengst van de zendmast op deze locatie (€ 5.504) de gemaakte kosten in 2023 (€ 1.638) oversteeg. De betaalde waarborgsom betreft de waarborgsom voor het nieuwe kantoorpand aan de Henry Dunantlaan 3.

B10 Overlopende activa

	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	212.013	199.347
Nog te ontvangen bedragen	33.998	100.174
Totaal	246.011	299.521

De vooruitbetaalde kosten betreft met name vooruitbetaalde licentiekosten ICT. Het te ontvangen bedrag bestaat grotendeels uit een nog te ontvangen investeringssubsidie.

B11 Liquide middelen

	2023	2022
BNG	1.538.421	1.208.353
Rabobank	439.978	357.423
Kruisposten	-	21.315
Totaal	1.978.399	1.587.091

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Patrimonium Barendrecht. De banken waar de middelen zijn ondergebracht voldoen aan de rating vereisten zoals die zijn vastgelegd in ons treasurystatuut.

B12 Herwaarderingsreserves

	2023	2023	2023	2023
	DAEB	Niet-DAEB	VOV	Totaal
Stand per 1 januari	331.523.654	4.568.762	1.027.688	337.120.104
Mutatie door herwaardering	-31.788.759	96.856	59.018	-31.632.885
Mutatie door voorraadmutaties	-	-	-	-
Mutatie door sloop	-9.720.210	-123.832	-	-9.844.042
Overige mutaties	-	-	-	-
Stand per 31 december	290.014.686	4.541.786	1.086.706	295.643.177

Per 31 december 2023 is in totaal € 295,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 337,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, en het verschil tussen de actuele waarde van de verkopen onder voorwaarden en de kostprijs.

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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 226.863.777 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor Patrimonium om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het (met name) 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 Patrimonium is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit van de corporatie.

B13 Overige reserves

	2023	2022
Saldo per 1 januari	87.427.194	85.154.472
Resultaat boekjaar	-49.348.900	36.154.511
Toevoeging/onttrekking aan herwaarderingsreserve	41.476.926	-33.881.789
Saldo per 31 december	79.555.220	87.427.194

Er is gekozen om het resultaat van 2023 voorlopig te presenteren onder de overige reserves. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2023 zal worden voorgesteld om het resultaat van het boekjaar 2023 te onttrekken aan de overige reserves.

B14 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-3.714.535	-
Cumulatieve w aardeveranderingen en afschrijvingen	5.541.000	-
Boekwaarde per 1 januari	1.826.465	-
<u>Mutaties</u>		
Investering/desinvestering	-15.244.181	-3.432.579
Reeds genomen afw aarding	-	-
Overboeking van / naar MVA in exploitatie	9.742.913	-
Overboeking naar herw aarding	4.428.000	-
Herclassificatie cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	239.540	-
Herclassificatie cumulatieve w aardeveranderingen en afschrijvingen	-239.539	-
Overboeking van / naar vastgoed in ontw ikkeling	-	-142.175
Waardeveranderingen als gevolg van w aardemutatie	15.688.267	-5.401.219
Saldo mutaties	14.615.000	-8.975.973
<i>Saldo per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-8.976.262	-3.714.535
Cumulatieve w aardeveranderingen en afschrijvingen	16.561.728	5.541.000
Boekwaarde per 31 december	7.585.466	1.826.465

De voorziening is in 2023 is toegenomen door de aanvang van een tweetal nieuwbouwprojecten (Zeeheldenbuurt en de Lekstraat) en een groot onderhoudsproject in de Fruitbuurt. Daartegenover is de voorziening in 2023 afgenomen door de oplevering van het nieuwbouwproject aan de Talmaweg en het groot onderhoudsproject in de Rivierenbuurt. Zie onderstaande tabel voor een cijfermatige toelichting.

	2023	2022
<u>Nieuw bouw</u>		
Talmaw eg	-	190.148
Lekstraat	553.647	-
Zeeheldenbuurt	3.283.097	-
	3.836.744	190.148
<u>Groot onderhoud</u>		
Rivierenbuurt	-	1.636.317
Fruitbuurt	3.748.722	-
	3.748.722	1.636.317
	7.585.466	1.826.465

B15 Latente belastingverplichtingen

	2023	2022
<i>Herclassificatie naar activazijde</i>	-	-96.084
Saldo per 1 januari	-	-
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-	-
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-	-
Saldo per 31 december	-	-

Door mutaties in het boekjaar resteert ultimo 2023 gesaldeerd een latente belastingvordering. Deze is opgenomen aan de activazijde.

B16 Overige voorzieningen

	2023	2022
Saldo per 1 januari	12.150	12.494
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Bij: dotaties	-	6.476
AF: onttrekkingen	-2.250	-6.090
AF: vrijval	-	-730
Saldo per 31 december	9.900	12.150

Patrimonium heeft een voorziening voor het persoonlijk loopbaanbudget. Dit budget is een cao-afspraken tussen werkgevers en werknemers en is vastgelegd in artikel 10 van de cao Woondiensten.

B17 Schulden aan banken

	2023	2022
<i>Nominale waarde schulden per 1 januari</i>	105.894.480	102.683.482
<i>Agio per 1 januari</i>	15.647.250	16.447.263
Saldo per 1 januari	121.541.730	119.130.745
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuw e leningen	13.000.000	10.000.000
Opgenomen roll-over lening	3.000.000	-
Aflossing in volgend boekjaar	-801.070	-3.789.002
Aflossing roll-over lening	-1.000.000	-3.000.000
Mutatie agio	-800.013	-800.013
Saldo mutatie	13.398.917	2.410.985
<i>Nominale waarde schulden per 31 december</i>	120.093.410	105.894.480
<i>Agio per 31 december</i>	14.847.237	15.647.250
Saldo per 31 december	134.940.647	121.541.730
Aflossingsbestandsdeel <i>nominale leningen</i> met een looptijd van 2 t/m 5 jaar	-11.336.619	-11.282.447
Aflossingsbestandsdeel <i>nominale leningen</i> met een looptijd vanaf het 6e jaar	-108.756.791	-94.612.034
De gemiddeld betaalde rente is	2,036%	1,976%

De nominale leningenportefeuille (inclusief het kortlopende deel < 1 jaar) is met € 15,0 miljoen toegenomen. Per verhuureenheid leidt dit tot een beperkte stijging naar € 41.324,-. De marktwaarde van de leningen is € 121.958.330. Er wordt gerekend met een rentecurve, waarbij de calculatie plaatsvindt op basis van *dirty-value* (inclusief opgelopen rente).

