JAAR-STUKKEN 2016

Patrimonium
WOONSERVICE

BESTUURSVERSLAG: DOEN WE DE JUISTE DINGEN EN DOEN WE ZE GOED?

- 1.1 MISSIE, VISIE EN KOERS
- 1.2 STAKEHOLDERS EN PRESTATIEAFSPRAKEN
- 1.3 BETAALBAAR WONEN
- 1.4 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN
- 1.5 BETAALBAARHEID
- 1.6 PLANMATIG EN NIET PLANMATIG ONDERHOUD
- 1.7 VERENIGING VAN EIGENAREN
- 1.8 ENERGIEBESPARING
- 1.9 (DES)INVESTERINGEN VASTGOED
- 1.10 PRETTIGE WOONOMGEVING
- 1.11 OVERLAST
- 1.12 VEILIGHEID

BESTUURSVERSLAG: DE SAMENWERKING MET ONZE KLANTEN EN RELATIES

- 2.1 DE KLANT
- 2.2 LOKALE, REGIONALE & PROVINCIALE VERANTWOORDIING
- 2.3 DIENSTVERLENING
- 2.4 VERLENEN VAN DIENSTEN
- 2.5 COMMUNICATIE

BESTUURSVERSLAG: DE FINANCIEN OP ORDE (PRESTEREN NAAR VERMOGEN)

- 3.1 VASTGOED ALS VERMOGEN
- 3.2 DE ORGANISATIE
- 3.3 RISICOMANAGEMENT & COMPLIANCE
- 3.4 DE FINANCIËN

BESTUURSVERSLAG TOEZICHT (GOVERNANCE)

- 4.1 VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING
- 4.2 TOEZICHTHOUDENDE ROL
- 4.3 WERKGEVERSROL
- 4.4 KLANKBORDFUNCTIE
- 4.5 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN
- 4.6 TOT SLOT

DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

BIJLAGEN / OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

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 Food Valley:	Ede, Barneveld, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.
Oprichting:	22 oktober 1918
Laatste statutenwijziging :	12 december 2016
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 brancheorganisate:	Aedes
RvC:	A. Elsenaar, voorzitter (per 01-10-2015) P.F.M. Kuenzli, lid (tot 20-02-2017) J.L.P.A. Dankaart, lid (tot 01-04-2016) C. Dijkshoorn, lid (per 01-04-2012) W.G.F. Cassée, lid (per 01-01-2015) A. Kersten-de Leeuw, lid (tot 31-12-2016)
Bestuur:	T.C.M van Haarst, directeur-bestuurder (per 01-02-2016) P.A. de Vrije, directeur-bestuurder (tot 01-02-2016)

APK onderhoud	Algemene periodieke keuring van de woning
BAC	Budget advies centrum
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 bevat nieuwe regels voor woningcorporaties. Deze werken de herzieningen in de woningwet verder uit.
DAEB-corporatie	Een corporatie die zich concentreert op de kerntaken.
Diensten Algemeen Economisch Belang (DAEB)	In de Woningwet omschreven diensten: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.
CIZ indicatie/verklaring	Het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) beoordeelt onafhankelijk of burgers recht hebben op zorg via de Wet langdurige zorg.
CFV	Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Per 1 juli 2015 is de organisatie opgegaan in de Inspectie Leefomgeving en Transport onder het domein Autoriteit Woningcorporaties.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	CPO is een ontwikkelvorm waarbij een groep particulieren (collectief) het volledige zeggenschap houdt over de uiteindelijk te realiseren woningen.
EPA	Energieprestatieadvies
GGD	Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
GJ-meter	Giga joulemeter, de Gigajoule (symbool GJ) is een eenheid van energie.
Governancecode	De Governancecode woningcorporaties 2015 geldt vanaf 1 mei 2015 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
FoodValley	Netwerk van corporaties uit de regio.
Niet-DAEB	Activiteiten die buiten de DAEB activiteiten vallen, zoals commerciële activiteiten.
OGGZ	OGGZ staat voor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg
Passend toewijzen	Een eenduidige en goed toetsbare norm vastgesteld door de overheid waardoor mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur.
PKVW	Politie Keurmerk Veilig Wonen
Prestatieafspraken	In de prestatieafspraken leggen corporatie(s), gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volks-huisvestelijke doelstellingen.
RIGO	Organisatie die markt- en beleidsonderzoek verricht.

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 tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel: • 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep); • 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens); • 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.
VTW	Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties
WMO-loket	Adviespunt van de gemeente waar burgers geïnformeerd kunnen worden over de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
Woningmarktregio FoodValley	De gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen, Renswoude, Barneveld, Scherpenzeel en Veenendaal.
Woonvisie	Document waarin de gemeente haar plannen met betrekking tot de woningmarkt voor meerdere jaren vast legt.
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS punten	Het woningwaarderingsstelsel (WWS), in de betreffende context ook puntensysteem genoemd, is een systeem om een redelijke huurprijs voor een woning vast te stellen.

Sinds 2016 heeft Patrimonium woonservice een stevige koers ingezet op verandering. Dat begint met expliciete keuzes waarvoor we willen zijn, we hebben een stevige bijstelling in ons portefeuillestrategie aangebracht. We zetten in op de laagste inkomensgroepen en de meest kwetsbare doelgroepen, waarbij betaalbaarheid voorop staat. Dat leidt tot een gewijzigd huurbeleid met als uitgangspunt dat onze woningen bereikbaar en betaalbaar moeten blijven voor al onze klanten en nieuwe woningzoekenden. Het vastgoed is voor onze klant en niet andersom.

Datzelfde geldt voor de wijze waarop wij als organisatie in de Veenendaalse samenleving willen opereren. En dat heeft betekenis voor de cultuur die we in Patrimonium voor onze klanten willen terugzien en ook een zakelijke gerichtheid op de omvang van onze bedrijfslasten. Onze medewerkers zijn zich ervan bewust dat zij voor de klant werken en ons vermogen door onze huurders is opgebouwd.

