Patrimonium
WOONSERVICE

Jaarstukken 2021

Vastgesteld door RvC: 2 juni 2022

Bestuursverslag, jaarrekening en overige stukken

Inhoud

ALGEMENE GEGEVENS 4
DEFINITIELIJST 5
VOORWOORD 9
BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 1: Doen we de juiste dingen en doen we ze goed? 11
1.1 Missie, visie en koers 11
1.2 Stakeholders en prestatieafspraken 12
1.3 Betaalbaarheid 15
1.4 Beschikbaarheid 16
1.5 Huisvesting kwetsbare groepen 20
1.6 Planmatig en niet planmatig onderhoud 22
1.7 Verenigingen van eigenaren 23
1.8 Verduurzaming 23
1.9 Investeringen en desinvesteringen in vastgoed 25
1.10 Prettige woonomgeving 29
1.11 Overlast 30
1.12 Veiligheid 30
BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 2: De samenwerking met onze klanten en relaties 33
2.1 Klant 33
2.2 Lokale, regionale & provinciale verantwoording gemeenten 34
2.3 Dienstverlening 35
2.4 AVG 37
2.5 Communicatie 37
BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 3: De organisatie op orde en presteren naar vermogen 38
3.1 De organisatie 38
3.2 Financiën op orde 40
3.3 Risicomanagement en compliance 46
3.4 Ondernemingsraad 48
BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 4: Toezicht (governance) 50
4.1 Inleiding 50
4.2 Toezicht en toetsing 50
4.3 Toezichthoudende rol 51
4.4 Werkgeversrol 54

4.5 Klankbordfunctie ... 56
4.6 Ambassadeursfunctie ... 56
4.7 Over de Raad van Commissarissen ... 56
4.8 Tot slot ... 58
HOOFDSTUK 5: DE JAARREKENING ... 60
Geconsolideerde balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming) ... 61
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021 ... 63
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 ... 64
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021 ... 66
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva ... 69
Grondslagen winst en verliesrekening ... 76
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2021 ... 81
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021 ... 102
Enkelvoudige balans per 31 december 2021 voor resultaat bestemming ... 110
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 ... 112
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021 ... 113
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2021 ... 114
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 ... 118
Afzonderlijke primaire overzichten ... 119
Enkelvoudige balans DAEB 31 december 2021 ... 120
Enkelvoudige balans NIET-DAEB 31 december 2021 ... 123
Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021 DAEB ... 126
Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB ... 128
Overige toelichtingen ... 130
HOOFDSTUK 6: OVERIGE GEGEVENS ... 134
6.1 Overige gegevens ... 134
BIJLAGE 1: SCHEMA SAMENSTELLING EN ROOSTER VAN AFTREDEN ... 135
BIJLAGE 2: NEVENFUNCTIES ... 136
BIJLAGE 3: RVC-BESLUITEN ... 137

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling	Patrimonium woonservice
Gemeente van vestiging	Veenendaal
Adres	Boompjesgoed 20 - 3901 MJ
Correspondentieadres	Postbus 91 – 3900 AB
Telefoonnummer	0318 – 557911
E-mailadres	info@patrimonium.nl
Website	www.patrimonium.nl
Woningmarktregio Foodvalley	Ede, Barneveld, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen
Oprichting	17 oktober 1918
Laatste statutenwijziging	19 november 2018
Datum van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	8 februari 1919
Inschrijvingsnummer Stichtingenregister te Utrecht	30476009
Inschrijvingsnummer Handelsregister Kamer van Koophandel en Fabrieken Utrecht	30039668
Nummer waaronder ingeschreven in het Nationaal Register Volkshuisvesting	15778
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie	Aedes
RvC	W.G.F. Cassée *voorzitter (lid per 01-01-2015 en voorzitter per 01-10-2020)* A.M. Reintjes *lid (per 20-03-2017, vice voorzitter per 01-01-2021)* H.J.M. Van de Ven *lid (per 23-10-2017)* D.L.C. Wijnbelt *lid (per 04-12-2017)* W. van Olst *lid (per 01-10-2020)*
Bestuur	*T.C.M van Haarst* *directeur-bestuurder (per 01-02-2016)*

DEFINITIELIJST

Actiz
Branchevereniging van bijna 400 organisaties die actief zijn op het gebied van zorg en ondersteuning aan ouderen, (chronisch) zieken en jeugd.

Aedes
Landelijke branchevereniging van woningcorporaties in Nederland.

APK-onderhoud
Algemene periodieke keuring van de woning.

Aw
De Autoriteit woningcorporaties houdt (extern) toezicht op woningcorporaties. Dit houdt in zowel financieel toezicht als toezicht op de integriteit en de prestaties van de corporaties. De Autoriteit woningcorporaties, afgekort Aw, is onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Bod op woonvisie
In de Woningwet is bepaald dat de corporatie een 'bod' moet uitbrengen op de gemeentelijke woonvisie. In dat bod geeft de corporatie aan welke voorgenomen werkzaamheden ze wil uitvoeren.

BTIV
Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is een uitwerking van de Woningwet en bevat nadere regels voor woningcorporaties.

DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)
In de Woningwet omschreven diensten: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

DAEB-corporatie
Een corporatie die zich concentreert op de kerntaken.

Deelgoed
Samenwerkingsverband van corporaties in de regio Foodvalley.

Doelgroepen
Primaire doelgroep: huishoudens met een verzamelinkomen lager dan 32.200 euro (prijspeil 2021). Zij komen in aanmerking voor huurtoeslag.
Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen 32.200 en 40.024 euro (prijspeil 2021). Zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag, maar wel voor een sociale huurwoning.

EPA
Energieprestatieadvies

Facetbeleid
Beleid dat betrekking heeft op één onderdeel van het corporatiebeleid.

Foodvalley corporaties
Netwerk van corporaties in de woningmarktregio (Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal, Wageningen).

GGD
Gemeentelijke gezondheidsdienst

GJ-meter
Gigajoulemeter; Gigajoule (GJ) is een eenheid van energie.

Governancecode
De governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en geldt sinds 1 januari 2017 voor leden van Aedes en de VTW.

G-rekening
Een G-rekening is een geblokkeerde bankrekening waarmee alleen de loonheffingen en de btw betaald kunnen worden.

HR
Human Resources (personeel en organisatie; P&O)

HTG-grens
De huurtoeslaggrens is de inkomensgrens waarbij het wettelijk recht op huurtoeslag bestaat.

KBT
Keuken, badkamer en toilet.

KOAC
Keuring, Onderzoek en Advies in de Civiele techniek (voorheen: NVWB - Nederlandse Vereniging van Wegenbouwers).

Niet-DAEB
Activiteiten die buiten de DAEB-activiteiten vallen, zoals commerciële activiteiten.

NPO
Niet Planmatig Onderhoud

NVWB
Nederlandse Vereniging van Wegenbouwers (inmiddels overgegaan in KOAC - Keuring, Onderzoek en Advies in de Civiele techniek.

NTA8800
De (nieuwe) standaard voor het bepalen van de energieprestaties van (een deel van) een gebouw.

OGGZ
Openbare Geestelijke Gezondheidszorg

Passend toewijzen
Een door de overheid vastgestelde norm, waardoor huurders woningen krijgen toegewezen die passen bij hun inkomen.

PE-punten
Permanente Educatie punten. Punten voor gevolgde opleidingen, die door zowel de bestuurder als de leden van de Raad van Commissarissen jaarlijks behaald moeten worden.

PKVW
Politie Keurmerk Veilig Wonen

PO
Planmatig onderhoud

Prestatieafspraken
In de prestatieafspraken leggen corporatie(s), gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) vast wat alle betrokkenen, in de periode waarop de afspraken betrekking hebben, bijdragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen.

RIGO
Organisatie die markt- en beleidsonderzoek verricht, waaronder (onder meer voor Patrimonium) het Lemon-onderzoek.

RTIV
De Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is een verdere uitwerking van de Woningwet en het BTIV en bevat regelgeving voor de boekhouding van corporaties.

Toegelaten instelling (TI)
Met de inwerkingtreding van de Woningwet in 1902, werd het mogelijk dat verenigingen of stichtingen worden toegelaten als instellingen, die uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Door middel van die toelating zijn ze verbonden met de overheid. In het spraakgebruik worden toegelaten instellingen meestal aangeduid als woningcorporaties.

80-10-10 regeling
Een corporatie mag tot 10% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven de gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2022 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024 (de primaire doelgroep, prijspeil 2021);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 (de middeninkomens, prijspeil 2021);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

Tweehurenbeleid
Het beleid van woningcorporaties om voor sociale huurwoningen twee huren te hanteren: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een hoger inkomen. En een (verlaagde) huur voor mensen met een huurtoeslaginkomen.

VPO
Verschoven Planmatig Onderhoud

VTW
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties

Wmo-loket
Gemeentelijk loket waar inwoners informatie kunnen vragen over de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en ondersteuning via de Wmo kunnen aanvragen.

Woningmarktregio Foodvalley
De gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal, Wageningen.

Woonvisie
Document waarin de gemeente haar plannen met betrekking tot de woningmarkt voor meerdere jaren vastlegt.

WSW
Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WWS-punten
Het woningwaarderingsstelsel (WWS) is een puntensysteem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen.

VOORWOORD

Drie jaar geleden schreven we onze ondernemingsstrategie 2019 – 2022. De titel, *Navigeren door de toekomst*, kozen we niet zomaar. In een wereld waarin zó veel zó snel verandert, kun je niet uit de voeten met een plan dat voor vier jaar in beton is gegoten, vonden we. Dat we zo snel en indringend zouden worden geconfronteerd met de harde werkelijkheid die daarachter school, hadden we vanzelfsprekend niet verwacht.

In 2019 werden we geconfronteerd met de stikstofcrisis die ontstond toen, door een uitspraak van de Raad van State, de vergunningsaanvragen van zo'n 18.000 bouw- en infrastructuurprojecten in Nederland werden stilgelegd. De coronacrisis die in 2020 uitbrak, had natuurlijk een nog veel grotere impact op ons leven en ons werk. De wooncrisis ontstond vanzelfsprekend niet van de ene op de andere dag, maar werd in 2021 onder meer manifest toen in september duizenden mensen in Amsterdam bijeenkwamen voor het grootste woonprotest van de 21ste eeuw. En als ik dit schrijf, is met de Russische inval in Oekraïne een oorlog in Europa begonnen, waarvan de impact nog maar nauwelijks is te overzien.

"In crises als deze moet je met 50 procent van de kennis 100 procent van de besluiten nemen, en de gevolgen daarvan dragen." Dat zei premier Mark Rutte in maart 2020, bij de eerste corona-persconferentie. Navigeren door de toekomst dus. Steeds opnieuw je koers bepalen op basis van de omgevingsfactoren, kansen, beperkingen en mogelijkheden die op dat moment beschikbaar zijn. Dat is wat we hebben gedaan het afgelopen jaar. Met vooraf volop ambities en plannen.

Bijzonder trots ben ik op wat we als medewerkers van Patrimonium in het afgelopen jaar hebben neergezet. Trots op hoe we ons als organisatie hebben ontwikkeld en ook op wat we in Veenendaal hebben ontwikkeld. In maart ging ons Klantbedrijf van start, als nieuw bedrijfsonderdeel, het hart van onze organisatie. Midden in coronatijd, met de meeste collega's thuis aan het werk. Het was navigeren en schipperen. Bijsturen en bijpraten was permanent nodig. Maar binnen een jaar staat er een stevig bedrijfsonderdeel, dat nog volop in ontwikkeling is, maar al wel de volledige focus op de klant heeft.

Blij zijn we dan ook met de resultaten in de Aedes Benchmark die een gestaag stijgende lijn in klanttevredenheid laat zien. Van een 7,1 in 2018, via een 7,4 en 7,6 naar een 7,7 in 2021. Met name op het onderdeel 'reparatieverzoek', waarvoor het overgrote deel van de huurders contact heeft met de corporatie, scoren we goed; inmiddels bijna een 8. En dat doen we met de op één na laagste bedrijfslasten van de woningcorporaties in onze regio (Foodvalley).

Ook goed navigerend, en zeker goed voorbereid, hebben we in 2021 de eerste grote stappen gezet in de vernieuwing van het Franse Gat. Daarbij hebben we ingrijpende sloopbesluiten moeten nemen, maar ook steeds weer intensief contact gehad met bewoners om ideeën, plannen en besluiten met hen te bespreken. Hetzelfde geldt voor de vernieuwing van onze appartementen aan de Duivenwal. Bewoners wachtten daar al lang op uitvoering van de plannen en in 2021 zijn we echt van start gegaan. Goede communicatie met en begeleiding van de bewoners maakt daar het verschil. Samen met de aannemerscombinatie maken we dat waar.

Meer volgens plan en goed georganiseerd verloopt de vernieuwing van zo'n 500 appartementen in de Veense wijk Engelenburg-Noord. Keukens, badkamers en toiletten worden vernieuwd en in de vorm van een pilot is een deel van de woningen ook gasloos gemaakt. Tegelijkertijd bouwden we 63 nieuwe appartementen in Veenendaal-oost. Het contrast met de flats die 50 jaar geleden in Engelenburg-Noord werden ontwikkeld is groot, maar beide voorzien in een behoefte. Juist dankzij die diversiteit in woningaanbod zijn we in staat veel doelgroepen te bedienen.

Dat woningaanbod — onze woningportefeuille — wordt naar alle waarschijnlijkheid verder verbreed dankzij de aanstaande fusie met de Veenendaalse Woningstichting. Het afgelopen jaar hebben we daaraan heel hard gewerkt. Samen vormen we een robuuste volkshuisvester, toegewijd aan Veenendaal, die voor huurders en (toekomstige) woningzoekenden goed invulling geeft aan uitbreiding, duurzaamheid en betaalbaarheid. Samen hebben we daarvoor extra investeringscapaciteit. Bovendien denken we hetzelfde over de richting waarin we ons moeten bewegen en de manier waarop.

Slim navigerend. Goed anticiperend op omgevingsfactoren, kansen, beperkingen en mogelijkheden die beschikbaar zijn. Zo gaan we het ook in het komende jaar weer doen. Met oog en aandacht voor de wereld om ons heen en met volop en plannen en ambities voor Veenendaal.

Trees van Haarst
Directeur-bestuurder

BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 1: Doen we de juiste dingen en doen we ze goed?

1.1 Missie, visie en koers

Iedereen verdient een fijne plek om in te wonen. Voor de een is dit vanzelfsprekend, voor de ander vereist dat een overlevingsstrategie. Wij zetten ons in voor mensen die geen woning kunnen verkrijgen op de vrije huur- en koopmarkt, maar daarin afhankelijk zijn van sociale ondersteuning. Onze missie is geslaagd wanneer we dat voor eenieder kunnen realiseren.

In onze missie richten wij ons op 'samen bijdragen aan fijn wonen van mensen in de Veenendaalse samenleving'. Om dat te bereiken hebben we ons in onze ondernemingsstrategie 2019-2022 'Navigeren door de toekomst' drie reisdoelen gesteld:

1. **Betaalbare en passende woningen voor onze huurders**

Uit onderzoek onder onze huurders blijkt dat zij de betaalbaarheid van hun woning het allerbelangrijkste vinden. Alle beleidsopties vertalen we en toetsen we daarom aan de invloed die zij hebben op de woonlasten. Passend toewijzen van woningen hoort daar ook bij. Daarin willen we actief sturen, zodat de beschikbare woonruimte optimaal wordt verdeeld. Verduurzaming van woningbezit wordt steeds belangrijker en vraagt om grote investeringen. Keuzes daarin moeten verstandig zijn, zowel voor het klimaat als voor de portemonnee, zodat we de gewenste groene route 'van duurzaamheid naar betaalbaarheid' kunnen volgen.

2. **Fijne woonomgeving voor onze huurders**

Naast de woning zelf is de omliggende omgeving belangrijk om fijn te kunnen wonen. Wij zoeken de samenwerking met huurders, gemeente en onze partners om daaraan bij te dragen. In een schone en veilige leefomgeving voelen mensen zich beter en zullen zij zich meer inspannen om die omgeving in stand te houden.

3. **Klaar staan voor onze huurders**

De huurder staat centraal in onze dienstverlening. In 2021 bouwden we aan de inrichting van een huurdersgericht klantbedrijf. Vanuit een vernieuwde klantvisie willen we onze mensen zo goed mogelijk toerusten, ondersteunen en laten samenwerken in een effectieve en slanke organisatie. Om daarmee de huurder nog beter van dienst te zijn bij vragen, storingen en wensen.

Ook in 2021, het derde jaar van onze ondernemingsstrategie, waren we nog op reis. Over de resultaten leest u in dit jaarverslag. Alle vooraf gestelde reisdoelen zijn nog steeds actueel, maar de beoogde routes toetsen we voortdurend en verleggen we waar nodig. Het landschap van volkshuisvesting vereist een dynamische organisatie die effectief kan omgaan met veranderingen.

Portefeuillestrategie – 2019 - 2035

De koers richting de reisdoelen is nader uitgewerkt in de portefeuillestrategie. Er staan plannen in beschreven die de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid aangaan. Daaruit volgen onder andere richtlijnen voor een huurprijsbeleid, doelstellingen voor duurzaamheid en uitbreidingswensen voor de woningvoorraad. Aan de hand van Complex Prestatie Analyses, beoordelen we het woningbezit op de gestelde doelen en maken we vastgoedplannen.
Actuele ontwikkelingen beïnvloeden die plannen, waardoor bijsturing nodig is. Zo blijkt de vraag naar woningen toe te nemen; de opgave voor woningbouw wordt groter. De impact van noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen op het woningbezit wordt steeds duidelijker. De opgaven voor Patrimonium nemen toe, terwijl de beschikbaarheid van middelen hiervoor ontoereikend zijn. In deze veranderende omgeving moeten we keuzes maken en dat vereist aanpassing van strategieën en een vernieuwde koers richting de gestelde doelen.

Marktregio
Patrimonium opereert in de woningmarkt regio Foodvalley die bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. In dit verband wordt samengewerkt tussen woningcorporaties en gemeenten. De samenwerking tussen de corporaties onderling in deze regio vindt plaats onder de naam Deelgoed. Dankzij deze opschaling kunnen we kennis delen, vraagstukken gezamenlijk oppakken en besluiten in grotere regionale samenhang nemen. Dit alles komt samen in een regionale woonagenda 2.0 waarvan de doelstelling luidt:
'Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de Foodvalley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers'.

Inmiddels is in 2021 de verstedelingsstrategie opgesteld voor Arnhem-Nijmegen/Foodvalley. Alleen al in de Foodvalley moeten tot 2040 40.000 woningen worden bijgebouwd, terwijl maar beperkt locaties beschikbaar zijn als gevolg van de stikstofproblematiek in deze regio. De corporaties in de Foodvalley willen nauw optrekken met de lokale gemeentelijke bestuurders om dit probleem scherp op de Haagse tafel te leggen. Dat is uiterst noodzakelijk om de teruggave van de verhuurdersheffing ook in hoge mate te laten landen in een uitbreiding van de sociale woningvoorraad in onze regio. De Foodvalley-corporaties willen tot 2040 minimaal 10.000 tot 12.000 woningen gaan realiseren.

Naast de vraag naar extra locaties voor woningbouw speelt eveneens in het kader van de Regionale Energiestrategie de vraag naar extra ruimte voor energiewinning, onder ander in de vorm van zonne- en windenergie.

Samenwerking in de Foodvalley
In de ondernemingsstrategie "Navigeren door de toekomst" hebben we aangegeven dat wij samenwerken met de andere corporaties een belangrijk goed vinden. Onder de noemer van Deelgoed lukt dat ten dele; soms zijn er successen waarbij wij profiteren van de inzet van de gezamenlijke schaalgrootte. Kennisuitwisseling vindt regelmatig plaats op diverse terreinen; we benutten elkaars ervaring. Soms kent de samenwerking ook stroeve kanten, maar de strategische samenwerking in het bestuurdersoverleg, onder meer richting de gemeentelijke portefeuillehouders, komt steeds beter tot stand. De consequenties van het onderzoek "Opgaven en Middelen" hebben wij als een van de eerste regio's gezamenlijk intensief onderzocht en vervolgens hebben we beoordeeld hoe de corporaties in de regio gezamenlijk volkshuisvestelijke meerwaarde kunnen leveren. De afgelopen jaren hebben in de regio veel bestuurswisselingen plaatsgevonden waardoor er regelmatig sprake was van een terugval. Ook het gegeven dat Foodvalley een zeer kleine regio is en zich in twee provincies bevindt, speelt de bestuurders parten in de samenwerking.

Onderzoek naar samenwerking en fusie
In het najaar van 2020 informeerde de collega-corporatie in Veenendaal (de Veenendaalse Woningstichting; VWS) bij Patrimonium woonservice en Rhenam Wonen (Rhenen/Amerongen) naar onze bereidheid een verkenning te starten naar versterkte vormen van samenwerking tussen de drie corporaties. Dat traject is gestart, Rhenam Wonen besloot in juni 2021 zelfstandig verder te gaan en VWS en Patrimonium gingen samen een stap verder. Zij onderzochten in de tweede helft van 2021 de mogelijkheden tot een fusie. Inmiddels staan de meeste seinen op groen en wijst alles erop dat die fusie er daadwerkelijk gaat komen.

Samenwerking in RWU-verband
De laatste twee jaar hebben wij door middel van deelname aan KLIMMR meer aansluiting gezocht bij de collega-corporaties uit de aanpalende woningmarkt in de provincie Utrecht. Ook op andere terreinen onderhouden we in toenemende mate nauwere contacten met diverse corporaties en ook met de directie van het regionale samenwerkingsverband van de corporaties.

1.2 Stakeholders en prestatieafspraken

Bijna al het woningbezit van Patrimonium bevindt zich in Veenendaal. Dit is dan ook onze thuismarkt. We zijn nauw betrokken bij die omgeving en we betrekken lokale belanghebbenden bij onze plannen. Met de prestatieafspraken verankeren we de lokale samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast maken we afspraken over samen verbeteren, verdiepen en versnellen.

Realisatie prestatieafspraken 2021

- In 2021 heeft Patrimonium 84 nieuwe woningen opgeleverd. De gemeente heeft regels voor de realisatie van sociale nieuwbouwwoningen door ontwikkelaars aangescherpt om woningcorporaties in Veenendaal meer gelegenheid te bieden sociale huurwoningen te bouwen. Patrimonium heeft in 2021 vier keer overlegd met de gemeente over mogelijke bouwlocaties en initiatieven van ontwikkelaars.
- In de prestatieafspraken was voor 2021 een inflatievolgend huurprijsbeleid vastgelegd, maar de minister besloot in 2021 de huren te bevriezen. De huurprijzen zijn afgelopen jaar dus niet verhoogd.
- Voor de gebiedsontwikkeling van Het Franse Gat hebben Patrimonium en de gemeente nadere afspraken gemaakt die we gaan vastleggen in een nog uit te werken samenwerkingsovereenkomst.
- In 2021 heeft Patrimonium deelgenomen aan de werkgroep van de gemeente die de transitievisie warmte heeft opgesteld.
- Voor het leveren van energieadviezen aan huurders zijn door de huurdersvereniging energiecoaches geworven en opgeleid.
- Met betrekking tot sociaal beheer en leefbaarheid heeft Patrimonium deelgenomen in overlegvormen met betrekking tot onder meer procescasusregie, wonen-welzijn-zorg, anders wonen en schuldhulpverlening. Door het delen van kennis, gegevens en ervaringen kunnen doelgericht werken aan een leefbare en veilige leefomgeving.

Prestatieafspraken 2022
Met de gemeente en onze huurdersorganisatie hebben we het afgelopen jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt die op 10 december 2021 zijn ondertekend. Omdat het uitvoeringsprogramma Wonen van Gemeente Veenendaal nog in ontwikkeling is en in maart 2022 gemeenteraadsverkiezingen zijn gepland, is besloten om de prestatieafspraken voor slechts één jaar vast te stellen. De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de onderwerpen beschikbaarheid, betaalbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen, kwaliteit van het bezit, duurzaamheid, sociaal beheer en leefbaarheid.

Op hoofdlijnen zijn per thema de volgende afspraken gemaakt:
- Voor het thema beschikbaarheid, waarbij het aanbod van woningen centraal staat, streeft Patrimonium naar een uitbreiding ongeveer 100 woningen in 2022. Aan de gemeente wordt een inspanning gevraagd voor het beschikbaar krijgen van grond waarop nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Tweemaandelijks wordt hierover overleg gevoerd.
- Voor de betaalbaarheid van huurwoningen is afgesproken dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging gelijk is aan de inflatie.
- Patrimonium gaat met de gemeente in overleg hoe groot de behoeften zijn voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een zorgvraag. Eerst gaan we samen bepalen wat we verstaan onder zorggeschikt bouwen en welke woningtypen daarbij voor de verschillende doelgroepen nodig zijn. Patrimonium spant zich vervolgens in om passende woningen aan te bieden.
- Samenwerkingsafspraken ten aanzien van doorstroming uit de maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen, problematiek achter de voordeur en schuldenproblemen worden voortgezet.
- Naast de uitvoering van de standaard onderhoudsprogramma's voor de bestaande woningen hebben we samenwerkingsafspraken gemaakt om het wonen in het Franse Gat te verbeteren. We willen de kwaliteit van woningen verbeteren en ook de leefomgeving rondom de woningen.
- In de Transitievisie Warmte 1.0 van gemeente Veenendaal is beschreven hoe tussen nu en 2050 onze woningen zonder aardgas verwarmd kunnen gaan worden. Vanaf 2022 neemt Patrimonium deel aan de werkgroep die dit per buurt in Veenendaal gaat uitwerken in zogenaamde Buurtuitvoeringsplannen. Deze plannen worden onder leiding van de gemeente uitgewerkt, in eerste instantie voor buurten die kansrijk zijn om van het aardgas af te gaan of waar grote energiebesparingskansen liggen vóór 2030.
- De huurdersvereniging gaat door middel van opgeleide energiecoaches een bijdrage leveren aan energieadviezen aan huurders.

Stakeholders
Regelmatig spreken we met stakeholders over onze maatschappelijke prestaties en samenwerking. Ook afgelopen jaar hebben we met diverse stakeholders (politieke partijen, zorg-, welzijn-, veiligheids- en vastgoedorganisaties) hierover gesprekken gevoerd. Huurders, woningzoekenden en bijzondere klantengroepen zijn onze primaire stakeholders. Een van de middelen waarmee we onze huurders regelmatig raadplegen is ons Digipanel, waarbij huurders digitaal hun input kunnen geven.

1.3 Betaalbaarheid

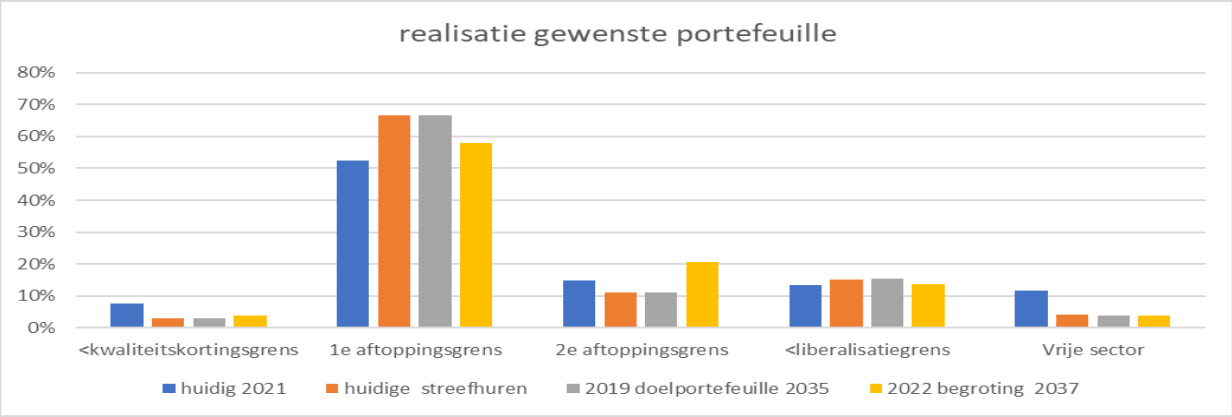
Huurbeleid hoofdlijnen

De jaarlijkse huurronde (per 1 juli) en de streefhuren (bij mutatie) zijn de voornaamste instrumenten die we kunnen inzetten om te komen tot de gewenste samenstelling van onze bestaande woningvoorraad. Dit in nauwe samenhang met andere beleidskeuzes zoals verkopen, nieuwbouw, sloop en duurzaamheidsinvesteringen.

Wet eenmalige huurverlaging
In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze wet betekende dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Bij Patrimonium hebben 665 huurders een verlaging gekregen, 649 op basis van de door de belastingdienst aangeleverde informatie, 16 op basis van een ingediend verzoek vanwege een inkomensdaling.

Huurverhoging werd huurbevriezing
De overige woningen hebben geen verhoging gekregen, ook de vrije sectorwoningen niet. De minister besloot namelijk — uitvoering gevend aan de motie Beckerman c.s. van de Tweede Kamer — dat de huren in de gehele sociale huursector werden bevroren. De huurverhoging voor de vrije sector werd gesteld op inflatie + 1 procentpunt. Op verzoek van de huurdersvereniging heeft Patrimonium afgezien van deze verhoging. De BOG-eenheden zijn met 1,6% verhoogd.

Stand van zaken ontwikkeling huren naar gewenste portefeuille
De ontwikkelingen om ons heen (Franse Gat, wooncrisis, korting verhuurderheffing) vragen om een heroriëntatie op de gewenste woningportefeuille onder meer naar huurniveau. Deze vindt plaats in 2022. De streefhuren zijn in 2021 dus niet wezenlijk veranderd. Onderstaand overzicht geeft aan dat we procentueel gezien niet ver afwijken van de gewenste portefeuille zoals die is vastgesteld in 2019.



Grafiek 1: *realisatie gewenste portefeuille (bron: voorstel nieuwe streefhuren 2021)*

Uit deze tabel kunnen we concluderen dat er in 2021 te veel woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens waren en te weinig woningen onder de 1e aftoppingsgrens. Bij de begroting van 2022 is gekozen voor een kleine verschuiving van aantallen tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens.

Huurachterstanden
Gedurende het hele jaar 2021 is de betalingsachterstand bij zittende huurders stabiel. Het percentage (0,68%) ligt net onder de norm (0,70%). In de landelijke huurincasso-benchmark scoren wij enkele procenten lager dan het gemiddelde.

Vroegsignalering
Het project *vroegsignalering*, dat Patrimonium uitvoert samen met de gemeente, verloopt nu voorspoedig. Na een haperende start na de zomer worden de aangeleverde cases nu voortvarend opgepakt en wordt er goed gecommuniceerd over de voortgang en de resultaten. Momenteel zijn er 10 cases in behandeling/afgerond en leveren wij maandelijks ongeveer 25 huurders met 'vroege' achterstand aan.

Deurwaardersdossiers
Sinds november 2021 werken we weer met twee deurwaarders (Digideur en Flanderijn), waardoor de druk niet meer bij één partij ligt en het incassorisico is gespreid. In ons voornemen om het totale bedrag aan betalingsachterstand terug te dringen, zijn we in 2021 niet geslaagd. Nog steeds zit ruim de helft van de achterstand (55%) bij een deurwaarder, waardoor er voor de huurder extra kosten ontstaan. We hebben niet een maximaal bedrag aan achterstand bij de deurwaarder benoemd, maar we gaan wel met beide deurwaarders in gesprek om in het minnelijke traject meer betalingsafspraken te realiseren om extra kosten te voorkomen. Het aantal deurwaardersdossiers dat succesvol wordt afgesloten ligt boven de 90%.

Huisuitzettingen
In 2021 zijn er 17 vonnissen tot huisuitzetting uitgesproken door de rechtbank. Hiervan zijn er 4 daadwerkelijk doorgegaan. De achterliggende problematiek is vaak complex waarbij langdurige huurachterstand een symptoom is. Met name ons gemeenschappelijke project "Voorkoming huisuitzetting" met de gemeente en een aantal zorgpartijen (Wmo-traject) zorgt ervoor dat de meeste aangezegde huisuitzettingen niet doorgaan. 10 Huurders met een ontruimingsvonnis kregen een intensief, verplicht begeleidingstraject met een hulpverleningspartij aangeboden.
Met het Centrum voor Jeugd en Gezin hebben wij afgesproken dat zij voorafgaand aan een aangekondigde huisuitzetting een huisbezoek afleggen als het een gezin met kinderen betreft. Doel van dit bezoek is te onderzoeken of veiligheid en opvang zijn gegarandeerd. In 2021 is er 1 woning waar een gezin woonde, ontruimd. Voor 3 gezinnen is een ondersteunings- of hulpverleningstraject (Wmo) ingezet, waardoor ontruiming is voorkomen.