Het agio is het gevolg van de APT met Vestia in boekjaar 2020. Een deel van dit agio valt jaarlijks vrij in de periode tot en met 2058. Het agio valt vrij in de volgende perioden:

	2023	2022
Korter dan 1 jaar:	800.013	800.013
Vanaf 1 tot 6 jaar:	3.200.053	3.200.053
Vanaf 6 jaar:	10.847.170	11.647.813
Totaal:	14.847.237	15.647.250

B18 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.206.187	1.378.500,00
Vermeerderingen/verminderingen	856.407	654.705,00
Boekwaarde per 1 januari	2.062.594	2.033.205,00
<u>Mutaties</u>		
Investing/desinvestering	-	-172.313,00
Waardevermeerdering	49.181	201.702,00
Waardevermindering	-	-
Overige mutaties	1.313	
Saldo mutaties	50.494	29.389,00
<i>Saldo per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.207.500	1.206.187,00
Vermeerderingen/verminderingen	905.588	856.407,00
Boekwaarde per 31 december	2.113.088	2.062.594,00

De voorraad VOV bestaat nog uit zeven woningen. Er zijn geen indicaties dat op korte termijn een woning te koop wordt aangeboden aan Patrimonium.

B19 Overige langlopende schulden

	2023	2022
Herclassificering naar kortlopende schulden		-353
Saldo per 1 januari	24.775	-353
Waarborgsommen BOG	24.745	23.665
Overige waarborgsommen	-	1.110
Overige schulden	-	-
Totaal overige langlopende schulden	24.745	24.775

B20 Schulden aan overheid

	2023	2022
Omzetbelasting	698.192	670.571
Loonbelasting en sociale premies	61.241	63.796
Vennootschapsbelasting	-1.067.592	-
Reclassificatie	233.159	
Overig	75.000	132
Totaal schulden aan overheid	-	734.499

De omzetbelasting betreft de omzetbelasting over het vierde kwartaal. Het saldo loonbelasting en sociale premies heeft betrekking op de maand december.

B21 Schulden aan banken

	2023	2022
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	801.070	3.789.001
Te betalen rente en aflossing huidig boekjaar	885	2.874
Rekening courant bank	-	-
Totaal schulden aan banken	801.955	3.791.875

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald. Het restant zijn reguliere annuïtaire aflossingen van drie leningen.

Ultimo 2023 is een kredietfaciliteit bij de BNG aanwezig van 1,4 miljoen euro. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

B22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2023	2022
Leveranciers	986.595	441.405
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	986.595	441.405

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum openstaande leveranciersfacturen. Het debetsaldo bij leveranciers is apart verantwoord onder de overlopende activa.

B23 Pensioenen

	2023	2022
Pensioenen	28.268	28.116
Totaal pensioenen	28.268	28.116

Het saldo ultimo boekjaar heeft volledig betrekking op de maand december.

B24 Overlopende passiva

	2023	2022
<i>Herclassificatie van langlopende schulden</i>	-	353
Stand per 1 januari	1.957.918	2.124.542
Niet vervallen rente	1.331.831	1.122.654
Vooruitontvangen huren	653.424	357.216
Te verrekenen servicekosten	4.118	21.137
Reservering verlofuren	61.987	61.987
Nog te betalen kosten	433.026	394.924
Totaal overlopende passiva	2.484.386	1.957.918

De nog te betalen kosten bestaan naast de reservering voor de accountantscontrole over 2023 uit reserveringen voor opgeleverde nieuwbouw en een groot onderhoudsproject. Het betreft voor nieuwbouw de Mr. Lohmanstraat en de Talmaweg en voor groot onderhoud de Rivierenbuurt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligolening (WSW)

Patrimonium heeft op grond van artikel 18 van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2023. De hoofdsom ultimo 2023 bedraagt maximaal € 2.930.00. 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 het 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 het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Patrimonium.

Printer

Voor de printer is een huur- en onderhoudsovereenkomst afgesloten met Print Control

Voorziening voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt.

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies. Het fonds heeft per balansdatum een dekkingsgraad van 128,8% (Voorgaand boekjaar: 129%).

Eigen bouwer

Patrimonium kwalificeert voor de BTW in sommige gevallen als "eigen bouwer". Dit kan risico's met zich meebrengen in het kader van de Wet Keten Aansprakelijkheid. Patrimonium neemt verschillende voorzorgsmaatregelen om dit risico te mitigeren. De volgende beheersinstrumenten worden gebruikt om het risico te verkleinen:

- Iedere drie maanden dienen de aannemers aan te tonen dat zijn hun afdrachten (BTW en sociale premies) voldoen;
- De sociale premies over de loonsom worden gestort op een G-rekening die enkel gebruikt kan worden voor premieafdracht;

- Patrimonium maakt gebruik van de verleggingsregeling. BTW wordt daarmee rechtstreeks door Patrimonium voldaan aan de fiscus;
- Er wordt niet vooruitbetaald.

Tot op heden heeft zich geen situatie voorgedaan waarin Patrimonium aansprakelijk is gesteld in het kader van WKA-verplichtingen.

Raamovereenkomst Huizer Bouw

Patrimonium heeft in 2020 een raamovereenkomst met Huizer Bouw afgesloten voor de intake en afhandeling van het reparatieonderhoud. Deze raamovereenkomst heeft een looptijd tot 31 december 2024.

Huurverplichting Henry Dunantlaan 3 Barendrecht

Het huurcontract van het nieuwe kantoorpand is per 1 september 2022 ingegaan. De jaarlijkse huurverplichtingen vanaf 2023 t/m einde looptijd contract (2037) bedraagt € 133.085 exclusief servicekosten en 3% BTW compensatie per jaar.

Negatieve marktwaarde basisrentelening

Patrimonium heeft in 2013 een basisrentelening afgesloten. Deze lening heeft een nominale waarde van € 5,0 miljoen en een looptijd tot 2 augustus 2060. De huidige rente is 3,898% waarvan 0,150% een renteopslag is. De vaste rente is 3,748%. De marktwaarde van de lening (exclusief opgelopen rente) is € 5,0 miljoen negatief (voorgaand boekjaar € 6,7 miljoen negatief).