In 2016 zijn we begonnen deze omslag vorm te geven. Wij zijn er ten diepste van overtuigd dat dit alleen kan met onze medewerkers zelf. Wat wij zijn en waarvoor wij staan, stralen wij immers zelf uit. Ons motto waarlangs we dit oppakken is: "Mensen-Wonen-Samen". Onder deze titel zijn we binnen de organisatie een verandertraject gestart. Het woord samen is daarbij gevallen, wij kunnen onze missie "fijn wonen in de Veenendaalse samenleving" niet zonder anderen waarmaken en willen onze bijdrage zoveel mogelijk met anderen vorm geven. Wonen is evident: dat is onze kernactiviteit, ons bestaansrecht, dat zullen wij evenwel moeten kunnen legitimeren doordat wij het aantoonbaar voor onze doelgroepen beter doen dan de commerciële verhuurders. Om dat blijvend mogelijk te maken, is een vernieuwing in onze cultuur en bedrijfsvoering noodzakelijk. Al in mijn eerste jaar is dat door velen collega's binnen Patrimonium omarmd en zijn wij in 2016 op vele fronten voortvarend van start gegaan. Dat maakt mij bijzonder trots op mijn medewerkers en ik ben ervan overtuigd dat wij de komende jaren deze nieuwe toekomst voor Patrimonium en waarvoor zij staat stevig kunnen verankeren in onze eigen organisatie en in de Veenendaalse samenleving.

Trees van Haarst
Directeur-bestuurder

Trees van Haarst

HOOFDSTUK 1

DOEN WE DE JUISTE DINGEN EN DOEN WE ZE GOED?

1.1 MISSIE, VISIE EN KOERS

Patrimonium woonservice heeft als primaire doelstelling het kwalitatief goed en passend huisvesten van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Patrimonium wil een klantgedreven dienstverlenende organisatie zijn. Wij hebben in 2016 de fundamentele keuze gemaakt om ons vooral op de primaire doelgroep te richten en daarmee als "DAEB-corporatie" door het leven te willen gaan. Hierbij kiezen we nadrukkelijk voor de lage inkomensgroepen.

Missie

In 2016 heeft Patrimonium een nieuwe missie vastgesteld: **"Wij dragen bij aan fijn wonen in de Veenendaalse samenleving".** De focus ligt op Veenendaal en met onze medewerkers en stakeholders willen we werken aan het fijn wonen voor onze klanten. Fijn in de meest brede zin van het woord. Het gaat hier om het thuisgevoel, een gevoel van veiligheid en een prettige woonomgeving.

Tevens hanteren we een nieuw adagium: "Mensen Wonen Samen". Onder deze titel zijn we binnen de organisatie een verandertraject gestart. Vanuit een nieuwe klantvisie werken we aan een slimme en slanke organisatie tegen zo laag mogelijke bedrijfslasten. We hanteren het bewustzijn dat elke euro raak moet zijn, omdat dit geld grotendeels afkomstig is van de huurders.

Onze kernwaarden daarbij zijn:

- Betrouwbaar – betrouwbaarheid begint met duidelijkheid
- Klantgedreven – een goed contact begint met respectvol luisteren
- Duurzaam ondernemen – een duurzame toekomst begint vandaag
- Maatschappelijk betrokken – samen leven begint met betrokkenheid
- Verbinden – samenwerken begint met verbinden

Visie

Als afgeleide van de missie leidt dit op hoofdlijnen tot de volgende visie voor de komende jaren:

- De klant en de markt bepalen ons handelen.
- Onze thuismarkt is Veenendaal, hier zijn we lokaal sterk verankerd. Als er aanleiding voor is, zijn we actief in de FoodValley. We zijn uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.
- We zijn een betrouwbare samenwerkingspartner.
- We willen maatschappelijk presteren. Dat doen we door er vooral te zijn voor de kwetsbare groepen. We bieden goede en passende huisvesting aan voornamelijk mensen met lage inkomens maar ook aan mensen met middeninkomens.
- We blijven onze vastgoedportefeuille vernieuwen en investeren fors in de bestaande woningvoorraad. We richten ons ook op de leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid.
- We stemmen onze lange termijnambities af op het rendement van ons eigen vermogen.
- Om maatschappelijk effectief te kunnen blijven, zetten we onze creativiteit en innovatief vermogen in.
- We blijven ons inzetten op de aan wonen gerelateerde diensten op het gebied van Wonen, Welzijn en Zorg, om het zelfstandig wonen en de zelfredzaamheid te vergroten.

Marktregio

Patrimonium heeft in samenwerking met de woningcorporaties van de FoodValley een voorstel voor de woningmarktregio FoodValley opgesteld.
De voorgestelde woningmarktregio bestaat uit de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen, Renswoude, Barneveld, Scherpenzeel en Veenendaal. Daarmee is er een structurele basis voor de woonopgave. Belangrijk hierbij is wel dat er voldoende oog is voor de investeringscapaciteit van de woningcorporaties.
Dit wordt onderzocht en gemonitord. Daarnaast is het een voordeel dat hierbij aansluiting is gevonden bij de reeds bestaande regionale samenwerking. Op basis van artikel 41b van de Woningwet, heeft het ministerie besloten de regio FoodValley toe te kennen.
Dit betekent dat Stichting Woonstede, Patrimonium woonservice, de Woningstichting, Woningstichting Barneveld, Rhenam Wonen, Veenendaalse Woningstichting, Woningcorporatie Plicht Getrouw en Stichting Idealis en hun samenwerkingsvennoot-schappen feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.
Patrimonium mag niet uitbreiden buiten de na 1 juli 2016 vastgestelde FoodValley regio. Het bezit Patrimonium valt ook binnen deze regio op één verhuureenheid na in de woningmarktregio Utrecht. Het bezit buiten de woningmarktregio hoeft

Patrimonium niet af te stoten. Investeringen in onderhoud, woningverbetering, verkoop, investeringen in leefbaarheid en vervangende nieuwbouw na sloop blijft toegestaan buiten het woningmarktgebied.

Administratieve scheiding

Patrimonium heeft gekozen om, voor de wettelijke verplichte scheiding tussen haar DAEB en niet-DAEB bezit, gebruik te maken van de mogelijkheid van een administratieve scheiding. Dat wil zeggen dat juridisch alle diensten worden ondergebracht in één organisatie maar dat de administratie en verantwoording zo worden ingericht dat inzicht wordt verkregen in de financiële situatie van DAEB en niet-DAEB.
Dit verantwoorden wij middels een scheiding van vermogen, kosten/opbrengsten en kasstromen. En dit is de minst vergaande maar passende vorm van splitsing die aansluit bij onze argumentatie dat onze portefeuillestrategie een heel nadrukkelijke focus heeft op het DAEB-segment (primaire doelgroep). Verder is er geen aanleiding om actief te zijn in het niet-DAEB-segment, de markt pakt deze opgave momenteel op. Doordat we voor een administratieve scheiding gekozen hebben, blijft al het bezit binnen de Toegelaten Instelling (TI) en wordt dit niet ondergebracht in een dochteronderneming. Onze klanten merken er op deze manier nauwelijks iets van. We voldoen er mee aan de wettelijke eisen en we kunnen onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal en efficiënt mogelijk realiseren.