Afboeking oninbare vorderingen
In 2021 is er € 34.546 aan oninbare vorderingen afgeboekt. Dit zijn niet meer te incasseren huurbedragen en niet te verhalen onderhoudskosten. Hiervoor was € 120.000 begroot. In 2021 hebben we minder kosten afgeboekt dan het jaar ervoor.

Afrekening service- en stookkosten
In 2021 zijn stook- en servicekosten over 2020 afgerekend. We hebben in 2021 veel energie gestoken om voor onze huurders inzichtelijk te maken hoe de afrekening precies in elkaar zit en een exact onderscheid te maken op de diverse kostenposten

Niet verrekenbare servicekosten

De grootste kostenposten zijn leegstandskosten bij mutatie, schoonmaakkosten als gevolg van (ziekte)vervanging van onze eigen complexbeheerders en de kosten voor glasbewassing (specifiek het gebruik van hoogwerkers). In 2020 zijn de voorschotbedragen van de schoonmaak voor het eerst in jaren aangepast. De aanleiding hiervoor was het nieuwe schoonmaakcontract. Deze aanpassing leidde tot veel vragen en overleg met bewonerscommissies in 2020, maar heeft in 2021 ervoor gezorgd dat de verrekeningen niet meer tot onverwachte (meer)kosten leidden.

1.4 Beschikbaarheid

Woningbezit

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het woningbezit van Patrimonium per 31 december 2021.

Categorie	Goed-koop	Betaalbaar 1/2	Betaalbaar 3	Duur tot HTS grens	Vrije Sector DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Huurprijsgrenzen	(t/m €442,46)	(€442,47 t/m €633,25)	(€633,26 t/m €678,66)	(€678,67 t/m €752,33)	vanaf €752,34		
Veenendaal							
Eengezinswoningen	26	969	273	474	89	202	2.033
Appartementen 1-2 kamers	494	1042	13	18	1	1	1.569
Appartementen 3+ kamers	124	2892	372	288	53	91	3.820
Subtotaal Veenendaal	**644**	**4903**	**658**	**780**	**143**	**294**	**7.422**
Rhenen							
Eengezinswoningen		2	1	9	4		16
Subtotaal Rhenen	**-**	**2**	**1**	**9**	**4**	**-**	**16**
Scherpenzeel							
Appartementen 1-2 kamers		7	7	11			25
Appartementen 3+ kamers		4	2	5			11
Subtotaal Scherpenzeel	-	**11**	**9**	**16**	**-**	-	**36**
Totaal alle gemeenten	**644**	**4.916**	**668**	**805**	**147**	**294**	**7.474**

Tabel 1: *Aantal woningen per huurcategorie 31 december 2021 (bron: Empire)*
In het daeb-bezit fluctueert het aantal woningen per huurcategorie jaarlijks als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging/daling en mutaties. Bij mutaties wordt de huurprijs voor de nieuwe huurprijs weer vastgesteld conform het streefhuurbeleid.

Verhuur – aantal verhuringen

2021	SCHERPENZEEL	RHENEN	VEENENDAAL	Eindtotaal
Wooneenheden	1	0	632	633
niet woningen			67	67
Eindtotaal	1	0	699	

Tabel 2: *Mutaties Patrimonium 2021 wonen en niet wonen (bron: verhuringen 2021)*

Nieuwe verhuringen

In 2021 hebben 700 verhuringen plaatsgevonden, waarvan 633 woningen en 67 parkeerplaatsen en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). De 633 gemuteerde woningen zijn als volgt over de huurprijscategorieën verdeeld:

Huurprijscategorie	Tertaal 1	Tertaal 2	Tertaal 3	Eindtotaal
Kwaliteitkortingsgrens (< € 442,26)	29	17	13	59
1e aftoppingsgrens (<€ 633,25)	125	147	178	450
2e aftoppingsgrens (< € 678,66)	11	22	19	52
tot liberalisatiegrens (< € 752,33)	12	18	25	55
Vrije sector (>€ 752,34)	7	5	5	17
Eindtotaal	**184**	**209**	**240**	**633**

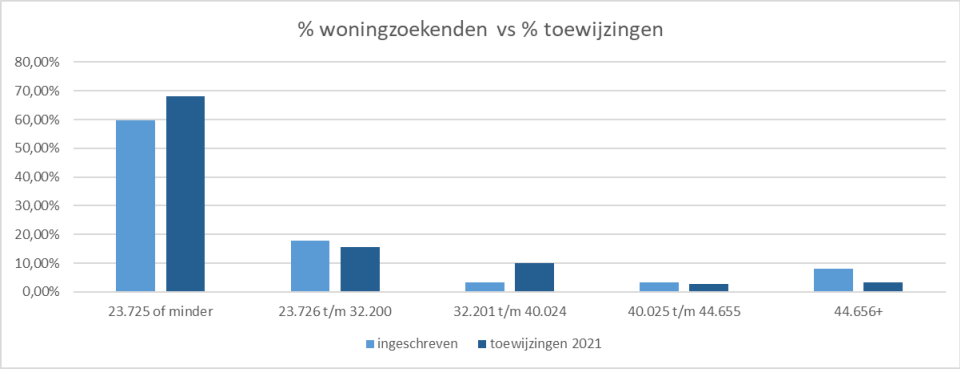
Tabel 3: *Nieuwe verhuringen (bron: nieuwe verhuringen 2021)*

Een aantal kenmerken van onze verhuringen in 2021 (bron Woningnet):

Gemiddeld aantal reacties	106,9
Slaagkans Veenendaal eind 2021	4,8%
Aanbiedingsresultaat	4,6
Actief woningzoekenden eind 2021	1.741

Beschikbaarheid woningen – huurprijs en inkomen

De tabel hieronder geeft het perccentage inkomens bij van toewijzingen in 2021 weer. Geconcludeerd kan worden dat we verhoudingsgewijs meer woningen toewijzen in de laagste inkomensgroep in relatie tot het aantal woningzoekenden met dit inkomen.



Grafiek 2: *% inkomens vs toewijzingen (bron: verhuringen 2021)*
De eerste kolom geeft weer het percentage geregistreerde woningzoekenden in het eerste tertaal. Verder zijn de toewijzingen in 2021 aan de respectievelijke inkomens weergegeven.

Aantal verhuringen aan de doelgroep

Passend toewijzen (minimaal 95%)
De primaire doelgroep is bijna 100% passend toegewezen (moet minimaal 95% zijn). Er is 1 woning niet passend toegewezen.

80-10-10 regeling
De toewijzing aan de hogere inkomens (maximaal 10% midden, 10% hoog) is uitgekomen op 3% midden en 3% hoog.

Vrije sectorwoningen
Al onze vrijesectorwoningen bieden we aan via patrimonium.nl en huiswaarts.nu. We maken hiervoor gebruik van de vrije sectormodule die Woningnet ons biedt. Bij mutatie is er per vrijesectorwoning gemiddeld genomen wel wat meer leegstand dan bij de DAEB-woningen, maar de verhuurbaarheid van deze woningen is een stuk verbeterd dankzij de krapte op de huurmarkt voor de middeninkomens.

Huurderspaspoort

Het huurderspaspoort (Qii) is in het 4e kwartaal van 2021 live gegaan. Woningzoekenden gebruiken deze mogelijkheid in Huiswaarts om veilig hun persoonlijke gegevens beschikbaar te stellen. De MyQii app bevat een digitale kluis, waarin de gebruiker zijn gegevens verzamelt uit de overheidsbronnen van MijnOverheid, de Belastingdienst en het UWV. Hierdoor zijn de gegevens, onder andere die van het jaarinkomen, altijd juist en hoeft de gebruiker niet allerlei documenten zelf te uploaden. De eerste ervaringen zijn positief, maar er volgt nog een aantal ontwikkelingen en verbeteringen in de loop van 2022.

Koplopersgroep Woonruimteverdeling
Op landelijk niveau is de bestuurder van Patrimonium actief in de zogenaamde Koplopersgroep Woonruimteverdeling die is ingesteld door Aedes. Deze koplopersgroep is al enige tijd bezig om te komen tot meer landelijke samenwerking bij woonruimteverdeling. Een logische volgende stap is een gezamenlijk platform dat alle sociale huurwoningen op één plek toont.

Afgelopen 2 jaar heeft de koplopergroep het bewustzijn bij corporaties binnen hun achterban vergroot. Er is een Proof of Concept van een mogelijk platform gemaakt om de corporaties inzicht te geven in hoe een dergelijk platform kan werken. Zowel bij lokale bestuurders als bij corporatiebestuurders is er nog veel weerstand om naar een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem toe te groeien. Samen met de koplopersgroep wordt fors geïnvesteerd door de VNG en de Woonbond. Dit is een nog langlopend traject.

Huurderving
De huurderving door leegstand is in 2021 met € 744.000 binnen de begrote € 885.000 gebleven. Ruim de helft van de gemiste huuropbrengsten is het gevolg van leegstand tijdens grootonderhoud- en herstructureringsprojecten. Omdat we een aantal grote projecten zijn gestart in 2021 (onder andere Duivenwal en Franse Gat) is de leegstand hier verklaarbaar en is het leeghouden van de woningen noodzakelijk voor een vlot projectverloop. Tijdelijke verhuur door leegstandbeheerder Ad-Hoc zorgt voor bewoning. Zij verzorgen ook het beheer. Dit levert een beperkte huuropbrengst op.

Het gemiddeld aantal dagen dat een woning leegstaat, is in het derde tertaal verder afgenomen van ruim 12 naar 11,2 dagen. Het betreft hier de leegstand van woningen die door een verhuur- of onderhoudsreden hebben leeggestaan. Het verhuurproces is erop gericht om in de 'opzegmaand' een nieuwe huurder te vinden.
De huurderving als gevolg van de leegstand is over 2021 binnen de begrote bedragen gebleven. Gezien het forse aantal lopende grootonderhoud- en herstructureringsprojecten is het logisch dat de meeste huurderving is ontstaan bij leegstaande projectwoningen.

***Grafiek 3**: Huurderving per reden (bron: Inceptivize)*

1.5 Huisvesting kwetsbare groepen

De vraagstukken in onze buurten zijn vaak complex. Als sociale verhuurder hebben wij een taak in het bieden van woonruimte aan kwetsbare groepen. Door de beleidswijzigingen van intramuraal naar extramuraal wonen, langer zelfstandig wonen en passend toewijzen, krijgen we steeds vaker te maken met kwetsbare bewoners. Deze mensen hebben geen overzicht meer over hun financiën, woonvraag en woongedrag. Een eigen woonplek met begeleiding op maat zijn belangrijke voorwaarden voor herstel en om mee te kunnen doen in de samenleving. Dit vergt intensieve samenwerking met de ketenpartners op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid. Tevens vraagt dit om verschillende contractvormen. Deze extra aandacht voor kwetsbare groepen vergt veel van de organisatie. Ook in 2021 is het gelukt om dit in samenwerking met onze ketenpartners goed op te vangen.

Samen met de ketenpartners zorg, gemeente, veiligheidspartners en de politie werken we aan preventie ten aanzien van maatschappelijke uitval en maatschappelijke onrust. Op grond van de wet verplichte GGZ is de eerste insteek géén crisisopname, maar ambulante begeleiding in de woning. Dit betekent dat er ook de nodige aandacht geschonken dient te worden aan de omwonenden die eventueel met ernstige overlast worden geconfronteerd. We zijn vertegenwoordigd in het interventieteam, de projectgroep Procesregie Sociaal Domein en de projectgroep advies- en meldpunt verwarde personen.

Langer zelfstandig wonen
De doelgroep ouderen neemt verder toe. Door het fysiek scheiden van wonen en zorg (extramuralisering) en het stimuleren van langer zelfstandig wonen, blijven ouderen met een zorgvraag langer thuis wonen. We wijzen ouderen proactief op onze seniorenwoningen. Op grond van lokaal maatwerk kunnen we ouderen met voorrang laten verhuizen naar geschikte appartementen. Door een goede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen dragen we eraan bij dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Wij hebben hierin een signalerende en doorverwijzende functie (oren en ogen in de wijk). Met name de ouderen met dementie vragen extra aandacht. Een integrale samenwerking en afstemming met ketenpartners en netwerken is hierbij een must.

Urgentie & bijzondere bemiddeling
Verschillende zorg- en hulpverleningsinstanties maken aanspraak op een aantal urgenties per jaar, om doorstroming uit een begeleide of beschermde woonvorm of maatschappelijke opvang te stimuleren. Daarnaast is er overleg met de gemeente Veenendaal en diverse zorgorganisaties over de doorstroming van beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar de sociale huurmarkt (Beschermd Thuis). Dit betreft bewoners, die vanwege een volgende stap in hun herstelproces kunnen doorstromen naar zelfstandig wonen. Hierbij is het van belang dat huisvesting geen belemmerende factor is en dat de voorzieningen beschikbaar blijven voor deze inwoners. Met deze huurders wordt een Wonen onder Voorwaardencontract (WoV) afgesloten.

Statushouders

Taakstelling 2021	**Aantal personen**
Taakstelling 1e helft 2021	57 (51+6 uit 2020)
Taakstelling 2e helft 2021	42
Taakstelling totaal 2021	99
Gehuisvest t/m 31-12-2021	**109**
Taakstelling 1e helft 2022	38
Reeds gehuisvest in 2021	10
Resteert 2022	**28**

***Tabel 4**: statushouders*

In het laatste tertaal van 2021 hebben we een inhaalslag gemaakt bij het huisvesten van de statushouders, waarmee we de taakstelling hebben behaald. Al met al een heel goed resultaat voor Gemeente Veenendaal, Vluchtelingenwerk en de Veenendaalse corporaties.

Dak- en thuislozen
Uitval en terugval door psychische problemen kunnen ervoor zorgen dat mensen niet meer zelfstandig kunnen wonen. Door integrale samenwerking met zorg- en veiligheidsinstanties pakken we dit probleem aan. Hiervoor maken we gebruik van diverse trajecten, gericht op wonen, re-integratie en participatie. Er is blijvende aandacht nodig voor het huisvesten van moeilijk plaatsbare woningzoekenden. Op maat gemaakte huisvestingsvormen, gecombineerd met ambulante hulpverlening en ondersteuning hebben we gericht ingezet en doorontwikkeld. Samen met de gemeentes in de regio Foodvalley onderzoeken we de mogelijkheden van Anders Wonen om een antwoord te kunnen bieden op de toenemende complexe problematiek en het ontbreken van de juiste woonvormen.

1.6 Planmatig en niet planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud
Voor 2021 was een bedrag van € 11,1 miljoen begroot voor het uit te voeren planmatig onderhoud. Dit betrof de bedragen voor regulier planmatig onderhoud (in de diverse categorieën), planmatig onderhoud als onderdeel van renovatieprojecten en de VvE-bijdragen voor de onderhoudsfondsen van de diverse VvE's. Uiteindelijk is voor € 11,7 miljoen gerealiseerd (zie tabel 5).

De beperkte overschrijding wordt bij het bouwkundig onderhoud met name veroorzaakt door diverse prijsstijgingen in de markt, ook gedurende het uitvoeringsjaar. Bij de technische installaties is er sprake van een inhaalslag op de CV- en MV-installaties. Dit loopt door tot en met 2022. In de jaren 2019 en 2020 zijn de liftinstallaties al op voldoende kwaliteits- en onderhoudsniveau gebracht.

Bij het contractonderhoud zijn gedurende 2021 enkele belangrijke onderhoudscontracten herzien. Daarmee zijn deze niet alleen qua marktprijs geactualiseerd, maar ook qua inhoud van de dienstverlening en qua voorwaarden. In alle gevallen betreft het ook een verruimde contractering van de dienstverlening ten gevolge waarvan er minder incidentele en onverwachte kosten ontstaan in het domein van het dagelijks onderhoud.

Tot slot heeft er bij een omvangrijk keuken-badkamer-toilet-(KBT)-renovatietraject reallocatie van kosten plaatsgevonden. Hierdoor heeft een verschuiving plaatsgevonden van reguliere planmatig onderhoudskosten (KBT) naar onderhoudskosten bij renovatieprojecten.

Planmatig onderhoud (in € 1000)	**Begroot 2021**	**Werkelijk 2021**	**Afwijking**
Bouwkundig onderhoud PLA	2.020	2.435	-415
Technisch installaties TIN	460	819	-359
Contractonderhoud CON	1.995	2.719	-724
Keuken badkamer en toilet	3.747	2.497	1.250
VVE-bijdrage	502	537	-35
Onderhoudskosten bij renovatieprojecten	2.357	3.232	-875
TOTAAL	11.081	12.239	-1.158

Dagelijks onderhoud (in € 1000)	**Begroot 2021**	**Werkelijk 2021**	**Afwijking**
Reparatieonderhoud	2.069	1.980	89
Mutatieonderhoud	1.100	1.565	-465
Asbestsanering en TIN	600	318	282
Overig dagelijks onderhoud	170	472	-302
Verschoven planmatig (VPO)	1.500	972	528
TOTAAL Directe kosten DO	5.439	5.307	132

***Tabel 5**: planmatig en dagelijks onderhoud*

Niet planmatig onderhoud (NPO) - Dagelijks onderhoud
De uitgaven voor het operationele dagelijks onderhoud zijn in 2021 binnen de begroting gebleven (zie tabel 5). Dit is exclusief de uitgaven voor het overig dagelijks onderhoud, een verzamelpost voor niet-begroot of voorzien onderhoud. Hierin zitten onder andere de kosten voor de gestegen loon- en materiaalkosten van onze twee vaste onderhoudspartners De Variabele en Weijman.
Gedurende 2021 ontstonden er afwijkingen op de kostencodes verschoven planmatig onderhoud en mutatieonderhoud. Voor de begroting van 2022 is een meer realistische budgetverdeling gemaakt, gebaseerd op de werkelijke uitgaven in 2021.

De uitgaven voor asbest zijn in 2021 achtergebleven op de begroting. De uitgaven op deze kostencode zullen in 2022 naar verwachting verder dalen, aangezien er steeds meer asbest al gesaneerd is.

De inhaalslag op het voorlopig planmatig onderhoud (VPO) is in volle gang. Al het door corona uitstelde werk zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2022 zijn uitgevoerd. Door een beperkte capaciteit (arbeidsmarktontwikkelingen) bij de aannemers was een versnelling niet realistisch op dit moment. Over het algemeen zijn dit werkzaamheden waarbij bewoners gewoon thuis kunnen blijven, waardoor er geen extra leegstand ontstaat.

1.7 Verenigingen van eigenaren

In 2021 is de beleidsnotitie Patrimonium en haar VVE's vastgesteld. In de notitie zijn de rollen en verantwoordelijkheden (opnieuw) bepaald. Uitgangspunt is en was dat Patrimonium in gemengde VVE's geen bestuurdersrol op zich neemt. Het beheer besteden we altijd uit.

Bij een aantal VvE’s zijn appartementen gelabeld voor verkoop; in beginsel worden die bij mutatie verkocht. In 2021 is het verkoopbeleid geactualiseerd en er zijn complexen benoemd waar we zo snel mogelijk alle woningen verkopen en complexen waar we vrijkomende woningen opnieuw verhuren. Ook de terugkoop van een ooit verkochte woning is in een aantal complexen als optie genoemd.

Onze gebiedsregisseurs vertegenwoordigen Patrimonium in de VvE’s tijdens de algemene ledenvergaderingen en onderhouden ook de contacten met de besturen, de beheerders en de bewonerscommissies in deze complexen. De verschillende belangen kunnen zo goed worden afgestemd. Soms vindt overleg plaats tussen het bestuur, de beheerder en grooteigenaar Patrimonium. Het belang van de positie van de grooteigenaar in veel van onze VvE’s kan op deze manier worden gewaarborgd. In dergelijke gesprekken wordt (groot)onderhoud voorbereid of een bijzondere ALV voorbereid.

Verduurzaming bij VVE's
Een aantal VVE's is actief bezig met het maken van plannen voor verduurzaming. Het kan voorkomen dat Patrimonium woonservice op verzoek van een VVE-bestuur voorafgaande aan vaststelling in een ALV kennisneemt van de plannen en advies geeft over de compleetheid daarvan.

VVE Oranjetoren
De warmtevoorziening in dit gebouw blijft een zorgpunt. Alhoewel de houtpelletinstallatie (biomassa) in 2021 een daling te zien gaf in het aantal storingen, blijft het toch een zeer kritische installatie met slechts een indirecte/separate back-up installatie. Daarom is er veel tijd besteed aan het zoeken naar alternatieven en toekomstbestendige oplossingen, waarbij ook een fors (omgevings)vergunningstraject noodzakelijkerwijs doorlopen moest worden. Naar verwachting kan voorjaar 2022 een definitieve keuze worden gemaakt voor de ontwikkelingen richting de toekomst. Los van de technische aspecten, speelt hierbij ook de veranderde maatschappelijke discussie over biomassa een rol.

1.8 Verduurzaming

De verbetering van de energieprestatie van onze woningvoorraad blijft, na betaalbaarheid en beschikbaarheid, het derde speerpunt van Patrimonium. Duurzaamheid draagt immers ook bij aan de betaalbaarheid van wonen voor onze klanten.

In april 2018 hebben we onze Visie op duurzaamheid vastgesteld voor de komende jaren. Hierin zijn de volgende doelstellingen voor de energieprestatie opgenomen:

Termijn	Gemiddelde Energie-index bezit	Aardgaslo ze woningen	Opwekking op de woning
2018	1,66 (zonder de opgave Franse Gat 1,60)	516	1.312.590 WattPiek aan PV-panelen 2.600 kW aan houtpelletverwarming 300 woningen met zonneboilers.
2021	< 1,50 met uitzondering Franse Gat	+ 5%	+5% WattPiek aan PV-panelen 2.600 kW aan houtpelletverwarming 300 woningen met zonneboilers.
2035	< 1,00	+25%	In 2035 maken wij optimaal gebruik van de ons beschikbare daken, gevels en bodem om duurzaam energie op te wekken.
2050	CO_2-neutraal	100%	De energie voor de warmtebehoefte wordt in 2050 CO_2-neutraal opgewekt.

***Tabel 6**: doelstellingen voor energieprestatie*

Routekaart CO_2 neutraal 2050
Branchevereniging Aedes heeft in het voorjaar van 2018 een beleidsinstrument beschikbaar gesteld: de routekaart CO_2 neutraal 2050. Deze hebben wij voor onze woningvoorraad ingevuld. Hiermee hebben we op hoofdlijnen een beeld gekregen van de lange termijnopgave waarvoor Patrimonium staat. Ook heeft Aedes hiermee inzicht kunnen geven in de landelijke verduurzamingsopgave in het sociale huursegment.

Energieconvenant Wonen 2018-2021
Medio 2018 hebben wij met de gemeente, de Veenendaalse Woningstichting en de huurdersorganisaties van beide corporaties het Energieconvenant Wonen 2018-2021 gesloten. Doel van het convenant is om de energieprestaties van woningen in Veenendaal te verbeteren en energiebesparing en meer duurzame opwekking van energie te realiseren. Tabel 7 geeft voor de totale woningvoorraad aan, aan welke energetische prestaties deze uiterlijk eind 2021 moet voldoen.
Na de grote projectmatige aanpak in de jaren 2019 en 2020, zijn in 2021 beperkt PV-panelen geïnstalleerd. Wel is er uitvoerig onderzoek verricht naar aanvullende en projectmatige mogelijkheden richting de toekomst.

Bij alle planmatig onderhoudsprojecten kijken we nadrukkelijk ook naar de mogelijkheden om gelijktijdig verduurzamingsmaatregelen te treffen. Het gaat dan met name om het aanbrengen/vervangen van dubbele beglazing en gevel-, vloer- en dakisolatie. Tevens zijn in 2021 een aantal oudere cv-installaties vervangen door hoogrendementinstallaties.

Bij de in 2021 uitgevoerde en/of in uitvoering genomen renovatieprojecten is de verduurzaming een integraal onderdeel. Het betreft hier onder andere de complexen aan de Thorbeckesingel, de Duivenwal en de voorbereidingen voor 2 complexen aan de Westersingel.

Omdat door gewijzigde regelgeving in de loop van de tijd 3 beoordelingsmethodieken zijn ontstaan, is bij het samenstellen van Tabel 7 gebruik gemaakt van de “conversiemethode”.
De “oude methodiek” betreft woningen waarop het traditionele energielabel nog van toepassing is, al dan niet via de vastgestelde EnergieIndex (EI). De “nieuwe methodiek” betreft de situatie waarbij is (om)gerekend conform de NTA-8800. Deze laatste methodiek (actueel sinds 1 januari 2021) kent overigens formeel geen “labelstappen” meer, maar deze zijn voor de vergelijkbaarheid wel toegevoegd.

Geregistreerde (afgemelde) labels		Pre-labels (naar NTA omgerekende)	
Rijlabels	Aantal van Eenheid	Rijlabels	Aantal van Eenheid
-	24	-	170
A	1496	A	1227
A+	59	A+	439
A++	85	A++	90
A+++	0	A+++	1
B	945	B	1455
C	1720	C	2283
D	1454	D	495
E	794	E	436
F	759	F	429
G	166	G	477
Eindtotaal	7502	Eindtotaal	7502

Tabel 7: *Energetische prestaties woningvoorraad per 31-12-2021*

Duurzaamheidsinspecties
Door de gewijzigde (strengere en intensievere) regelgeving neemt het aantal gekwalificeerde EPA-adviseurs af, terwijl de totale hoeveelheid noodzakelijke duurzaamheidsinspecties/ herbeoordelingen in de markt toeneemt. Zowel in absolute zin, alsook in complexiteit van de inspecties. Hierdoor treedt vertraging en achterstand op in het actualiseren van de energetische prestaties van gebouwen. Er wordt veel aandacht besteed aan het onder controle krijgen van dit fenomeen voor de komende jaren.

Groene Huisvesters
Patrimonium is aangesloten bij de Groene Huisvesters. Hier delen corporaties in inhoudelijke werksessies kennis over verschillende onderwerpen op het gebied van energie, duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Corporaties bezoeken voorbeeldprojecten op deze terreinen om hun kennis te vergroten.

1.9 Investeringen en desinvesteringen in vastgoed

Nieuwbouw
De investeringen in nieuwbouwprojecten lopen over meerdere jaren. In de begroting van 2021 is een schatting gemaakt van welk deel van een investering naar verwachting in het boekjaar zal worden gerealiseerd. Deze realisatie kan behoorlijk afwijken van de begroting in het boekjaar, zonder dat dit impact heeft op de financiële prestaties van het project op zich. In 2021 zijn de geplande projectactiviteiten overwegend gerealiseerd en opgeleverd, dan wel is conform planning gestart met de voorbereidingen en uitvoering van projecten. Tevens zijn eind 2021 de 51 gronden voor de sociale bouwclaims op Eiland K in Veenendaal-oost aangekocht. De voortgang in de planvorming en realisatie van de belangrijkste projecten lichten we hieronder kort toe.

Eiland L (Veenendaal-oost)
Dit project bestaat uit twee appartementengebouwen met in totaal 63 appartementen. Nadat de bouwwerkzaamheden feitelijk zijn gestart in september 2020, is het project verder voorspoedig verlopen. Alle woningen zijn december 2021 in de verhuur genomen. Er was zeer veel belangstelling en een grote mate van tevredenheid over de gerealiseerde appartementen.

Dennenlaan (nieuwbouw)
Voor dit project is in 2018 de mogelijkheid onderzocht om tot renovatie en verduurzaming te komen. De gemaakte afwegingen in de verschillende scenario's hebben geleid tot de keuze om over te gaan tot sloop en vervangende nieuwbouw. Hiertoe is een sloopbesluit voor 52 woningen genomen. Direct is gestart met de planvorming en een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van de vervangende nieuwbouw met als doel in 2020 tot realisatie over te gaan. Er zijn hier goede mogelijkheden om door middel van verdichting tot een groter aantal terug te bouwen eenheden te komen. De oorspronkelijke planuitwerking was overwegend gebaseerd op conceptuele appartementsbouw. Dit leidde tot stedenbouwkundige bezwaren van de gemeente in het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging, mede ingegeven door bezwaar vanuit historisch perspectief. Dat heeft geleid tot een integrale planaanpassing, waaraan eind 2020 planologische medewerking is toegezegd door college en raad. Gedurende 2021 heeft de verdere planuitwerking plaatsgevonden en zijn de voorbereidingen voor de noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen getroffen. Het proces verloopt zeer traag en eind 2021 had de gemeente Veenendaal nog geen definitief besluit genomen om de formele goedkeuringsprocedure voor het plan te starten. De vertraging leidt in ieder geval tot een forse stijging van de uiteindelijke bouwkosten. Voor dit project overleggen we zeer intensief en frequent op alle (bestuurlijke) niveaus. Vanwege de slechte staat van de woningen en de daarmee gepaard gaande risico's richting de tijdelijke huurders, is voorjaar 2021 besloten het complex daadwerkelijk te slopen. Dit proces was rond de zomer afgerond.

Boveneind
Met de gemeente is in het najaar van 2018 overeenstemming bereikt over de concrete uitwerking van een appartementengebouw met 21 woningen in het plangebied Boveneind/Pampagras. De bouwwerkzaamheden zijn in de loop van 2020 gestart en conform planning zijn de appartementen vlak voor de zomer van 2021 opgeleverd.

Eilanden HIK (Veenendaal-oost)
Dit deelgebied wordt ontwikkeld na Eiland L. Het gebied is eigenlijk gesplitst in Eiland H+I en Eiland K. Op Eiland H+I heeft Patrimonium (als onderdeel van Quattro) geen eigen sociale bouwclaims. In goed overleg met RoosdomTijhuis, zijn van deze ontwikkelende bouwer 10 bouwclaims voor grondgebonden woningen in het sociale segment overgenomen. De planuitwerking hiervan is in 2021 geheel afgerond en begin 2022 worden de overeenkomsten gesloten. De woningen worden grotendeels gerealiseerd op basis van gevelklare producten die fabrieksmatig zijn geproduceerd. Ze worden uiterlijk in het derde kwartaal van 2022 opgeleverd.

Op Eiland K heeft Patrimonium 19 bouwclaims voor grondgebonden sociale huurwoningen. De planuitwerking hiervan heeft eveneens plaats gevonden samen met RoosdomTijhuis. Ook voor deze woningen worden de overeenkomsten begin 2022 gesloten. De realisatie start iets later dan op de Eilanden H+I. De verwachte oplevertermijn is hier het vierde kwartaal van 2022.

Daarnaast beschikt Patrimonium op Eiland K over 32 bouwclaims voor sociale huurappartementen. Oorspronkelijk zou de contractering hiervan eind 2021 plaats vinden, waarna de realisatie begin 2022 zou starten. Ten gevolge van een zeer gedetailleerd en traag verlopen planbeoordelingsproces, kan naar verwachting begin 2022 de vergunningprocedure starten en verschuift start bouw naar mei 2022. Deze vertraging heeft ook tot gevolg dat inkoopprijs en
–voorwaarden heronderhandeld moeten worden, wat onvermijdelijk tot kostenverhogingen leidt. De oplevering zal dan in het eerste kwartaal van 2023 plaatsvinden.

Verbetering bestaand woningbezit (groot onderhoud en renovatie)
In 2021 is een aantal projecten afgerond en een aantal projecten in voorbereiding genomen.

Franse Gat
De (technische) onderzoeken ten behoeve van de aanpak van het Franse Gat zijn voorjaar 2019 afgerond. De resultaten zijn in 2019 verder verwerkt in een integrale scenarioanalyse waarbij de woonaspecten, technische staat en financiële consequenties zijn gewogen. Doel is gefundeerde planvorming voor de

(nabije) toekomst en het concreet kunnen informeren van huurders en andere belanghebbenden over de gewenste aanpak van het Franse Gat. De uitwerking van de planvorming en realisatie neemt naar verwachting een periode van 10 tot 15 jaar in beslag en bestaat deels uit onderhoud, deels uit renovatie en deels uit sloop/nieuwbouw.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat in de loop van 2020 de gebiedsontwikkeling en planvorming in een flinke versnelling is gekomen. Mede hierdoor en op basis van de goede samenwerking met de gemeente Veenendaal, is uiteindelijk de integrale gebiedsvisie Franse Gat vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat het gebied is ingedeeld in de gebieden zuid, noord en rand.

De woningen in het gebied noord worden uiterlijk in 2023 op basis van consoliderend onderhoud geschikt gemaakt tot een kwalitatief voldoende woonkwaliteit voor de periode tot 2030. Hiermee is (in deelgebieden) eind 2020 al gestart en in 2021 zijn de werkzaamheden voortvarend voortgezet. Naar verwachting zijn de werkzaamheden aan het eind van 2022 volledig afgerond.