Strategie Patrimonium

Patrimonium conformeert zich voor derivaten aan de meest actuele beleidsregels van de Autoriteit Woningcorporaties. Er wordt slechts gebruik gemaakt van rente-instrumenten wanneer het renterisico om bedrijfseconomische redenen niet wenselijk is om afgedekt te worden door het aantrekken van financiering. Patrimonium gaat behouden om met derivaten. Na 2009 hebben geen transacties meer plaatsgevonden. Er zijn op dit moment geen lopende derivaten in portefeuille.

Volmacht WSW

Patrimonium heeft een overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking / onherroepelijke volmacht met het WSW getekend. Deze dient tot zekerheid voor de nakoming van alle bestaande en toekomstige vorderingen van WSW op Patrimonium. Deze geeft het WSW recht om hypotheek te vestigen voor een totaalbedrag van € 450.000.000.

Vereniging van Eigenaren

Patrimonium maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren in Barendrecht. De VvE heeft over 2022 een concept jaarrekening opgesteld. Dat boekjaar had de vereniging een eigen vermogen van € 308.260. Het aandeel van Patrimonium hierin bedraagt € 223.221.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar ten bedrage van € 49.348.900 geheel ten laste van de overige reserves te laten toekomen.

De resultaatbestemming is, vooruitlopend op goedkeuring door de raad van commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB)

In oktober 2023 is voor 11 complexen, waarbij sprake is van een collectieve verwarming die via Patrimonium via een voorschot worden afgerekend, een aanvraag voor de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen bij de belastingdienst ingediend. Het betreffen in totaal 313 zelfstandige woningen. De tegemoetkoming bedraagt € 786,45 voor de eerste 6 maanden van 2023 en € 276,76 voor de laatste 6 maanden van 2023, totaal € 1.063,21 per zelfstandige woning die daarvoor in aanmerking komt. Het totaal aangevraagde bedrag is € 332.784,73. Dit bedrag is niet opgenomen in de balans als vordering omdat indien de de aanvraag TTB wordt toegekend deze verrekend wordt met de huurders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum de volgende bijzonderheden voorgedaan die een grote voorziene financiële impact hebben op de organisatie, die niet verantwoord zijn in de balans en verlies-en-winstrekening.

Aangetrokken geldleningen

Omvang	Type	Rentepercentage (incl. opslag)	Startdatum	Looptijd	Geldgever
€ 5 miljoen	Fixe	3,054%	6 februari 2024	10 jaar	BNG

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

R1 Huuropbrengsten

Specificatie huuropbrengsten	2023	2022
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	19.995.045	19.642.226
Bedrijfsruimte	-	-
Maatschappelijk vastgoed	-	843
Parkeergelegenheden	-	-
Overig	-	-
	19.995.045	19.643.069
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-26.261	-1.194
AF: huurderiving w egens leegstand en oninbaarheid	-193.478	-197.316
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	19.775.306	19.444.559
<i>Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	973.297	984.762
Bedrijfsruimte	201.569	192.357
Maatschappelijk vastgoed	-	-
Parkeergelegenheden	133.659	133.163
Overig	-	-
	1.308.525	1.310.282
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-1.719	-79
AF: huurderiving w egens leegstand en oninbaarheid	-12.169	-19.677
Subtotaal huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.294.637	1.290.526
Totaal huuropbrengsten	21.069.943	20.735.085

Woningen

De woningvoorraad bestaat uit 2.724 DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 612,42 en 88 niet-DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 933,33. In percentages van maximaal redelijk komt dat uit op 62,48% en 92,57%.

Niet woningen

Het aandeel niet-woningen is beperkt. Het gaat hier om één bedrijfsmatige plint onder een wooncomplex en om 118 parkeerboxen die voor het overgrote deel eveneens als plint gesitueerd zijn.

DAEB / niet-DAEB

Patrimonium heeft in het verleden geopteerd voor het verlicht regime. Dat past prima binnen de beleidsuitgangspunten die wij nastreven. Het aandeel niet DAEB is altijd beperkt gebleven. Door de overname van

Vestia bezit eind 2020 is er ook een aantal niet-DAEB woningen verkregen. Desondanks is de niet-DAEB huursom niet groter dan 5%.

R2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	338.897	326.862
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (verw arming)	485.167	403.641
Opbrengsten niet verrekenbare servicekosten	195.081	190.650
Te verrekenen met bew oners	17.632	-21.137
AF: Derving	-10.809	-9.914
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.025.968	890.102

Onder de niet verrekenbare servicekosten vallen de glasverzekering, het ontstoppingsfonds en het serviceplus abonnement.

R3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Lasten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	326.104	307.656
Lasten verrekenbare servicekosten (verw arming)	466.606	397.322
Lasten niet verrekenbare servicekosten (o.a. glasverzekering, ontstopping en serviceabonnement)	212.798	195.806
Te verrekenen met bew oners	-	-
Totaal lasten servicecontracten	1.005.508	900.784

Toelichting op het functioneel model

De winst- en verliesrekening is opgesteld conform het functionele model. Hierin zijn alle personeels- en organisatiekosten uit rubriek 4 verdeeld over de activiteiten die er zijn. Bij de verdeling is op functieniveau het aantal fte verdeeld over de diverse categorieën. Deze verdeling is voor nagenoeg alle rekeningen in rubriek 4 toegepast.

De standaard verdeelsleutel is als volgt:

Categorie	in fte	in %
Lasten servicecontracten	-	0,0%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11,31	40,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	8,19	29,2%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	0,0%
Leefbaarheid	2,41	8,6%
Overige activiteiten	0,20	0,7%
Overige organisatiekosten	5,95	21,2%
Totaal	28,06	100,0%

Voor een aantal rekeningen is een afwijkende verdeelsleutel gehanteerd omdat de standaard verdeling naar ons idee voor die rekeningen niet passend is. Dit geldt voor de rekeningen *ingehuurd personeel* en *advieskosten*. Deze zijn op regelniveau verdeeld. Daarnaast zijn de volgende kosten volledig toegerekend aan overige organisatiekosten: *RvC*, *accountantskosten*, *treasury*, *salarisadministratie* en *taxatiekosten*.