Scheidingsplan DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Na de keuze voor een administratieve scheiding zijn de keuzes gemaakt voor het invullen van de DAEB en niet-DAEB-tak (het concept scheidingsplan) en is de haalbaarheid van deze keuzes financieel doorgerekend. De definitieve keuze voor de invulling van de DAEB en niet-DAEB-tak is gemaakt, nadat de Portefeuille-strategie 2.0 vastgesteld en doorgerekend is.
De volgende stappen zijn doorlopen voordat het scheidingsplan bij de minister ter goedkeuring werd ingediend:

- Herijken doelgroep- en portefeuillestrategie.
- Bepalen van de gewenste omvang van de DAEB en niet-DAEB-tak en het selecteren van het over te hevelen DAEB-bezit.
- Opstellen van de openingsbalans DAEB en niet-DAEB-tak, inclusief de gescheiden financiële meerjarenplanning en het vaststellen van de hoogte van de interne lening, de rentevergoeding en het toekomstig dividend van de niet-DAEB-tak.
- Beoordeling van de levensvatbaarheid van de DAEB en niet-DAEB-tak.
- Zienswijzen gevraagd aan de betreffende gemeenten en de Huurdersvereniging.

Portefeuillestrategie 2.0

Het scheidingsvoorstel is grotendeels gebaseerd op ons nieuwe kader, de Portefeuillestrategie 2.0, die eind mei 2016 is vastgesteld. In de portefeuillestrategie kiezen we -als belangrijkste punt van de driehoek betaal-baarheid, beschikbaarheid en kwaliteit- voor betaal-baarheid van de lage inkomens omdat we op alle fronten zien dat dat nodig is. Immers: Deze doelgroep groeit in Veenendaal. Verder zijn de huren de afgelopen jaren sterk gestegen, tot ruim boven het gemiddelde in de sector. Onze nieuwbouw is erg mooi alleen wordt deze onbereikbaar voor onze doelgroep. En dat betekent dat ook onze duurzaamheidsopgave primair ten dienste komt van de betaalbaarheid. Omdat we ook minder woningen gaan verkopen, is de verkoop niet meer primair gericht op het genereren van financiële middelen. De focus verschuift van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaande bouw.
Deze koers maakt het eenvoudiger om de organisatie op de toekomst voor te bereiden. De duidelijke kernopgave vraagt weliswaar ook een vernieuwde en andere organisatie echter wel met eenduidige focus. Geen dubbele bedrijfsvoering en een enkelvoudig organisatieontwerp.

1.2 STAKEHOLDERS EN PRESTATIEAFSPRAKEN

Zoals bij de visie beschreven is onze thuismarkt Veenendaal. Hier zijn we lokaal sterk verankerd. Lokale verankering betekent niet alleen zichtbaar en aanwezig zijn, alsook dat we nauw betrokken willen zijn bij onze belanghebbenden. We hebben het afgelopen jaar veel energie gestoken in het betrekken van onze belanghebbenden bij de thema's die bij Patrimonium in de komende jaren op de agenda staan. Samen met onze Huurdersvereniging, collega-corporaties en haar huurdervertegenwoordigers alsook de gemeente Veenendaal hebben we voor 2016 prestatieafspraken gemaakt. De prestatieafspraken maken we niet alleen omdat de wet ons dat voorschrijft, ook omdat we het belangrijk vinden onze belanghebbenden te betrekken bij onze maatschappelijke keuzes en beleids-afwegingen. We kunnen en willen het niet alleen, door samenwerking komen we verder.

Prestatieafspraken 2016

De Prestatieafspraken 2016 voor Veenendaal zijn gebaseerd op de Woonvisie (met als speerpunten dynamische woonmilieus, huishoudens met een zorgvraag en lagere inkomens) en het Bod op de Woonvisie. Deze hebben wij eind 2015 gezamenlijk met de corporaties en de Huurdersverenigingen aangeboden aan het College van B&W. Na goede onderhandelingen zijn eind 2015 de prestatieafspraken 2016 vastgesteld.

Belangrijke aandachtspunten in de prestatieafspraken 2016 waren:

- De relatie tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en woonlasten.
- Dynamische woonmilieus.
- Huisvesting statushouders.

Er zijn onder andere afspraken gemaakt over:
Een nieuw woningmarktonderzoek, het strategisch huurbeleid, verkoop van woningen, een gemeentelijk plan voor ouderenhuisvesting, lagere grondprijzen, wijkambities en een Social Return on Investment.
Voor de uitwerking hiervan zie hoofdstuk 6, bijlage 1.

Een belangrijk leerpunt uit de ervaringen met het opstellen van de prestatieafspraken 2016 is dat we als partijen in 2017 meer tijd en energie willen steken in de samenwerking, vooral ook op het terrein van duurzaamheid en het maken van gebiedsvisies. Voor de wijk "Franse Gat" zijn intussen afspraken gemaakt om gezamenlijk met bewoners een gebiedsvisie op te stellen. Wanneer zaken inhoudelijk nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd maken we er in de prestatieafspraken duidelijkere procesafspraken over. Monitoring kan nog meer aandacht krijgen: In 2016 was de verantwoording vanuit de corporaties wat vrijblijvend, zowel op het gebied van de voortgang als de behaalde resultaten. De monitoring kan leiden tot extra inspanning en in het uiterste geval tot aanpassing van de prestatieafspraken.

Tekenen prestatieafspraken

Prestatieafspraken 2017-2019

Conform de wettelijk voorschriften is in 2016 tijdig door de corporaties samen met de Huurdersverenigingen het Bod op de Woonvisie uitgebracht. Deze keer is extra aandacht gevraagd voor de wederkerigheid tussen partijen ("partners in business"). Met de gemeente is een aantal keren overleg gevoerd over de concept prestatieafspraken 2017-2019. Bespreekpunten waren voornamelijk de verdringing en de huisvesting van statushouders en de (sociale) grondprijzen. In november 2016 is het College van B&W in Veenendaal gevallen en was het niet mogelijk deze prestatieafspraken af te sluiten. Hierover is overleg geweest met de minister. Uitstel tot begin 2017 is mogelijk gebleken. De voorliggende prestatieafspraken markeren een omslag in de beoogde prestaties van de corporaties. De uitbreiding

Dag van het huren

van de sociale huurvoorraad wordt minder prominent. Het accent verschuift richting beheer en verbetering van de bestaande voorraad. De prestatieafspraken zijn opgebouwd aan de hand van drie focusthema's, die zowel inspelen op de speerpunten van de gemeentelijk Woonvisie als op de prioriteiten van de minister.
De drie focusthema's zijn:

- Betaalbaarheid en Beschikbaarheid.
- Verbetering woningvoorraad, incl. duurzaamheid.
- Kwaliteit Wonen en Woonomgeving.