De woningen (appartementen) in het deelgebied rand worden gerenoveerd tot een niveau van nog minimaal 25 jaar doorexploiteren. Hieraan is in 2020 voortvarend gewerkt door middel van een eerste grootschalig renovatieproject van 2 appartementengebouwen aan de Thorbeckesingel. Dit project is in 2021 volledig afgerond. Het volgende project in dit deelgebied betreft 2 complexen aan de Westersingel. Hiervoor zijn de voorbereidingen in 2021 volledig afgerond, de werkzaamheden zijn opgestart en deze zijn voor de zomer van 2022 afgerond.

Voor het zuidelijke deel zijn in samenwerking met de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld, op basis waarvan de bestemmingsplanprocedures kunnen worden opgestart. Uitgangspunt hier is sloop-nieuwbouw. Voor 20 woningen aan de Van Heemskerkstraat (het 1e deelgebied van deelplan Zuid) is inmiddels een sloopbesluit genomen en worden de nieuwbouwplannen voorbereid. Dit is het enige deelgebied waarvoor in het kader van de herstructurering geen bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Het programma Franse Gat is zeer intensief, vanuit intern en extern perspectief en vergt forse investeringen op het gebied van (bestuurlijk) overleg, participatie, communicatie en bewonersbegeleiding.

Engelenburg-Noord
In Engelenburg-Noord werken we sinds 2019 aan de vernieuwing van 497 appartementen. Keukens, badkamers en toiletten worden er vernieuwd en de complexen worden verduurzaamd. In de vorm van een pilot is een deel van de woningen bovendien gasloos gemaakt. Na volop werkzaamheden aan De Palmen Grift in 2021 nadert het project zijn voltooiing. Voorjaar 2022 wordt het met grootonderhoud aan De Tinneweide afgesloten.

Duivenwal
Het project Duivenwal I en II betreft de renovatie en verduurzaming van 267 woningen. Dit vergt een omvangrijke investering en ook in sociale en logistieke zin is het een ingewikkeld project. Daarom hebben er in 2019 ook diverse heroverwegingen plaatsgevonden en is een gewijzigd projectbesluit genomen. In 2020 heeft de verdere uitwerking en besluitvorming plaatsgevonden en tegen het einde van het jaar is op basis van uitbesteding in bouwteamverband een principeakkoord met de aannemerscombinatie bereikt. Voorjaar 2021 heeft de bewonersparticipatie plaatsgevonden. Deze is zeer voortvarend en positief verlopen. Na de zomer van 2021 zijn de werkzaamheden gestart en deze lopen door tot eind 2022.

't Hoorntje
Eind 2020 is besloten om voor een beperkt deel van het bezit in dit gebied (gelegen aan de Zonnebloemstraat) te onderzoeken of renovatie haalbaar is, of dat er naar herstructurering moet worden gekeken. Eind 2021 is besloten tot sloop-nieuwbouw. Er zijn twee opties: binnen het bestemmingsplan of met een bestemmingsplanwijziging en mogelijkheden tot verdichting en aanvullend aantal appartementen. In 2022 worden deze plannen nader uitgewerkt en tot besluitvorming gebracht.

Dennenlaan renovatie
Na onderzoek naar de mogelijkheden van renovatie en verduurzaming en afweging van de verschillende scenario's is in het najaar van 2018 besloten over te gaan tot sloop en vervangende nieuwbouw voor 52 woningen (zie ook onder nieuwbouw). Voor een apart deel van 10 woningen, die technisch in een betere staat verkeren, is wel gestart met planvorming voor renovatie en verduurzaming. Deze planvorming is in 2019 afgerond, de uitvoering is in 2020 voorbereid en de werkzaamheden zijn in het tweede kwartaal van 2021 afgerond.

Pampagras
Zorgorganisatie Charim heeft samen met een projectontwikkelaar plannen uitgewerkt voor een grootschalige herontwikkeling van het gebied (zie ook onder nieuwbouw Boveneind). Onderdeel van dit plan is dat de bestaande verbinding tussen ons gebouw aan het Pampagras en de gebouwen van Charim komt te vervallen. De eerder voorgenomen renovatie van het gebouw aan het Pampagras is daarop bijgesteld. De insteek is dat de renovatie zoveel mogelijk gelijktijdig plaatsvindt met de ontwikkelingen van Charim. De voorbereidingen zijn in 2020 afgerond en de werkzaamheden hebben in het eerste halfjaar van 2021 plaatsgevonden. Vanwege vertraging bij de werkzaamheden van Charim, staat de laatste fase van de renovatie in "de wacht". Dit betreft overigens nog maar een zeer beperkt deel van de verder afgeronde werkzaamheden.

Emmalaan
In deze omgeving staat nog een aantal zogenoemde "duplexwoningen". Dit zijn min of meer reguliere grondgebonden woningen die door beperkte aanpassingen geschikt zijn voor separate bewoning op de begane grond en op de verdieping. Dit is geen passend product meer binnen ons portefeuillebeleid. In 2021 is een onderzoek gestart naar deze omgeving. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden van het "ontduplexen" naar grondgebonden woningen, in combinatie met inbreidingsmogelijkheden. Ook in deze omgeving speelt de discussie over binnen bestemmingsplan blijven of kiezen voor inbreidingsopties.

Individuele woningverbetering met en zonder huurverhoging
Huurders hebben de mogelijkheid een aanvraag te doen voor een individuele woningverbetering. Dit kan tegen betaling ineens of, wanneer er sprake is van isolatie, verwarming of beveiliging, tegen een passende huurverhoging. Dit vindt plaats op beperkte schaal en de aanvragen kunnen alleen betrekking hebben op het verbeteren van veiligheid (Politiekeurmerk) en verduurzaming (isolatie/isolatieglas).

Verkoop van woningen
Er zijn in 2021 in totaal 25 woningen verkocht: 12 mutatiewoningen, 7 eenheden BOG en 6 woningen VOV. Daarnaast zijn er nog 2 garages en 4 parkeerplaatsen verkocht in 2021.

In het kader van Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn er in 2021 6 woningen teruggekocht. Het beleid van Patrimonium is dat alle woningen die voor terugkoop worden aangeboden, opnieuw worden verkocht. De voorraad VoV-woningen was aan het einde van het jaar gelijk aan die van het jaar daarvoor: 3 woningen. Op deze aantallen heeft Patrimonium nagenoeg geen invloed.

Rond de verkoop van sociale huurwoningen heeft een heroriëntatie plaatsgevonden, mede vanuit de vastgoedportefeuillestrategie en de grote behoefte aan passende huurwoningen. Dit heeft ertoe geleid dat de "verkoopvijver" is herzien, waardoor het aantal woningen dat "gelabeld" is om te verkopen bij mutatie is afgenomen. De verkoop van huurwoningen beperkt zich daardoor voornamelijk tot het verder uitponden in appartementencomplexen waar al VvE's zijn ontstaan. Voor een deel betreft het hierbij huurwoningen die oorspronkelijk al waren ontwikkeld voor de verkoop, maar ten tijde van de vastgoedcrisis tijdelijk als huurwoning in exploitatie zijn genomen. Het aantal woningen dat wordt verkocht is uiteraard in grote mate afhankelijk van het aantal woningen dat muteert.

Mede gezien de marktontwikkelingen en het krappe aanbod aan koopwoningen zijn de gerealiseerde verkoopprijzen als goed te kwalificeren en in vrijwel alle gevallen ook (ruim) boven de voor verkoop geactualiseerde taxatiewaarden.

1.10 Prettige woonomgeving

Buurten en wijken – leefbaarheid
Leefbaarheid is voor ons het gezamenlijk verbeteren van de — beleefde — kwaliteit van het wonen, zowel op sociaal als op fysiek terrein. Om prettig te kunnen leven en jezelf te kunnen ontwikkelen, heb je meer nodig dan een woning alleen. Ook de buurt moet goed zijn. In de buurt waar je leeft moet je je veilig voelen, andere mensen kunnen ontmoeten, voorzieningen bij de hand hebben. Het moet niet uitmaken in welke buurt je woont voor de kansen die je in je leven krijgt. Buurten sterker maken is een belangrijk speerpunt van Patrimonium. Dat doen we met de gemeente en een groot aantal ketenpartners op het gebied van zorg, welzijn, leefbaarheid en veiligheid. Samen met bewoners zoeken we naar oplossingen die erop gericht zijn dat ze meer tevreden zijn en fijn kunnen wonen. Dit vraagt van ons en onze ketenpartners, dat we onze oren en ogen openhouden in de wijk. Signalen op de juiste plek brengen en samen daadkracht tonen. We zien voor onszelf een belangrijke rol in het verbinden van partners en bewoners bij de opgaves in de buurten. In de buurten waar we actief zijn, zien we een toename van het aantal kwetsbare huurders en een toename van personen met verward gedrag. We zetten daarom intensief in op sociaal wijkbeheer.

Leefbaarheidsbudget
Wij dragen bij aan initiatieven in het kader van een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Enkele voorbeelden hiervan zijns: buurtschoonmaakacties, buurtactiviteiten, verbeteren van het cameratoezicht, activiteiten en samenwerking met Abrona (inzet van mensen met een verstandelijke beperking in de woonomgeving), Scoren in de Wijk, dienstverlening door Stichting Present, Netwerk voor Jou en buurtpreventie.

Betrokkenheid en activering van bewoners, verbeteren leefomgeving – wijkteams
Onze gebiedsregisseurs en wijkbeheerders zijn vooral gericht op het (sociale) wijkbeheer en het signaleren van sociale problematiek (actief en ondersteunend). We trekken veelvuldig samen op met de gemeentelijke wijkteams op basis van wijkactieplannen die verder uitgewerkt en uitgevoerd worden samen met de bewoners. Zo treden we gezamenlijk op tegen jongerenoverlast, organiseren we gezamenlijke schoonmaakacties en ondersteunen we bewonersinitiatieven.

Naast preventie kiezen we soms ook voor repressie: het direct aanspreken van bewoners op hun gedrag en uiteindelijk (zo nodig) een boete opleggen voor verkeerd gedrag met betrekking tot vervuiling, vernieling en/of vandalisme. In de seniorencomplexen zijn onze complexbeheerders actief. Zij zijn aanspreekpunt voor de bewoners, signaleren en verwijzen bij problemen op diverse leefgebieden en zorgen er ook voor dat de complexen schoon, heel en veilig zijn.
Patrimonium draagt financieel bij aan de buurtpreventieprojecten (oren en ogen in de wijk) en het Buurtouderproject (aanspreken jongeren op ongewenst gedrag). Bewonerscommissies zijn in diverse complexen waardevolle gesprekspartners over de thema's veiligheid, leefbaarheid, beheer in en rondom de complexen. Een belangrijk ontwikkelingspunt is ons met externe ketenpartners en de bewoners te richten op het voorkomen van overlast en vervuiling.

Projecten gebiedsregisseurs samen met bewoners
We verbinden de fysieke opgave in onze woningen steeds meer aan de sociale opgave, veiligheid en de leefbaarheidsvraagstukken. De gebiedsregisseurs zijn actief betrokken bij de grootonderhouds- en renovatieprojecten. Vanaf de start nemen zij deel aan de projectgroep en verzorgen zij de sociale projectbegeleiding, de bewonersparticipatie en communicatie. In 2021 waren zij betrokken bij de volgende projecten: Pampagras, Franse Gat, Duivenwal en De Palmen Grift. Dit jaar zijn meer huurders tijdelijk uitgeplaatst tijdens (groot)onderhoud projecten als gevolg van de coronamaatregelen. Dit heeft geleid tot het inrichten van een aantal logeerwoningen en het plaatsen van vier woonunits in de wijk De Palmen Grift. De logistieke planning hiervan vraagt veel tijd en creativiteit. Bij onderhouds- en leefbaarheidsprojecten is de informatievoorziening aan bewoners belangrijk en denken huurders mee bij de ontwikkeling en uitvoering van projecten. Wij komen in het kader van de fysieke aanpak bij al onze

huurders achter de voordeur. We zetten in op een integrale aanpak van de sociaal maatschappelijke en sociaal economische problemen die wij gaan tegenkomen. Deze aanpak realiseren we samen met de gemeente en onze ketenpartners op gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

Franse Gat – gebiedsvisie – Wijkhuis
Het consequent op vaste tijden aanwezig zijn in het Wijkhuis (locatie W.C. Beeremansstraat 2) was door de coronamaatregelen helaas een gedeelte van 2021 niet mogelijk. Het contact met de bewoners heeft plaatsgevonden door middel van individuele gesprekken, straatgesprekken, overleg met de 3 bewonerscommissies, de ambassadeurs en de klankbordgroep, wijkbewonersbijeenkomsten, nieuwsbrieven en in digitale overleggen.

1.11 Overlast

In 2021 zijn er 399 leefbaarheidsdossiers in behandeling genomen en afgehandeld. Het meer thuis verblijven als gevolg van de coronamaatregelen en de combinatie van verschillende leefstijlen in diverse complexen zijn mede de oorzaken van een toename van geluidsoverlast. De meldingen betreffende vervuiling vinden grotendeels plaats in de kwetsbare hoogbouwcomplexen. We zien in deze complexen een toename van het zogenaamde anoniem wonen en het zich niet betrokken voelen bij de woonomgeving. We zien het aantal overlastmeldingen toenemen, zowel qua aantal als in intensiteit. We zien een toename van agressief en verward gedrag. Dit vraagt de nodige acties op het gebied van nazorg voor de medewerkers en kennisontwikkeling over diverse complexe problematieken. Door integrale samenwerking met de politie, gemeente en zorgorganisaties proberen we tot een oplossing op maat te komen. Door de korte lijnen en integrale aanpak wordt grotendeels maatschappelijke onrust voorkomen. Maar we kunnen niet altijd voorkomen dat de woon- en/of veiligheidsbeleving van huurders in bepaalde complexen daalt. Ook hier geldt dat door extramuralisering, omwonenden regelmatig geconfronteerd worden met ernstige overlast. Het is daarom belangrijk om ook de nodige aandacht te schenken aan deze omwonenden, die in hun woongenot worden aangetast.

Dossiers

Onderwerp	Aantal
Geluidsoverlast	171
Vervuiling/stank	59
Gedrag	37
Verwarde personen	23
Tuin	25
Huisdieren	16
Ongedierte	7
Jongeren	19
Vandalisme	5
Ondermijning	5
Drugs/verslaving	23
Illegale bewoning	16
Totaal	**399**

Tabel 8: *Overlast*

1.12 Veiligheid

We zien dat veiligheid(sbeleving) en ondermijning grotere thema's worden in buurten. Ondermijning is een belangrijk thema, dat de komende jaren ook grote aandacht blijft vragen waar het gaat om toewijzing

aan kwetsbare huurders, herhuisvestingsopgaven en leegstands- en sociaal beheer. Integrale aanpak en intensieve samenwerking met onze ketenpartners op het gebied van leefbaarheid en veiligheid, zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid- en veiligheidsbeleving in de buurten. Helaas blijven bewoners in sommige buurten hun woonomgeving als onveilig ervaren als gevolg van criminaliteit, hangjongeren en maatschappelijke onrust. Jongerenproblematiek vraagt in een aantal buurten om een extra inzet, onder regie van de gemeente Veenendaal en samen met de ketenpartners op gebied van hulpverlening, onderwijs, welzijn en justitie. We investeren gezamenlijk in contacten met de jongeren we pakken ook de problematiek achter de voordeur aan. Deze trajecten variëren van vrijwillig tot drang en dwang.

In 2021 hebben we samen met de gemeente, BOA's en politie aandacht besteed aan de overlast, die wordt ondervonden door het gebruik van lachgas in de bergingen van diverse complexen. Door controles en handhaving van de Algemene Huurvoorwaarden wordt samengewerkt aan de bestrijding van de daaruit volgende overlast en onveilige situaties. We werken intensief samen met gemeente en politie bij het opsporen en ontmantelen van hennepkwekerijen en het dealen van drugs vanuit onze woningen. In 2021 hebben twee bestuurlijke woningsluitingen in verband met de vondst van een grote handelshoeveelheid drugs plaats gevonden. Beide woningen zijn door middel van een kort geding ontruimd.

We hebben een rol als 'oren en ogen in de wijk' en op het gebied van vroegsignalering en preventie bij diverse veiligheidsthema's. Verschillende medewerkers van Patrimonium hebben een training gevolgd op het gebied van het signaleren van hennepteelt, drugs, huiselijk geweld, radicalisering en polarisatie en ondermijnende criminaliteit.

De gemeente Veenendaal werkt samen met haar ketenpartners in het project "adresgerelateerde problematiek" aan het voorkomen en bestrijden van ondermijning en de onzichtbare criminaliteit die het gezag ondermijnt en het vertrouwen van de samenleving in de autoriteiten aantast. Patrimonium is een samenwerkingspartner in dit project.

Woonfraude
We werken actief aan de bestrijding van woonfraude. Woonfraude valt uiteen in twee categorieën: onrechtmatige bewoning (onder- of doorverhuur, onbewoond laten) en onrechtmatig gebruik van de woning (onder andere hennepteelt, prostitutie, drugs dealen en mensenhandel). Onrechtmatige bewoning heeft tot gevolg dat onze sociale huurwoningen niet worden bewoond door de huishoudens waarvoor ze zijn bedoeld en de leefbaarheid in een buurt negatief beïnvloed wordt. Naast opsporing door data-analyse, reageren we direct op signalen en meldingen waarbij we kiezen voor een persoonlijke benadering in de vorm van huisbezoeken. We werken hierin actief samen met de gemeente, politie en overige veiligheidspartners.

BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 2: De samenwerking met onze klanten en relaties

2.1 Klant

Huurders, woningzoekenden en bewonersvertegenwoordigingen zoals de Huurdersvereniging zijn onze primaire stakeholders.

Participatie
We willen graag dat huurders en woningzoekenden blijvend (meer) invloed krijgen op het functioneren en het resultaat van onze organisatie. We kunnen elkaar versterken en verbeteren. We willen vooral de betrokkenheid en invloed van huurders en woningzoekenden vergroten, eigentijdse vormen van huurdersparticipatie inzetten en de invloed van huurders op onze beleidsvorming professionaliseren (legitimiteit). Onze eigen mensen (onder andere gebiedsregisseurs en wijkbeheerders) worden steeds meer en breder onderdeel van het participatieproces.

Huurdersvereniging
De huurdersvereniging is onze formele bewonersvertegenwoordiging. Zij zijn een stevige en kritische partner voor ons, die de belangen van huurders vertegenwoordigt. Met de huurdersvereniging is intensief overleg geweest over het voornemen tot fusie tussen Patrimonium en de Veenendaalse Woningstichting. Daarnaast zitten we regelmatig met de huurdersvereniging om tafel om input te krijgen voor onze beleidskeuzes. Tijdens de overleggen met de Huurdersvereniging zijn de prestatieafspraken, de afrekening servicekosten, het huurprijsbeleid, sociale plannen grootonderhoudsprojecten, de geschillencommissie Valleigebied, de ontwikkeling van het klantbedrijf, kwaliteitstevredenheid en de ontwikkeling van de woonadviesgroepen van de Huurdersvereniging besproken. Door de coronamaatregelen is er minder contact tussen de achterban en de Huurdersvereniging geweest. De inzet van nieuwe vormen van participatie zijn dus onderwerp van gesprek om contact te houden met de achterban. Trijntje (trijntje@hvpv.info) is het digitale gepersonifieerde platform, dat de huurdersvereniging inzet om meer huurders te bereiken.

De Huurdersvereniging heeft 2 woonadviesgroepen (WAG's) samengesteld: Prettig en veilig wonen en Duurzaam wonen. De WAG's adviseren gevraagd en ongevraagd het bestuur van de Huurdersvereniging over deze thema's.

Bewonerscommissies
Bewonerscommissies zijn waardevolle gesprekspartners voor Patrimonium. In 2021 waren er 16 bewonerscommissies/vertegenwoordigingen actief. Bestaande bewonerscommissies zijn: De Engelenburg (Grote Pekken, Engelenburg en de tussenliggende laagbouw), Duivenwal, Weverij, Poolster en Morgenster, Stoomwever, VIGO, PWA-park, Franse Gat, Rembrandtpark, KaBeCo, Rederijkers, Gersteveld/Tarweveld, Sans Soucis, Erasmusstraat, Hollandia en Freule flat. Deze bewonerscommissies vertegenwoordigen de huurders in ruim 3.000 van onze woningen

Corona heeft het contact met de bewonerscommissies behoorlijk beïnvloed. Overleggen vinden grotendeels digitaal plaats. Vrijwel alle contacten met de bewonerscommissies verlopen via onze gebiedsregisseurs (wijkgericht werken, buurtpreventie en onderhoudsprojecten). Daarnaast hebben onze wijkbeheerders intensief contact met de commissies, de buurtpreventers en de coördinatoren. In de VvE's is de rol van een bewonerscommissie op onderdelen anders dan in reguliere huurcomplexen. Naast de bewonerscommissie is er in een VvE-woongebouw een bestuur van de VvE. Dit bestuur draagt zorg voor het dagelijkse beheer.

Digipanel

Het panelbestand bestaat uit ruim 600 leden. Zij denken mee over onderwerpen zoals dienstverlening, thuisgevoel, (vernieuwing) website, kwaliteit, duurzaamheid. We betrekken de leden een paar keer per jaar bij deze onderwerpen.

2.2 Lokale, regionale & provinciale verantwoording gemeenten

In hoofdstuk 1.2 is weergegeven hoe de contacten en afspraken zijn geweest met de gemeenten waar wij bezit hebben. Inhoudelijk is uitgebreid gesproken over de volgende onderwerpen: parkeernormen, duurzaamheid en de mogelijkheid voor ontwikkelaars om goedkope woningen te bouwen en deze buiten de eisen van de huisvestingsverordening te kunnen toewijzen. Deze punten zijn betrokken bij de prestatieafspraken. Met de gemeente Veenendaal is in het kader van de prestatieafspraken ook gesproken over zorggeschikt bouwen en er is een regulier projectenoverleg gestart. We nemen deel aan diverse projecten op het gebied van omgaan met dementie, veiligheid en preventie en aan het project 'de gezonde wijk'. Met diverse partijen wordt gewerkt aan de gebiedsvisie Franse Gat en een uitvoeringplan voor de wijk.

Commissie maatschappij

In 2017 is de Commissie Maatschappij van de RvC van start gegaan. De commissie bestaat uit 2 leden van de RvC, de bestuurder, de adviseur Sociaal Domein en leefbaarheid en de bestuurssecretaris. De commissie heeft als doelen:

- Het bevorderen van permanente aandacht bij medewerkers, management, bestuur en RvC voor het maatschappelijke presteren van Patrimonium (bezien vanuit klantbelang en maatschappelijk belang).
- Het openstaan voor en onderzoeken van nieuwe woonbehoeften in de woningmarktregio waarin zonder inzet van Patrimonium niet toereikend kan worden voorzien.
- Het zoeken naar verbinding met stakeholders in de samenleving (personen en instellingen) die van maatschappelijk belang zijn voor Patrimonium

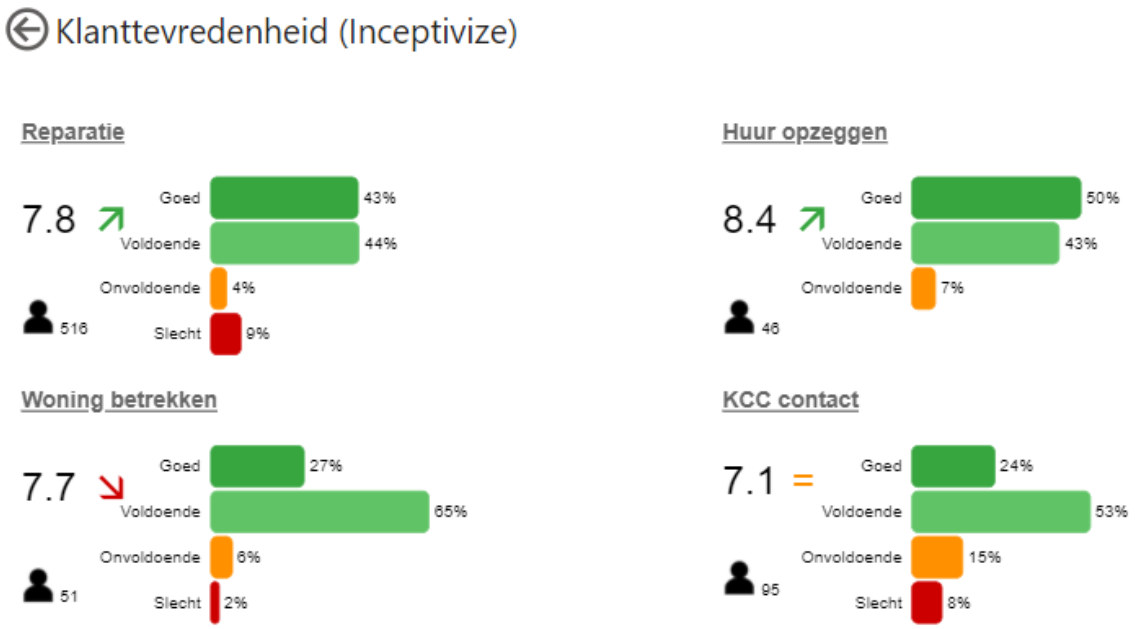
De Commissie Maatschappij heeft overleg gehad met de Huurdersvereniging over de onderlinge samenwerking en participatie, de ontwikkelingen binnen de huurdersvereniging en de toekomst (onder andere fusie, participatieprogramma). In de overige overleggen van de Commissie Maatschappij zijn onder andere besproken: het huur(prijs)beleid, ontwikkelingen sociaal domein, participatie Patrimonium, stakeholdersmanagement, dienstverlening, kwaliteit- en klachtenmanagement, bod op de woonvisie en prestatieafspraken, onderhoudsprojecten, begroting, Anders Wonen, Duurzaamheid en de Aedes Benchmark.

2.3 Dienstverlening

In het Klantbedrijf zijn de drie teams (Wonen, Klant en Leefbaarheid & Participatie) actief aan de slag met de dienstverlening aan onze huurders. De werkzaamheden van de teams zijn gebaseerd op werkprocessen, waarvoor KPI's en normen zijn ontwikkeld. Met de inzichten die dit oplevert kunnen we de verschillende werkwijzen efficiënter maken zodat we meer tijd kunnen besteden aan maatwerk voor huurders die dat nodig hebben. In 2021 zijn huurachterstand en leegstand binnen onze normen gebleven. Het opleverniveau van de mutatiewoningen is stabiel en wordt door onze huurders steeds beter beoordeeld. Bovendien zijn eind december 63 nieuwe appartementen opgeleverd aan de nieuwe huurders. In december hebben we een aantal inkoopzaken afgerond; we hebben een definitieve keuze gemaakt voor de aanschaf van software van een klantvolgsysteem en kunnen de tijdelijke verhuur in handen geven van onze nieuwe contractpartner voor leegstandsbeheer.

Ontwikkelingen binnen het KCC die in positieve zin zijn opgevallen in 2021 zijn onder andere:

- Er is volop geïnvesteerd in training en opleiding (telefonie, agressie).
- De interne communicatie en samenwerking tussen afdelingen is verbeterd.
- De contacten met co-makers zoals De Variabele (uitbesteding reparatie intake) zijn verder geïntensiveerd.
- Er is een actieve monitoring en sturing op de klanttevredenheid.
- Het professionele netwerk met partners is verder uitgebouw (onder andere met Vluchtelingenwerk).



Grafiek 4: *Klanttevredenheid (bron: Inceptivize)*

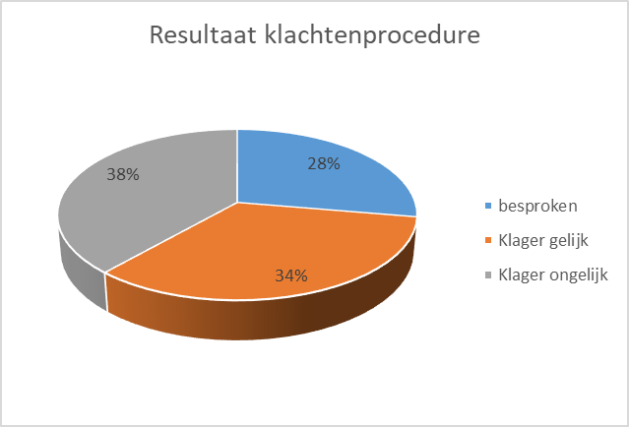
In het derde tertaal laat de klanttevredenheid een positieve ontwikkeling zien. De drie Aedes Benchmark onderdelen (Reparatie, Huur opzeggen en Woning betrekken) zijn geëindigd op het gewenste niveau, te weten > 7,5 en gemiddeld minstens een 7.8. Met name het onderdeel Huur opzeggen valt in positieve zin op, de intensieve begeleiding bij een aantal verhuisbewegingen in het Franse Gat hebben heeft hieraan bijgedragen. De meest bepalende factor in de klanttevredenheid — Reparaties — is over het hele jaar genomen stabiel en het gevolg van een hoger basis-opleverniveau bij mutaties.

Het KCC-contact blijft als individueel onderdeel nog achter op het gemiddelde cijfers, een positieve ontwikkeling is wel zichtbaar, zo blijkt uit de laatste cijfers (december 2021 = 7.4). Het KCC-team is volop in ontwikkeling. We werken aan een stabiele bezetting en een hoog kennisniveau.

Klachten en geschillenaanpak, klachtenmanagement

Klachten van huurders worden centraal gecoördineerd. Het doel is om klachten te voorkomen en beter te leren van de resultaten van de klachtenanalyse. Vaak is er sprake van een vraagstuk, waarbij redelijkheid en billijkheid meespeelt. Een zwart-wit oplossing is er niet altijd, dat blijkt ook uit het feit dat van 28% van de klachten leidt tot de uitslag "besproken": soms betekent dat meer toelichting vanuit huurder of verhuurder, soms een beetje meer coulance, soms een beetje meer begrip van en voor elkaar.
Onder een klacht verstaan wij een schriftelijke/digitale melding van een klant die minder/niet tevreden is over de afhandeling van een dienst/reparatie/vraag, waar in een eerder stadium al contact over is geweest met de betrokken afdeling/medewerker, maar wat niet tot een voor de klant bevredigende oplossing heeft geleid. Er is een dalende trend te zien in het aantal klachten sinds 2018:

2018	131
2019	124
2020	96
2021	70



Grafiek 5: *Uitslag klachtenprocedure*

Van de afgehandelde klachten heeft 34% van de klagers gelijk gekregen, in 28% van de gevallen is de situatie besproken en is de situatie daarmee opgelost. In 38% van de gevallen kreeg de huurder ongelijk. Voor het vertrouwen dat een huurder heeft in onze eigen klachtenafhandeling is het belangrijk dat een deel van de klagers gelijk heeft gekregen.

Afhandeling van bezwaren bij Huurcommissie
Huurders die geen gelijk kregen van ons hebben de mogelijkheid om hun klacht bij de huurcommissie te laten behandelen. De huurcommissie heeft in 2021 11 zaken afgehandeld, (zelfde aantal als in 2020) waarvan 2 bezwaren tegen de afwijzing van de huurverlaging. De overige zaken gingen over de staat van het onderhoud. De commissie heeft 1 huurder die om huurverlaging vroeg in het gelijk gesteld, 1 huurder met een klacht over het onderhoud werd ook in het gelijk gesteld. Deze huurder heeft een 40% huurkorting toegekend gekregen totdat de klacht (lekkage van de gevel) wordt opgelost. De overige 9 zaken werden in het nadeel van de huurders uitgesproken. Deze aantallen geven aan dat wij de zaken die we afwijzen, meestal op de juiste gronden afwijzen.

Regionale klachtencommissie
Met ingang van 2019 zijn wij aangesloten bij de geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Deze commissie behandelt voor de volgende 13 corporaties geschillen: Woningstichting Leusden, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Eemland Wonen (Baarn), Patrimonium woonservice (Veenendaal), Woonstede (Ede), Woningcorporatie Plicht Getrouw, De Woningstichting (Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen), De Veenendaalse Woningstichting (Veenendaal), Stichting Idealis (Wageningen), Het Gooi en omstreken (Hilversum) en woonstichting Naarden.
Er is in 2021 door 2 huurders een geschil bij deze commissie ingediend: 1 geschil werd in ons voordeel

beslist, bij 1 geschil kregen we de opdracht nog eens goed ons standpunt aan de huurder uit te leggen.

Juridische kwesties

In 2021 is 1 juridische procedure door de rechter beslecht. Dit betrof een ontruiming die wij vorderden op basis van huurachterstand. De huurder legde als tegenvordering neer dat de woning een gebrek had (hoog grondwaterstand in de kruipruimte). De rechter middelde de zaak: hij ontbond de huurovereenkomst maar gaf de huurder ook huurkorting in verband met het gebrek.

2.4 AVG

Er zijn in 2021 in totaal 3 incidentmeldingen gedaan in het kader van de AVG. Deze meldingen betroffen het verlies van hardware, het onbedoeld delen van persoonsgegevens (met beperkte impact) en een beveiligingsincident bij onze meldkamer. Deze laatste zaak is gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens en conform protocol afgehandeld.