Lonen en salarissen

Aangezien de functionele indeling wordt gehanteerd moet in de toelichting op de resultatenrekening additionele informatie worden verstrekt over de categorale kostensoorten, waaronder het totaalbedrag van de in de winst- en verliesrekening verwerkte lonen en salarissen en afschrijvingen [RJ 270.504].

	2023	2022
Lonen en salarissen	1.779.815	1.660.024
Pensioenkosten	231.232	222.162
Sociale lasten	279.402	255.865
Overige personeelskosten incl. inhuur	773.331	640.664
Totaal personeelskosten	3.063.780	2.778.715

Werknemers

Verdeling fte naar afdeling (ultimo boekjaar)

Afdeling	2023	2022
Algemene zaken (incl. DB)	4,39	4,50
Wonen - klantenservice	6,00	5,33
Wonen - Sociaal beheer	6,44	6,67
Vastgoed	5,67	6,22
Financiën	5,56	5,67
Totaal	28,06	28,39

Het gemiddeld aantal fte in het boekjaar is 27,27 (2022: 26,72).

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
Huisvesting	77.664	117.454
Inventarissen	12.724	2.779
Vervoersmiddelen	7.468	7.467
ICT	179.298	176.020
Totaal	277.154	303.720

In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de verdeling van rubriek 4 naar de diverse kostencategorieën.

	Totaal te verdelen	Lasten servicecontracten	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	Lasten onderhoudsactiviteiten	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	Leefbaarheid	Overige activiteiten	Overige organisatiekosten
Lonen en salarissen	1.779.815	-	717.265	519.706	-	153.064	12.459	377.321
Sociale lasten	279.402	-	112.599	81.585	-	24.029	1.956	59.233
Pensioenen	231.232	-	93.186	67.520	-	19.886	1.619	49.021
Inhuur personeel	627.215	-	132.851	291.220	-	542	10.340	192.261
Overige personeelskosten	146.116	-	58.885	42.666	-	12.566	1.023	30.977
Huisvestingskosten	261.919	-	105.553	76.480	-	22.525	1.833	55.527
Kosten RvC	64.348	-	-	-	-	-	-	64.348
Vervoersmiddelen	2.010	-	810	587	-	173	14	426
ICT	468.960	-	188.991	136.936	-	40.331	3.283	99.420
Controle en toezicht	179.966	-	-	-	-	-	-	179.966
Communicatie en PR	50.038	-	20.165	14.611	-	4.303	350	10.608
Overige beheerskosten	258.303	-	104.096	75.425	-	22.214	1.808	54.760
Afschrijvingen ten dienste van	277.154	-	111.693	80.929	-	23.835	1.940	58.757
Totaal in €	4.626.478	-	1.646.096	1.387.666	-	323.467	36.625	1.232.624

R5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Directe lasten	23.808	37.651
Toegerekende personeelskosten	1.114.787	1.148.340
Toegerekende organisatiekosten	531.309	452.410
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.669.904	1.638.401

R6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Klachtenonderhoud	1.254.906	1.111.434
Mutatieonderhoud	509.098	210.993
Contract-, Planmatig- en groot onderhoud	7.809.844	5.713.502
Onderhoudsdeel van Individuele Woning Verbeteringen	1.068.121	837.101
<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	10.641.969	7.873.030,00
Toegerekende personeelskosten	1.002.697	793.294
Toegerekende organisatielasten	384.969	294.968
<i>Interne toerekeningen</i>	1.387.666	1.088.262,00
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.029.635	8.961.292,00

In 2023 is een start gemaakt met het groot onderhoudsproject in de Fruitbuurt. Daarnaast is de Rivierenbuurt opgeleverd. Deze groot onderhoudsprojecten vergen daarnaast veel organisatorische inzet. Dat is terug te zien in de toegerekende lasten.

R7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	2.093.422
Onroerend zaak belasting en waterschapsheffing	967.296	988.080
Verzekeringen	85.571	67.442
Totaal overige directe exploitatielasten	1.052.867	3.148.944

Deze post is aanzienlijk afgenomen ten opzichte van voorgaand boekjaar. Dit is te verklaren doordat de verhuurderheffing in 2023 is afgeschaft.

R8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2023	2022
Materiele activa in exploitatie		
50.02 Rivierenbuurt (vrijval i.v.m. oplevering)	-207.000	4.756.000
50.01 Fruitbuurt	6.974.000	-
Overboeking naar voorraad	-	221.384
Diverse kleine afw aarderingen	-	-
Totaal materiele vaste activa in exploitatie	6.767.000	4.977.384
	2023	2022
Materiele activa in ontwikkeling		
10.01 Talmaw eg (vrijval i.v.m. Oplevering)	-540.190	645.219
10.02 Lekstraat maisonnettes	1.899.126	-
10.03 Stationstuinen	79.728	52.161
10.04 Kruidentuin (project gaat niet door)	-24.000	-3.199
10.05 Mr. Lohmanstraat	-	-4.357.534
10.06 Zeeheldenbuurt	13.814.256	-
Diverse overige waardeveranderingen	-	-
Totaal materiele vaste activa in ontwikkeling	15.228.920	-3.663.353
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille W&V	-21.995.920	-1.314.031

De onrendabele top van de Fruitbuurt is het verschil tussen de verwachte toename van de marktwaarde en de investering aan het project.

In 2023 is er een terugname van een onrendabele top aan de Talmaweg gedaan. Dit is het gevolg van de stijging van de marktwaarde.

R9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeverandering marktw waarde DAEB	-29.069.330	33.570.491
Waardeverandering marktw waarde niet-DAEB	-817.673	129.009
Waardeverandering overig	309.946	226.800
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-29.577.057	33.926.300

De waardeverandering betreft de autonome ontwikkeling van de marktwaarde in boekjaar 2023. De overige waardeverandering is het effect van afschrijvingen op PV-panelen en boilers.

R10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2023	2022
Niet gerealiseerde waardeverandering onroerende zaken VOV	59.018	-19.839
Niet gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-49.182	-201.701
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	9.836	-221.540

R11 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
Ontvangen bijdragen boilers	43.709	42.315
Ontvangen bijdragen PV panelen	133.976	105.155
Overige ontvangsten	1.899	1.835
Incidentele opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	179.584	149.305

De ontvangen bijdragen PV-panelen nemen jaarlijks toe zolang er nog PV panelen worden geplaatst. In 2023 zijn wederom diverse clusters voorzien van PV-panelen. Het totaal aantal woningen komt hiermee op 1.716.