Rhenen
In de Portefeuillestrategie 2.0 heeft Patrimonium de keuze gemaakt om de focus alleen te richten op Veenendaal. Op basis van dit uitgangspunt is in het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB het woningbezit in Scherpenzeel en Rhenen ondergebracht in het niet-DAEB-deel. Dit omdat Patrimonium deze woningen wil verkopen. In de gemeente Rhenen zijn voor 2016 prestatieafspraken gemaakt echter zijn deze voor de periode 2017-2019 niet opnieuw gemaakt. Dit is afgestemd met het College van B&W. Vanwege de voorgenomen verkoop (16 eengezinswoningen) is overleg gestart met de woningcorporatie Rhenam. Het College van B&W Rhenen heeft een positieve zienswijze afgegeven voor het Scheidingsvoorstel.

Scherpenzeel
In de gemeente Scherpenzeel zijn er voor 2016 prestatieafspraken gemaakt in samenwerking met Woonstede. Voor de periode 2017-2019 zijn er geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Hierover is overleg gevoerd met het College van B&W van Scherpenzeel. Vanwege de voorgenomen verkoop van de 36 appartementen is overleg gestart met woningcorporatie Woonstede uit Ede. Het College van B&W is akkoord gegaan met het feit dat er geen nieuwe prestatieafspraken zijn gemaakt. Wel is een negatieve zienswijze afgegeven met betrekking tot de verkoop. De gemeente wil de woningen behouden in het sociale segment en er moeten nog nadere afspraken gemaakt worden over de achtervang (borging). Patrimonium neemt als voorwaarde bij de verkoop mee dat het voorlopig sociale huurwoningen blijven.

Utrechtse Heuvelrug
In ons bestand is een huurovereenkomst voor een stacaravan opgenomen. Deze is gelegen in het recreatiedorp "De Ossenberg" in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze overeenkomst loopt af op 1 november 2018. Patrimonium heeft verder geen ambitie om in de Gemeente Utrechtse Heuvelrug haar woningbezit uit te breiden.

1.3 GOED EN BETAALBAAR WONEN

De primaire doelgroep groeit in Veenendaal. Desalniettemin zijn bij ons de huurprijzen de afgelopen jaren fors gestegen, tot ruim boven het gemiddelde in de sector. Onze nieuwbouw is erg mooi alleen wordt, bij ongewijzigd beleid, onbereikbaar voor onze doelgroep. Wijziging van beleid was dus nodig, ten eerste vanwege onze eigen keuze om er nog meer te zijn voor de primaire doelgroep. Ten tweede omdat de huren ook te hoog worden in relatie tot de nieuwe wetgeving ("Wet Doorstroming Huurmarkt" en vooral het "passend toewijzen"). Deze wetgeving beperkt ons in de mogelijkheden van het huurbeleid (huursombenadering) en gaat verschuivingen veroorzaken in de vraag. De eerste resultaten van het passend toewijzen bevestigen dit, in eerste instantie waren er minder huuropzeggingen en minder reacties op woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. We willen ons nog meer richten op het huisvesten van de laagste inkomensgroepen. We blijven een (naar prijs en kwaliteit) gedifferentieerd woningaanbod (gemengde wijken) nastreven.

Woningbezit

Woningbezit Patrimonium woonservice per 31 december 2016 (prijspeil 1 juli 2016):

TABEL 1: Aantal woningen per huurcategorie 31 december 2016. (FNP)
* De indeling van de eenheden in deze tabel volgen de daadwerkelijke huurcontracten en staan los van het (concept) scheidingsvoorstel DAEB/Niet DAEB zoals ingediend bij AW

	GOEDKOOP	BETAALBAAR 1-2	BETAALBAAR +3	DUUR	VRIJE SECTOR DAEB	VRIJE SECTOR NIET-DAEB	TOTAAL
VEENENDAAL							
Eengezinswoningen	55	649	255	574	335	141	2009
Appartementen 1-2 kamers	501	953	82	173	11	1	1721
Appartementen 3+ kamers	199	2342	532	440	65	70	3648
Subtotaal Veenendaal	**755**	**3944**	**869**	**1187**	**411**	**212**	**7378**
RHENEN							
Eengezinswoningen				1	15		16
Subtotaal Rhenen	**0**	**0**	**0**	**1**	**15**	**0**	**16**
SCHERPENZEEL							
Appartementen 1-2 kamers		11	6	8			25
Appartementen 3+ kamers			5	5	1		11
Subtotaal Scherpenzeel	**0**	**11**	**11**	**13**	**1**	**0**	**36**
TOTAAL ALLE GEMEENTEN	**755**	**3955**	**880**	**1201**	**427**	**212**	**7430**

Woningtoewijzing en doorstroming

Door het verlagen van de huurprijzen en door de huren af te toppen binnen de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag beogen we ook dat er meer doorstroming op gang komt. Voor de zittende huurders komen er weer mogelijkheden te verhuizen van een appartement naar bijvoorbeeld een betaalbare eengezinswoning. In de loop van 2016 is dit al voorzichtig op gang gekomen. We voeren (nog) geen actief doorstroombeleid. Wel stimuleren we ouderen te verhuizen naar onze ouderen- en aanleunwoningen. We hebben hiervoor reclame gemaakt binnen de eerstelijns zorg door middel van een brochure met ons woningbezit dat uitermate geschikt is voor senioren. Verder proberen we bij een geschikt nieuwbouw project extra verhuizingen te realiseren door bijvoorbeeld bewoners uit de wijk voorrang te geven door en ze te verhuizen naar de nieuwbouw (lokaal maatwerk). Onze vrije sector woningen bieden we volledig transparant aan via onze eigen website, de website www.huiswaarts.nu, maar ook via de website www.rooftrack.nl.

In 2016 hebben zich de volgende mutaties voorgedaan:

TABEL 2: Mutaties woningbezit per gemeente.