2.5 Communicatie

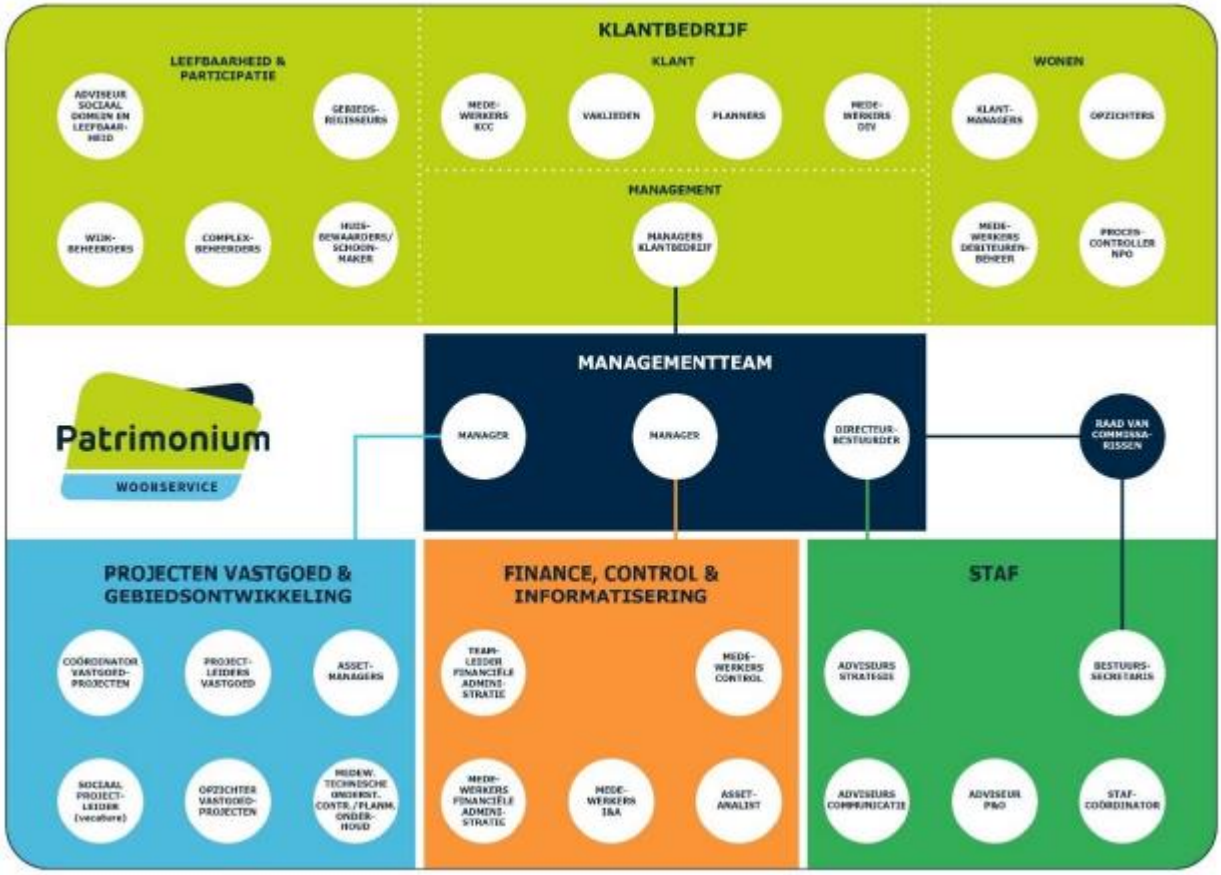
Huurders informeren we via onze website, (digitale) nieuwsbrieven, Facebook, LinkedIn, een maandelijkse pagina in de Veenendaalse huis-aan-huiskrant De Rijnpost en persberichten in de lokale media over alle onderwerpen die voor hen interessant /relevant kunnen zijn. Ons woningaanbod presenteren we op onze website en via huiswaarts.nu.

De website is een belangrijk middel voor huurders voor informatie en om zaken online te regelen. In 2021 zijn we gestart met een grondige vernieuwing van onze website om onze digitale dienstverlening verder te professionaliseren en hebben we besloten om de website te gaan koppelen aan een nieuw klantvolgsysteem. De implementatie van het nieuwe systeem is voor 2022 gepland.

BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 3: De organisatie op orde en presteren naar vermogen

3.1 De organisatie

Het organogram ziet er sinds 1 januari 2021 als volgt uit:



Klantbedrijf
Om klanten uitstekende dienstverlening te bieden heeft Patrimonium een klantbedrijf ingericht dat volledig de focus op de klant heeft. Binnen het klantbedrijf werken medewerkers met verschillende kwaliteiten en functies die samen verantwoordelijk zijn voor tevreden klanten. Daartoe pakken zij ieder en in gezamenlijkheid hun rol in de klantprocessen op. De volgende processen zijn in het klantbedrijf belegd: het afhandelen van klantvragen, het verhuurmutatieproces, het huur incassoproces, het uitvoeren van reparatieverzoeken, processen rondom leefbaarheid, de VVE-eigenaarsrol.

Medewerkers binnen het klantbedrijf zijn erop gericht de dienstverlening steeds te verbeteren en aan te passen aan nieuwe behoeften. Het management van het klantbedrijf is erop gericht de medewerkers daarin zo goed mogelijk te faciliteren en te organiseren dat de verbeteringen plaats kunnen vinden. Zij maken met het managementteam van Patrimonium afspraken over de te behalen resultaten met het klantbedrijf en de middelen die zij daarvoor nodig hebben. De managers van het klantbedrijf leggen verantwoording af over de behaalde resultaten. Zij voeren met andere bedrijfsonderdelen gesprekken over het faciliteren van het klantbedrijf zodat de afgesproken prestaties gerealiseerd kunnen worden.

Assetmanagement
Met het aantrekken van een aantal nieuwe gespecialiseerde collega's is een impuls gegeven aan de verdere professionalisering van de vastgoedsturing binnen Patrimonium. Dat brengt — samen met een inzet op verbetering van de datakwaliteit — de analyse van het vastgoed op een hoger niveau en dit leidt tot een afgewogener oordeel in onze portefeuillestrategie en de vastgoedinvesteringen.

Medewerkers en competenties
De competenties van medewerkers die nodig zijn om de doelen van Patrimonium te realiseren zijn gedefinieerd en door het MT vastgesteld. Om de doelen ten aanzien van de klantbediening en het continu verbeteren daarvan te behalen, is het belangrijk dat alle medewerkers over de volgende competenties beschikken:

- Klantgerichtheid (klant op 1)
- Verantwoordelijkheid nemen - resultaatverantwoordelijkheid
- Samenwerken
- Gerichtheid op verbeteren - innovatief vermogen

Een eerste stap is gezet met de aanpassing van de plannings- en beoordelingscyclus. Het "oude" beoordelingsformulier is vervangen door een prestatie- en waarderingsformulier dat eind 2020 voor het eerst is toegepast. Medewerkers hebben een grotere rol in het zelf aanreiken van hun resultaten en hun ontwikkelingsdoelen.

De competenties zijn nog maar beperkt "geladen"; wat deze competenties precies betekenen en welke betekenis ze hebben voor de individuele medewerker in zijn/haar individuele rol is nog niet altijd voldoende bekend. Medewerkers gaan hiermee zelf aan de slag. Hiervoor is het belangrijk dat medewerkers met elkaar en hun leidinggevenden in gesprek gaan om zich de gewenste ontwikkeling eigen te maken. Verder is geïnventariseerd of het huidige HR-instrumentarium past bij de gewenste ontwikkeling van Patrimonium en lopen er acties om dit aan te passen.

Arbeidsverzuim
Het kortdurend arbeidsverzuim was in 2021 0,29%, wat lager is dan in 2020 (0,40%). Het langdurig verzuim is in 2021 gestegen naar 4,22% ten opzichte van 2020 (2,5%). Het gemiddelde verzuimpercentage over 2021 bedraagt 4,51%, landelijk is dit 4,88%. De ziekmeldingsfrequentie over 2021 bedraagt 0,44. Hiervoor geldt het streefgetal < 1. Voor de berekening van de verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Arbodienst VerzuimFocus. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen en er wordt rekening gehouden met FTE en percentage arbeidsgeschiktheid.

Interne communicatie
De coronacrisis heeft ons weliswaar in rap tempo vaardig gemaakt in hybride werken, maar de filosofie achter de nieuwe inrichting van ons kantoor — open, toegankelijk, faciliteren van ontmoeting — kwam door het vele thuiswerken niet goed tot zijn recht. Toch zijn we, voornamelijk met online alternatieven, erin geslaagd goed contact te houden met elkaar. En op de momenten dat het kabinet de coronamaatregelen versoepelde hebben we daarnaast vaste teamdagen op kantoor mogelijk gemaakt. Zo bleven teams in verbinding met elkaar en kon onder meer de verdere ontwikkeling van het klantbedrijf goed gestalte krijgen. Ons intranet is en blijft een belangrijk instrument voor de interne communicatie. In 2021 zijn de voorbereidende werkzaamheden verricht voor de introductie van een nieuw klantportaal, een nieuwe website en een nieuw social intranet. Dat laatste biedt meer mogelijkheden tot interactie dan het huidige intranet en dat zal de interne communicatie zeker ten goede komen.

3.2 Financiën op orde

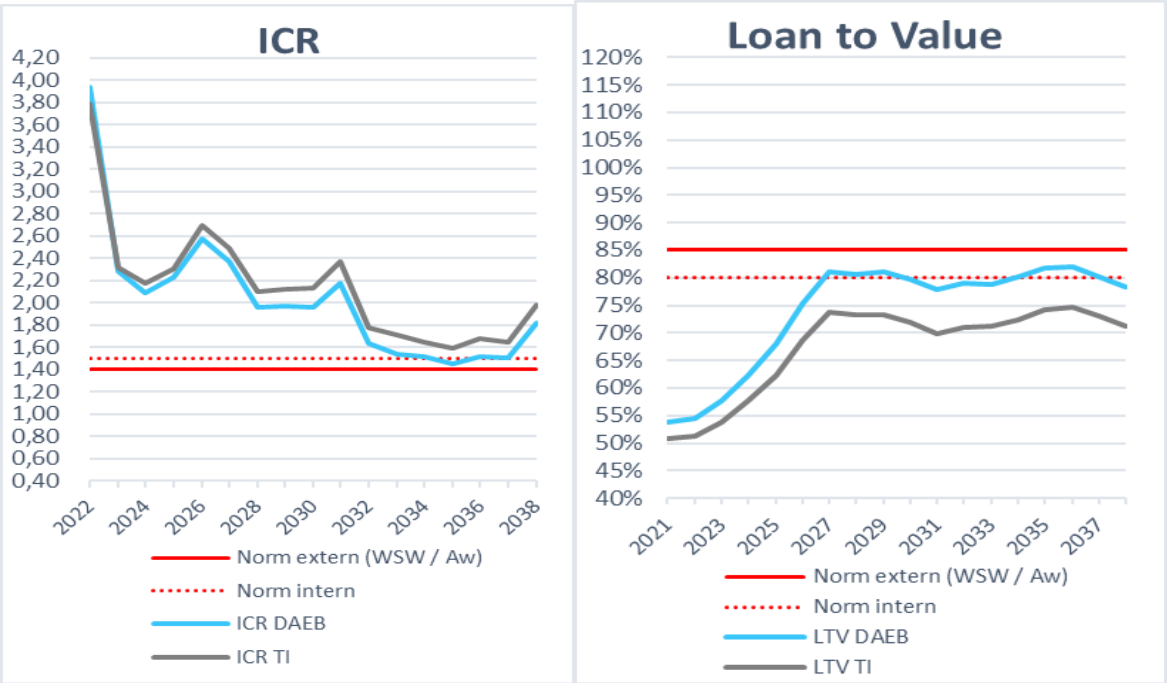
Financiële positie en continuïteit

Patrimonium is een sociale huisvester die zich primair richt op het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede woningen. Hierbij is het behalen van rendement niet een doel op zich voor Patrimonium, maar wel noodzakelijk om haar volkshuisvestelijke ambities waar te kunnen maken. Daarbij gaat het om investeringen en uitgaven die nodig zijn voor onze kerntaak: het bouwen, onderhouden en beheren van betaalbare sociale huurwoningen in een prettige woon- en leefomgeving. Patrimonium wil zowel nu als in de toekomst een financieel gezonde organisatie zijn. We sturen permanent op een goede meerjaren vermogenspositie (Loan to Value / solvabiliteit) en gezonde kasstromen (ICR).

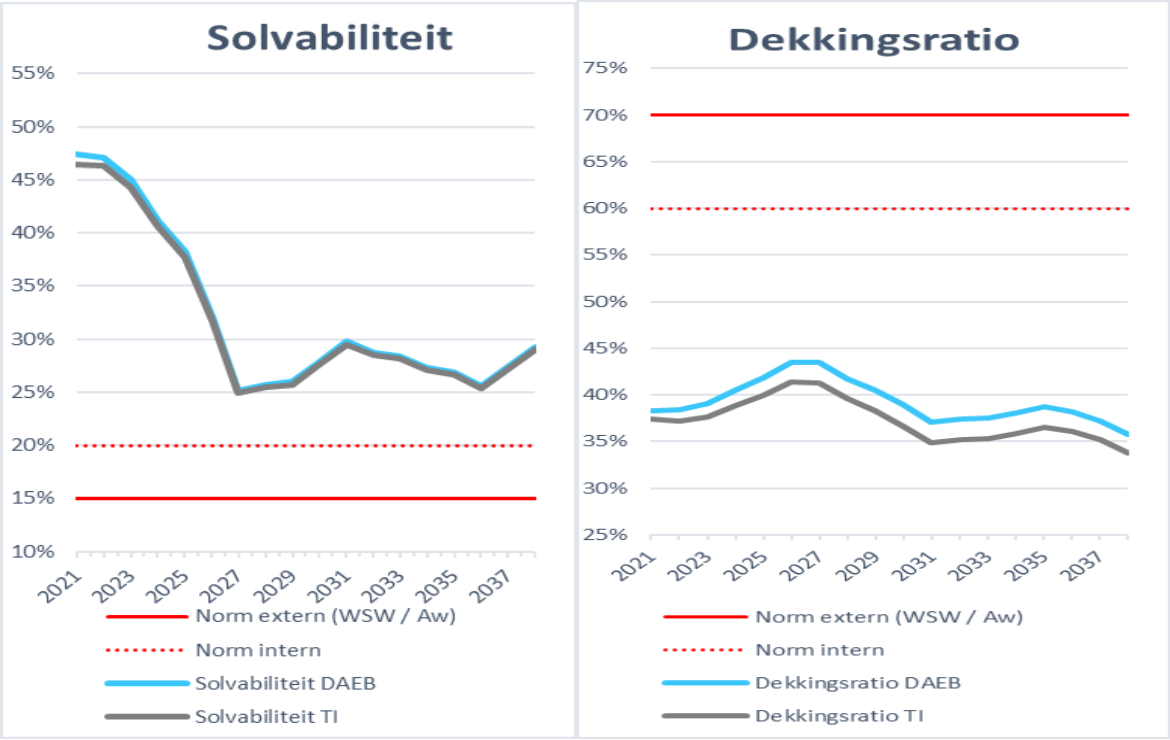
Het financiële beleid van Patrimonium is onder andere gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn. Het interne kader hiervoor is vastgelegd in het Reglement financieel beleid en beheer. Het externe kader wordt opgegeven door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Beoordeling van de financiële continuïteit vindt plaats op basis van financiële kengetallen. Hieronder is dit beoordelingskader opgenomen dat ten behoeve van de begroting 2022 in het boekjaar 2021 is vastgesteld.

Kengetallen		Daeb		niet-Daeb		TI	
		Extern	Intern	Extern	Intern	Extern	Intern
ICR	Rentelasten / Operationele kasstroom	> 1,4	> 1,5	> 1,8	> 2,0		
Loan to value	Leningportefeuille / beleidswaarde bezit	< 85%	< 80%	< 75%	< 60%		
Solvabiliteit	Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / totale vermogen	> 15%	> 20%	> 40%	> 50%		
Dekkingsratio	Marktwaarde totale leningportefeuille / marktwaarde bezit	< 70%	< 60%	< 70%	< 60%		
Onderpandratio	Marktwaarde geborgde leningen / marktwaarde bezit					< 70%	< 60%

Tabel 9: *Financieel beoordelingskader*



Grafiek 6: *ICR/Loan to Value*



Grafiek 7: *Solvabiliteit/Dekkingsratio*

Ontwikkeling kengetallen
Alle kengetallen op zowel DAEB als TI-niveau voldoen aan norm. In de jaren 2027 t/m 2030 verwachten we dat de loan to value voor DAEB boven de interne norm uitkomt. We blijven hier echter nog binnen de extern gestelde norm. De overschrijding van de interne norm betekent dat we de ontwikkeling in de gaten moeten houden en bij een potentiële overschrijding richting de externe norm, onze plannen moet aanpassen. Hiervan is ultimo 2021 echter nog geen sprake en de verwachting is dat bijstelling van de planning niet nodig zal zijn. De korting op de verhuurderheffing is in de begroting 2022-2031 nog niet ingerekend en dat zorgt in potentie voor een aanzienlijke investeringsruimte. Conclusie bij bovenstaande grafieken en financiële kengetallen is dat Patrimonium (financieel) in staat moet zijn om de in de meerjarenbegroting 2022-2031 ingerekende ambities te realiseren.

Marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door Patrimonium gevoerde beleid kan worden afgezet. Het verschil tussen het eigen vermogen op basis van marktwaarde en het eigen vermogen op basis van beleidswaarde, is het gevolg van onze volkshuisvestelijke keuzes op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van ons vastgoed en eventuele bedrijfsmatige keuzes die kunnen leiden tot niet marktconforme beheer-, organisatie- en vermogenskosten. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.383,2 miljoen (2020: € 1.155,9 miljoen). De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 641,7 miljoen (2020: € 579,8 miljoen). Dit verschil komt terug in het eigen vermogen, want het eigen vermogen op basis van marktwaarde bedraagt € 1.118,9 miljoen (2020: € 899,0 miljoen) en het eigen vermogen op basis van beleidswaarde € 377,4 miljoen (2020: € 299,9 miljoen).

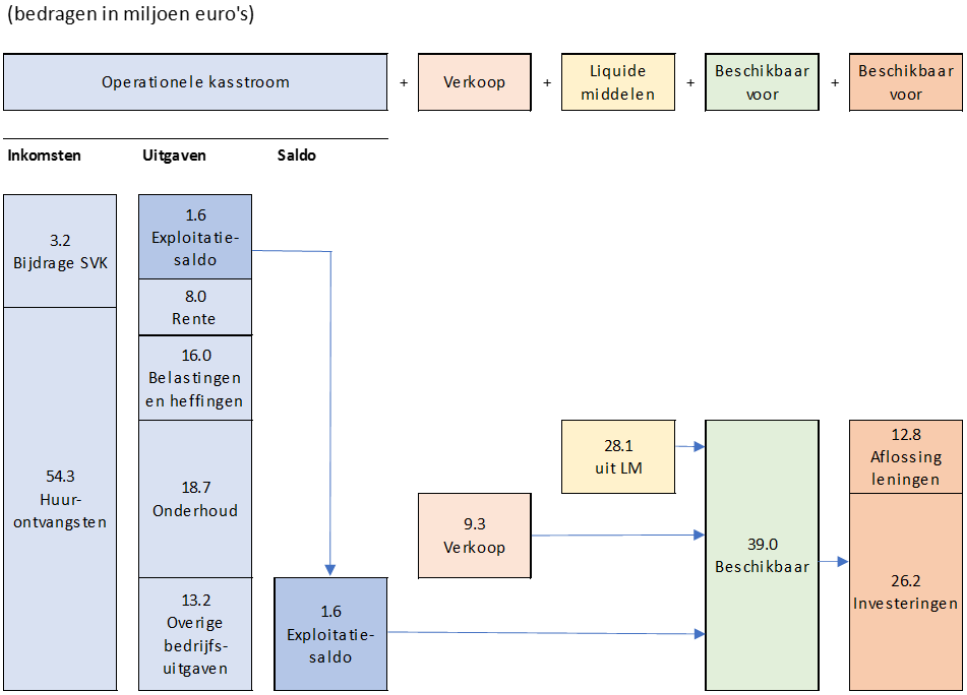
De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.383,2 miljoen en ligt eind 2021 ruim boven de beleidswaarde (€ 641,7 miljoen). Ook is het resultaat na belastingen over 2021 zeer positief (€ 220,1 miljoen) door met name de waardeontwikkeling van ons vastgoed in exploitatie (€ 217,8 miljoen). De woningprijzen (leegwaarde) zijn in 2021 verder gestegen ten opzichte van 2020 en hebben een positieve invloed op de marktwaardeontwikkeling. De marktwaarde wordt in tegenstelling tot de beleidswaarde

veelal gedomineerd door het eventueel (financieel) realiseren van de potentie van ons bezit. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde kan gezien worden als het bedrag dat door onze volkshuisvestelijke keuzes niet zal worden gerealiseerd en kent de volgende beleidsmatige oorzaken:

- De volkshuisvestelijke bestemming is gebaseerd op onze portefeuillestrategie opgesteld in 2019 en is gericht op doorexploitatie en de streefhuren die passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente zijn gemaakt.
- De bedrijfsmatige bestemming wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn. Zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, sociale beheer- en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit.
- Het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor onze financiële sturing. Patrimonium kent een hoger dan gemiddeld risicoprofiel vanwege de mogelijke transitieopgave van de vastgoedportefeuille conform onze portefeuillestrategie (verduurzaming, herstructurering, gezinsverdunning) en externe politieke ontwikkelingen (verhuurdersheffing, lokale verwachtingen). Hierdoor hanteren we een risicobuffer bij de sturing op de solvabiliteit.
- Het onrendabele deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op onze portefeuillestrategie en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Kasstromen 2021

De kasstromen van Patrimonium over 2021 kunnen als volgt worden samengevat:



Tabel 10: *Kasstromen*

Jaarresultaat, resultaatbestemming 2021 en groepsvermogen eind 2021

Het resultaat na belastingen bedraagt over 2021 in totaal € 220,1 miljoen positief (2020: € 110,7 miljoen positief). Dit is € 109,2 miljoen hoger dan 2020 en wordt met name veroorzaakt door het verschil in "waardeveranderingen vastgoedportefeuille" van € 108 miljoen. Deze post heeft met name betrekking op de "niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" en de "overige waardeverandering" ten aanzien van de gevormde onrendabele toppen van projecten.

Het resultaat na belastingen in 2021 van € 220,1 miljoen is, vooruitlopend op en onder enig voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen, al in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves. Het groepsvermogen bedraagt eind 2021 in totaal € 1.119,1 miljoen (2020: € 899,0 miljoen). Het groepsvermogen op basis van beleidswaarde bedraagt eind 2021 in totaal € 377,6 miljoen (2020: € 299,8 miljoen).

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt eind 2021: 54,5% (2020: 50,4%). Patrimonium stuurt op een solvabiliteit van minimaal 25%. De WSW-norm voor de solvabiliteit bedraagt minimaal 20% op basis van beleidswaarde, hetgeen ruimschoots is behaald.

Leningenportefeuille

Onze leningenportefeuille bedraagt eind 2021: € 281,5 miljoen (2020: € 254,4 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningen bij kredietinstellingen is door spreadherzieningen, herfinancieringen en aflossingen wederom gedaald tot 2,81% (2020: 3,18%). Voor alle leningen geldt dat zij onder borgstelling van het WSW zijn aangetrokken.

Financieringsruimte

Het WSW staat borg voor leningen aan corporaties. Hiermee geeft het WSW zekerheid aan financiers waarmee de beschikbaarheid van middelen tegen zo laag mogelijke kosten bereikt wordt. Op basis van Europese regelgeving vindt borgstelling door het WSW alleen plaats voor diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Eind 2020 zijn al onze leningen aangetrokken onder borgstelling van het WSW. Het WSW-borgingsplafond bedraagt eind 2020 € 265,8 miljoen en voor 2021 en 2022 € 288,2

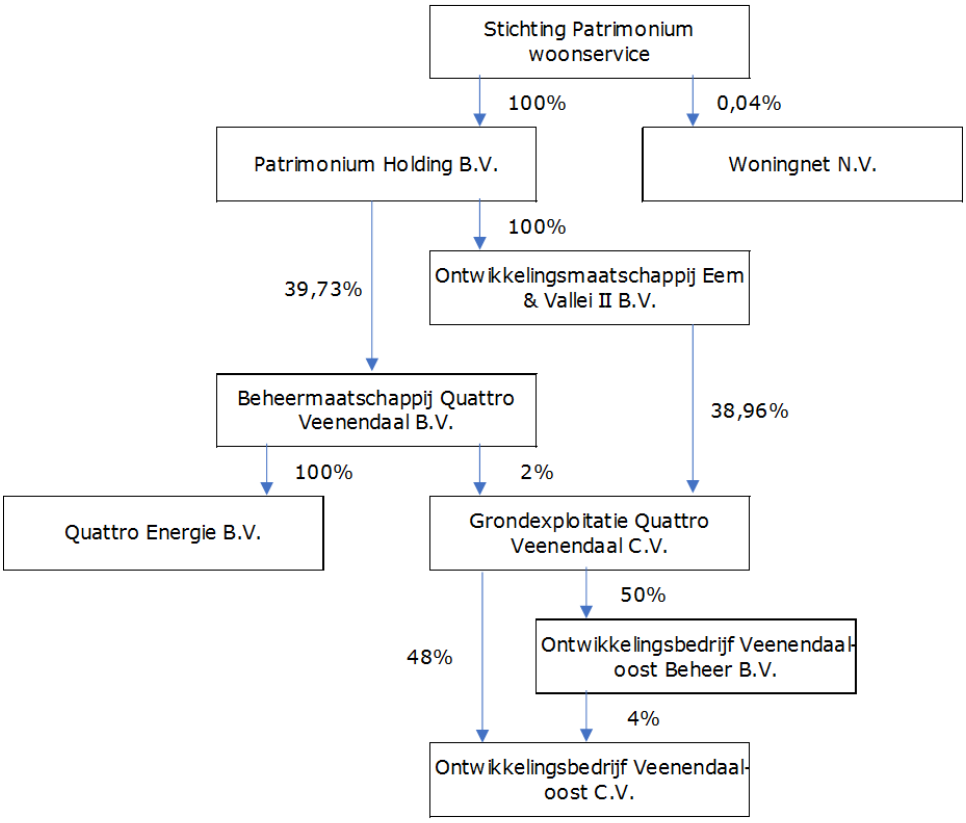
miljoen. Hiermee heeft Patrimonium voor de komende jaren voldoende ruimte voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

Patrimonium heeft in haar begroting 2022 een beperkt volume aan niet-DAEB investeringen in de bestaande woningvoorraad. Deze investeringen kunnen gefinancierd worden uit de operationele kasstroom binnen de niet-DAEB-tak. De overtollige liquide middelen worden met name ingezet om aan de aflossingsverplichting van de interne lening van de DAEB-tak te voldoen, aangevuld met eventueel dividenduitkeringen aan de DAEB-tak.

Verbindingen en deelnemingen

In 2021 is Duurzame Energie Veenendaal–oost BV verkocht.

Overzicht verbindingen en deelnamepercentages per 31 december 2021



Tabel 11: *Overzicht verbindingen*

Financiële instrumenten

Marktrisico

Patrimonium beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, limieten te stellen aan rentebandbreedte van individuele transacties en de totale omvang per tegenpartij te maximeren.

Valutarisico

Patrimonium is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Patrimonium loopt als gevolg van wijzingen in de marktrente een renterisico over de overtollige liquide middelen die tegen een variabele rente zijn gestald bij de Rabobank. Daarnaast heeft Patrimonium een omvangrijke leningenportefeuille waarvoor tevens een renterisico geldt. Per financieringsbesluit maakt Patrimonium een bewuste keuze, waarvoor de criteria zijn vastgelegd in het treasurystatuut en de financieringsstrategie.

Deze omvatten:

1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in een bepaald jaar, conform afspraken met het WSW.

Kredietrisico en liquiditeitsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Patrimonium sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder kent Patrimonium geen significant kredietrisico. Patrimonium heeft geen kortlopende kredietfaciliteit omdat het liquiditeitsrisico op laag wordt geschat.

3.3 Risicomanagement en compliance

De economische situatie van de afgelopen jaren, de toenemende politieke invloed op het beleid van de corporaties en de ontwikkelingen op de woningmarkt maken dat het steeds belangrijker wordt hoe Patrimonium haar risico's benadert en analyseert. Patrimonium is zich ervan bewust dat risico's de realisatie van haar doelstellingen dagelijks kunnen beïnvloeden. Maar risico's zijn uiteraard onvermijdelijk en doen zich voor in alle facetten van de organisatie. De maatschappelijke kernactiviteiten en de bedrijfsvoering worden continu door ons beoordeeld. De risico's die hierbij optreden beschouwen we niet per definitie als negatief. Door op een gestructureerde en transparante manier met risico's om te gaan, kunnen we kansen signaleren en beperken we de mogelijke negatieve gevolgen die kunnen ontstaan. Hierdoor zijn we in staat om weloverwogen besluiten te nemen waarbij de risico's beheerst worden door vooraf benoemde beheersingsmaatregelen.

Doelstelling van risicomanagement
De doelstelling van ons risicomanagementsysteem is het mogelijk maken van ondernemen, door het inzichtelijk maken van risico's die het realiseren van de doelstellingen, zoals opgenomen in de ondernemingsstrategie, mogelijk in gevaar brengen. We onderscheiden binnen dit systeem drie soorten risico's: strategische risico's, operationele risico's en fraude risico's. We maken het mogelijk om gefundeerde besluiten te nemen waarbij rekening gehouden wordt met de risico's die deze besluiten met zich meebrengen. Het geeft ook de grenzen aan waarbinnen ons beleid uitgevoerd wordt.
Per risico-onderdeel wordt door de organisatie per risico bepaald wat de risicobereidheid is en welke beheersingsstrategie wordt gehanteerd. Over het algemeen is bij Patrimonium, net als bij de meeste woningcorporaties, de risicobereidheid laag. Dat betekent dat de strategie er veelal op gericht is om het risico te mitigeren en er beheersingsmaatregelen worden genomen om het risico te beperken.

Met risicomanagement kunnen voorgenomen besluiten en beleidsbeslissingen op een transparante wijze verantwoord worden aan interne- en externe toezichthouders.
Risicomanagement is een verantwoordelijkheid van de totale organisatie.
De geformuleerde uitgangspunten zijn duidelijk voor elke medewerker. De uitgangspunten zijn:

- Risicomanagement voegt waarde toe en draagt bij aan een professionele en efficiënte organisatie.
- Risicomanagement maakt integraal onderdeel uit van alle processen binnen de organisatie.
- Risicomanagement is een basis voor keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.
- Interne transparantie rondom risico's en risicobeheersing is van belang om van elkaar te leren en synergie te bewerkstelligen.

Risicomanagement heeft onder andere tot doel om systematisch de effecten van externe veranderingen te analyseren en dit een plek te geven in de sturing van de organisatie om zodoende een gezonde bedrijfsvoering te organiseren. Binnen de bedrijfsvoering en de planning & controlcyclus zijn vele instrumenten aanwezig om risico's te onderkennen en te ondervangen. Het managementteam beoordeelt voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's.