R12 Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Directe kosten boilers	31.436	29.750
Directe kosten PV panelen (rente en afschrijving)	443.635	305.822
Toegerekende personeelskosten	27.396	21.025
Toegerekende organisatiekosten	9.229	8.847
Totaal kosten overige activiteiten	511.696	365.444

R13 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Saneringsheffing	-	-
Bijdrageheffing Aw	16.311	16.274
Obligheffing	155.841	49.719
Toegerekende personeelskosten	708.813	632.176
Toegerekende organisatiekosten	523.811	478.815
Totaal overige organisatiekosten	1.404.776	1.176.984

De overige organisatiekosten zijn in 2023 gestegen ten opzichte van 2022 door de toegenomen obligheffing. Daarnaast zijn de personeelskosten hoger.

Specificatie honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

Specificatie honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie	2023	2022
Controle van de jaarrekening	93.087	77.789
Andere controleopdrachten	14.520	10.769
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
Totaal	107.607	88.558

R14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
Leefbaarheid	87.970	87.520
Leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	100.908	39.768
Directe kosten leefbaarheid	188.878	127.288
Toegerekende personeelskosten	210.086	183.880
Toegerekende organisatielasten	113.381	86.002
	323.467	269.882
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	512.345	397.170

Een groot gedeelte van de leefbaarheidskosten hebben betrekking op toegerekende personeels- en organisatielasten. Per woning, aanwezig primo jaar, is € 182 uitgegeven (2022: € 142).

R15 Totaal van financiële baten en lasten

	2023	2022
Rente op overige vorderingen	-1.514	-8.717
Toegerekende rente	-133.083	-98.269
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-134.597	-106.986
Rentelasten lening o/g	2.421.802	2.078.639
Rentelasten rekening-courant	-142.194	2.429
Afsluit- en borgingskosten	36.800	40.047
Vrijval agio leningen	-800.013	-800.014
Overige rentelasten	-	7.903
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.516.395	1.329.004
Totaal van financiële baten en lasten	1.381.798	1.222.018

Met ingang van boekjaar 2021 vindt er jaarlijks vrijval van agio plaats. Dit is een uitloeijsel van de *activa-passiva transactie* van de aankoop van Vestia bezit in boekjaar 2020. Dit betrof leningen met (voor de dan geldende marktsituatie) hoge rentetarieven. Dit zou leiden tot jaarlijks relatief hoge rentelasten. Via de jaarlijkse vrijval van het gevormde agio wordt in de jaarrekening dit effect gedempt.

De obligoheffing is niet verantwoord onder de *financiële baten en lasten* maar onder de *overige organisatiekosten*.

R16 Belastingen

	2023	2022
Acute Vpb huidig boekjaar	600.980	633.299
Acute Vpb voorgaande boekjaren	-	-310.288
Mutatie belastinglatenties	-6.158	-123.385
Totaal	594.822	199.626

In de jaarrekening is een Vpb-last opgenomen van € 594.822. De acute Vpb-last over het boekjaar is € 600.980. Dit bedrag is in de tabellen hieronder inzichtelijk gemaakt. De belastingdruk op basis van commercieel resultaat is ongeveer +/- 1,2%. Op basis van het fiscaal resultaat is dit 25,3%.

Acute Vpb

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Van fiscaal resultaat naar belastbaar bedrag

	2023
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	-49.348.900
<u>Correcties ten opzichte van het resultaat:</u>	
<i>Bij:</i>	
Overige waardeverandering	21.995.920
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	29.577.057
Subtotaal BIJ	51.572.977
<i>AF:</i>	
Fiscale afschrijving goederen en diensten	-292.806
Fiscale verhuiskostenvergoedingen	148.040
Overige waardeverandering	9.836
Overige fiscaal - commerciële verschillen	-23.086
Subtotaal AF	-158.016
Fiscaal resultaat	2.382.093

Acute Vpb voorgaande jaren

In 2023 is de aanslag over fiscaal boekjaar 2022 ingediend. Deze aangifte was € 669.966, dus € 470.340 hoger dan in de jaarrekening 2022 opgenomen. De laatste definitief ontvangen aanslag betreft boekjaar 2019. Tot en met boekjaar 2023 zijn alle voorlopige aanslagen voldaan.

Mutatie latenties

De latenties geven in boekjaar 2023 een positief resultaat. Dit is verder verklaard bij de balanspost *Latente belastingvorderingen*.

Doordat vanaf boekjaar 2022 de fiscaal aftrekbare rente is verlaagd van 30 naar 20% van het fiscaal EBITDA heeft ATAD ook voor Patrimonium voor het eerst een negatief effect. Op basis van ons meerjarenperspectief is de verwachting dat dit negatieve effect zich de komende jaren ook manifesteert. Ons fiscaal EBITDA zal door onze onderhoudsopgave dalen en de jaarlijkse rentelasten zullen stijgen. Om die reden is geen latentie opgenomen voor eventueel toekomstig te verrekenen rente.

Winst-en-verliesrekening (gescheiden DAEB/niet-DAEB)

Bedragen x € 1.

Functioneel model	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	19.775.306	1.294.637	19.444.560	1.290.525
Opbrengsten servicecontracten	981.851	44.117	852.479	37.624
Lasten servicecontracten	-962.271	-43.237	-862.710	-38.075
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.598.098	-71.806	-1.569.148	-69.254
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.512.361	-517.274	-8.582.507	-378.784
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.007.594	-45.273	-3.015.841	-133.103
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.676.834	661.163	6.266.833	708.933
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	1.550.000	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.447.903	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	102.097	-	-
Overige w aardeverandering vastgoedportefeuille	-21.995.920	-	-1.314.031	-
Niet-gerealiseerde w aardeverandering vastgoedportefeuille	-28.745.225	-831.832	33.791.898	134.403
Niet-gerealiseerde w aardeverandering vastgoedportefeuille VOV	-	9.836	-	-221.540
Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille	-50.741.145	-821.996	32.477.867	-87.137
Opbrengst overige activiteiten	171.862	7.722	142.994	6.311
Kosten overige activiteiten	-489.693	-22.003	-349.997	-15.447
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-317.831	-14.281	-207.003	-9.136
Overige organisatiekosten	-1.344.371	-60.405	-1.127.234	-49.750
Kosten omtrent leefbaarheid	-496.311	-16.034	-385.051	-12.119
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	264.888	11.902	102.463	4.522
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.587.269	-71.319	-1.272.828	-56.176
Totaal van financiële baten en lasten	-1.322.381	-59.417	-1.170.365	-51.654
Totaal van resultaat voor belastingen	-48.545.206	-208.872	35.855.047	499.137
Belastingen	-569.245	-25.577	-191.188	-8.438
Resultaat uit deelnemingen	-	-	-	-48
Nettoresultaat na belastingen	-49.114.450	-234.450	35.663.859	490.651