WONINGVOORRAAD 31-12-2016	1-1-2016 NIEUWBOUW	TOEGEVOEGD	SLOOP	VERKOOP	31-12-2016
VEENENDAAL					
Zelfstandige woongelegenheden					
- Eengezinswoningen	2005	25		21	2009
- Meergezinswoningen	5295	155		81	5369
Onzelfstandige woongelegenheden					
- Standplaatsen en woonwagens	47				47
- Groepswoningen	182				182
Parkeervoorzieningen	550	128		5	673
Bedrijfsruimten	22				22
Overige niet woongelegenheden	35	3	0	7	31
	8136	**311**	**0**	**114**	**8333**
RHENEN					
- Eengezinswoningen	16				16
	16	**0**	**0**	**0**	**16**
SCHERPENZEEL					
- Meergezinswoningen	36				36
	36	**0**	**0**	**0**	**36**
UTRECHTSE HEUVELRUG					
Onzelfstandige woongelegenheden					
- Woonwagen	1				1
	1	**0**	**0**	**0**	**1**
TOTAAL	**8189**	**311**	**0**	**114**	**8386**

In 2016 is de sloop van de 36 woningen aan de Stadhouderslaan afgerond en gestart met de nieuwbouw. We hebben in 2016 geen woningen aangekocht, samengevoegd of gesplitst. Wel hebben we een aantal nieuwbouw complexen gesplitst door middel van appartementsrechten. Hiermee anticiperen wij op het toekomstige beleid van de gemeente Veenendaal. Er zijn geen plannen voor verkoop van deze woningen.

Verhuur

Met onze Huurdersvereniging is betaalbaarheid in de meest brede vorm besproken en er zijn goede afspraken gemaakt over de uitwerking van de Portefeuillestrategie 2.0 (benodigde woningen in de verschillende huur categorieën) en de jaarlijkse huurverhoging. Ook is er regionaal afgestemd hoe om te gaan met het "Passend toewijzen".

Beschikbaarheid woningen

De vermelde gemiddelde zoektijd is inclusief de urgenties en de huisvesting van statushouders.
De zoektijd ligt in Veenendaal relatief laag ten opzichte van de omliggende gemeenten. Een belangrijke oorzaak is dat er in Veenendaal in 2016 verhoudingsgewijs veel huuropzeggingen zijn geweest ten opzichte van de collega corporaties in de regio. En dan vooral de toename van het aanbod van goedkope woningen als gevolg van ons gewijzigde huurbeleid. Verder is ook de grote hoeveelheid seniorenwoningen die opnieuw verhuurd zijn van invloed. Hiervoor is de zoektijd gering. De zoektijd voor een lotingwoning lag lager dan voor een aanbodwoning (0,8 ten opzichte van 2,0).

TABEL 3: Mutaties Patrimonium woonservice 2016 wonen en niet wonen per gemeente

MUTATIES 2016	WONEN	NIET WONEN	TOTAAL AANTAL MUTATIES PER GEMEENTE	TOEWIJZING PRIMAIRE DOELGROEP
Mutaties Veenendaal	765	138	903	466
Mutaties Scherpenzeel	7	0	7	1
Mutaties Rhenen	2	0	2	
Mutaties Overberg	0	0	0	
TOTAAL	**774**	**138**	**912**	**467**
MUTATIEGRAAD	**10%**			

TABEL 4: De gemiddelde wachttijd is de inschrijftermijn van een woningzoekende op het moment van acceptatie van een woning (de verhuring). De zoektijd is de tijd vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de selectie voor deze geaccepteerde woning heeft plaatsgevonden voor deze woningzoekende (exclusief bemiddelde woningen en verhuringen aan voorrangsgroepen). (Bron: Woningnet)

2016	WACHTTIJD IN JAREN							ZOEKTIJD IN JAREN								
WONINGTYPE	APPARTEMENT /FLAT	BENEDEN WONING	BOVEN WONING	EENGEZINS WONING	KAMER	MAISONNETTE	OVERIG	APPARTEMENT /FLAT	BENEDEN WONING	BOVEN WONING	EENGEZINS WONING	KAMER	MAISONNETTE	OVERIG	WACHTTIJD	ZOEKTIJD
Rhenen	4,4	1,4	1,4	5,0			4,3	2,2	1,4	0,2	2,8			4,1	4,7	2,5
Scherpenzeel	0,8	1,7	1,0	14,1		7,9		0,4	1,6	1,0	1,6		0,4		10,5	1,3
Veenendaal	4,2	3,1	2,5	5,6		4,9		1,4	1,3	1,0	2,8		2,1		4,5	1,7
Gemiddelde Veenendaal, Rhenen, Scherpenzeel	3,1	2,1	1,6	8,3	0,0	6,4	4,3	1,3	1,5	0,7	2,4	0,0	1,2	4,1	6,6	1,8
Gemiddelde tijd deelnemende corporaties Foodvalley	5,1	6,1	4,0	6,4	2,4	8,5	4,3	1,6	1,3	1,3	2,5	0,3	2,0	4,1	5,5	1,9

Pampagras

Jongeren en 65+'ers hebben sneller een woning dan de andere woningzoekenden. Grote gezinnen wachten het langst.

Passend toewijzen en keuzevrijheid doelgroepen

In 2016 is het "passend toewijzen" ingevoerd. Dit heeft de woningtoewijzing fors beïnvloed. Het heeft grote invloed op de keuzemogelijkheden van woningzoekenden. De belangrijkste verandering is dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens niet meer in aanmerking kunnen komen voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 586/628 afhankelijk van de huishoudengrootte). Ze zijn volledig aangewezen op de goedkopere woningen. Wij hebben in ons beleid de mogelijkheden voor woningzoekenden met een hoger inkomen om in een goedkope woning te gaan wonen ook vrijwel tot nul gereduceerd. Dit om zo veel mogelijk woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. De doelgroep met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen komt in aanmerking voor de betaalbare woningen, ofwel vanaf € 586 voor 1 of 2 persoonshuishoudens of vanaf € 628 voor 3+phh. We hebben een huurinkomentabel opgesteld om het voor de woningzoekenden eenvoudiger te maken de juiste keuzes te kunnen maken en om teleurstelling aan de voorkant te voorkomen.

In de loop van 2016 hebben we op basis van de Portefeuillestrategie 2.0 ons huurbeleid aangepast. Hierdoor komen er meer woningen beschikbaar in de goedkopere categorieën. In specifieke situaties hebben we beperkt een inkomensbeleid toegepast en de huurprijzen aangepast aan het inkomen van de betreffende huurder, ook in relatie tot de huishoudensgrootte. In twee nieuwbouwcomplexen hebben we bewust een aantal woningen in huurprijs verlaagd onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag (Schrijverspark 20 en de Shelter 5 woningen).

Aantal verhuringen

Er zijn 467 verhuringen geweest aan de primaire doelgroep (huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag, met inkomens afhankelijk van de huishoudgrootte onder maximaal € 30.000). Wij zijn ruim binnen de 5% norm gebleven.