Jaarlijks wordt de risicokaart volledig geactualiseerd en besproken in de Audit Commissie en de Raad van Commissarissen. Vervolgens wordt in de tertaalrapportage gerapporteerd over de voortgang van de beheersingsmaatregelen van de top vijf van belangrijkste risico's. Het afgelopen jaar is over de volgende vijf belangrijkste risico's gerapporteerd:

Risico	Risico-Bereidheid	Beheersing			Beheersingsmaatregelen
		aanpak	voor	na	
Portefeuilledoelstellingen worden niet gerealiseerd door onvoldoende inzicht in de meerjaren investerings- en onderhoudsopgave of door een tekort aan benodigde mensen en middelen.	defensief	mitigeren	hoog	gem.	*Voortgang risicobeheersing verslagjaar:* Dit jaar is gewerkt aan de verdere verbetering van de kwaliteit van de meerjaren onderhoudsbegroting en de meerjaren investeringsbegroting. Er is een duidelijkere visie op strategische doelstellingen, ambities en vastgoedsturing. Dit leidt tot een beter zicht op de investeringsopgave. Door het inbedden van de vastgoedsturingscyclus in de organisatie, zorgen we er voor dat de portefeuillestrategie wordt uitgevoerd. Naast de voorspelbaarheid is ook de uitvoerbaarheid een voorwaarde voor het realiseren van onze portefeuilledoelstellingen. Gezien de hoge investeringsambities en de krapte op zowel de arbeidsmarkt als de aannemersmarkt, is het is het van belang om proactief te gaan sturen op het werven en binden van personeel en het aangaan van duurzame verbindingen met bouwpartners. *Risicobeheersingsmaatregelen voor het komende jaar:* - Opstellen herijking portefeuillestrategie met daarbij globale financiële doorrekening van de daaraan gekoppelde investeringsambities ook op basis van de uitkomsten van het onderzoek Opgave & Middelen. - Uitvoeren van scenario analyse van de doorrekening met als scenario's mogelijke toekomstige ontwikkelingen, zoals: stijgende bouwkosten, stijgende rente, tegenvallende bouwproductie in relatie tot de afschaffing van de verhuurderheffing. - Actualiseren van het strategisch personeelsbeleid en het onderzoeken en aangaan van samenwerkingsverbanden op het gebied van HR in de Food Valley, RU16 (Utrecht) en Klimmr. - Onderzoeken van de mogelijkheid tot het oprichten van een pool van bouwpartners voor de meerjaren uitvoering van renovatie- en nieuwbouwprojecten. - Uitbreiden van Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) bij Planmatig onderhoud.
Incomplete, onjuiste en niet tijdige rapportages leiden tot onjuiste, niet-tijdige sturing en besluitvorming.	defensief	mitigeren	hoog	gem.	*Voortgang risicobeheersing verslagjaar:* Het afgelopen jaar is ingezet op het verbeteren van de tertaalrapportage. Ook zijn er KPI dashboards voor het Klantbedrijf ingericht. In 2021 is ook gestart met de selectie van een Data Warehouse en een klantvolgsysteem. Beide systemen gaan zorgen voor het verbeteren van de informatievoorziening, betere sturing en betere klantbediening. *Risicobeheersingsmaatregelen voor het komende jaar:* - Naast de gangbare tertaalrapportages worden voor het Klantbedrijf ook maandrapportages Klantbedrijf worden opgesteld en besproken in het MT. - Een nieuw Data Warehouse gaat bedrijfsbreed voorzien in de informatiebehoefte en rapportages. - Een nieuw Klantvolgsysteem wordt in gebruik genomen om zo de informatievoorziening en klantbediening te verbeteren.
Incomplete en onjuiste data leidt tot onjuiste of niet tijdige sturing en besluitvorming.	defensief	mitigeren	hoog	gem.	*Voortgang risicobeheersing verslagjaar:* In 2021 is een woningcartotheek geselecteerd, waarin alle vastgoeddata zal worden vastgelegd. Voorzien was in 2021 ook deels vulling van het pakket zou plaatsvinden met: Energie labels, plattegronden en m2. Hoewel een groot deel van de data is verzameld is de invoering van de data in de woningcartotheek vertraagd. Dit komt onder andere door capaciteitsgebrek bij de partij die dit faciliteert (Atriensis). *Risicobeheersingsmaatregelen voor het komende jaar:* - Vullen woningcartotheek met data: labels, m2 en plattegronden. - Een plan van aanpak voor het verbeteren van de datakwaliteit wordt opgesteld.
Ontoereikende kaders, werkinstructies en informatievastlegging leidt tot verkeerde besluitvorming, frauderisico en verhoogde kans op faillissementen bij geselecteerde leveranciers.	defensief	mitigeren	hoog	gem.	*Voortgang risicobeheersing verslagjaar:* In 2021 is het inkoop- en aanbestedingsbeleid geactualiseerd. De implementatie van het inkoopbeleid is onderhanden. *Risicobeheersingsmaatregelen voor het komende jaar:* - Benoeming inkoop coördinatoren. - Opstellen procesbeschrijving, beheer- en werkinstructies voor dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en projecten. - Opstellen beheer- en werkinstructies voor inkoopdossiers.
Niet tijdig signaleren en kunnen bijsturen op de ontwikkeling van financiele ratio's leidt tot overschrijding van het toezichtskader.	Avers	mitigeren	gem.	laag	*Voortgang risicobeheersing verslagjaar:* Het afgelopen jaar is er verder gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit van de meerjaren onderhoudsbegroting en meerjaren investeringsbegroting. Er is een duidelijke visie op strategische doelstellingen, ambities en vastgoedsturing. Dit leidt tot een beter zicht op de investeringsopgave. De investeringsambities toetsen we aan de financiele mogelijkheden en ratio's. *Risicobeheersingsmaatregelen voor het komende jaar:* - Met de invoering jaarlijkse vastgoedsturingscyclus en de aansluiting op de planning van de kaderbrief en begroting, verhogen we de kwaliteit en voorspelkracht van de meerjaren investeringsbegroting. Onze investeringsambities kunnen in een vroeg stadium worden getoetst aan de financiele haalbaarheid. - Uitvoeren van scenario analyse van de doorrekening met als scenario's mogelijke toekomstige ontwikkelingen, zoals: stijgende bouwkosten, stijgende rente, tegenvallende bouwproductie in relatie tot de afschaffing van de verhuurderheffing.

Planning & Controlcyclus

De basis voor de planning & controlcyclus is gelegen in de ondernemingsstrategie en de portefeuillestrategie. Het management heeft op basis hiervan kritische prestatie-indicatoren en risico's gedefinieerd, die zijn gebruikt voor de opzet en invulling van de tertaalrapportages.

Aan de hand van de ondernemingsstrategie en de herijkte portefeuillestrategie worden in het jaarplan, de begroting en de financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vastgesteld. Het jaarplan wordt opgesteld aan de hand van een, door het bestuur en de Raad van Commissarissen, vastgestelde kaderbrief. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen in de ondernemingsstrategie. Ook zijn hierin de vermogenstoets, financiële stuurvariabelen en scenario analyses opgenomen. Risico's worden vertaald in mogelijke gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de organisatie. Het jaarplan is onderverdeeld in afdelingsplannen en dit is de input voor onze HRM-cyclus van plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Hierdoor wordt het koersdocument uiteindelijk vertaald naar afspraken met medewerkers.

Afwijkingen van processen en begroting worden in een vroegtijdig stadium gesignaleerd. De maandrapportage is input voor de tertaalrapportage. In de tertaalrapportage zijn naast de kpi's en financiële bewaking, verantwoordingen opgenomen omtrent de voortgang van het jaarplan inclusief een risicoparagraaf. De directie en het managementteam leggen in deze rapportage verantwoording af over het gevoerde beleid, in relatie tot het jaarplan. Bij afwijkingen wordt een analyse toegevoegd. Hierin worden onder andere de risico's in kaart gebracht en worden maatregelen om deze risico's te beheersen

benoemd. De tertaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen en de auditcommissie.

Toezicht- en toetsingskader
Alle besluiten die door de bestuurder en het managementteam genomen worden, moeten voldoen aan het intern vastgestelde toetsingskader. Naast de ondernemingsstrategie, de portefeuillestrategie, de jaarplannen, de begroting, het treasurystatuut en het investeringsstatuut, hebben we ook de beschikking over het vastgestelde financieel beleid, mandateringsregeling, integriteitscode en andere interne regelingen en procesbeschrijvingen. Good governance vraagt namelijk om een stelsel van risicobeheersingsmaatregelen. Dit richt zich op zowel interne- als externe risico's als ook op de aansluiting op de organisatiedoelstellingen. Van onze medewerkers verwachten we een houding open, transparante en professionele houding. Risicobeheersing zien we als een taak van ons allemaal, ieder op zijn eigen professionele niveau.

Frauderisico
Frauderisico doet zich zowel in- als extern voor. Frauderisico's zijn opgesloten in (nieuwe) bouwprojecten, verhuringen, inkopen en de bedrijfsvoering. De risico's zijn te onderscheiden in: risico's met betrekking tot afwijkingen die voortkomen uit frauduleuze financiële verslaglegging, risicofactoren die voortkomen uit afwijkingen uit het oneigenlijk toe-eigenen van activa en risico's met betrekking tot het verhuren van woningen.

In 2021 is weer een frauderisicoanalyse uitgevoerd. De analyse van dit jaar heeft plaatsgevonden op basis van interviews met de managers en teamleiders. Met de input van deze interviews is de frauderisicoanalyse van vorig jaar geactualiseerd. In de gesprekken is stilgestaan bij de belangrijkste frauderisico's binnen Patrimonium. Deze zijn ook besproken in een bijeenkomst met het management. Geconstateerd is dat er geen acute frauderisico's zijn en dat de frauderisico's afdoende beheerst zijn door de beheersingsmaatregelen. Daarnaast is er in de gesprekken met name stilgestaan bij het verhogen van het bewustzijn bij de medewerkers en het stimuleren van een cultuur van aanspreekbaarheid en verantwoording. Het management heeft dit onderwerp besproken met de medewerkers in de afdelingsoverleggen.

3.4 Ondernemingsraad

Ook in 2021 kregen we te maken met een 'ander normaal' door de komst van de covid-pandemie. Een jaar waarin veel werd gevraagd van alle medewerkers. Makkelijk was het niet en het heeft veel van ons gevraagd, maar iedereen heeft toch weer op zijn eigen manier een steen bijgedragen om te kunnen blijven doorgaan. Als ondernemingsraad (OR) zijn we er buitengewoon trots op dat we dit voor onze doelgroepen voor elkaar hebben gekregen. Wij als OR kunnen niet anders zeggen dan respect voor iedereen! Door de covid-pandemie zouden we bijna vergeten dat we afgelopen jaar ook OR-verkiezingen hebben gehouden. Dit resulteerde in een hernieuwde en versterkte OR. De OR is dankbaar voor het vertrouwen van de bestuurder en de constructieve overleggen die wij met haar hebben. In dit jaarverslag kijken we terug op het afgelopen jaar en geven we een blik op 2022, waarin we hopen dat we weer terug kunnen naar ons eigen normaal. Want alleen samen komen we verder.

Verkiezingen OR 2021
In mei 2021 hebben er (online) OR-verkiezingen plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een vrijwel nieuwe samenstelling van de ondernemingsraad. Tot onze vreugde was de animo onder medewerkers groot om zich verkiesbaar te stellen.

Per 1 juni 2021 heeft de OR de volgende samenstelling:

- Kadir Aydogan (voorzitter)
- Chris Drost (secretaris)
- Esther Goudberg (vicevoorzitter)

- Marc van Manen (vicesecretaris)
- Ronald van Beek (lid)

De OR heeft om de vier weken overleg. Daarnaast vinden er periodieke overleggen plaats met de bestuurder. Ook hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met RvC lid Ryan van de Ven.

Missie en visie OR Patrimonium woonservice, juli 2021- augustus 2024
Wij hebben onszelf de volgende vragen gesteld: "Hoe ziet onze organisatie er over 3 jaar uit en op welke manier kunnen wij hieraan een bijdrage leveren?" Aan de hand van de antwoorden hebben we onze missie en visie voor de komende drie jaar vastgesteld.

Missie en visie
- De ondernemingsraad streeft bij alle besluiten het behoud en voortbestaan van de organisatie na.
- De ondernemingsraad bewaakt en houdt toezicht op de ontwikkeling van participatie en jaagt deze overal en altijd aan. We stoppen daarmee als alle medewerkers de beste werkomstandigheden hebben en arbeidsvreugde ervaren.
- Een transparante bedrijfscultuur, waar medewerkers graag in willen werken.
- Medewerkers voelen zich veilig om dingen te zeggen en hebben vertrouwen in en krijgen vertrouwen van de organisatie.
- Tevreden medewerkers (over werkplek, werk en organisatie), die zich gehoord voelen.
- Een betere verdeling van de werkdruk.
- Een kantoor met een open structuur, stilteruimtes, geluiddempende maatregelen in de kantoortuinen.
- Een MT, waarin ook een stem van het klantbedrijf vertegenwoordigd is.
- De OR is een gelijkwaardige gesprekspartner van de directie en de RVC.
- Patrimonium is een sociale volkshuisvester zowel ten opzichte van haar medewerkers als haar externe klanten.
- De achterban is op de hoogte van de werkzaamheden van de OR.
- De communicatie is open en op tijd.
- De OR is op de hoogte van de opdracht aan de directie.

Fusie
De besturen van Patrimonium woonservice en de Veenendaalse Woningstichting hebben besloten te laten onderzoeken of een intensieve samenwerking van meerwaarde kan zijn voor de dienstverlening aan de huurders en de volkshuisvestelijke opgave. Het tweede onderzoek naar een samenwerking en eventuele fusie met de VWS wordt uitgevoerd door Andersson Elffers Felix (AEF).

Omdat de OR bij de vorige fusie een aantal dingen in de communicatie heeft gemist, heeft de bestuurder bij deze plannen direct contact met ons gezocht. Wij hebben beiden geleerd van wat er toen beter kon en hebben open met elkaar over dit idee gesproken. De OR vindt verdergaande samenwerking en een mogelijke fusie het onderzoeken waard.

Naast de bovenstaande zaken heeft de OR zich in 2021 beziggehouden met:
- Enquête thuiswerken, uitkomst en vervolg
- Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) plan
- Onderhouden van contacten met collega's in coronatijd, waarin we bijna allemaal thuis werken.

BESTUURSVERSLAG - HOOFDSTUK 4: Toezicht (governance)

4.1 Inleiding

We dachten dat we een aardig eind op weg waren … Corona de wereld uit … dachten we. Verhuurdersheffing de wereld uit … hoopten we. Tijd en ruimte om nu eindelijk te gaan bouwen, bouwen, bouwen, … wilden we. Dat waren de verwachtingen op de drempel van 2021/2022.

We zouden terugkijken op een jaar, waarin -ondanks alles - toch veel is bereikt. We hebben immers de basis gelegd voor de herontwikkeling van het Franse Gat. We hebben afscheid genomen van onze deelneming in DEVO. We hebben de keuze gemaakt om samen met de Veenendaalse Woning Stichting (VWS) in 2022 te fuseren. Zo leveren we een bijdrage aan Fijn Wonen in Veenendaal. Dank aan iedereen die bij of voor Patrimonium hieraan het afgelopen jaar een bijdrage heeft geleverd. Immers: Mensen Wonen Samen.

We staan in dit verslag stil bij de invulling van onze rol en taak als raad van commissarissen. We leggen verantwoording in het openbaar af over het door ons gevoerde toezicht op het beleid van Patrimonium woonservices. Dat doen wij voor de laatste keer als raad van commissarissen van de stichting Patrimonium woonservice vanwege de voorgenomen fusie in juni 2022.

4.2 Toezicht en toetsing

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat de RvC het bestuur met raad terzijde. Het toezicht richt zich vooral op de maatschappelijke toegevoegde waarde en financiële continuïteit en de kernwaarden die Patrimonium voorstaat. Het gaat daarbij met nadruk om de effectieve inzet van beschikbare middelen voor maatschappelijk gewenste, zoals in de Woningwet genoemde activiteiten, voor het efficiënt exploiteren van vastgoed en het behoud van financiële continuïteit. Het gaat daarbij niet alleen om het belang van de corporatie, maar ook om het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghebbenden op lange termijn.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met drie separate commissies: een renumeratiecommissie, een commissie maatschappij en een auditcommissie. Deze commissies hebben eigen reglementen die in overeenstemming zijn met de Woningwet en de governancecode. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Bij het toezicht zijn de wettelijke voorschriften leidend evenals de governancecode en het interne toezichtkader. Toezicht houden omvat meer dan slechts de strikte toepassing van de wet- en regelgeving. Continue reflectie op de kerntaken en doelstellingen van de corporatie, het bewaken van de missie en de daadwerkelijke effecten in de samenleving geeft een sterke waardeoriëntatie en is permanent een punt van aandacht.

Als lid van Aedes verplicht Patrimonium zich de governancecode te volgen en er is voor gekozen om in het bestuursverslag 2021 aan te geven hoe corporate governance binnen onze stichting is vormgegeven. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover. Op de website van Patrimonium (patrimonium.nl) zijn de governancecode, de integriteitscode en een klokkenluidersregering opgenomen.

Governancecode

Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de uitgangspunten van de governancecode (versie 2020). Het toepassen van de vijf principes hieruit is een belangrijke leidraad bij het invullen van goed bestuur en toezichthouderschap.

Deze vijf principes zijn:

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

Deze vijf principes zijn in de governancecode verder uitgewerkt in bepalingen.

De RvC onderscheidt primair vier rollen voor zichzelf: toezichthouder, werkgever, klankbord en ambassadeur. In de paragrafen hierna verantwoordt de RvC de invulling van deze rollen in 2021.

4.3 Toezichthoudende rol

In 2021 zijn naast de reguliere vergaderingen van de RvC twee strategiedagen georganiseerd. De eerste strategiedag vond plaats op 2 juli 2021. De dag stond in het teken van het bespreken van de '*tussenstand ondernemingsstrategie'* en '*scenario's op basis van het portefeuillebeleid en de meerjarenbegroting'*. Verder heeft de RvC met een fietstocht langs een deel van het bezit aandacht kunnen besteden aan huidige en toekomstige (renovatie)projecten.

De tweede strategiedag vond plaats op 8 oktober 2021. Op deze dag heeft de RvC haar jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd (zie hieronder bij: Zelfevaluatie functioneren RvC). Verder is aan de hand van drie presentaties van medewerkers/ leidinggevenden het gesprek gevoerd over:

1. De stand van het in 2021 ingevoerde Klantbedrijf;
2. Ontwikkeling van de organisatie als geheel;
3. De volgorde van de vastgoedopgaven waar Patrimonium woonservice de komende jaren voor staat.

Op 27 september 2021 is een jaargesprek gevoerd met de huurdersvereniging en op 29 november 2021 met de ondernemingsraad.

In de rol van toezichthouder is de RvC verantwoordelijk voor:

1. Het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert;
2. Het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
3. Het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
4. Het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, als zulke besluiten aan de goedkeuring van de RvC zijn onderworpen op grond van de statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de governancecode.

Toezicht op strategie

Zoals gebruikelijk binnen Patrimonium heeft het bestuur het volgende aan de RvC gepresenteerd en is in de RvC besproken:

- De strategie, gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen;
- De operationele en financiële doelstellingen.

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is de strategische vertaling van de ondernemingsstrategie naar de wijze waarop met het vastgoed moet worden omgegaan. Deze strategie is in 2019 vastgesteld en heeft een horizon tot en met 2035. De portefeuillestrategie is een ambitieuze en tegelijkertijd realistische visie, passend bij onze financiële mogelijkheden en prioritering in lijn met de ondernemingsstrategie. Patrimonium staat open voor samenwerking en nodigt stakeholders in het werkgebied uit om samen met ons onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

De portefeuillestrategie is afgestemd met de stakeholders en RvC en is ook in 2021 als leidraad gebruikt bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeente Veenendaal.

Toezicht op de verbindingen en deelnemingen

De RvC heeft zich afgelopen jaar meermalen laten informeren en gesproken over de stand van zaken met betrekking tot de verbindingen. Meerdere malen is stilgestaan bij de situatie van OVO en DEVO. Medio 2021 zijn de gesprekken over de verkoop van het (middelijke) belang van Patrimonium succesvol afgerond en is de verkoop hiervan aan de gemeente Veenendaal gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden (Deelgoed)

Uit oogpunt van verlaging van kosten heeft de RvC bij het aantreden van de nieuwe bestuurder de opdracht gegeven om onder andere vormen van samenwerking met collega-corporaties in de regio te onderzoeken. Binnen de huisvestingsregio Foodvalley is een nieuw samenwerkingsverband ontstaan: Deelgoed. Een groot deel van de binnen Foodvalley actieve corporaties heeft besloten op een aantal terreinen te gaan samenwerken. Het gaat om de samenwerking tussen Woonstede, Idealis, Patrimonium, Rhenam Wonen, Woonstichting Barneveld, Veenendaalse Woningstichting en de Woningstichting. De RvC constateert dat deze samenwerking tussen de corporaties, juist door het opereren in de gezamenlijke woningmarktregio, niet alleen inhoudelijk verbindt. Stapsgewijs vordert de samenwerking ook in andere aspecten. Inmiddels wordt op een aantal gebieden samengewerkt. Zo verricht een door Patrimonium (extern ingehuurde) internal auditor ook werkzaamheden bij een aantal collega-corporaties in de regio. Ook worden er initiatieven ontplooid op andere terreinen: vastgoed, communicatie en financiën.

Verder heeft er op 6 oktober 2021 een bijeenkomst plaatsgevonden van alle RvC's van de deelnemende corporaties, waarbij aan de hand van een presentatie van een medewerker van Aedes, door de commissarissen gesproken is over de vastgoedopgave in de regio die volgt uit het rapport '*Opgaven en middelen corporatiesector*' (ministerie van BZK).

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De operationele en financiële doelstellingen van Patrimonium zijn neergelegd in de ondernemingsstrategie, de begroting en de meerjarenprognose en -begroting. Het bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van deze begrotingen. De begrotingen zelf worden vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC, die de begroting 2022 (waaronder de meerjarenprognose- en begroting) in de vergadering van 29 november 2021 heeft goedgekeurd. Door middel van tertaalrapportages volgt de RvC het rapport van bevindingen van de accountant.

De doelstellingen van Patrimonium zijn erop gericht maximaal maatschappelijk rendement te behalen, onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. De financiële continuïteit is essentieel om de doelstellingen te kunnen behalen. De beoordeling van de financiële continuïteit is gebaseerd op toegang tot de kapitaalmarkt, integrale kasstroomprojecties vanuit exploitatie, portfoliowijzigingen en geldmiddelenbeheer. Bij dit zogeheten sturen op waarde worden risico's vertaald in scenario's en beleidsvarianten. De voornaamste risicogebieden, treasury en projectontwikkeling, worden daarbij ondersteund door afzonderlijke beheersingsinstrumenten. Jaarlijks wordt in overleg tussen de RvC en het bestuur beoordeeld in hoeverre het beleid moet worden bijgesteld om te voldoen aan de doelstellingen. Hierbij gelden onder meer de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), opdat Patrimonium voldoende borgingsruimte verkrijgt voor het aantrekken van leningen. Patrimonium voldoet aan de normen van beide organisaties.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 30 november 2021 heeft Patrimonium de integrale oordeelsbrief over 2020 ontvangen. Daarbij is aan de volgende beoordelingsgebieden aandacht besteed: staatssteunregeling, passend toewijzen, huursombenadering, WNT, overcompensatie (over verslagjaar 2019 en 2020), voorlopige bevindingen aflossingsschema interne lening, toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020). De Aw heeft op de getoetste onderdelen geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Zelfevaluatie functioneren RvC

Conform principe 3 van de Governancecode Woningcorporaties 2020 heeft de RvC op 8 oktober 2021 tijdens de strategiedag aandacht besteed aan haar zelfevaluatie. Deze zelfevaluatie dient om het jaar extern worden te begeleid. In 2021 is de zelfevaluatie begeleid door een externe deskundige van GovernanceQ**.** Voorafgaande aan deze strategiedag hebben de leden van de Renumeratie Commissie met de individuele commissarissen functioneringsgesprekken gevoerd. Tijdens deze dag heeft de RvC tevens een ronde zelfreflectie gedaan in de vorm van een gezamenlijke 360 graden feedback. Op de strategiedag heeft de RvC verder, aan de hand van de zelfevaluaties van 2019 en 2020, gezamenlijk teruggekeken naar het voorgaande jaar en vooruitgekeken naar het komende jaar.

Klachtenbehandeling

Conform principe 2 van de Governancecode Woningcorporaties 2020 brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. Tijdens de behandeling van de tertaalrapportages is de rapportage van de klachtenbehandeling een belangrijk onderdeel. Deze rapportages gaven in 2021 geen aanleiding tot het nemen van maatregelen.

Toezicht op stakeholderdialoog en ondernemingsplan

De RvC laat zich over de wijze waarop Patrimonium omgaat met haar stakeholders informeren door de bestuurder. De RvC is van mening dat de bestuurder de meest aangewezen persoon is om actief contacten met belanghebbenden namens Patrimonium te onderhouden. Voor het toezicht op de maatschappelijke prestaties heeft de RvC een Commissie Maatschappij ingesteld.

Toezicht op risicobeheersing

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en -procedures en beschikt over controle en -rapporteringsystemen. De RvC is met de bestuurder van mening dat risicobeheersing een belangrijk onderdeel uitmaakt van de interne beheersing. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in de verbetering van de risicobeheersing. Dit is een proces dat permanent aandacht behoeft van het MT, bestuurder en de RvC. Niet alleen de interne beheersingsmaatregelen maar juist ook het risicobesef in de organisatie (soft-controls) verdienen aandacht. Dit onderwerp staat regelmatig op de agenda van de RvC en Auditcommissie.

Patrimonium hanteert een geformaliseerde, door de ondernemingsraad goedgekeurde, ethische gedragscode die via de website openbaar is. Nadere gegevens over de risicobeheersing en de interne controle en rapporteringsystemen en -procedures zijn beschreven in paragraaf 3.3: Risicomanagement en compliance. Patrimonium heeft een aantal risico's, dat betrekking heeft op eigendommen en aansprakelijkheid, verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen.

4.4 Werkgeversrol

Naast de rol van toezichthouder en raadgever vervult de RvC de rol van werkgever. Een goede invulling daarvan heeft doorlopend de aandacht van de RvC. Bij de werkgeversrol gaat het om meer dan de formele rol van de RvC, waarvoor feitelijke regels bestaan, en de 'harde' kant van het functioneren van de bestuurder. Binnen de relatie RvC en bestuurder moet op een open en respectvolle manier gesproken kunnen worden over elkaars verwachtingen. Het gaat ook om de 'softe' aspecten van het functioneren die appelleren aan de motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van de bestuurder. Een bestuurder met de juiste competenties, drijfveren en ambities is essentieel voor het succes van de corporatie. Jaarlijks evalueert de RvC het functioneren van de bestuurder op basis van de resultaten.

In de rol als werkgever houdt de RvC zich bezig met:

- Het bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur;
- Het werven, selecteren en benoemen van het bestuur;
- Het vaststellen van de beloning van het bestuur;
- Het jaarlijks beoordelen van het functioneren van het bestuur, op basis van de resultaten van de prestatieafspraken;
- Het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur;
- Het schorsen en ontslaan van het bestuur;
- Het (bewust nadenken over) de opvolging;
- Het zorgdragen voor de continuïteit in het bestuur bij tussentijds ontslag.

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De RvC fungeert als werkgever voor de bestuurder, mevrouw T.C.M. van Haarst. Zij is vanaf 1 februari 2016 aangesteld als bestuurder. De bestuurder heeft geen nevenfuncties. Per 1 februari 2020 is de tweede termijn van 4 jaar van mevrouw Van Haarst ingegaan.

Beoordelingskader en beoordeling

De selectie- en remuneratiecommissie voert jaarlijks een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Met de bestuurder is vooraf een beoordelingskader opgesteld. De beoordeling van de bestuurder is op 12 juli 2021 besproken. De RvC is unaniem tevreden over het functioneren van mevrouw T.C.M. van Haarst als

bestuurder van Patrimonium.

Beloningskader en beloning

Het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van mevrouw T.C.M. van Haarst zijn door de RvC in 2016 vastgesteld en passen binnen de sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties en WNT-2. De belangrijkste afspraken over de beloning zijn: een contract voor onbepaalde tijd, inschaling in klasse F van de WNT-2, een vast salaris en de beoordeling door de RvC over de ontwikkeling van de bestuurder binnen haar functie. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de paragraaf Bezoldiging RvC en Bestuurder.

Aandelen, leningen en garanties

Patrimonium heeft aan de bestuurder geen aandelen, leningen of garanties toegekend.

Organisatiecultuur

In het organisatieveranderingstraject werken we aan een klantgedreven cultuur; aan een organisatie die flexibel, open en betrouwbaar is en die duurzaam en maatschappelijk verantwoord werkt. We luisteren naar onze huurders en zorgen ervoor dat we dicht bij hen staan en voor hen toegankelijk en gastvrij zijn. Dit houdt ook in dat we verantwoordelijkheden lager in de organisatie leggen. In dit kader is in 2020 een organisatieverandering doorgevoerd met de invoering van het Klantbedrijf. Vanaf maart 2021 is het Klantbedrijf, onder de leiding van twee managers, van start gegaan. In het Klantbedrijf zijn alle medewerkers en processen, waarbij sprake is van direct contact met de klant, als een zelfstandig ‘bedrijf’ binnen Patrimonium woonservice samengevoegd.

4.5 Klankbordfunctie

Binnen Patrimonium heeft de RvC volop ruimte als klankbord te functioneren voor de bestuurder en het MT. Hierbij vindt regelmatig overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter en de vicevoorzitter van de RvC. Naast de agendapunten wordt hier, als dat gewenst is, ook over diverse andere onderwerpen van gedachten gewisseld. Waar nodig worden rondom bepaalde thema's aparte sessies georganiseerd, waarin bestuurder, MT en RvC uitgebreid met elkaar van gedachten kunnen wisselen. Een andere wijze van klankborden vindt plaats in commissies waarin bepaalde onderwerpen voorgelegd worden ter bespreking en vervolgens, voorzien van een advies, worden voorgelegd aan de RvC. Ook wordt regelmatig in de vergaderingen van de RvC zelf de ruimte genomen om invulling te geven aan de klankbordfunctie. De RvC en bestuurder trekken gezamenlijk op in gedachten- en strategievorming. Dit zorgt voor draagvlak voor de te nemen besluiten en voorkomt dat er verschillen van opvatting ontstaan over de koers van de organisatie.

In de rol als klankbord voor de bestuurder is de RvC verantwoordelijk voor:

1. Het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
2. Het reflecteren met de bestuurder over grote operationele beslissingen, zoals omvangrijke investeringen;
3. Het ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatie aanpassingen, etc.);
4. Het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

4.6 Ambassadeursfunctie

Het invullen van een commissarisfunctie binnen een maatschappelijke onderneming vraagt ook om de invulling van een ambassadeursfunctie. Patrimonium werkt in een netwerk met veel partners samen. Samenwerking met andere partijen is meer dan een bilateraal contact om bestaande uitdagingen het hoofd te bieden. Daar waar commissarissen daarin een zinvolle rol kunnen spelen, wordt die actief opgepakt. Hiermee wordt een geloofwaardige verbinding gelegd tussen de omgeving en de rol als commissaris.

4.7 Over de Raad van Commissarissen

Functioneren

De RvC hecht veel waarde aan een goede en kritische samenwerking van de commissarissen onderling en met de bestuurder. Jaarlijks vindt er een (externe) zelfevaluatie plaats. Jaarlijks worden alle commissarissen beoordeeld en worden afspraken gemaakt voor het komende jaar (invulling commissariaat, permanente educatie). Iedere vergadering van de RvC wordt begonnen met een vooroverleg en afgesloten met een nabespreking zonder bestuurder en zonder agenda. Dit wordt door alle commissarissen als waardevol ervaren. Om het functioneren van zowel de commissarissen als de bestuurder te ondersteunen, heeft Patrimonium een bestuurssecretaris in dienst.

Personele en functionele wijzigingen in de RvC

Per 1 januari 2021 heeft Annemarie Reintjes, gelijktijdig met het aftreden van Arie Elsenaar als commissaris, de rol van vice-voorzitter op zich genomen.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De RvC hecht veel waarde aan het integer en onafhankelijk opereren van haar leden en de organisatie. Mogelijke tegenstrijdige belangen, het aanvaarden van een nevenfunctie of het aanvaarden van een

opdracht die een potentieel onafhankelijkheidsprobleem zou kunnen geven, worden besproken in de vergadering van de RvC. De bestuurder/commissaris meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC. Er is in 2021 geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij de bestuurder of een commissaris betrokken was. Een overzicht van de nevenfuncties van de RvC-leden is in bijlage 2 opgenomen.

Patrimonium heeft een integriteitscode die via de website openbaar is. Deze code is van toepassing op iedereen die in opdracht van Patrimonium werkzaamheden verricht: (interim)medewerkers, RvC-leden, stagiairs en freelancers. De code wordt regelmatig onder de aandacht van de medewerkers van Patrimonium gebracht om bewustwording te creëren en dilemma's te behandelen. Patrimonium heeft een klokkenluidersregeling, die eveneens via de website openbaar is. Er zijn in 2021 geen misstanden gemeld. Integriteit is ook bij de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de RvC onderwerp van gesprek.

Aanspreekbaarheid
De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de contacten van de commissarissen met de ondernemingsraad en de huurdersvereniging en de regelmatige aanwezigheid van commissarissen op het kantoor van Patrimonium en bij openingen van nieuwe, dan wel gerenoveerde complexen.

Meldingsplicht
De RvC is zich bewust van de meldingsplicht die zij heeft volgens de Woningwet. In 2021 heeft zich geen aanleiding voorgedaan om een melding te maken bij de minister.