Kasstroomoverzicht (gescheiden DAEB/niet-DAEB)

Bedragen x € 1.	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huurontvangsten	19.805.933	1.296.642	19.475.344	1.274.999
Vergoedingen	845.912	38.072	904.453	39.918
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	310.296	13.966	114.455	5.051
Ontvangen interest	1.109	50	3.974	175
Saldo ingaande kasstromen	20.963.250	1.348.730	20.498.225	1.320.144
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.238.398	-100.744	-2.075.778	-91.613
Onderhoudsuitgaven	-9.462.835	-425.897	-6.761.070	-298.396
Overige bedrijfsuitgaven	-3.906.920	-175.840	-3.540.416	-156.254
Betaalde interest	-2.017.663	-90.810	-2.147.042	-94.759
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-15.608	-702	-63.204	-2.789
Verhuurderheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-175.111	-5.657	-128.345	-4.039
Vennootschapsbelasting	-1.596.708	-71.864	-313.251	-13.825
Saldo uitgaande kasstromen	-19.413.243	-871.514	-15.029.104	-661.677
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.550.007	477.216	5.469.121	658.467
Nieuwbouw huur	-6.080.168	-	-7.545.416	-
Verbeteruitgaven	-7.410.723	-62.454	-4.921.997	-41.480
Aankoop	-	-	-	-310.375
Sloopuitgaven	-	-	-33.567	-
Investerings overig	689.781	16.649	-351.003	-8.472
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-12.801.109	-45.805	-12.851.983	-360.327
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	21.315
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	-	-	21.315
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.801.109	-45.805	-12.851.983	-339.012
Nieuw te borgen leningen	13.000.000	-	10.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-1.789.001	-	-3.659.623	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.210.999	-	6.340.377	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-40.103	431.411	-1.042.485	319.455
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-743.728	2.330.819	298.757	2.011.364
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-783.831	2.762.230	-743.728	2.330.819

Overige toelichtingen

In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de beloningen binnen Patrimonium voor functionarissen die onder de Wet Normering Topinkomens vallen. De WNT-beoordeling dient ook als verantwoording conform BW2:383.

Tabel 29. Bezoldiging leidinggevende functionarissen (bedragen x € 1)

	P. Manders
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.405
Beloningen betaalbaar op termijn	18.806
<i>Subtotaal</i>	<i>144.211</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	144.889
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	144.211
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t., N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

	P. Manders
Gegevens 2022	
Functiegegevens⁵	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.097
Beloningen betaalbaar op termijn	16.770
<i>Subtotaal</i>	<i>138.867</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.444
Bezoldiging	138.867

Tabel 30. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen in €)

Gegevens 2023	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	A.H.G. Rouwers	G. Ploeg
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	n.v.t.	1/1-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.720	10.480	10.480	10.480	n.v.t.	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	n.v.t.	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.720	10.480	10.480	10.480	n.v.t.	10.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. 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.	N.v.t.

Gegevens 2022	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	A.H.G. Rouwers	G. Ploeg
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/7-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	15.240	8.854	10.160	10.160	5.080	5.080
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	7.835	7.965

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Klasse-indeling

Op basis van het aantal verhuureenheden en de gemeente waarbinnen zij opereert, vallen de topfunctionarissen in bezoldigingsklasse E. In deze klasse gelden volgens de WNT voor 2023 de volgende maximale bezoldigingsbedragen:

Functie	Individueel bezoldigingsmaximum
Directeur-bestuurder	€ 163.000
Voorzitter RvC	€ 24.450
Lid RvC	€ 16.300

Tabel 31. Indeling van toegelaten instellingen in bezoldigingsklassen

A / B	Tot 8.000	8.001- 14.000	14.001- 24.000	24.001- 40.000	40.001- 60.000	60.001- 100.000	100.001- 150.000	150.001- 375.000	>375.000
Tot 750	A	A	A	A	A	A	B	B	B
751-1.500	B	B	B	B	B	C	C	C	C
1.501-2.500	C	C	C	C	D	D	D	D	D
2.501-5.000	D	D	E	E	E	E	E	E	E
5.001-10.000	E	F	F	F	F	F	F	F	G
10.001 – 25.000	G	G	G	G	G	G	G	H	H
> 25.001	H	H	H	H	H	H	H	H	H

Verklaringen van bestuur en raad van commissarissen

Verklaring bestuurder over besteding van middelen

Het bestuur verklaart hierbij dat tijdens het jaar waarover dit volkshuisvestingsverslag zich uitstrekt, alle middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 26 juni 2024

Was getekend:

drs. P. Manders, directeur-bestuurder

Verklaring raad van commissarissen

De raad van commissarissen verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over het verslagjaar 2023. De in de stukken verantwoorde werkzaamheden en activiteiten passen binnen het voor corporaties wettelijk kader en zijn een goede weergave van de door de stichting gedane inspanningen om haar doelstellingen te verwezenlijken.

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 26 juni 2024

Was getekend:

drs. J.T. IJzerman MBA, voorzitter

E. van Tuinen, vicevoorzitter

M.M.C. Lansbergen-Kerklaan MCC, lid

S. Romijn, lid

G. Ploeg, lid

Aan de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder van
Woonstichting Patrimonium

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Churchillplein 5D, 6e etage
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

den Haag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Patrimonium te Barendrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Patrimonium op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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.

B. 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

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woonstichting Patrimonium die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd mede aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting en backtestingwerkzaamheden uitgevoerd. Deze backtestingwerkzaamheden betroffen het analyseren van de verschillen tussen de realisatie en de begroting van voorgaand jaar en de plausibiliteit van deze analyse toetsen aan de hand van achterliggende documentatie.

- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woonstichting Patrimonium. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Onderhoudslasten zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van het planmatig onderhoud niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Binnen de organisatie zijn diverse medewerkers betrokken bij het plannen, registreren, uitvoeren en analyseren van de onderhoudswerkzaamheden. De administratie wordt centraal gevoerd en die heeft geen of onvoldoende zicht op de (totstandkoming van de) prijsafspraken. Hierdoor ontstaat het risico dat tegenover de kosten geen gedegen prijsafpraak staat. Daarnaast bestaat het risico dat medewerkers zelf prijsafspraken zouden kunnen maken met leveranciers, waardoor er mogelijk kickbackvergoedingen door deze medewerkers kunnen worden ontvangen.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld of de gefactureerde prijs aansluit op de afgesloten overeenkomsten.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

De investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van investeringen, zoals grondaankopen en aanneemsom niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen en gezien de complexiteit van inkoopvormen en inkooptrajecten prijsafspraken met potentiële leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen kunnen gunnen en daar kickbackvergoedingen voor ontvangen.

Wij zien dit frauderisico bij grote inkopen / investeringsprojecten gezien de omvang van grondaankopen en aanneemsom (voor andere projectonderdelen, zoals bijv. kostendeskundige, architect en leges etc. zien wij dit risico niet vanwege de veel lagere bedragen, die aan de orde zijn).

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht en het bestaan getoetst;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de investeringen vastgesteld:
 - of de aanbesteding heeft geleid tot marktconforme prijzen en conform interne procedures is;
 - of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 8 "Financiële continuïteit" van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2023 tot en met 2031 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2038. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woonstichting Patrimonium geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Woonstichting Patrimonium haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken. Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 tot en met 91. Hierin staat beschreven dat 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. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. 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.

D. 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 gereede 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 2023, 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 gereede 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.

Accountants



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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

S.M. Turenhout RA

Bijlagen

Bijlage 1. Kengetallen

Financiële ratio's	2023	2022
ICR (Interest coverage ratio) (*)	1,96	3,73
LTV (loan to value) o.b.v. beleidsw aarde	42%	37%
LTV (loan to value) o.b.v. marktw aarde	23%	20%
Solvabiliteit o.b.v. marktw aarde	72%	76%
Solvabiliteit o.b.v. beleidsw aarde	50%	56%
Dekkingsratio (WSW) (**)	24%	19%
Waardering vastgoed		
Marktw aarde vastgoedportefeuille	516.197.700	548.935.778
Beleidsw aarde vastgoedportefeuille	289.333.923	292.724.786
WOZ w aarde vastgoedportefeuille	773.000.000	783.000.000
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (totaal)	226.169.902	214.110.158
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (DAEB)	205.516.303	193.613.014
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (Niet-DAEB)	20.653.599	20.497.144
Financiering		
Leningportefeuille (boekw aarde)	135.741.717	125.333.605
Leningenportefeuille (nominale w aarde)	120.894.480	109.686.355
Leningenportefeuille (marktw aarde exclusief opgelopen rente)	121.958.330	106.708.034
Duration leningenportefeuille (in jaren)	13,5	12,8
Gemiddelde looptijd leningportefeuille (in jaren)	15,4	14,9
Gemiddeld rentepercentage leningportefeuille	2,036%	1,976%
WSW geborgde financiering	120.894.480	109.686.355
Financiering per gew ogen verhuureenheid	42.470	37.572
Kenmerken vastgoedportefeuille		
	0,926	
Aantal w oningen	2.812	2.884
Aantal w oningen DAEB	2.724	2.796
Aantal w oningen Niet-DAEB	88	88
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed (volledig Niet-DAEB)	11	11
Aantal maatschappelijk onroerend goed (volledig DAEB)	-	-
Aantal parkeergarages (volledig Niet-DAEB)	118	122
Aantal gew ogen eenheden	2.846,60	2.919,40
Gemiddelde huurprijs w oningen	622	609
Huur w oningen als % van maximaal redelijk	63%	66%
Aantal w oningen goedkoop	167	273
Aantal w oningen betaalbaar (laag)	1724	1.298
Aantal w oningen betaalbaar (hoog)	245	259
Aantal w oningen duur tot huurtoeslaggrens	475	482
Aantal w oningen boven huurtoeslaggrens	201	242
Gemiddelde energielabel	A	B

Berekening

(*): (operationele kasstroom + betaalde interest -/- ontvangen interest) gedeeld door de betaalde interest

(**): marktwaarde WSW geborgde financiering gedeeld door de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed

Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium

Woonstichting Patrimonium Barendrecht is een maatschappelijk betrokken woningcorporatie in Barendrecht met bijna 3.000 verhuureenheden. Onze missie is mensen een thuis bieden in Barendrecht. We leveren meer dan alleen een betaalbare en veilige woning; we vinden ook een leefbare woonomgeving erg belangrijk. Hieraan werken we intensief samen met huurders, medewerkers en partners.

Governancecode

Bij onze bedrijfsvoering en maatschappelijke verantwoording hanteren we de Governancecode: effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze klanten. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de *Governancecode* Woningcorporaties. Patrimonium onderschrijft deze code. En daarmee ook de rol en de invloed van belanghebbenden als het gaat om onze strategie en beleid.

Betrekken van belanghebbenden

We betrekken belanghebbenden nauw bij onze beleidsvorming. Hiermee creëren we draagvlak voor ons beleid en kunnen wij een optimale dienstverlening bieden binnen de gestelde kaders. Voor de mate van invloed van de belanghebbenden maken we per onderwerp of project gebruik van de *Cirkel van invloed*. We kijken naar de rol van de belanghebbenden en de invloed die zij uitoefenen: meeweten, meewerken, meedenken of meebepalen. De *Cirkel van invloed* maakt gebruik van de volgende categorieën:

- beslissers
- beïnvloeders/experts
- gebruikers/afnemers
- uitvoerders/ondersteuners.

Visitatie

We vinden de mening van onze belanghebbenden belangrijk: hoe beoordelen zij onze prestaties? We gebruiken daar onder meer de visitatie voor: een onafhankelijke beoordeling door een visitatiecommissie naar opgave, ambities, doelen en naar vermogen. De visitatie vindt iedere vier jaar plaats.