TABEL 5: Aantal verhuringen 2016 passend

PRIMAIRE DOELGROEP	% TOEWIJZING	AANTAL VERHURINGEN
Passend	97,64%	456
Te duur	2,36%	11
EINDTOTAAL	**100,00%**	**467**

TABEL 6: Aantal verhuringen 2016 per inkomen en gemeente

TOEWIJZING AAN PRIMAIRE DOELGROEP	VEENENDAAL	SCHERPENZEEL	TOTAAL
1-phh < € 22.100	329		329
2-phh < € 30.000	60		60
3+hh < € 30.000	77	1	78
EINDTOTAAL	**466**	**1**	**467**

Als we kijken naar alle doelgroepen dan zien we het volgende beeld:

TABEL 7: Aantal verhuringen 2016 alle doelgroepen

ALLE DOELGROEPEN	% TOEWIJZING	AANTAL VERHURINGEN
Passende huur bij inkomen	93,54%	724
Te duur	2,20%	17
Te goedkoop	4,26%	33
EINDTOTAAL	**100,00%**	**774**

Wij sluiten hogere inkomens uit voor de goedkope huurwoningen, behalve als het om senioren woningen gaat. Voor deze woningen is relatief gezien maar beperkt belangstelling. De 4,2% "te goedkoop" gehuisveste huurders zijn voornamelijk ouderen met een middeninkomen, die in een goedkope huurwoning zijn gehuisvest.

80-10-10 regeling

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. Huurders met een inkomen boven € 39.874 (2016) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 710,68 (prijspeil 2016). Een corporatie mag wettelijk tot 10% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De mogelijkheden van deze verruiming van de 90% regeling naar 80-10-10 hebben we ingezet voor de huisvesting van urgente en eventuele stadsvernieuwingskandidaten met een hoger inkomen (bijvoorbeeld in het nieuwe Schrijverspark). Alsook voor de toewijzing van een project nieuwbouwwoningen met een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens (€ 710) aan de inkomensgroep boven de € 34.911 (tot maximaal € 43.000). Dit is per project afgestemd en vastgesteld.

Ook hebben we het ingezet voor het differentiëren van de verhuur van nieuwbouw woningen onder de huurtoeslaggrens aan verschillende inkomensgroepen. Twee verdere acties waren:

- Voor het huursegment € 628 tot € 710 is gekozen om 20% van de woningen te labelen voor een hoger inkomen met een maximum van € 39.874 (10%) en/of € 43.000.
- We hebben alle 25 eengezinswoningen De Erven verhuurd aan huurders met een middeninkomen. Dit is uitgevoerd op basis van een eenmalige afspraak met de gemeente uit 2015 voor een specifieke locatie in Veenendaal-oost.

Als we kijken naar de toewijzingen op basis van de 80%-10%-10% (Europese norm) dan blijkt dat we ook hier ruim binnen de norm zijn gebleven.

In 2016 zijn we relatief voorzichtig omgegaan met de geboden mogelijkheden. In de praktijk blijkt dat we meer ruimte hebben om de middeninkomens te bedienen. Verder zien we dat de belangstelling van woningzoekenden voor woningen in de categorie van € 628 tot € 710 lijkt af te nemen. Om de verhuurbaarheid van deze woningen te verbeteren, kunnen we deze meer verhuren aan de middeninkomens.
Het gemiddeld aantal reacties per woning neemt af, dat zou dus wijzen op een verbetering van de kansen voor de woningzoekenden, vooral in de betaalbare categorieën. Of dat komt door uitsluiting van de hogere inkomensgroepen voor deze woningen of door het hogere aantal woningen dat is aangeboden, valt nog niet duidelijk te concluderen. Daarvoor zijn er te veel variabelen gewijzigd in 2016.

TABEL 8: Toewijzingen verdeeld op basis van Europese norm 80-10-10

ALLE DOELGROEPEN	% TOEWIJZING	MAG ZIJN
< € 35.739	88,24%	
> € 35.739 < € 39.874	5,17%	10%
> € 39.874	6,59%	10%
EINDTOTAAL	100,00%	

Inkomenstoets nieuwe verhuringen

Door gewijzigde regelgeving per 1 juli 2016 (met terugwerkende kracht naar 1 januari 2016) zijn de mogelijkheden voor woningzoekenden, om hun inkomen aan te passen aan de inkomenseisen die gesteld worden aan de toewijzing van een sociale huurwoning, verruimd. Dat is van toepassing als er grote wijzigingen zijn in het inkomen in het jaar van toewijzing, ten opzichte van voorgaande jaren. Woningzoekenden maakten graag gebruik van deze nieuwe mogelijkheid. Dat betekende dat wij behoorlijk verrast werden door een groot aantal (bijna 40%) toewijzingen op "huidig inkomen" in plaats van op het door de belastingdienst vastgestelde inkomen over één van de twee afgelopen jaren. Het toewijzen op huidig inkomen heeft voordelen voor de huurder (ruimere keuze in huurcategorieën, afhankelijk van de hoogte van het inkomen) maar bleek ook een aantal nadelen

Vrijheem

voor ons te hebben. Vooral is er een grotere foutkans door ingewikkelde loonberekeningen en toename van het aantal ZZP-ers met onduidelijke winst/verliesrekeningen en vage prognoses, etc. en de afhandeling kost veel tijd en levert meer leegstand op. Onze interne controleprocedures werken; er is veel tijd besteed aan interne controle. In 2017 worden de foutkansen in het proces verder verminderd, door een nog betere afstemming van de processtappen (IRF naar Empire naar Woningnet en weer terug) en het instellen van een vier ogenprincipe aan de voorkant. In 2016 is een fraudegeval geconstateerd, waarbij moedwillig inkomensgegevens niet zijn opgegeven, die later wel beschikbaar bleken.

Leegstand

De huurderving was op 31 december € 220.278. Dat is onder andere het gevolg van een correctie van € 44.000. Deze cijfers laten een redelijk vergelijkbaar beeld zien met 2015. Er waren echter in 2016 wel aanzienlijk meer mutaties. Van de leegstand, omdat er geen huurder beschikbaar was, is ongeveer 35% niet beïnvloedbare leegstand (o.a. wisselwoningen, het "Achter de voordeur"-project en renovatieleegstand).

Van de 774 opnieuw verhuurde woningen zijn er 424 aansluitend verhuurd als het om het "vinden" van een huurder gaat. Gemiddeld stond een woning zeven werkdagen leeg omdat er niet direct een huurder beschikbaar was. Vanwege onderhoudswerkzaamheden was dit gemiddeld zes werkdagen. De huurderving (geen kandidaat) is gemiddeld € 155 per mutatie, voor het onderhoud is dat € 227.