Lidmaatschappen
Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Permanente educatie
Zowel de Woningwet als de governancecode schrijven voor dat commissarissen en de bestuurder scholing moeten blijven volgen. Alle commissarissen en de bestuurder voldoen aan het reglement Permanente Educatie uit de governancecode. De voorzitter van de RvC en renumeratie- en selectiecommissie zien erop toe dat de bestuurder en de leden van de RvC hun benodigde PE-punten halen en houden dit bij. De RvC-leden hebben in 2021 gezamenlijk 56 punten behaald. Hiermee voldoet ieder individueel lid aan de eisen die worden gesteld. In 2021 heeft de bestuurder 34,5 PE-punten behaald en heeft daarmee voldaan aan de minimum vereisten voor een bestuurder.

Bezoldiging RvC en bestuurder

De maximale vergoeding volgens de WNT-2 (Wet Normering Topinkomens 2) voor de bestuurder over 2020 bedroeg € 175.000, op basis van de indeling van Patrimonium in klasse F. De bestuurder heeft over 2021 een vergoeding ontvangen van € 174.899,- en blijft daarmee binnen de maximale vergoeding conform WNT-2.

De maximale honorering voor de commissarissen volgens WNT-2 en de vastgestelde norm op grond van artikel 6 van de VTW-statuten, die bindend zijn voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW, bedraagt € 13.475 en € 20.212 voor de voorzitter. Deze norm is gebaseerd op 7,7 % van de op grond van de WNT maximaal toegelaten vergoeding voor bestuurders. De RvC hanteert voor zichzelf een eigen strengere norm namelijk 7,5 % (afgerond naar beneden op een veelvoud van € 500,00) en voor de voorzitter vermenigvuldigd met de factor 1,5. De RvC heeft de vergoeding 2021 bijgesteld ten opzichte van 2020. Voor de leden van de RvC is de honorering op grond daarvan vastgesteld op € 13.000 en voor de voorzitter op € 19.500 (exclusief eventuele btw). Studiekosten en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering vormen geen onderdeel van de bezoldiging. Een vergoeding voor de werkzaamheden in de verschillende commissies van Patrimonium is inbegrepen in de bezoldiging.

Vergadering

De RvC stelt jaarlijks een jaaragenda op. De RvC heeft in 2021 zes keer vergaderd met de bestuurder. De voorzitter en vicevoorzitter hebben ruim voorafgaand aan de vergadering van de RvC overleg over de

agenda met de bestuurder en de bestuurssecretaris. Ook vindt voorafgaand aan elke vergadering van de RvC een vooroverleg plaats zonder aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast heeft de voorzitter een tweewekelijks informeel overleg met de bestuurder en de bestuurssecretaris. Alle leden van de RvC zijn trouw in het bezoeken van de vergaderingen.

Besluiten
Als bijlage 3 zijn de in 2021 door de RvC genomen besluiten bijgevoegd.

Informatieverstrekking

Informatieverstrekking vindt plaats via de reguliere vergadercyclus op basis van actuele financiële, volkshuisvestelijke en politiek/maatschappelijke ontwikkelingen. Externe audits/benchmarks van Aw, ILT, Aedes en particuliere organisaties worden altijd besproken binnen de RvC. Met de accountant bespreekt de RvC de managementletter, het bestuursverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen de commissarissen informatie van de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en overige belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De RvC is van mening dat zij in 2021 goed is geïnformeerd en de informatie voldoende heeft kunnen bespreken om haar toezichtrol adequaat te kunnen invullen. De periodieke verslaggeving vindt in hoofdzaak plaats op basis van een cyclus van vier maanden (tertaalrapportage) en is gebaseerd op het bewaken van de begroting, het activiteitenplan, de financiële meerjarenbegroting en de volkshuisvestelijke prestaties, zoals vastgelegd in de begroting en het activiteitenplan.

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging
De RvC en de Commissie Maatschappij hebben regelmatig contact met de huurdersvereniging onderhouden door middel van het bijwonen van een aantal vergaderingen en een huurdersbijeenkomst. Er komen hierbij veel verschillende onderwerpen aan bod. Een jaarlijks terugkerend onderwerp, waar de huurdersvereniging actief inhoudelijk bij betrokken wordt, is de vaststelling van het huurprijzenbeleid. De RvC heeft vastgesteld dat de huurdersvereniging de ingezette inhoudelijke ontwikkeling in 2021 heeft doorgezet. De huurdersvereniging heeft in 2021 veel extra tijd besteed aan de voorbereiding van de mogelijke fusie met de Veenendaalse Woningstichting. Het bestuur van de vereniging is in 2021 druk doende geweest met haar verdere ontwikkeling en die van de woonadviesgroepen (WAG's). Deze adviesgroepen denken mee met het bestuur van de Huurdersvereniging en houden zich bezig met de volgende thema's:

- Duurzaamheid
- Prettig en veilig wonen

Overleg met de ondernemingsraad

Binnen de RvC was mevrouw Ryan van de Ven in 2021 het eerste aanspreekpunt voor de ondernemingsraad. Vanuit deze rol heeft zij op 1 maart 2021 en 13 december 2021 informele voortgangsgesprekken gevoerd met de OR. Verder heeft zij op 7 juni 2021 een overlegvergadering van de OR bijgewoond. Op 29 november 2021 heeft de voltallige RvC een jaargesprek gevoerd met de ondernemingsraad.

4.8 Tot slot

Na de afsluiting van de jaarrekening zijn we geconfronteerd met een nieuwe realiteit. De energieprijzen zijn in korte tijd omhooggeschoten. En daarmee de totale woonlasten. Versnelde uitvoering van de energietransitie is nog belangrijker om de woonlasten in bedwang te krijgen. We zien de afgelopen maanden de kosten van bouwmaterialen steeds harder oplopen. Er zijn meer vakmensen nodig, dan we hebben. Wanneer er niet wordt ingegrepen, verdampt de "winst" van de afschaffing van de verhuurdersheffing. De ambitie om 1 miljoen huizen te bouwen maakt woningcorporaties elkaars concurrent. En dan is er nog geen rekening gehouden met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne.

Het is goed om de krachten te bundelen. Laat Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening de plaats weer innemen die in de afgelopen decennia zo vakkundig is afgebroken. Sociale volkshuisvesting is een kwestie

van beschaving en recht. Laten wij ons dan blijven inzetten om ons deel voor onze rekening te nemen en recht te doen aan beschaving.

Het verhaal van Patrimonium lijkt met de fusie tot een einde te komen. Niets is minder waar. Het verhaal van Patrimonium, het verhaal van de SIB en het verhaal van VWS komen samen en verrijken elkaar in een groter geheel: het verhaal van Veenvesters. Een verhaal met toekomst!

HOOFDSTUK 5: DE JAARREKENING

Geconsolideerde balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)
(bedragen x 1.000)

Activa

Ref		2021	2020
	Vaste Activa		
	Immateriële vaste activa		
1	Immateriële vaste activa	1.200	1.218
		1.200	**1.218**
	Vastgoedbeleggingen		
2	DAEB-vastgoed in exploitatie	1.292.724	1.073.096
2	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	90.444	82.795
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.831	14.248
4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.742	5.596
	Totaal van vastgoedbeleggingen	**1.401.741**	**1.175.735**
	Materiële vaste activa		
5	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.437	2.756
	Totaal van materiële vaste activa	**2.437**	**2.756**
	Financiële vaste activa		
6	Andere deelnemingen	57	57
6	Latente belastingvordering(en)	634	-
6	Leningen u/g	2.022	2.166
6	Overige vorderingen	922	1.020
	Totaal van financiële vaste activa	**3.635**	**3.243**
	Totaal van vaste activa	**1.409.013**	**1.182.952**
	Vlottende activa		
	Voorraden		
7	Vastgoed bestemd voor de verkoop	778	732
7	Overige voorraden	129	20
	Totaal van voorraden	**907**	**752**
	Vorderingen		
8	Huurdebiteuren	495	434
9	Overheid	-	5
10	Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.746	5.593
11	Overige vorderingen	117	1.281
12	Overlopende activa	264	296
	Totaal van vorderingen	**13.622**	**7.609**
13	Liquide middelen	**11.873**	**2.349**
	Totaal vlottende activa	**26.402**	**10.710**
	Totaal activa	**1.435.415**	**1.193.662**

Passiva

Ref		2021	2020
14	**Groepsvermogen**		
	Eigen vermogen	1.119.108	899.044
	Totaal groepsvermogen	**1.119.108**	**899.044**
	Voorzieningen		
15	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.608	13.660
15	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.981
15	Overige voorzieningen	251	221
	Totaal voorzieningen	**7.859**	**15.862**
	Langlopende schulden		
16	Schulden aan banken	270.310	241.607
17	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	15.056	13.787
18	Overige schulden	1.259	1.225
	Totaal langlopende schulden	**286.625**	**256.619**
	Kortlopende schulden		
	Schulden aan banken	11.215	12.788
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	1.329
19	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234	1.424
	Schulden ter zake van pensioenen	75	78
20	Overige schulden	1.732	2.489
21	Overlopende passiva	4.398	4.029
	Totaal kortlopende schulden	**21.823**	**22.137**
	Totaal passiva	**1.435.415**	**1.193.662**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

Ref		2021	2020
22	Huuropbrengsten	54.317	54.346
23	Opbrengsten servicecontracten	3.537	3.389
24	Lasten servicecontracten	-3.864	-3.791
25	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.071	-2.976
26	Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.491	-19.823
27	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.161	-8.203
	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**21.267**	**22.942**
28	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.030	6.037
28	Toegerekende organisatiekosten	-25	-240
28	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.212	-4.798
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.793**	**999**
29	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.976	-16.767
30	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	217.816	117.699
31	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	314	202
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**209.154**	**101.134**
32	Opbrengst overige activiteiten	508	658
32	Kosten overige activiteiten	-250	-549
	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	**258**	**109**
33	**Overige organisatiekosten**	**-5.285**	**-816**
34	**Kosten omtrent leefbaarheid**	**-856**	**-771**
35	Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	4.323
36	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	175	157
37	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.362	-14.507
	Totaal van financiële baten en lasten	**-6.187**	**-10.027**
	Totaal van resultaat voor belastingen	**220.144**	**113.570**
38	Belastingen	144	-2.985
39	Resultaat uit deelnemingen	-224	116
	Nettoresultaat na belastingen	**220.064**	**110.701**

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

(directe methode)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	54.326	54.483
Vergoedingen	3.211	3.215
Overheidsontvangsten	158	158
Overige bedrijfsontvangsten	1.474	1.795
Ontvangen interest	30	-
Saldo ingaande kasstromen	*59.199*	*59.651*
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.545	-5.391
Onderhoudsuitgaven	-18.663	-16.757
Overige bedrijfsuitgaven	-8.824	-9.591
Betaalde interest	-8.087	-8.625
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-222	-96
Verhuurderheffing	-6.408	-5.474
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-291	-294
Vennootschapsbelasting	-9.591	-3.786
Saldo uitgaande kasstromen	*-57.631*	*-50.014*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**1.568**	**9.637**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.966	5.007
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.111	868
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	*9.077*	*5.875*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.714	-3.777
Verbeteruitgaven	-8.562	-6.590
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-230
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.577	-1.235
Investeringen overig	-41	-2.405
Totaal van verwervingen van MVA	*-25.894*	*-14.237*
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	*-16.817*	*-8.362*
FVA		
Ontvangsten overig	78	-
Uitgaven verbindingen	-32	-31
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	*46*	*-31*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-16.771**	**-8.393**

Nieuwe te borgen leningen	37.515	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-12.788	-14.368
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**24.727**	**-4.368**
Toename (afname) van geldmiddelen	**9.524**	**-3.124**
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.349	5.473
Geldmiddelen aan het eind van de periode	11.873	2.349
Toename (afname) van geldmiddelen	**9.524**	**-3.124**

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in duizend euro, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
De activiteiten van Stichting Patrimonium woonservice (hierna Patrimonium), statutair gevestigd en kantoor houdende in Boompjesgoed 20 te Veenendaal, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

Groepsverhoudingen
Patrimonium in Veenendaal (KvK-nummer 30039668) staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Naam	**Statutaire zetel**	**Deelnemings-percentage**	**Hoofdactiviteit**
Geconsolideerde maatschappijen			
Patrimonium Holding B.V.	Veenendaal	100 %	Volkshuisvesting
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	Veenendaal	100 %	Projectontwikkeling
Niet geconsolideerde maatschappijen			
Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.	Veenendaal	38,96 %	Projectontwikkeling
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	Veenendaal	39,73 %	Projectontwikkeling
Quattro Energie B.V.	Veenendaal	39,73 %	Tussenholding
Woningnet N.V.	Utrecht	0,04 %	Woonbemiddeling

Financiële continuïteit
De jaarrekening van Patrimonium is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Patrimonium voldoet aan de kengetallen voor financiële continuïteit (interest coverage ratio, solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio).

Grondslagen voor de consolidatie
In de geconsolideerde jaarrekening van Patrimonium zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Patrimonium. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuwverworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening
De geconsolideerde jaarrekening van Patrimonium is opgesteld volgens de bepalingen van Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) en de Wet normering topinkomens (WNT). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winst worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Patrimonium.

<u>De marktwaarde is als volgt te definiëren:</u>
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien 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'.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Embedded derivaten
Financiële instrumenten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Embedded derivaten die voldoen aan de voorwaarden voor afscheiding van het basiscontract, worden voortaan afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk als een derivaat verwerkt.

Hedge-accounting
Patrimonium woonservice past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Stelselwijziging
In de activa in ontwikkeling mogen geen posten staan die via de activa in exploitatie worden gewaardeerd. Daardoor mogen de renovatieprojecten aan het einde van het jaar geen saldo bevatten en moeten alle posten geboekt staan in activa in exploitatie. Voor 2020 was dit geen verplichting, vandaar dat wij hiervoor de cijfers hebben moeten aanpassen. Dit betekent een verlaging van de activa in ontwikkeling met € 796.454 en een verhoging van datzelfde bedrag van de activa in exploitatie. Het is dus een verschuiving op de activazijde van de balans.

Verwerking stelselwijziging	**Was 2020**	**Wordt 2020**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.392	5.596
DAEB Vastgoed in exploitatie	1.072.300	1.073.096

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa (bouwclaims) zijn gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de contante waarde van de te verwachten toekomstige kasstromen. Het immaterieel vaste actief betreft de ontwikkelingsrechten van gronden gelegen te Veenendaal. De actuele waarde betreft de netto contante waarde van de verwachte toekomstige opbrengstwaarde van de bouwclaims. Waarde mutaties niet zijnde voorraad mutaties worden verwerkt via de winst- en-verliesrekening in de rubriek niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vastgoedbeleggingen

2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen met een met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

<u>Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:</u>

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Waardemutaties, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

<u>Waarderingscomplex</u>

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een

waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie moet worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technische functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven de kwalificeren als een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig. In die zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

- Stap 1: Enkel uitgaan van het door exploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Stap 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 beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente. Patrimonium hanteert een gedifferentieerd huurbeleid dat resulteert in een gemiddelde streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.
- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van Patrimonium en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Patrimonium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    - Een meerjaren-onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;

- Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjarenbegroting van Patrimonium welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
- De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.

- Stap 4: Inrekeningen van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme laste ter zake. Hieronder wordt 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 winst- en verliesrekening. Patrimonium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
  - De directe en indirecte beheerskosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2022 van Patrimonium. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
  - In het functionele model van de winst- en verliesrekening van Patrimonium zijn de indirecte en directe beheerskosten nog niet gesplitst naar verhuur- en beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.
  - De financiële vertaling van de toekomstige beheerslasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van één beheernorm per (gewogen) verhuureenheid.
  - De disconteringsvoet welke voor de beleidswaarde 2021 per complex van toepassing is, wordt een op een overgenomen uit de marktwaarde 2021

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

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 Bijlage 2. Patrimonium heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

<u>Herclassificatie</u>

Als er sprake is van een wijzing van het gebruik gestaafd door de aanvang van de activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarde van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie vindt herclassificatie plaats in vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Als een eerder onder voorwaarde verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarde als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen

exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of waardevermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Als de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijzing van het gebruik genomen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Waardemutaties ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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 verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

6. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Patrimonium.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woningcorporatie ABC 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 voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening

gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen netto contante waarde van 2,08% (2020: 2,39%) en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op fiscaal afschrijvingspotentieel, beleggingen en langlopende schulden. Voor het vastgoed in exploitatie wat blijvend zal worden verhuurd (verhuurvijver) wordt gezien het eeuwigdurende karakter geen latentie gevormd. Voor het berekenen van de netto contante waarde wordt de netto rente gehanteerd. De netto rente is de gemiddelde kostenvoet van de langlopende lening portefeuille gecorrigeerd voor winstbelasting.

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

Lening u/g
De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te vorderen BWS-subsidies
Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

7. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop
Hieronder worden woningen verstaan die als Koopgarant woning zijn teruggekocht en nieuwbouwwoningen die opgeleverd zijn, maar nog niet zijn verkocht. Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau en onderhoudsafdeling.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden
Onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen standaardprijzen. De standaardprijzen worden berekend aan de hand van de laatst bekende inkoopprijzen.

8-12. Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

13. Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

14. Eigen vermogen

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per waarderingscomplex DAEB en niet-DAEB en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met de gerealiseerde herwaardering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

15. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als

bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. De "verwachte verliezen" betreffen de verschillen tussen de verwachte uitgaven van de investeringen en de verwachte (stijging van de) marktwaarde als gevolg van de investeringen. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de totale investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde. De voorziening wordt gevormd op basis van het uitgangspunt "aangegane juridische en feitelijke verplichtingen" en of "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Dit geldt zowel voor nieuwbouwinvesteringen als voor investeringen bij bestaande complexen.

Overige voorzieningen
Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Langlopende schulden

16. Schulden overheid en banken
Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is in de balans opgenomen onder de kortlopende schulden.

17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

18. Overige langlopende schulden
Overige langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

19-21. Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- / vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen winst en verliesrekening

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

22. Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. 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.

23-24. Opbrengsten en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de 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 in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten.
Hierbij kan worden gedacht worden aan:

- Toegerekende lonen en salarissen, organisatiekosten en afschrijvingskosten activiteiten dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klanten Contact Center;

De systematiek van toerekening is toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

26. Lasten onderhoudsactiviteiten
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten". Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan de onroerendezaakbelasting,

verzekeringskosten en verhuurderheffing.

28. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

29. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering ten aanzien van projecten in nieuwbouw en renovatie / herstructurering en gerealiseerde na-investeringen van activa in exploitatie. Verantwoording geschiedt op basis van het uitgangspunt "aangegane juridische en feitelijke verplichtingen" en of "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille DAEB en niet-DAEB in exploitatie in het verslagjaar.

31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. Daarnaast wordt in deze post het effect verwerkt van de teruggekochte woningen welke in het verleden verkocht zijn onder voorwaarden. Het financiële effect van de afwikkeling van deze terugkoop wordt in deze post verwerkt.

32. Opbrengsten en kosten overige activiteiten
De opbrengsten en kosten overige activiteiten zijn de kosten welke toegerekend kunnen worden aan reguliere bedrijfsactiviteiten niet zijnde de reeds vermelde reguliere bedrijfsactiviteiten (exploitatie vastgoedportefeuille, resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoedportefeuille, en leefbaarheid).

33. Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

34. Kosten omtrent leefbaarheid
Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

De verantwoorde waardeverandering heeft betrekking op de waardering van één embedded derivaat. De waarde mutatie van deze embedded derivaat wordt in deze rubriek verantwoord.

36-37. Rentebaten en rentelasten

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

38. Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (gemiddeld rentepercentage van de langlopende leningen), onder aftrek van winstbelasting. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Patrimonium heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen Patrimonium en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Patrimonium heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

39. 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 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.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa
De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in de rubriek "toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in de rubriek "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten
Patrimonium heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Patrimonium en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Patrimonium beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Patrimonium, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kosten-verdeelstaat. De kosten-verdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan.

Middels deze kosten-verdeelstaat worden de indirecte kosten van personeel, organisatie en afschrijving toegerekend naar de activiteiten zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening. Het toerekenen van de kosten heeft betrekking op de activiteiten:

2021

	Loonkosten	Inhuur kosten	Organisatie & Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,0	36,6	41,3
Lasten onderhoudsactiviteiten	46,9	49,2	35,4
Toegerekende organisatiekosten verkoop	0,3	0,1	0,3
Lasten service contracten	2,7	0,2	1,0
Kosten overige activiteiten	0,8	0,2	1,2
Overige organisatiekosten	9,6	12,0	13,2
Kosten leefbaarheid	6,7	1,7	7,6
Totaal	**100,0**	**100,0**	**100,0**

2020

	Loonkosten	Inhuur kosten	Organisatie & Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,8	31,3	41,1
Lasten onderhoudsactiviteiten	35,6	53,2	37,2
Toegerekende organisatiekosten verkoop	0,3	0,1	0,3
Lasten service contracten	4,1	0,3	1,2
Kosten overige activiteiten	0,9	0,0	1,2
Overige organisatiekosten	19,6	13,5	11,5
Kosten leefbaarheid	6,7	1,6	7,5
Totaal	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Ontvangen dividenden worden opgenomen onder de (des) investeringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2021

1. Immateriële vaste activa	2021	2020
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.489	2.600
Cumulatieve herwaarderingen	-271	-524
Boekwaarde per 1 januari	**1.218**	**2.076**
Mutaties in het boekjaar		
Desinvesteringen	-	-1.239
(Terugname) afboeking bouwclaims eerdere jaren	-18	381
Totaal mutaties in het boekjaar	**-18**	**-858**
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.390	1.489
Cumulatieve herwaarderingen	-190	-271
Boekwaarde per 31 december	**1.200**	**1.218**

De immateriële vaste activa heeft betrekking op de geactiveerde bouwclaims van Eem & Vallei II B.V., een 100% kleindochter van Patrimonium woonservice. In voorgaande boekjaren heeft een afwaardering van de geactiveerde bouwclaims plaatsgevonden als gevolg van onzekere inbaarheid. In 2020 is hier alsnog voor een bedrag van € 381.000 positief geïnd. Er resteren ultimo 2021 geen onzekerheden meer in inbaarheid van uitgegeven bouwclaims. De restant levensduur van de bouwclaims per ultimo 2021 is geschat op 7 jaar (2020: 8 jaar).

2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB		Niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	498.603	494.446	58.711	60.878
Cumulatieve herwaarderingen	585.750	478.201	29.989	20.415
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.257	-8.774	-5.905	-5.905
Marktwaarde per 1 januari	**1.073.096**	**963.873**	**82.795**	**75.388**
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	12.480	6.221	67	478
Ontrekking voorziening ORT	-8.448	-538	-	-185
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	16.454	-	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-6.748	-2.815	-5.188	-1.291
Overboeking DAEB – niet DAEB	-	39	-	-39
Overige waardeverandering	-	-	938	-75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	205.890	108.799	11.832	8.519
Waardeverminderingen	-	-2.483	-	-
Saldo	**219.628**	**109.223**	**7.649**	**7.407**
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	517.175	498.603	53.590	58.711
Cumulatieve herwaarderingen	783.342	585.750	40.880	29.989
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.793	-11.257	-4.026	-5.905
Marktwaarde per 31 december	**1.292.724**	**1.073.096**	**90.444**	**82.795**

Scheiden DAEB en niet-DAEB bezit

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om diensten van algemeen economisch belang (DAEB)

te scheiden van niet-DAEB activiteiten.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Waarderingsmethodiek

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Feiten en omstandigheden die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed. Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dat betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Exploitatie of uitponden

Het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt gedaan aan de hand van 2 scenario's namelijk doorexploitatie en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in het bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het vastgoedcomplex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. In de jaarrekening wordt de marktwaarde per complex opgenomen van het scenario met de hoogste uitkomst met uitzondering van het overig bezit (BOG/MOG/ZOG) wat gewaardeerd wordt op basis van het doorexploitatie scenario.

Parameters woongelegenheden
De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van marktconforme uitgangspunten. Hieronder worden de gehanteerde parameters voor de woongelegenheden nader toegelicht. De woongelegenheden vormen tezamen 97% van de marktwaarde ultimo 2021.

Parameters woongelegenheden	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027 ev**
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW doorexploiteren	€ 1.616	€ 1.616	€ 1.616	€ 1.616	€ 1.616	€ 1.616
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW uitponden	€ 1.131	€ 1.131	€ 1.131	€ 1.131	€ 1.131	€ 1.131
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW doorexploiteren	€ 1.455	€ 1.455	€ 1.455	€ 1.455	€ 1.455	€ 1.455
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW uitponden	€ 1.019	€ 1.019	€ 1.019	€ 1.019	€ 1.019	€ 1.019
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579	€ 1.579
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Mutatiekans bij uitponden	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%	5,20%
Disconteringsvoet uitponden:	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Instandhoudingsonderhoud per m^2 bvo	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96	6,96
Mutatieonderhoud per m^2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	-	-	-	-	-	-
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten – garagebox	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%
Disconteringsvoet uitponden:	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%	6,29%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,92%	5,92%	5,92%	5,92%	5,92%	5,92%

Taxatie vastgoed

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands register vastgoed taxateurs. Dit betekent dat elke derde van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update (1/3) en een aannemelijkheidsverklaring (1/3) verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardeverandering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Patrimonium en op aanvraag beschikbaar voor de stakeholders.

Verschillen analyse woongelegenheden (incl. woonwagens)	2021	2020
Marktwaarde woningen 1 januari	1.117.177	1.001.895
Effect wijziging handboek (rekenmethodiek)	-48.394	-14.838
	-48.394	**-14.838**
Opgeleverde nieuwbouw	21.983	-
Gerealiseerde verkopen	-7.420	-3.887
Overig	-	236
Subtotaal voorraad mutaties	**14.562**	**-3.651**
Mutatie potentiele huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-699	16.178
Mutatiegraad (toename mutatiegraad)	-5.875	-12.782
Overig	-5.610	-5.982
Subtotaal object gegevens	**-12.184**	**-2.586**
Macro-economische parameters	7.877	-4.301
Genormeerde exploitatielasten	297	-2.883
Verhuurderheffing	18.166	3.653
Huurverhoging boven inflatie gehele exploitatieduur	-1.935	-120
Exploitatie verplichting	-6.453	3.298
Eindwaarde (exit yield)	103.036	34.693
Leegwaarde (toename door positieve marktontwikkelingen)	139.639	52.905
Disconteringsvoet	14.583	49.043
Wijziging waarderingsmodel	177	70
Subtotaal parameters	**275.385**	**136.357**
Marktwaarde woningen per 31 december	**1.346.546**	**1.117.177**
Relatief aandeel wooneenheden op totaal vastgoedportefeuille	**97%**	**97%**

De gepresenteerde verschillen analyse heeft betrekking op de mutatie van de marktwaarde van de woningen in 2021. De belangrijkste oorzaak van de toename van de marktwaarde van de woningen zijn de actuele ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Belangrijkste oorzaken hiervan zijn bijvoorbeeld een toename van de markthuur, leegwaarde, de verlaging van het tarief van de verhuurderheffing en een afname van het risicoprofiel zorgen voor een waardegroei van de vastgoedportefeuille. Daarnaast heeft de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting, dat verantwoord is bij de post "effect wijziging handboek" een negatief effect op de marktwaarde.

De te hanteren normen voor exploitatielasten worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waarderen. Deze norm is afhankelijk van het type bezit en het bouwjaar. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud voor het bezit van Patrimonium en derhalve is de normering overgenomen.

Vrijheidsgraden

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Woon	BOG/MOG	Parkeer	ZOG
Markthuur Taxateur heeft op complex niveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases.	✓	✓		✓
Leegwaarde Taxateur heeft op complex niveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases.	✓			
Disconteringsvoet De disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basis versie onvoldoende recht doet aan de risicoprofielen van de complexen onderling. Derhalve heeft per complex een inschatting plaatsgevonden van het disconto-percentage.	✓	✓		✓
Mutatie- en verkoopkans Bij incidentele gevallen is de mutatiegraad aangepast maar in beginsel geldt de historische mutatiegraad van de afgelopen vijf jaar als uitgangspunten.	✓			
Exit yield Per waarderingscomplex is een exit yield bepaald op basis van de aanvangsrendement methode aan het eind van de beschouwingsperiode.	✓			

In de onderstaande tabel worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven zoals deze zijn gehanteerd bij de waardering van de woongelegenheden in exploitatie. Deze tabel verschaft inzicht in de "range" van deze uitgangspunten op het niveau van waarderingscomplex. Het overige bezit (parkeren, BOG/MOG/ZOG en intramuraal) heeft een dusdanige grote diversiteit dat het presenteren van de variabelen geen goed inzicht verschaft. En aangezien de woongelegenheden 97% van de waarde vertegenwoordigen is ervoor gekozen alleen deze nader toe te lichten.

Woongelegenheden (exclusief woonwagens & standplaatsen)	Woongelegenheden	
	Min	Max
Aanvangshuur	€ 348	€ 930
Markthuur	€ 492	€ 1.261
Kapitalisatiefactor	18,0	34,9
Leegwaarde	€ 120.643	€ 410.375
Leegwaarde ratio	66,51%	93,80%
Exit Yield	2,65%	5,37%
Disconteringsvoet	3,52%	8,38%
Mutatiegraad	5,00%	15,00%

De posten in bovenstaande tabel lopen sterk uiteen, doordat grootte en uitrustingsniveau ook sterk van elkaar verschillen. Wij hebben hier per waarderingscomplex rekening mee gehouden.

Hypothecaire zekerheden

Het onroerende goed is wat betreft vreemd vermogen in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarkt leningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de "niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen". Het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd is niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde

aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7.413 (2020: 7.397) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 949 (2020: 964) verhuureenheden opgenomen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (2021) van deze verhuureenheden bedraagt € 1.389 mln. (2020: € 1.285 mln.).

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omdat de doelstelling van Patrimonium is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 570,0 miljoen (2020: € 511,3 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 71,7 miljoen (2020: € 68,5 miljoen). De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de full versie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

Beleidswaarde	2021 DAEB	2021 niet-DAEB	2021 totaal TI	2020 DAEB	2020 niet-DAEB	2020 totaal TI
Marktwaarde per 31 december	**1.292.724**	**90.445**	**1.383.169**	**1.072.301**	**82.794**	**1.155.095**
Afslag wegens beschikbaarheid	77.219	14.637	91.856	42.930	9.031	51.961
Afslag wegens betaalbaarheid	-462.892	-20.758	-483.650	-381.891	-15.435	-397.326
Afslag wegens kwaliteit	-310.605	-12.362	-322.966	-204.109	-8.009	-212.117
Afslag wegens beheer	-26.492	-262	-26.753	-17.906	140	-17.766
Beleidswaarde per 31 december	**569.955**	**71.700**	**641.655**	**511.325**	**68.521**	**579.846**

De beleidswaarde is in 2021 toegenomen met een bedrag van € 61,8 miljoen. Deze toename is veroorzaakt doordat het tarief van de verhuurderheffing verlaagd is (effect + 82 mln), de disconteringsvoet in de marktwaardering is verlaagd (effect + 66 mln), de streefhuren zijn verhoogd met ca 1,6% (effect + 24 mln), de mutatie van de woningvoorraad (+9 mln). Daar tegenover staat een verhoging van de ingerekende onderhoudsnorm (effect – 94 mln) en het negatief effect van de verhoging van de WOZ/leegwaarde op de verhuurderheffing (effect -26 mln).

De gepresenteerde afslagen in 2021 laten substantiële afwijkingen zien ten opzichte van 2020. Deze afwijkingen worden veroorzaakt door de waarde mutatie van de marktwaarde (startpunt), wijzigingen in het "handboek modelmatig waardering" en wijzigingen in vastgesteld beleid.

Hogere marktwaarde

De marktwaarde van het bezit in exploitatie (vertrekpunt beleidswaarde) is in 2021 toegenomen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een hogere leegwaarde en markthuur, een verlaging van het tarief van de verhuurderheffing en een lager risicoprofiel van de vastgoedportefeuille (disconto).

Handboek modelmatig waarderen
De beleidswaarde 2021 wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek voor modelmatig waardering 2021.

Bijstelling beleid
De gehanteerde uitgangspunten voor kwaliteit en beheer zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2022. De gemiddelde onderhoudsnorm is in 2021 toegenomen van € 2.306 naar € 2.588. De stijging komt door hogere onderhoudslasten die wij in de toekomst hebben ingerekend vooral bij renovatieprojecten. De gemiddelde beheernorm is in 2021 toegenomen van € 795 naar € 816. Een toename van de gemiddelde norm voor onderhoud en beheer betekent een toename van de afslag van marktwaarde naar beleidswaarde.

De gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde en de gepresenteerde afslagen zijn opgenomen in de grondslagen van deze jaarrekening. Zie voor nadere toelichting hiervan paragraaf "1. Vastgoed in exploitatie" (beleidswaarde) zoals opgenomen in de grondslagen van balanswaardering van de post vastgoedbeleggingen. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 5,32%.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1000,--)	Procentuele afwijking
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-62.676	-9,77%
Streefhuur	€ 25,-- hoger	45.140	7,03%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,-- hoger	-60.291	-9,40%

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	**2021**	**2020**
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	10.311	11.263
Cumulatieve herwaarderingen	3.937	2.203
Boekwaarde per 1 januari	**14.248**	**13.466**
Mutaties in het boekjaar		
Overboeking naar voorraad	-1.558	-1.115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	3.141	1.897
Totaal mutaties in boekjaar	**1.583**	**782**
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	9.141	10.311
Cumulatieve herwaarderingen	6.690	3.937
Boekwaarde per 31 december	**15.831**	**14.248**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 47 (2020: 53) woningen. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	5.896	1.375
Cumulatieve herwaarderingen	-300	-322
Boekwaarde per 1 januari	**5.596**	**1.053**
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	14.759	4.521
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-16.454	-
Overige waardeveranderingen	-1.171	22
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-24	-
Saldo	**-2.854**	**4.543**
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	4.237	5.896
Cumulatieve herwaarderingen	-1.495	-300
Boekwaarde per 31 december	**2.742**	**5.596**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2021 heeft betrekking op de lopende (sloop) nieuwbouwprojecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2021 zijn overgeboekt naar DAEB- en/ of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat 2021. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor	Inventaris	ICT	Totaal
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.161	545	1.933	8.639
Cumulatieve afschrijvingen	-3.861	-254	-1.768	-5.883
Boekwaarde per 1 januari	**2.300**	**291**	**165**	**2.756**
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	-	18	20	38
Desinvesteringen en afboekingen	-	-28	-	-28
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-212	-60	-85	-357
Afschrijvingen desinvesteringen	-	28	-	28
Saldo	**-212**	**-42**	**-66**	**-319**
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	6.161	535	1.953	8.649
Cumulatieve afschrijvingen	-4.073	-286	-1.853	-6.212
Boekwaarde per 31 december	**2.088**	**249**	**99**	**2.437**

Voor het kantoor geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. In 2020 is het kantoorpand verbouwd. Voor de afschrijving

van het kantoorpand is rekening gehouden met een levensduur van 25 jaar.

Eind 2020 heeft een bijzondere waarderverandering plaats gevonden door de vele investeringen door verbouwing. In 2021 is doorgegaan met de lineaire afschrijving van het bedrijfspand. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar.

6. Financiële vaste activa	**Andere deelneming**	**Latente belasting vordering**	**Lening u/g**	**BWS subsidie**	**Totaal**
Boekwaarde 1 januari	57	-	2.166	1.020	3.243
Investeringen	32	634	-	-	666
Resultaat deelnemingen	-224	-	-	-	-224
Rente/Dividend	48	-	-	59	107
Desinvesteringen	-	-	-	-157	-157
Mutatie Voorziening oninbaarheid	144	-	-144	-	-
Boekwaarde per 31 dec	**57**	**634**	**2.022**	**922**	**3.635**
Vorderingen < 1 jaar				106	106

In de onderstaande tabel is de post 'Andere deelnemingen' nader toegelicht.

Overige deelnemingen	**Aandeel**	**Resultaat 2021**	**EV 2021**	**EV 2020**
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	39,73 %	-2.294	54.335	54.514
Grondexploitatie Quattro Veenendaal CV	38,96 %	-221.996	-431.444	-287.020
Woningnet N.V. (cijfer 2020)	0,04 %	-	2.870	2.870
Totaal		**-224.291**	**-374.239**	**-229.636**
Af: voorziening oninbaarheid			431.444	287.020
Totaal			**57.205**	**57.384**

Het hierboven genoemde resultaten bij de deelnemingen betreffen de aandelen van Patrimonium woonservice van het gehele resultaat.

Het negatieve vermogen van Grondexploitatie Quattro Veenendaal CV voor een bedrag van € 431.444 is in de jaarrekening in mindering gebracht op de lening u/g. De nominale waarde van de lening u/g bedraagt € 2.453.000 (2020: € 2.453.000).

Samenstelling voorziening belastinglatenties (NCW)	**2021**	**Mutatie**	**2020**
Leningportefeuille	404.190	14.011	390.179
Bouwclaims	-2.920	-3.420	500
Financiële instrumenten	1.170.658	-339.691	1.510.349
Fiscale onderhoudsvoorziening	-2.871.572	2.129.297	-5.000.869
Zonnepanelen	551.677	551.677	-
Afschrijvingspotentieel	888.090	-231.105	1.119.195
Agio leningenruil Vestia	493.761	493.761	
Totaal belastinglatenties	**633.884**	**2.614.530**	**-1.980.646**

De latenties worden gesaldeerd gepresenteerd. De latenties over 2021 betreffen per saldo een actieve latentie van € 634k die gepresenteerd zijn onder de post Financiële vaste activa. De mutatie van de latentie in 2021 bedraagt dan ook € 2.614.530 en is in het fiscaal resultaat 2021 verwerkt.

Hieronder worden de diverse belastinglatenties nader toegelicht.

Latente belastingvordering	**Toelichting**
Lening portefeuille	Het tijdelijk verschil (zogenaamde disagio) van de lening portefeuille is opgenomen als actieve belastinglatentie. De netto contante waarde hiervan bedraagt € 404.190 (2020: -€ 390.179). De nominale waarde bedraagt € 469.408 (2020: € 482.589). De looptijd van deze latentie bedraagt 24 jaar (2020: 20 jaar).
Bouwclaim	Voor het tijdelijk verschil in waardering van de bouwclaims is een actieve belastinglatentie opgenomen van € 2.920 (2020: € 500). De nominale waarde hiervan bedraagt € 5.874 (2020: € 1.380). De looptijd van deze latentie bedraagt 7 jaar (2020: 8 jaar).
Financiële instrumenten	Patrimonium heeft één embedded derivaat waarvan het tijdelijke verschil in waardering is opgenomen als actieve belasting latentie. De waarde hiervan bedraagt € 1.170.658 (2020: € 1.510.349) en heeft betrekking op het verschil tussen de nominale waarde en marktwaarde van het derivaat.
Fiscale onderhoudsvoorziening	Vanaf 2018 is een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting. Het saldo per ultimo2021 van deze voorziening bedraagt € 12.187.519 (2020: € 22.193.706). De fiscale onderhoudsvoorziening is contant gemaakt. Deze loopt voorlopig t/m 2023 en is dus voor 2 jaar voor de gehele voorziening. De nominale waarde van de latente belastingschuld bedraagt € 3.144.340 negatief.
Afschrijvingspotentieel	Het tijdelijke waarderingsverschil inzake afschrijvingspotentieel bedraagt € 888.090 (2020: € 1.119.195). De nominale waarde hiervan bedraagt € 1.012.669 (2020: € 1.395.636). De looptijd van deze latentie bedraagt 15 jaar (2020: 16 jaar).
Zonnepanelen	Voor het tijdelijk verschil in waardering van de zonnepanelen is een actieve belastinglatentie opgenomen van € 551.677 (2020: n.v.t.). De nominale waarde hiervan bedraagt € 625.249 (2020: n.v.t.). De looptijd van deze latentie bedraagt 12 jaar.
Lening Vestia	Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de vlottende activa. De nominale latentie bedraagt € 504.046.
Netto contante waarde	De belastinglatentie is gewaardeerd op basis van de netto contante waarde. Hiervoor is een netto rente gehanteerd van 2,08% (2020: 2,39%). De latentie voor de financiële instrumenten is nominaal gewaardeerd.

VLOTTENDE ACTIVA

7. Voorraden	2021	2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	778	732
Voorraad onderhoudsmaterialen	129	20
Totaal voorraden	**907**	**752**

Ultimo 2021 zijn er drie woningen opgenomen in de voorraad (2020: 3 woningen). Dit betreffen woningen die als gevolg van een terugkoopverplichting in 2021 zijn teruggekocht. Deze teruggekochte woningen zijn in de voorraad verantwoord. Deze woningen zullen naar verwachting in 2022 worden verkocht. We verwachten dat deze woningen € 778k gaan opbrengen.

De voorraad onderhoudsmaterialen heeft betrekking op de aanwezige voorraad ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst.

Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	495	434
Overheid	-	5
Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	12.746	5.593
Overige vorderingen	117	1.281
Overlopende activa	264	296
Totaal vorderingen	**13.622**	**7.609**

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. We verwachten geen vorderingen langer dan een jaar te hebben uitstaan. Bij geen van de bovenstaande groepen.

8. Specificatie huurdebiteuren	2021	2020
Zittende huurders	379	349
Vertrokken huurders	308	263
Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)	43	85
Subtotaal huurdebiteuren	730	697
Af: voorziening oninbaarheid	-235	-264
Totaal huurdebiteuren	**495**	**434**

Verloop voorziening huurdebiteuren	2021	2020
Stand voorziening 1 januari	264	272
Bij: toevoeging voorziening	6	34
Af: afboeking van oninbare vorderingen	-35	-42
Stand voorziening per 31 december	**235**	**264**

9. Specificatie vordering overheid	2021	2020
Gemeente Veenendaal WMO-aanpassingen	-	5
Totaal vordering overheid	**-**	**5**

10. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Vennootschapsbelasting	12.746	5.593
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**12.746**	**5.593**

11. Specificatie overige vorderingen	2021	2020
Verkopen bouwclaims	30	1.250
Overige vorderingen	87	31
Totaal overige vorderingen	**117**	**1.281**

12. Specificatie overlopende activa	2021	2020
Vooruitbetaalde bedragen m.b.t. vooruitbetaalde licenties	204	199
Vooruitbetaalde bedragen m.b.t. verzekeringen	15	55
Overig	46	42
Totaal overlopende activa	**265**	**296**

13. Liquide middelen	2021	2020
Rekening courant banken	11.872	2.348
Kas	1	-
Gelden onderweg	-	1
Totaal liquide middelen	**11.873**	**2.349**

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

14. Groepsvermogen	**2021**	**2020**
Stand per 1 januari	899.044	788.343
Resultaat boekjaar	220.064	110.701
Stand per 31 december	**1.119.108**	**899.044**

Het gepresenteerde resultaat boekjaar bestaat geheel uit het nettoresultaat over 2021. Hiermee is de vermogensmutatie van 2021 gelijk aan het nettoresultaat van de winst-en-verliesrekening. Voor een toelichting van het groepsvermogen en de uitsplitsing hiervan wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening. Het totaalresultaat van de stichting is gelijk aan het resultaat na belastingen.

15. Voorzieningen	**Onrendabele investeringen en herstructureringen**	**Latente belasting-verplichtingen**	**Overig**	**Totaal**
Stand per 1 januari	13.660	1.981	221	15.862
Dotaties in boekjaar	2.546	-	44	2.590
Vrijval in boekjaar	-150	-1.981		-2.131
Onttrekking in boekjaar	-8.448	-	-14	-8.462
Boekwaarde per 31 december	**7.608**	**-0**	**251**	**7.859**

De onttrekking in het boekjaar inzake de onrendabele investeringen heeft voor een bedrag van € 8,4 miljoen betrekking op de post "Vastgoed in ontwikkeling". Het saldo van de dotaties en vrijval in het boekjaar inzake de onrendabele investeringen is verwerkt in het resultaat onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Hierbij houden wij rekening met oprenting en veranderingen van de disconteringvoet.

De overige voorzieningen hebben betrekking op de toekomstige uitgaven inzake jubilea. Deze voorziening is bepaald op basis van de NCW tegen 2,9%. Deze voorziening is overwegend langlopend. Voor de onrendabele investeringen geld een doorlooptijd van een tot twee jaar.

16. Langlopende schulden overheid en banken	**Overheid**	**Overheid**	**Banken**	**Banken**
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Leningen per 1 januari	**-**	**441**	**254.395**	**252.264**
Nieuwe leningen	-	-	37.515	16.042
Aflossingen	-	-441	-12.788	-13.927
Geamortiseerde rente		-	2.403	16
Leningen per 31 december	**-**	**-**	**281.525**	**254.395**
Aflossingen looptijd < 1 jaar	-	-	*-11.215*	*-12.788*
Langlopende leningen per 31 december	**-**	**-**	**270.310**	**241.607**

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd. De amortisatie van de lening € 8.445 is hierbij buiten beschouwing gelaten:

Rentepercentages		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
Roll over	-	van 1 tot 5 maanden	17.607	< 1 jaar (kortlopend)	11.215
0% - 1,5%	84.162	van 6 maanden tot 1 jaar	15.000	van 1 tot 5 jaar	24.587
1,5% - 3%	12.183	van 1 tot 5 jaar	68.800	van 5 tot 10 jaar	41.067
3% - 4%	84.300	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	23.700
4% - 5%	90.828	> 10 jaar	17.291	van 15 tot 20 jaar	19.373
5% - 6%	1.607	Geen	162.780	> 20 jaar	153.138
> 6%					
	273.080		**273.080**		**273.080**

De leningen via banken hebben een gemiddelde looptijd van 22,0 (2020: 25,9) en een gemiddelde rente van 2,82% (2020: 3,18%). De effectieve rente bedraagt 2,90%.

Borging van de nominale waarde van de leningen overheid en banken heeft plaatsgevonden voor een bedrag van € 273.926 (2020: € 265.829). Voor de geborgde leningen heeft Patrimonium zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 1.382 mln (2020: € 1.285 mln) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Ondanks de verkopen in 2021 zijn de zekerheden in 2021 gestegen.

Ultimo 2021 heeft Patrimonium een basisrentelening met een nominale waarde van € 5 miljoen. Deze lening bestaat uit een FIXE lening van 1-6-2020 tot 1-6-2022 met een rente van 3,20% met een opslag van 0,19 en een geschreven "embedded" derivaat. Dit derivaat heeft een vaste rente en loopt tot 1 juni 2057. De marktwaarde van de lening bedraagt per ultimo 2021 € 5,1 miljoen (2020: € 5,3 miljoen). De marktwaarde van het embedded derivaat in de lening bedraagt per 31 december 2021 € 4,4 miljoen negatief (2020: € 5,7 miljoen negatief). De waarde van de ontvangen optiepremie bedraagt per ultimo 2021 € nihil (2020: nihil). De lening is gewaardeerd voor een totaal van € 9,5 miljoen. Op 1 juni 2022 vindt de renteherziening van de opslag opnieuw plaats.

De marktwaarde van de langlopende leningen per 31-12-2021 bedraagt € 417.766.000 (2020: € 443.785.000). De marktwaarde betreft de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de IRS-rentecurve. Voor de basis-rente leningen geldt dat de marktwaarde wordt berekend tot moment van renteherziening van de liquiditeitsopslag. Voor de berekening van de marktwaarde is de OIS (overnight index swapdiscounting) rente curve gehanteerd. Bij de berekening van de marktwaarde van basisrenteleningen zijn toekomstige nog niet vastgestelde spreadvoorzieningen op 0,5% gesteld tot en met 2026, daarna hanteren wij de aangegeven parameters van het WSW.

Vestia lening

Patrimonium woonservice heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.514.871 tegen marktrente tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.514.871, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.422.208 Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Financiële instrumenten

Marktrisico

Patrimonium beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, limieten te stellen aan rentebandbreedte van individuele transacties en de totale omvang per tegenpartij te maximeren.

Valutarisico

Patrimonium is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Patrimonium loopt als gevolg van wijzingen in de marktrente een renterisico over de overtollige liquide middelen die tegen een variabele rente zijn gestald bij de Rabobank. Daarnaast heeft Patrimonium een omvangrijke leningenportefeuille waarvoor tevens een renterisico geldt. Dit komt door een hoog aantal basisrenteleningen, waarvan het saldo € 128 miljoen bedraagt. Per financieringsbesluit maakt Patrimonium een bewuste keuze, waarvoor de criteria zijn vastgelegd in het treasurystatuut en de financieringsstrategie.

Deze omvatten:

- De financieringsbehoefte;
- De mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
- De per saldo hiermee gemoeide kosten;
- In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW. Patrimonium heeft 1 embedded derivaat, namelijk een extendible basisrentelening bestaande uit een FIXE lening.

Kredietrisico en liquiditeitsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is Patrimonium sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder kent Patrimonium geen significant kredietrisico. Patrimonium heeft geen kortlopende kredietfaciliteit omdat het liquiditeitsrisico op laag wordt geschat.

17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	**2021**	**2020**
Verplichting ontstaan bij overdracht	10.311	11.262
Cumulatieve herwaarderingen	3.476	1.945
Boekwaarde per 1 januari	**13.787**	**13.207**
Afname a.g.v. teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-1.512	-1.100
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.781	1.680
Totaal mutaties in boekjaar	**1.269**	**580**
Verplichting ontstaan bij overdracht	8.799	10.311
Cumulatieve herwaarderingen	6.257	3.476
Boekwaarde per 31 december	**15.056**	**13.787**

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV heeft doorgaans een langlopend karakter.

18. Overige langlopende schulden	2021	2020
Financiële instrumenten	-	-
Waarborgsommen	1.026	956
Glasfonds	226	262
Erfdienstbaarheid	7	7
Totaal langlopende schulden	**1.259**	**1.225**

De waarborgsommen hebben een langjarig karakter. Doordat de waarborgsommen voor Patrimonium relatief nieuw zijn, stijgt deze post de komende jaren verder.

Financiële instrumenten	2021	2020
Stand per 1 januari	-	4.323
Waardeverandering boekjaar	-	-4.323
Stand per 31 december	**-**	**-**

De financiële instrumenten zijn inmiddels afgebouwd.

Glasfonds	2021	2020
Stand per 1 januari	262	240
Bijdragen huurders	101	101
Verantwoorde kosten t.l.v. het glasfonds	-137	-82
Verantwoorde administratiekosten t.l.v. glasfonds	-7	-4
Toevoegen rente 2,75%	7	7
Stand per 31 december	**226**	**262**

De stand van het glasfonds blijft relatief gelijk. Het fonds heeft een langjarig karakter.

Kortlopende schulden	2021	2020
Schulden aan banken	11.215	12.788
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	1.329
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234	1.424
Schulden ter zake van pensioenen	75	78
Overige schulden	1.732	2.489
Overlopende passiva	4.398	4.029
Totaal kortlopende schulden	**21.823**	**22.137**

De posten die opgenomen staan onder de kortlopende schulden zijn binnen een jaar ingelost.

19. Specificatie schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Omzetbelasting	2.098	1.265
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	136	159
Totaal Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	**2.234**	**1.424**

De omzetbelasting en de loonheffing en sociale premies zijn binnen een jaar ingelost.

20. Specificatie overige schulden	2021	2020
Nog af te rekenen servicekosten met huurders	658	896
Nog te ontvangen facturen onderhoud	-	28
Nog te ontvangen facturen servicekosten	237	331
Nog te ontvangen facturen accountantskosten	69	94
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwprojecten	504	411
Nog te betalen Huiswaarts	-	554
Overige schulden	264	175
Totaal overige schulden	**1.732**	**2.489**

De nog te betalen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met huurders over het boekjaar 2021. Dit betreft het verschil tussen de in rekening gebrachte voorschotten en de met huurders verrekenbare servicekosten. De verrekeningen vinden plaats binnen een jaar.

21. Specificatie overlopende passiva	2021	2020
Niet vervallen rente langlopende leningen	3.202	3.415
Vooruit ontvangen huur	483	396
Te betalen vakantiedagen	262	218
Uit te keren Huiswaarts	451	-
Totaal overlopende passiva	**4.398**	**4.029**

De bovenstaande posten vinden hun betaling binnen een jaar. Met uitzondering van de post uit te keren Huiswaarts. Deze post stijgt gedurende het jaar. Als de directeur-bestuurders van Huiswaarts bepalen een gedeelte uit te keren, dan daalt het saldo. Het volledige saldo heeft een langjarig karakter.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Onderstaande verplichtingen hebben betrekking op de geconsolideerde jaarrekening.

Obligo Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)
In 2021 is het strategisch programma van het WSW geïmplementeerd. Hierbij is ook de obligoverplichting gewijzigd.

De obligoverplichting bestaat in de nieuwe situatie uit twee delen. Het eerste deel betreft een jaarlijkse obligoheffing. Voor 2021 bedraagt deze 0,0624% van het nominaal geborgd schuldrestant van het voorgaande boekjaar. Dit is bedoeld voor de huidige verplichtingen en eventuele eerste afspraken. Voor de komende vijf jaar is de verwachting dat er ieder jaar obligo opgehaald moet worden door het WSW in de range van 0,05-0,08%. De obligoheffing 2021 bedraagt € 154.972 (0,0624% van € 248.353.047).

Het tweede deel van de verplichting betreft een gecommitteerde obligo in de vorm van een obligolening van 2,6% van het nominaal geborgd schuldrestant van voorgaande boekjaar. Dit wordt gebruikt als het eerste deel onvoldoende is.

Er is een obligolening afgesloten van € 6.458.000 bij de BNG Bank (2,6% van € 248.353.047 naar boven afgerond). Deze lening valt niet onder het borgingsplafond. Per 31-12-2021 is € 0,- van deze lening daadwerkelijk gestort. Er is dan ook geen rente verschuldigd, maar wel een bereidstellingsvergoeding. De bereidstellingsvergoeding bedraagt 0,17% op jaarbasis over het niet opgenomen deel van het maximum. De bereidstellingsvergoeding over 2021 bedraagt € 975,88 (enkel voor de maand december 2021, omdat de lening is aangegaan per 30 november 2021).

Zowel de renteopslag als de bereidstellingsprovisie worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Ook wordt het gecommitteerde obligo jaarlijks bijgesteld naar 2,6% van het nominaal geborgd schuldrestant van voorgaande boekjaar.

Voorwaardelijke verplichtingen inzake WSW-volmacht
WSW staat garant voor (borgt) leningen die Patrimonium is aangegaan voor het verkrijgen van vastgoed, het doen van investeringen in het vastgoed en het herfinancieren van leningen. Voor deze borging van leningen verlangt het WSW van Patrimonium een zekerstelling dat Patrimonium haar verplichtingen aan het WSW nakomt. Daartoe heeft Patrimonium een volmacht verstrekt aan het WSW in geval Patrimonium haar verplichtingen niet nakomt. Hiertoe is in 2021 opnieuw een hypothecaire overeenkomst opgesteld, in lijn met artikel 30 van het WSW-reglement, waarvan het WSW de begunstigde is en gerechtigd is uitgaven te verrichten vanuit deze overeenkomst. De hypotheek staat gelijk aan het saldo van leningen waarvoor WSW borg toe staat met een maximum van € 276 mln. Aanvullend is een recht van pand verleend aan het WSW op de roerende zaken, rechten en inventaris ter hoogte van maximaal € 720 mln.

Grondtransacties
In het jaar 2005 is een aantal grondaankopen gedaan binnen Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V. Hierbij zijn tevens bij sommige aankopen afspraken gemaakt over nabetalingen bij eventuele bestemmingswijzigingen van de gronden. Ter zekerheid van het nakomen van de nabetalingsverplichting zijn aan de verkopers hypotheekrechten gegeven voor een totaalbedrag ter grootte van € 1.405.000, inclusief rente en kosten op deze gronden. Ons aandeel in de nabetalingsverplichting ten tijde van bestemmingswijziging bedraagt maximaal (zonder indexering) € 75.000. Bij één transactie is tevens een voorkeursrecht voor andere terreinen, totaal 2 ha. en 3 ca. afgesproken, waarbij als zekerheidsstelling door verkoper ten behoeve van kopers een hypotheekstelling ca. € 2.500.000 is gevestigd.

Investering en planmatig onderhoud verplichtingen
In de balans ultimo 2021 zijn de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van ongeveer € 24,2 miljoen niet opgenomen. (2020: € 14,2 miljoen). Belangrijkste projecten zijn Duivenwal I& II met een verplichting van € 14,2 miljoen. Deze

verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum. Daarnaast is een bedrag inzake verplichtingen van planmatig onderhoud voor een bedrag van € 0,2 miljoen niet opgenomen (2020: € 1,5 miljoen). Afwikkeling hiervan geschiedt in het 2022.

Heffing Saneringsfonds
Op aangeven van de Autoriteit woningcorporaties houdt Patrimonium er in de financiële meerjarenbegroting geen rekening meer mee dat we in de komende vijf jaren saneringsheffing moeten afdragen. In 2020 hielden wij nog rekening met € 2.797.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid
Patrimonium vormt samen met Patrimonium Holding en Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II BV, een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de dochtermaatschappijen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

Lopende rechtszaken / geschillen:
Er zijn per ultimo 2021 geen lopende rechtszaken en/of geschillen.

Verstrekte zekerheden voor en door dochtermaatschappijen

Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. te Veenendaal
In 2008 heeft Grondexploitatie Quattro Veenendaal B.V. (beherend vennoot van Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.) zich als primaire garantiegever richting de gemeente Veenendaal garant verklaard voor maximaal 50% van de financiële risico's die de gemeente loopt, voortvloeiend uit gemeentegaranties, op basis van haar in verplichtingen jegens het Ontwikkelbedrijf Veenendaal Oost Beheer B.V. (OVO) en/of Ontwikkelingsmaatschappij Veenendaal Oost C.V.. Patrimonium heeft zich richting Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. hoofdelijk aansprakelijk gesteld.

Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. te Veenendaal
In november 2012 hebben de aandeelhouders van Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. aan de B.V. een solvabiliteitsgarantie afgegeven, welke een minimale ondergrens van het eigen vermogen van € 100.000 garandeert. Op 3 maart 2016 is in de vergadering van de aandeelhouders van Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V. unaniem besloten om de door de aandeelhouders verstrekte leningen tot een bedrag van € 4.000.000 achter te stellen.

Quattro Energie B.V. te Veenendaal
Devo is verkocht aan de gemeente, daarmee is er een lege B.V. achtergebleven. Devo betreft de aandelen van de Duurzame Energie Voorziening Veenendaal-Oost. Te zijner tijd kunnen wij overgaan tot liquidatie van de overgebleven B.V.

Eem & Vallei II B.V.
Bij de verwerving in 2005, gezamenlijk met LPO Eemland B.V., van een stuk grond ter grootte van 3 HA gelegen aan de Cuneraweg te Rhenen, is in de koopovereenkomst een nabetalingsregeling opgenomen, welke Eem & Vallei II B.V. verplicht om bij een onherroepelijke bestemmingswijziging in woningen/bedrijven/kantoren/ziekenhuisvoorzieningen een aanvullende betaling te verrichten van € 5,0 per m2. Hiervan komt € 75.000 voor rekening van Eem & Vallei II B.V. Ultimo 2021 is nog geen sprake van een bestemmingswijziging.

Gebeurtenissen na balansdatum

De oorlog in de Oekraïne heeft impact op de uitvoering van onze nieuwbouw en renovatieprojecten. Aannemers vragen van ons een Oekraïne-clausule te ondertekenen. Dit kan gevolgen hebben op de uiteindelijke investering of onderhoudslasten. Patrimonium woonservices

heeft besloten om met De Veenendaalse Woningstichting te fuseren. We verwachten dit per juni 2022 te effecturen.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

22. Huuropbrengsten	**2021**	**2020**
Woningen en woongebouwen	54.301	53.922
Onroerende zaken niet zijnde woningen	820	1.063
Subtotaal huuropbrengsten	55.121	54.985
Af: huurderving wegens leegstand	-798	-605
Af: huurderving als gevolg van oninbaarheid	-6	-34
Subtotaal huurderving	-804	-639
Totaal huuropbrengsten	**54.317**	**54.346**

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar gedaald met € 29.000. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn de verkopen van niet zijnde woningen. De gemiddelde algemene huurverhoging van 1 juli 2021 mochten wij niet doorbelasten (in 2020 kregen wij gemiddeld 2,23% huurverhoging). In het jaar 2021 zijn 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd. De totale huurderving in 2021 bedraagt 1,46% (2020: 1,16%) van de bruto huuropbrengst. De huurderving valt in 2021 hoger uit door sloop- en renovatiewerkzaamheden aan de Dennenlaan en Duivenwal.

Bruto huuropbrengsten per gemeente	**2021**	**2020**
Gemeente Veenendaal	54.690	54.556
Gemeente Scherpenzeel	289	287
Gemeente Rhenen	142	142
Totaal huuropbrengsten per gemeente	**55.121**	**54.985**

23. Opbrengst service contracten	**2021**	**2020**
In rekening gebrachte servicekosten	3.525	3.378
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-73	-70
Opbrengst niet af te rekenen servicekosten	85	81
Totaal opbrengst service contracten	**3.537**	**3.389**

24. Lasten service contracten	**2021**	**2020**
Verrekenbare servicekosten	-3.525	-3.378
Niet-verrekenbare servicekosten	-172	-201
Kosten eigen complexbeheerder en huisbewaarders	-110	-170
Verrekend met huurders via de servicekosten	138	129
Dekkingsresultaat directe medewerkers	28	-41
Toegerekende personeelskosten	-43	-48
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-23	-26
Verrekend met huurders via de servicekosten	51	55
Dekkingsresultaat indirecte medewerkers	-15	-19
Lasten onderhoudsabonnement (niet afrekenbaar)	-180	-152
Totaal lasten service contracten	**-3.864**	**-3.791**

25. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	-2.071	-1.903
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-1.000	-1.073
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**-3.071**	**-2.976**

De toegerekende kosten voor personeel, overige organisatie en afschrijving hebben betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

26. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoudskosten	-12.239	-11.323
Niet planmatig onderhoudskosten	-5.307	-5.440
Toegerekende personeelskosten	-1.809	-1.992
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-1.136	-1.068
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**-20.491**	**-19.823**

27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurderheffing	-6.408	-5.474
Onroerendezaakbelasting	-2.146	-2.102
Verzekeringen	-410	-417
Bijdrage in de beheerlasten VVE	-112	-109
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-55	-54
Contributie Aedes	-30	-47
Totaal overige directe operationele lasten	**-9.161**	**-8.203**

28. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2021	2020
Opbrengst verkopen bestaand bezit in exploitatie	9.330	6.037
Af: toerekenbare verkoopkosten	-269	-161
Af: huurderving i.v.m. verkopen bestaand bezit in exploitatie	-31	-55
Totaal verkoopopbrengst	9.030	5.821
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-7.212	-4.798
Toegerekende personeelskosten	-18	-17
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-7	-7
Totaal toegerekende kosten en boekwaarde verkopen	-7.237	-4.822
Totaal van netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	**1.793**	**999**
Aantal verkochte woningen uit exploitatie	12	27
Aantal verkochte BOG-objecten uit exploitatie	7	1
Aantal verkochte parkeergelegenheden uit exploitatie	6	16
Totaal verkopen bezit in exploitatie	25	44
Verkocht bezit niet in exploitatie (voorraad)	6	3
Totaal aantal verkochte eenheden	31	47

29. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Project: Poolster Morgenster	-	-134
Project: Lindenlaan	-	-34
Project: Westersingel	-2.546	-
Project: Thorbeckesingel	-	-21
Project: Franse gat	-1.171	-
Project: Duivenwal	150	-14.194
Dennenlaan Sparrenlaan sloop	-4.546	-
De Omloop ombouw	-574	-
Heermoes Ereprijs ombouw	-200	-
Overige investeringen activa in exploitatie	-66	-2.558
Overige inzake grondexploitatie Eem & Vallei II BV	-23	23
Kantoorpand Patrimonium woonservice	-	151
Totaal overige waardeveranderingen	**-8.976**	**-16.767**

De overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille hebben met name betrekking op de onrendabele top van investeringen in ons vastgoed.

30. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2021	2020
DAEB-vastgoedbeleggingen	205.890	108.799
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	11.943	8.519
Immateriële vaste activa	-17	381
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed port.	**217.816**	**117.699**

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De positieve waardeontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door een algemene stijging van de waarde van vastgoed in Nederland en in de regio Veenendaal. Daarnaast zien we dat het algemene risicoprofiel van de vastgoedportefeuille verder is gedaald (lager disconto percentage). Een lager risicoprofiel heeft een positief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie. Voor een nadere toelichting omtrent de uitgangspunten en verloop van de marktwaarde in verhuurde staat wordt verwezen naar de toelichting op de balans vastgoedbeleggingen.

De waardeverandering van de immateriële vaste activa heeft betrekking op de bouwclaims. In 2021 zijn 10 bouwclaims afgeboekt a.g.v. wijzing van bouwbestemming van de gronden. In 2020 heeft een terugname plaatsgevonden van de in voorgaande jaren verantwoorde afwaarderingen. De terugname van 2020 heeft betrekking op in totaal 45 bouwclaims met een waarde van € 381.000.

31. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2021	2020
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (activa)	3.160	2.017
Effect waardering op vastgoedportefeuille in boekjaar (passiva)	-2.846	-1.815
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	**314**	**202**

Jaarlijks wordt de waardering van de vastgoedportefeuille welke zijn verkocht onder voorwaarden geactualiseerd. Deze actualisatie heeft dan betrekking op de waardeontwikkeling van het vastgoed in de regio Veenendaal en het effect hiervan op de portefeuille. In 2021 is een gemiddelde herwaardering van 24,8% (2020: 15,4%) verwerkt in de portefeuille.