Belanghebbendenbijeenkomsten

Patrimonium organiseert jaarlijks bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit zijn jaarlijkse ontmoetingen met aandacht voor onderwerpen op het gebied van volkshuisvesting en maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij vragen we ook regelmatig de meningen van de genodigden over belangrijke thema's en ontwikkelingen. Daarnaast betrekken we onze belanghebbenden bij de totstandkoming van en de tweejaarlijkse herijking van ons Koersplan 2021+.

Onze belanghebbenden

Huurders

Patrimonium Barendrecht heeft een wettelijk verankerde basis met haar huurders. Dit is vastgelegd in de *Wet op het Overleg Huurders Verhuurder* (kortweg de Overlegwet) en in de *Woningwet*. Onze huurders kunnen zijn verenigd in:

- **Bewonersraad**

De huurdersorganisatie die de belangen behartigt van de huurders van Patrimonium. Zij zijn onze overlegpartner voor algemeen beleid en kwaliteit van dienstverlening. Met de Bewonersraad heeft Patrimonium een samenwerkingsovereenkomst getekend. Daarnaast maken we jaarlijks over een aantal zwaarwegende onderwerpen prestatieafspraken.

- **Bewonerscommissies**

Onze bewonerscommissies zijn het aanspreekpunt voor bewoners met vragen over hun woongebouw en leefomgeving.

- **Bewonersadviesgroep**

De Bewonersadviesgroep is ons digitale klantenpanel. In samenspraak met de Bewonersraad leggen we circa twee keer per jaar een vragenlijst digitaal voor over belangrijke thema's op het gebied van wonen.

Gemeente Barendrecht

In de afgelopen jaren hebben gemeenten vanuit de *Woningwet* meer invloed gekregen op beleid en prestaties van woningcorporaties. Woningcorporaties worden geacht een belangrijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijk woonbeleid. We investeren in een goede, constructieve samenwerking voor de gezamenlijke aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven.

Collega-corporaties

In Barendrecht werken wij samen met collega-corporaties Havensteder en Wooncompas. In de regio werken we nauw samen met collega-corporaties in Maaskoepelverband, onder andere op het gebied van woonruimteverdeling en de regionale woningmarktafspraken op het gebied van onder meer betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast hebben corporaties, waaronder Patrimonium Barendrecht, het initiatief genomen tot een inkoop samenwerking op het gebied van woningonderhoud en ict.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn belangrijke samenwerkingspartners omdat zij actief zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Barendrecht.

Politie, veiligheidsregio en andere maatschappelijke instellingen/initiatieven

Met deze partijen werken we nauw samen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en sociale stabiliteit, maar ook op het gebied van het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen.

Overzicht belanghebbenden van Patrimonium

Bewoners

Bewonerscommissie	Bewonerscommissie Klipper Boeier
	Bewonerscommissie Lavendelhof
	Bewonerscommissie Leerlooierij
	Bewonerscommissie Maashoek
	Bewonerscommissie Mandolinehof
	Bewonerscommissie Mozartstraat
	Bewonerscommissie Notenhof
	Bewonerscommissie Mr. Thorbeckestraat
	Bewonerscommissie Torenavalk
	Bewonerscommissie Vioolhof
	Bewonerscommissie Vlietstaete
	Bewonerscommissie Weidepoort
Bewonersvereniging	Bewonersraad
	Wijkvertegenwoordigers
Digitale klantenpanel	De Bewonersadviesgroep

Woningcorporatie

	3B Wonen
	Havensteder
	Omnivera-GWZ
	Poort 6
	QuaWonen
	Ressort Wonen
	SOR
	Stichting Woonstad Rotterdam
	Stichting Wooncompas
	Vidomes
	Waterweg Wonen
	Wonen Midden-Delfland
	Wonen Wateringen
	Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
	Woonbron
	Woonplus Schiedam
	De Leeuw van Putten
	HW Wonen
	Maasdelta

	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Duurzaamheidskring	
Gemeente	
	College van B&W
	Commissieleden
	Gemeenteambtenaren
	Gemeenteraadsleden
	Gemeentesecretaris/Algemeen Directeur
Politie	Bureau Barendrecht
Politieke partij	
	CDA
	ChristenUnie-SGP
	D66
	Echt voor Barendrecht
	GroenLinks
	PvdA
	VVD
Toezichthouder	
	Raad van commissarissen
	Inspectie Leefomgeving en Transport
	Autoriteit woningcorporaties
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Veiligheidsregio	Rotterdam-Rijnmond
Verenigingen	
	Aedes vereniging van woningcorporaties
	Maaskoepel (vereniging voor woningcorporaties in de regio R'dam)
	Vereniging Barendrechtse Ondernemers
Vereniging van Eigenaren	De Boeg
Welzijn en zorg	
	Laurens Wonen
	Stichting Humanitas DMH
	Stichting De Overburen
	Stichting KijkOpWelzijn
	Stichting Present Barendrecht
	Stichting Vluchtelingenwerk
	Sociale wijkteams
	Lokaal zorgnetwerk (LZN)
	Allianties sociale samenhang en wijkgerichte aanpak voor ouderen, Samen Ouder Worden

Stichting Pameijer
Platform Opvang Vergunninghouders / Project Goede Buur
Maatschappelijke coalitie Wonen, Welzijn, zorg

De lijst van belanghebbenden evalueren we jaarlijks [2024]

Bijlage 3. Organisatiegegevens

Naam van de toegelaten instelling	Woonstichting Patrimonium Barendrecht
Werkgebied (statutair)	Barendrecht/Albrandswaard
Adres	Henry Dunantlaan 3 2992 KP BARENDRECHT
Datum oprichting	24 mei 1912
Datum Koninklijk Besluit, waarbij de instelling ten eerste maal is toegelaten	21 september 1912
Nummer van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam	24108167
Vestigingsnummer	15603067
Laatste wijziging van statuten	19 december 2023
L-nummer	L0248
NRV-nummer	00671
BTW-nummer	nI002632147b01
RSIN	002632147
Resultaatbestemming	Er zijn geen statutaire bepalingen over de resultaatbestemming. Het voorstel voor het resultaat 2022 is opgenomen in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.