Door de strenge regels van het passend toewijzen hebben nieuwe huurders regelmatig hun gegevens niet op orde of reageren ze op niet passende woningen. Het gevolg is dat we vaker moeten adverteren. Senioren-woningen en aanleunwoningen verhuren moeilijk, er zijn relatief weinig kandidaten. Opmerkelijk is dat de leegstand in het vrije sectorsegment in 2016 is gehalveerd ten opzichte van 2015. De oorzaak ligt in het feit dat we beter en breder zijn gaan adverteren, dat vanaf laatste kwartaal 2015 de huurprijzen zijn verlaagd (nieuw huurbeleid) en dat er toch meer vraag is gekomen.

Tegengaan woonfraude

Woonfraude valt uiteen in twee categorieën: onrechtmatige bewoning (onder- of doorverhuur, onbewoond laten) en onrechtmatig gebruik van de woning. Onrechtmatige bewoning heeft tot gevolg dat

onze sociale huurwoningen niet worden bewoond door de huishoudens waar ze voor zijn bedoeld. Verder wordt de leefbaarheid in een buurt negatief beïnvloed en kan het gepaard gaan met overlast voor de omwonenden. Door de aanpak van woonfraude worden ook andere vormen van fraude opgespoord, waardoor er minder aan criminaliteit gerelateerde overlast wordt ervaren. Wij reageren direct op signalen en meldingen en kiezen voor een persoonlijke benadering in de vorm van huisbezoeken. We checken regelmatig de landelijke websites of er aanbiedingen worden gedaan voor door- en onderverhuur en ook op het aanbieden van woonruimte van ons woningbezit op websites zoals www.airb&b.nl en www.marktplaats.nl. Integrale samenwerking met ketenpartners zoals gemeenten en politie is in de aanpak van woonfraude erg belangrijk. De integrale aanpak van woonfraude is ook in het Integraal Veiligheidsplan van Veenendaal opgenomen. In 2016 zijn er tien hennepplantages opgerold in ons woningbezit.

1.4 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

We huisvesten diverse klanten behorende tot de bijzondere doelgroepen. Deze huurders zijn naast het wonen aangewezen op een bepaalde vorm van zorgverlening c.q. begeleiding. Dit betreft onder andere de doelgroepen: licht verstandelijk beperkt, lichamelijk beperkt, personen met niet-aangeboren hersenletsel, personen met dementie, personen met een stoornis in het autistisch spectrum en personen met GGZ-problematiek. De huisvestingsvormen variëren van beschermd/begeleid wonen, Wonen onder voorwaarden, Wonen met ambulante begeleiding tot regulier zelfstandig wonen. In 2016 hebben we het wooncomplex De Shelter opgeleverd. Dit complex is bestemd voor 36 personen met een licht verstandelijke beperking (beschermde woonvorm), 32 personen met een psychische problematiek (wonen met ambulante begeleiding) en 16 reguliere huurders. De huisvesting van bijzondere doelgroepen vindt plaats in samenwerking met de gemeente Veenendaal en diverse ketenpartners op het gebied van OGGZ, zorg- en (schuld)hulpverlening. We krijgen steeds vaker te maken met kwetsbare bewoners, die geen regie meer hebben over hun financiën, woonvraag en woongedrag. Intensieve samenwerking met hulpverlening- en zorgorganisaties, het Veiligheidshuis, gemeente en politie is hierbij onontbeerlijk. We hebben zitting in het OGGZ-netwerk en interventieteam en onze rol hierin is meerledig. We hebben een belangrijke taak tot (her) huisvesting van de doelgroep vanuit multi-problematiek. In 2016 betrof dit vijftig specifieke casussen vanuit de beschermde woonvoorziening en de maatschappelijke opvang. Zowel voor deze doelgroep als de woningzoekenden vanuit het Tweede Kansbeleid, woningzoekenden met diverse psychosociale problemen en woningzoekenden die doorstromen uit een begeleide c.q. beschermde woonvorm wordt het “Wonen onder voorwaarden” toegepast. Dit houdt in dat woonruimte met verplichte ambulante hulpverlening (ketenpartners zorg/WMO-loket indicering) wordt aangeboden. In twee zogenaamde fasewoningen worden cliënten vanuit het interventieteam geplaatst. In deze fasewoningen mag maximaal één jaar worden gewoond, met verlenging van een paar maanden als dat beter in het doorstroomproces past. Deze vorm van huisvesting is gericht op re-integratie in de maatschappij door het bieden van een stabiele woonsituatie, aanleren van woonvaardigheden en het uitvoeren van overige begeleiding.
Dit mede met als doel maatschappelijke onrust te verminderen en de desbetreffende cliënten een juiste vorm van huisvesting in combinatie met zorg en dagbesteding te bieden. Het traject bestaat uit diverse vormen van wonen: fasewoning, beschermde/begeleide woonvorm, omklapwoning, Wonen onder voorwaarden, Wonen met ambulante begeleiding.

Oudere bewoners en woningzoekenden

De doelgroep ouderen (vanaf de AOW leeftijd) neemt verder toe (bron: onderzoek FM-advies 2015). Het betreft ongeveer 40% van onze huurders. Door de extramuralisering en het stimuleren van langer zelfstandig wonen, blijven ouderen met een zorgvraag langer in hun woning wonen. In 2016 heeft de gemeente Veenendaal in samenwerking met de zorgpartners en de twee lokale corporaties geïnventariseerd welke voorzieningen en huisvestingsmogelijkheden er zijn voor de doelgroep ouderen en wat er ontbreekt c.q. waar behoefte aan is (Nota Ouderenhuisvesting/Wonen met zorg). Op grond van de uitkomsten wordt er in het lokale overleg Wonen, Zorg en Welzijn verder gewerkt aan een plan van aanpak om het langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. In het kader van de Prestatieafspraken zijn er afspraken gemaakt, dat we ouderen proactief wijzen op de voorraad appartementen, die voldoen aan de specifieke eisen van deze (moderne) ouderen. Dat we ouderen met voorrang laten verhuizen naar geschikte appartementen

(lokaal maatwerk). Door een goede samenwerking met zorg- en welzijnspartijen dragen we er aan bij dat ouderen (alsook met een zorgvraag) zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Wij hebben hier een signalerende en doorverwijzende functie in (oren en ogen in de wijk). Er heeft een inventarisatie plaats gevonden van de huidige brandveiligheidsvoorzieningen in de aanleuncomplexen en de woonzorg complexen. Op grond van de uitkomsten zijn we met een aantal zorgverleners in gesprek betreffende hernieuwde afspraken over het beheer van de Brandmeldinstallaties (BMI) en de opvolging. In diverse complexen kunnen de ouderen gebruik maken van personenalarmering met een professionele alarmopvolging.
In een aantal ouderencomplexen is een activiteitenruimte waar de ouderen zelf of welzijnsorganisatie Veens zorgen voor diverse activiteiten op het gebied van ontmoeting, ondersteuning en zorg. Overig maatschappelijk vastgoed in eigendom van Patrimonium wordt verhuurd aan partners op het gebied van zorg en welzijn. Deze partners bieden naast huisvestingstrajecten en zorgdiensten ook activiteiten op het gebied van ontmoeting, ondersteuning en zorg voor jong en oud in de wijken.
Patrimonium en de gemeente Veenendaal hebben een convenant gesloten, waarin specifiek is vastgelegd wie voor welke woningaanpassingen verantwoordelijk is. Dit is uitgewerkt op het niveau van woongebouwen en specifieke woningen. Jaarlijks wordt dit convenant geëvalueerd.