32. Nettoresultaat overige activiteiten	2021	2020
Opbrengsten		
Overige bedrijfsopbrengsten	508	658
Totaal	508	658
Kosten		
Kosten overige activiteiten	-178	-476
Toegerekende personeelskosten	-46	-47
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-26	-26
Totaal	-250	-549
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**258**	**109**

De administratievergoedingen servicekosten zijn in 2021 opgenomen bij de servicekosten.

33. Overige organisatiekosten	2021	2020
Vacatiegelden Raad van Commissarissen	-74	-85
Overige bestuurskosten	-36	-37
Heffing woonautoriteit	-22	-42
Borgstellingsvergoeding WSW	-216	-54
Vestia lening	-3.907	-
Geactiveerde productie eigen bedrijf	811	773
Toegerekende personeelskosten	-1.547	-1.120
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-294	-251
Totaal overige organisatiekosten	**-5.285**	**-816**

34. Kosten omtrent leefbaarheid	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-101	-139
Mens gerelateerde leefbaarheid	-200	-98
Toegerekende personeelskosten	-387	-370
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-168	-164
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**-856**	**-771**

35. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	2021	2020
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	4.323
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	**-**	**4.323**

36. Overige rentebaten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rentebaten rekening-courant en deposito's	58	64
Overige rentebaten	117	93
Totaal overige rentebaten en soortgelijke kosten	**175**	**157**

37. Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente langlopende schulden		
Leningen overheid en banken	-7.658	-8.416
Geamortiseerde rente langlopende schulden	1.504	-6.057
Overige schulden	-7	-7
Rente kortlopende schulden		
Bankkosten	-20	-27
Overig	-181	-
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**-6.362**	**-14.507**

38. Belastingen	2021	2020
Mutatie latentie belastingen	2.615	-5.431
Vennootschapsbelasting 2017	-24	1.754
Vennootschapsbelasting 2018	-	2.685
Vennootschapsbelasting 2019	-1.801	1.774
Vennootschapsbelasting 2020	877	-3.767
Acute vennootschapsbelasting 2021	-1.523	-
Totaal belastingen	**144**	**-2.985**

De gepresenteerde opbrengst vennootschapsbelasting 2017, 2018 en 2019 is het directe gevolg van de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening. Deze fiscale onderhoudsvoorziening is in boekjaar 2020 verwerkt in de definitieve aangifte vpb 2018. De teruggaaf 2017 heeft betrekking op de carry-back i.v.m. het fiscale verlies 2018.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk exclusief belastinglatentie voor 2021 en correcties voorgaande jaren is 0,01% (2020: 2,65%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

(bedragen x € 1.000)		2021		2020
Commercieel resultaat voor belastingen		**219.920**		**113.686**
Af:				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-217.339		117.699	
Afschrijvingen	-1.041		-1.005	
Vrijval (dis) agio lening portefeuille	-		-218	
Verkopen	-554		-	
Bouwclaim	-		-1.014	
Herinvesteringsreserve	-1.928		-1.599	
Comfort verbeteringen	-		-115	
Niet aftrekbaar verrekening bijzondere projectsteun	-19		-	
Kleinschaligheidsaftrek	-10			
Onderhoudslasten	-6.367			
Andere rentebaten en soortgelijke kosten	-1.563			
Afwaardering voorafgaand aan sloop	-60			
Waardeveranderingen financiële vaste activa	4		-4.323	
Subtotaal		-228.877		125.794
Bij:				
Overige waardeveranderingen	8.350		16.789	
Vennootschapslast (acuut)	0		-	
Herinvesteringsreserve	0		-	
Overige bedrijfslasten	1.954		-	
Geamortiseerde rente langlopende leningen	-		6.057	
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	16		16	
Financieringskosten projectontwikkeling	-		19	
Mutatie voorziening groot onderhoud	-		2.181	
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	4.827		1.541	
Resultaat deelnemingen	-		-	
Onderhoud – renovatieprojecten	-		302	
Verkopen	-		339	
Subtotaal		15.147		27.424
Totaal fiscaal resultaat		6.190		15.136
Mutatie compensabele verliezen		-		-
Totaal belastbaar bedrag		6.190		15.136

39. Resultaat deelnemingen	2021	2020
Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	-2	-4
Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.	-222	120
Dividend	-	-
Totaalresultaat deelnemingen	**-224**	**116**

In onderstaande overzicht zijn de totale Lonen & Salarissen en overige bedrijfslasten gepresenteerd op basis van de categoriale indeling. Afzonderlijke presentatie hiervan is van toepassing omdat deze niet in alle gevallen afzonderlijk te herleiden zijn vanuit de winst- en verliesrekening.

Lonen & Salarissen	2021	2020
Salarissen	4.392	4.107
Sociale lasten	634	619
Pensioenen	557	681
Totaal lonen & salarissen	**5.583**	**5.407**

Personeelsbestand
Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 75,6 (2020: 71,2). Geen van deze werknemers is buiten Nederland werkzaam. De personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2021	2020
Directie en staf	7,4	6,8
Financiën & Control	12,8	11,7
Wonen	30,4	30,0
Vastgoed	25,0	22,7
Totaal formatie (Fte's)	**75,6**	**71,2**

Pensioenlasten
Patrimonium heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2021 118,8% (2020: 103,1%). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 104%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrage aan pensioenuitvoerder. Voor de pensioenregeling betaalt Patrimonium verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappij.

Behalve de betaling van premies heeft Patrimonium geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Patrimonium heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Afschrijvingen materiële vaste activa	2021	2020
Gebouwen	-212	-155
Automatisering	-85	-131
Inventaris	-60	-3
Totaal afschrijvingen	**-357**	**-289**

Overige bedrijfslasten	2021	2020
Overige personeelskosten	-859	-695
Bestuurskosten	-100	-121
Huisvestingskosten	-197	-395
Kantoorkosten	-222	-231
Automatiseringskosten	-472	-373
Huurdersvereniging & PR	-66	-53
Woningaanbodsysteem	86	49
Algemene kosten technische dienst	-36	-39
Algemene kosten	-4.781	-693
Totaal overige bedrijfslasten	**-6.647**	**-2.551**

De toename van de algemene kosten betreft de Vestia lening, die wij ten laste van de algemene kosten moeten nemen. Hiermee laten wij onze maatschappelijke bijdrage zichtbaar om Vestia te helpen aan gunstigere leningen. Corporaties dragen hiermee gezamenlijk de zware schuldenlast van Vestia. We voldoen hiermee onze volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van de leningruil Vestia.

Accountantshonoraria Deloitte

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Het betreft hier de verantwoorde kosten welke zijn toegerekend naar het betreffende boekjaar.

Bedragen x € 1.000	Deloitte Accountants 2021	Overig Deloitte netwerk 2021	Totaal 2021
Controle van de jaarrekening	152	-	152
Andere controleopdrachten	13	8	21
Fiscale advisering	-	-	-
Totaal accountantshonoraria	**165**	**8**	**173**

	Deloitte Accountants 2020	Overig Deloitte netwerk 2020	Totaal 2020
Controle van de jaarrekening	177	-	177
Andere controleopdrachten	13	-	13
Fiscale advisering	-	-	-
Totaal accountantshonoraria	**190**	**-**	**190**

Enkelvoudige balans per 31 december 2021 voor resultaat bestemming

Activa

Ref		2021	2020
	Vastgoedbeleggingen		
1	DAEB vastgoed in exploitatie	1.292.724	1.073.096
1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.444	82.795
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.831	14.248
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.645	5.476
	Totaal van vastgoedbeleggingen	**1.401.644**	**1.175.615**
	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.437	2.756
	Totaal van vaste activa	**2.437**	**2.756**
	Financiële vaste activa		
3	Andere deelnemingen	2	2
	Latente belastingvorderingen	634	-
	Te vorderen BWS subsidies	922	1.020
	Totaal van financiële vaste activa	**1.558**	**1.022**
	Totaal van vaste activa	**1.405.639**	**1.179.393**
	Vlottende activa		
	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	778	732
	Overige voorraden	129	20
	Totaal van voorraden	**907**	**752**
	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	495	434
	Overheid	-	5
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.746	5.593
4	Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.669	5.814
5	Overige vorderingen	86	32
	Overlopende activa	265	273
	Totaal van vorderingen	**19.261**	**12.151**
6	*Liquide middelen*	**9.565**	**1.334**
	Totaal vlottende activa	**29.733**	**14.237**
	Totaal activa	**1.435.372**	**1.193.630**

Passiva

Ref		2021	2020
7	**Eigen Vermogen**		
	Herwaarderingsreserve	830.116	619.284
	Overige reserves	68.928	169.059
	Resultaat na belastingen boekjaar	220.064	110.701
	Totaal eigen vermogen	**1.119.108**	**899.044**
	Voorzieningen		
	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.608	13.660
	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.981
	Overige voorzieningen	251	221
	Totaal voorzieningen	**7.859**	**15.862**
	Langlopende schulden		
	Schulden aan banken	270.310	241.606
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	15.056	13.787
	Overige langlopende schulden	1.260	1.225
	Totaal langlopende schulden	**286.626**	**256.618**
	Kortlopende schulden		
	Schulden aan banken	11.215	12.788
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	1.329
	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234	1.424
	Schulden ter zake van pensioenen	75	78
8	Overige schulden	1.689	2.458
	Overlopende passiva	4.397	4.029
	Totaal kortlopende schulden	**21.779**	**22.106**
	Totaal passiva	**1.435.372**	**1.193.630**

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

Ref		2021	2020
	Huuropbrengsten	54.317	53.346
	Opbrengsten servicecontracten	3.537	3.389
	Lasten servicecontracten	-3.864	-3.791
	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.071	-2.976
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.491	-19.823
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.161	-8.203
	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**21.267**	**22.942**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.030	5.821
	Toegerekende organisatiekosten	-25	-24
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.212	-4.798
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.793**	**999**
9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.996	-16.790
10	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	217.833	117.318
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	314	202
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	**209.151**	**100.730**
11	Opbrengst overige activiteiten	276	247
11	Kosten overige activiteiten	-72	-73
	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	**204**	**174**
	Overige organisatiekosten	**-5.285**	**-816**
	Kosten omtrent leefbaarheid	**-856**	**-771**
	Wijzigingen in de waarde van financiële instrumenten	-	4.323
12	Overige rentebaten en soortgelijke kosten	153	135
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.362	-14.506
	Totaal van financiële baten en lasten	**-6.209**	**-10.048**
	Totaal van resultaat voor belastingen	**220.065**	**113.210**
	Belastingen	144	-2.985
13	Resultaat deelnemingen	-145	476
	Totaal van resultaat na belastingen	**220.064**	**110.701**

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Patrimonium is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet normering topinkomens (WNT). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

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

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Patrimonium 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 reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Herwaarderingsreserve

Patrimonium vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2021

1. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB		Niet-DAEB	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	498.603	494.446	58.711	59.634
Cumulatieve herwaarderingen	585.750	478.201	29.989	21.659
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.257	-8.774	-5.905	-5.905
Marktwaarde per 1 januari	**1.073.096**	**963.873**	**82.795**	**75.388**
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	12.480	6.221	67	`75
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	16.454	-	-	218
Desinvestering en buitengebruikstelling	-6.748	-2.815	-5.188	-1.291
Overboeking DAEB- NIET DAEB	-	39	-	-39
Onttrekking voorziening ORT	-8.448	-538	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	938	-75
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	205.890	108.799	11.832	8.519
Waarderverminderingen	-	-2.483	-	-
	219.628	**109.224**	**7.649**	**7.407**
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	517.175	498.603	53.590	58.711
Cumulatieve herwaarderingen	783.342	585.750	40.880	29.989
Waardeverminderingen	-7.793	-11.257	-4.026	-5.905
Marktwaarde per 31 december	**1.292.724**	**1.073.096**	**90.444**	**82.795**

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	5.475	955
Cumulatieve herwaarderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	**5.475**	**955**
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	14.795	4.520
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-16.454	-
Overige waardeveranderingen	-1.171	-
Saldo	**-2.830**	**4.520**
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.816	5.475
Cumulatieve herwaarderingen	-1.171	-
Boekwaarde per 31 december	**2.645**	**5.475**

3. Financiële vaste activa	Andere deelneming	Latente belasting vordering	BWS subsidie	Totaal
Boekwaarde 1 januari	2	-	1.020	1.022
Investeringen	-	634	-	634
Resultaat deelnemingen		-	-	-
Rente / dividend	-	-	59	59
Desinvesteringen			-157	-157
Voorziening voor mogelijk oninbaar		-		-
Boekwaarde per 31 december	2	634	922	1.558
Vorderingen < 1 jaar	-	-	106	106

De overige deelneming heeft betrekking op Woningnet NV. Waarbij het aandeel van Patrimonium in deze deelneming hieronder staat weergegeven:

Deelneming	Aandeel	Resultaat boekjaar (x € 1.000)	Eigen Vermogen (x € 1.000)
Woningnet NV	0,04 %	58	4.602
Patrimonium Holding B.V.	100 %	-145	-4.466
Onwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	100 %	-313	-2.142

Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	495	434
Overheid	-	5
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	12.746	5.593
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.669	5.814
Overige vorderingen	86	32
Overlopende activa	265	273
Totaal vorderingen	**19.261**	**12.151**

4. Specificatie vorderingen op groepsmaatschappijen	2021	2020
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	7.614	7.614
Patrimonium Holding B.V.	2.521	2.521
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	**10.135**	**10.135**
Af: voorziening deelneming voor mogelijke oninbaarheid	-4.466	-4.321
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	**5.669**	**5.814**

De vorderingen op groepsmaatschappijen betreffen rekening-courant verhoudingen. Deze vorderingen op groepsmaatschappijen hebben een langlopend karakter.

5. Specificatie overige vorderingen	2021	2020
Overige vorderingen	86	32
Totaal overige vorderingen	**86**	**32**

6. Liquide middelen	2021	2020
Rekening courant banken	9.564	1.333
Kas	1	-
Gelden onderweg	0	1
Totaal liquide middelen	**9.565**	**1.334**

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2021	2020
Eigen vermogen 1 januari	899.044	788.343
Bij: resultaat boekjaar	220.064	110.701
Eigen vermogen 31 december	**1.119.108**	**899.044**

In het onderstaande overzicht is het verloop van de herwaarderingsreserve en de overige reserves nader weergegeven:

	2021			2020		
	Herwaar dering	Overige	Totaal	Her-waar dering	Overige	Totaal
Boekwaarde 1 januari	619.284	279.760	899.044	510.720	277.623	788.343
Gerealiseerde herwaardering	-1.069	1.069	-	-1.522	1.522	-
Mutatie herwaardering	211.901	-211.901	-	110.086	-110.086	-
Resultaat boekjaar	-	220.064	220.064	-	110.701	110.701
Boekwaarde 31 dec	**830.116**	**288.992**	**1.119.108**	**619.284**	**279.760**	**899.044**

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bijdrage van € 220.064.000 (2020: € 110.701.000) geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt. De jaarrekening 2021 is vastgesteld door de raad van commissarissen en heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Kortlopende schulden	**2021**	**2020**
Schulden aan banken	11.215	12.788
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	1.329
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234	1.424
Schulden ter zake van pensioenen	75	78
Overige schulden	1.689	2.458
Overlopende passiva	4.397	4.029
Totaal kortlopende schulden	**21.779**	**22.106**

8. Specificatie overige schulden	**2021**	**2020**
Afrekening servicekosten met huurders	658	896
Nog te ontvangen facturen onderhoud	-	28
Nog te ontvangen facturen servicekosten	237	331
Nog te ontvangen facturen accountantskosten	77	94
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwprojecten	504	411
Nog te betalen Huiswaarts	-	554
Overige schulden	213	144
Totaal overige schulden	**1.689**	**2.458**

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

9. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Project: Poolster Morgenster	-	-134
Project: Lindenlaan	-	-34
Project: Westersingel	-2.546	-
Project: Franse gat	-1.171	-
Project: Ombouw Heermoes Ereprijs	-200	-
Project: Thorbeckesingel	-	-21
Project: Duivenwal	150	-14.194
Dennenlaan Sparrenlaan sloop	-4.546	-
De Omloop sloop	-574	-
Overige investeringen activa exploitatie	-109	-2.558
Kantoorpand Patrimonium woonservice	-	151
Totaal overige waardeveranderingen	**-8.996**	**-16.790**

10. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2021	2020
DAEB-vastgoedbeleggingen	205.890	108.799
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	11.943	8.519
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	**217.833**	**117.318**

11. Nettoresultaat overige activiteiten	2021	2020
Opbrengsten		
Beheervergoeding dochtermaatschappijen	14	14
Overige bedrijfsopbrengsten	262	233
Totaal	**276**	**247**
Kosten		
Toegerekende personeelskosten	-46	-47
Toegerekende afschrijvingen en overige organisatiekosten	-26	-26
Totaal	**-72**	**-73**
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**204**	**174**

12. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Rentebaten rekening-courant en deposito's	133	71
Overige rentebaten	20	64
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**153**	**135**

13. Resultaat deelnemingen	2021	2020
Patrimonium Holding B.V.	-145	476
Totaalresultaat deelnemingen	**-145**	**476**

Afzonderlijke primaire overzichten

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

Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten
In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en NIET-DAEB per 31 december 2021, winst-en-verliesrekening DAEB en NIET-DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht DAEB en NIET-DAEB over 2021. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de NIET-DAEB tak zijn toegerekend naar de NIET-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeling/verhouding kostenfactoren activa in exploitatie
- De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden jaarlijks als betaald verondersteld (boekhoudkundig) met uitzondering van de componenten afschrijvingen, waarde mutatie vastgoedportefeuille en boekwaarde verkocht bezit in exploitatie. Het resultaat in de winst-en-verliesrekening (m.u.v. benoemde componenten) is derhalve gelijk aan de exploitatiekasstroom van de NIET-DAEB tak.
- De administratie van de NIET-DAB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak. De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden vervolgens op basis van bovenstaande uitgangspunten verwerkt in de NIET-DAEB administratie.

Enkelvoudige balans DAEB 31 december 2021

Activa

	2021	2020
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.292.724	1.073.097
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.645	5.476
Totaal vastgoedbeleggingen	**1.295.369**	**1.078.573**
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.088	2.300
Totaal materiele vaste activa	**2.088**	**2.300**
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	86.745	72.824
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.400	21.900
Latente belastingvorderingen	484	-
Overige vorderingen (Te vorderen BWS-subsidies)	922	1.021
Totaal financiële vaste activa	**107.551**	**95.745**
Totaal van vaste activa	**1.405.008**	**1.176.618**
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	129	20
Totaal voorraden	**129**	**20**
Vorderingen		
Huurdebiteuren	495	434
Overheid	-	5
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	12.746	5.593
Overige vorderingen	86	30
Overlopende activa	265	273
Totaal vorderingen	**13.592**	**6.335**
Liquide middelen	**1.587**	**-**
Totaal vlottende activa	**15.308**	**6.355**
Totaal activa	**1.420.316**	**1.182.973**

Passiva

	2021	2020
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	830.116	619.284
Overige reserves	68.928	169.059
Resultaat na belastingen boekjaar	220.064	110.701
Totaal van eigen vermogen	**1.119.108**	**899.044**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.608	13.660
Latente belastingverplichtingen	-	2.429
Overige voorzieningen	251	221
Totaal van voorzieningen	**7.859**	**16.310**
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	270.310	241.606
Overige langlopende schulden	1.260	1.225
Totaal langlopende schulden	**271.570**	**242.831**
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	11.215	15.470
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.169	1.329
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.234	1.424
Schulden ter zake van pensioenen	75	78
Overige schulden	1.689	2.458
Overlopende passiva	4.397	4.029
Totaal van kortlopende schulden	**21.779**	**24.788**
Totaal passiva	**1.420.316**	**1.182.973**

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021 DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	50.555	50.403
Opbrengst servicecontracten	3.529	3.380
Lasten servicecontracten	-3.836	-3.762
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.840	-2.761
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.487	-19.041
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-8.981	-8.010
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**18.940**	**20.209**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.884	3.625
Toegerekende organisatiekosten	-23	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.431	-2.815
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**430**	**788**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.885	-16.706
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	205.890	108.799
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**197.005**	**92.093**
Opbrengst overige activiteiten	97	68
Kosten overige activiteiten	-67	-67
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	**30**	**1**
Overige organisatiekosten	**-5.164**	**-727**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-801**	**-676**
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	4.323
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	135
Rentebate interne lening	832	927
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.362	-14.506
Totaal van financiële baten en lasten	**-5.397**	**-9.121**
Totaal van resultaat voor belastingen	**205.043**	**102.567**
Belastingen	1.100	-2.831
Resultaat uit deelnemingen	13.921	10.965
Totaal van resultaat na belastingen	**220.064**	**110.701**

Enkelvoudige balans NIET-DAEB 31 december 2021

Activa

	2021	2020
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.444	82.794
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.831	14.248
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	**106.275**	**97.042**
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	349	456
Totaal materiele vaste activa	**349**	**456**
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	2	2
Latente belastingvorderingen	150	449
Totaal financiële vaste activa	**152**	**451**
Totaal van vaste activa	**106.776**	**97.949**
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	778	732
Totaal voorraden	**778**	**732**
Vorderingen		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.668	5.814
Totaal vorderingen	**5.668**	**5.814**
Liquide middelen	**7.979**	**4.016**
Totaal vlottende activa	**14.425**	**10.562**
Totaal activa	**121.201**	**108.511**

Passiva

	2021	2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	47.571	33.926
Overige reserves	25.253	27.933
Resultaat na belastingen boekjaar	13.921	10.965
Totaal eigen vermogen	**86.745**	**72.824**
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
Totaal voorzieningen	**-**	**-**
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	15.056	13.787
Schulden aan groepsmaatschappijen	17.400	19.400
Totaal langlopende schulden	**32.456**	**33.187**
Kortlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.000	2.500
Totaal kortlopende schulden	**2.000**	**2.500**
Totaal passiva	**121.201**	**108.511**

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021 NIET-DAEB

	2021	2020
Huuropbrengsten	3.762	3.944
Opbrengst servicecontracten	9	9
Lasten servicecontracten	-28	-29
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-231	-215
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.004	-782
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-180	-194
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**2.328**	**2733**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.145	2.197
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.781	-1.984
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**1.362**	**211**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-112	-84
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.943	8.519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	314	202
Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille	**12.145**	**8.637**
Opbrengst overige activiteiten	180	179
Kosten overige activiteiten	-6	-6
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	**174**	**173**
Overige organisatiekosten	**-121**	**-89**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-54**	**-95**
Rentelasten en soortgelijke kosten	-812	-927
Totaal van financiële baten en lasten	**-812**	**-927**
Totaal van resultaat voor belastingen	**15.022**	**10.643**
Belastingen	-956	-155
Resultaat uit deelnemingen	-145	476
Totaal van resultaat na belastingen	**13.921**	**10.965**

Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021 DAEB

(directe methode)	**2021**	**2020**
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	50.564	50.540
Vergoedingen	3.211	3.214
Overheidsontvangsten	158	158
Overige bedrijfsontvangsten	-	594
Ontvangen interest	862	955
Saldo ingaande kasstromen	*54.795*	*55.461*
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.188	-5.056
Onderhoudsuitgaven	-17.737	-15.914
Overige bedrijfsuitgaven	-8.536	-8.774
Betaalde interest	-8.081	-8.625
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-222	-96
Verhuurderheffing	-6.408	-5.474
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-279	-240
Vennootschapsbelasting	-8.930	-3.735
Saldo uitgaande kasstromen	*-55.381*	*-47.914*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**-586**	**7.547**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.763	3.636
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	*1.763*	*3.636*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-15.714	-3.777
Verbeteruitgaven	-8.494	-6.334
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-266
Investeringen overig	-3	-2.066
Totaal van verwervingen van MVA	*-24.211*	*-12.443*
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	*-22.451*	*-8.807*
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	2.578	2.500
Uitgaven verbindingen	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	*2.578*	*2.500*
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-19.873**	**-6.307**

Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	37.515	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-12.788	-14.368
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**24.727**	**-4.368**
Toename (afname) van geldmiddelen	**4.268**	**-3.128**
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.682	446
Geldmiddelen aan het eind van de periode	1.586	-2.682
Toename (afname) van geldmiddelen	**4.268**	**-3.128**

Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021 NIET-DAEB

(directe methode)	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.762	3.943
Overige bedrijfsontvangsten	188	188
Ontvangen interest	20	28
Saldo ingaande kasstromen	*3.970*	*4.159*
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-357	-335
Onderhoudsuitgaven	-803	-573
Overige bedrijfsuitgaven	-476	-387
Betaalde interest	-832	-927
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-12	-55
Vennootschapsbelasting	-657	-52
Saldo uitgaande kasstromen	*-3.137*	*-2.329*
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**833**	**1.830**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.203	1.407
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	2.111	868
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	*7.314*	*2.275*
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-68	-254
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.577	-1.235
Aankoop overig	-	-
Investeringen overig	-38	-339
Totaal van verwervingen van MVA	*-1.683*	*-1.828*
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	*5.631*	*447*
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**5.631**	**447**
Financieringsactiviteiten		
Aflossingen interne leningen	-2.500	-2.500
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-2.500**	**-2.500**

Toename (afname) van geldmiddelen	**3.963**	**-223**
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.016	4.239
Geldmiddelen aan het eind van de periode	7.979	4.016
Mutatie geldmiddelen	**3.963**	**-223**

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens
Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Patrimonium van toepassing zijn regelgeving.

Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Patrimonium is € 175.000 (klasse F) voor een heel kalenderjaar. Dit maximum dient vervolgens vertaald te worden op basis van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor de bezoldiging van bestuurder van de woningcorporatie in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) kwam in 2021 een bedrag van € 174.899 ten laste van de woningcorporatie (2020: € 167.559). Patrimonium heeft de FLOW-premie van de bestuurder niet aangewezen als eindheffingsloon en deze is meegenomen in de WKR/vrije ruimte conform voorgaande jaren (2021: € 116,64 en in 2020: € 106,92).

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) kwam in 2021 een bedrag van € 71.500 (2020: € 72.063) ten laste van de Patrimonium.

De bezoldiging van de bestuurder en voormalig bestuurders van Patrimonium is als volgt:

Gegevens 2021 **bedragen x € 1**	**T.C.M. van Haarst**	
Functiegegevens	Directeur/bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.633	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.266	
Subtotaal	*174.899*	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	174.899	
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.	
Gegevens 2020		
bedragen x € 1	**T.C.M. van Haarst**	

Functiegegevens	Directeur/bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.289
Beloningen betaalbaar op termijn	23.270
Subtotaal	*167.559*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	167.559

Voor het boekjaar 2021 en 2020 is het maximum niet overschreden.

De bezoldiging van de commissarissen van Patrimonium voor 2021 is als volgt:

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	**W.G.F. Cassée**	**A.M. Reintjes**	**H.J.M. Turlings / vd Ven**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.500	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.500	13.000	13.000
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	**W.G.F. Cassée**	**A.M. Reintjes**	**H.J.M. Turlings / vd Ven**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-10 / 31-12	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.875	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.300	16.800	16.800

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	**D.L.C. Wijnbelt**	**W. van Olst**
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.000	13.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	**D.L.C. Wijnbelt**	**W. van Olst**	**A. Elsenaar**
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01 / 31-12	01-10 / 31-12	01-01 / 30-09
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.500	3.125	14.063
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	4.200	18.900

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	**A. Elsenaar**	**W.G.F. Cassée**
Functiegegevens	Eerst voorzitter daarna gewoon lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-10 / 31-12	01-01 / 30-09
Bezoldiging		
Bezoldiging	3.125	9.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.200	12.600

Voor het boekjaar 2020 en het jaar 2021 is het individueel maximum niet overschreden en er is geen sprake van een onverschuldigd betaald bedrag.

Verklaring (opmaken) bestuur

Veenendaal, 2 juni 2021 - origineel getekend door:

T.C.M. van Haarst, directeur/bestuurder

Verklaring (vaststellen) Raad van Commissarissen

Veenendaal, 2 juni 2021 - origineel ondertekend door:

W.G.F. Cassée, voorzitter

W. van Olst

A.M. Reintjes

H.J.M. Turlings van de Ven

D.L.C. Wijnbelt

HOOFDSTUK 6: OVERIGE GEGEVENS

6.1 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 22 van de statuten. Daarin is bepaald dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting. Dit na vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van Deloitte bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Vestiging Patrimonium woonservices

Patrimonium woonservice is gevestigd op de Boompjesgoed 20 in Veenendaal en heeft geen nevenvestigingen.

BIJLAGE 1: SCHEMA SAMENSTELLING EN ROOSTER VAN AFTREDEN

De samenstelling van de RvC is evenwichtig. Alle profielen zijn vertegenwoordigd en de verschillende expertises zijn afgedekt.

Overzicht zittingstermijnen:
W.G.F. Cassée (voorzitter)
01-01-2015 (1e termijn)
01-01-2019 (2e en laatste termijn) 31-12-2022 (aftredend)

A.M. Reintjes (vicevoorzitter)
20-03-2017 (1e termijn)
20-03-2021 (2e en laatste termijn) 19-03-2025 (aftredend)

H.J.M. van de Ven
23-10-2017 (1e termijn)
23-10-2021 (2e en laatste termijn) 22-10-2025 (aftredend)

D.L.C. Wijnbelt
04-12-2017 (1e termijn)
04-12-2021 (2e en laatste termijn) 03-12-2025 (aftredend)

W. van Olst
01-10-2020 (1e termijn)
01-10-2024 (2e en laatste termijn) 01-10-2028 (aftredend)

BIJLAGE 2: NEVENFUNCTIES

Naam: de heer W.G.F. Cassée

Functie: Directeur Leys Patent BV (h.o.d.n. HarveyBloom).

Relevante nevenfuncties:
- (Afgeleide bestuur) functies bij aan Leys Patent BV verbonden rechtspersonen

Naam: mevrouw A.M. Reintjes

Functie: Organisatieadviseur. Eigenaar Werk van Waarde.

Relevante nevenfuncties:
- n.v.t.

Naam: mevrouw H.J.M. Van de Ven

Functie: Sectorhoofd Huisvesting Nationale Politie.

Relevante nevenfuncties:
- Bestuurslid Opdrachtgeversforum in de bouw
- Partner lid Bouwcampus Delft

Naam: de heer D.L.C. Wijnbelt

Functie: Directeur Ontwikkeling & Zakelijk Beheer Eigen Haard.

Relevante nevenfuncties:
- Penningmeester Stichting Rietveldprijs

Naam: de heer W. van Olst

Functie:
- Zelfstandig financieel- en organisatieadviseur
- DGA van drs. W. van Olst Beheer BV

Relevante nevenfuncties:
- Commissaris bij Stichting Lefier te Groningen
- Lid van de Ledenraad Univé Stad en Land U.A.
- Commissaris bij Stichting Waardwonen te Huissen
- Penningmeester bij Stichting Leergeld Oost Betuwe

BIJLAGE 3: RVC-BESLUITEN

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 de volgende besluiten genomen:

- Aanwijzen commissarissenpool van de VTW om in geval van belet of ontstentenis tijdelijk de functie van commissaris op te nemen
- Goedkeuring managementletter en de managementreactie
- Benoeming voor een tweede termijn als commissaris van A.M. Reintjes
- Instemming met het ACV (Advies Commissie Vestia) advies over Vestia
- Instemming met het programma op hoofdlijnen wijkaanpak van het Franse Gat
- Vaststelling inkoop- en offertetrajectbeleid
- Vaststelling huuraanpassing 2021
- Goedkeuring van de Tertaalrapportages (T3 2020, T1 2021 en T2 2021)
- Goedkeuring kaderbesluit voor de renovatie-investering voor 48 woningen aan de Westersingel 61-91 II
- Goedkeuring Bod op de woonvisie
- Goedkeuring duurzaamheidsbeleid
- Goedkeuring intentieverklaring verkenning fusie Patrimonium woonservice met de Veenendaalse Woningstichting
- Goedkeuring kadernota begroting 2021
- Goedkeuring jaarrekening 2020
- Decharge bestuurder in het kader van de jaarrekening 2020
- Decharge RvC in het kader van de jaarrekening
- Goedkeuring kaderbesluit sloop/nieuwbouw (64 woningen) Dennenlaan
- Goedkeuring kaderbesluit bouw 32 appartementen Eiland K
- Goedkeuring kaderbesluit bouw 10 egw Eiland H en I
- Goedkeuring kader-/sloopbesluit 20 egw Heemskerkstraat
- Goedkeuring kaderbesluit bouw 19 egw Eiland K
- Benoeming voor een tweede termijn als commissaris van H.J.M. van de Ven
- Goedkeuring onderzoek financiële risico’s van de mogelijke fusie met de Veenendaalse Woningstichting
- Goedkeuring auditplan
- Goedkeuring aanpassing van het financiële sturingskader
- Goedkeuring volmacht WSW/ strategisch programma WSW
- Benoeming voor een tweede termijn als commissaris van D.L.C. Wijnbelt