Overlegvormen

In gezamenlijk overleg met de ketenpartners zorg, gemeente, veiligheidspartners en de politie werken we aan het voorkomen en oplossen van knelpunten op het gebied van:

- Preventie ten aanzien van maatschappelijke uitval en maatschappelijke onrust, dan wel herstel na maatschappelijke uitval door overlastproblematiek.
- Opvang van huishoudens met OGGZ en/of verslavingsachtergrond, personen uit de Maatschappelijke Opvang, ex-gedetineerdentraject (zware problematiek).
- Wonen onder Voorwaarden en voorkoming huisuitzetting.
- Bemoeizorg (en eventueel noodzakelijk binnentreden van de woning) door professionele hulpverlening.
- Meedenken over vermaatschappelijking van zorg.
- Doorontwikkeling Interventieteam en bijbehorende woonvormen voor huisvesting van een bijzondere doelgroep, die zorgt voor maatschappelijke overlast (ontbreken alternatieve huisvestingsvorm voor personen, die niet in de bestaande opvangvormen passen).

We nemen deel aan het project “Zorg voor personen met verward gedrag” (lokaal en regio). Dit project ontwikkelt een plan van aanpak gebaseerd op de bouwstenen van het landelijke aanjaagteam Verwarde personen (sluitende regionale zorgaanpak voor mensen met verward gedrag). Ook zijn we deelnemer aan het lokale overleg Wonen, Zorg en Welzijn.
Hier worden de ontwikkelingen, behoeften en knelpunten betreffende alle bijzondere doelgroepen besproken met als doel te komen tot gezamenlijk afspraken c.q. oplossingen.
We hebben diverse voorlichtingen/meedenksessies bij andere corporaties en gemeenten (Food Valley en landelijk) gegeven over het Wonen onder Voorwaarden traject en het interventieteam. Onze woonzorg complexen en het belang van integrale samenwerking met de zorg- en hulpverleningsinstanties hebben we onder de aandacht gebracht. Voor ons is integrale samenwerking met de zorg-, hulpverlenings- en welzijnsorganisaties erg belangrijk. Daarom zijn er korte lijnen met deze partners. Hierdoor kunnen we op tijd signaleren, schakelen en doorverwijzen naar de juiste partners. We delen onze ervaringen ook regionaal en

landelijk met corporaties, Aedes, Actiz, en diverse organisaties op gebied van Wonen, Zorg, Welzijn en Veiligheid. Daarnaast overleggen we met zorgorganisaties, die de bijzondere doelgroepen en ouderen vertegenwoordigen, over trends en ontwikkelingen betreffende de doelgroepen. We zijn vertegenwoordigd in de netwerken Wonen en Zorg van Aedes/Actiz en het OGGZ netwerk.
We hebben deelgenomen aan het project "Dementievriendelijke wijk" in de wijk Zuidwest in de buurt "Franse Gat". Dit project heeft als doel het realiseren van een wijk waarin mensen met dementie zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (bewustwording en het zoeken naar slimme oplossingen op het gebied van wonen, woonomgeving, dagbesteding, ondersteuning en netwerk).

Urgentie & bijzondere bemiddeling

Met een aantal zorg- en hulpverleningsinstanties is door de gemeente in het kader van doorstroming uit een begeleide/beschermde woonvorm de afspraak gemaakt dat zij aanspraak kunnen maken op een aantal urgenties. Daarnaast is ook in overleg met de gemeentelijke urgentiecommissie een afspraak gemaakt. Voor personen waarbij het, tijdens het onderzoek tot vergunningverlening blijkt dat er sprake is van een beperking of psychische of psychosociale problematiek en of er woon-gerelateerde problemen worden verwacht, wordt in de urgentie bepaald dat een woning wordt toegewezen op basis van een Wonen onder Voorwaarden contract. We zijn met de gemeente Veenendaal en diverse zorgorganisaties in gesprek over de ontwikkeling van de doorstroming van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar de sociale huurmarkt. Deze doorstroming stokt nu gedeeltelijk en zal in de nabije toekomst problemen opleveren door het versnelt afbouwen van intramurale zorg, zoals Beschermd Wonen, waardoor er een extra en snellere vraag gaat ontstaan naar sociale huurwoningen met ambulante begeleiding.

TABEL 9: Overzicht bijzondere bemiddeling, aantal gehuisveste personen

Hera Vrouwen opvang	6	Kwintes Beschermd Wonen	2
2de kans beleid	2-5	Interventieteam	15
Begeleide jongerenhuisvesting	2	Kwintes kamers met kansen	3
St. Steven	1	St. EF 5	1

Statushouders

De taakstelling voor 2016 voor de gemeente Veenendaal is vastgesteld op 161 statushouders.
Bij de Prestatieafspraken 2016 is vastgesteld dat Patrimonium woonservice en de Veenendaalse woningstichting 80% van de taakstelling op zich nemen en dat de gemeente Veenendaal een oplossing zoekt voor het huisvesten van de overige 20%. Dit wil zij doen door bij andere verhuurders of andere woonmogelijkheden te zoeken voor de huisvesting van deze statushouders, zoals niet-conventionele woningen of leegstaande kantoren. Het is niet gerealiseerd. Hierdoor is de totale gemeentelijke taakstelling niet behaald. De corporaties spannen zich nu extra in om dit alsnog te realiseren. Patrimonium heeft haar taakstelling wel behaald. De behaalde taakstelling is gebaseerd op de geplaatste statushouders van 2016 en de 17 boventallig geplaatste statushouders van 2015.

TABEL 10: Taakstelling huisvesting Gemeente Veenendaal

2016	GEMEENTE VEENENDAAL 20%	PATRIMONIUM 86% VAN 80%	VEENENDAALSE WONINGSTICHTING 14% VAN 80%	NORM
Taakstelling	32	109	20	161
Gehuisvest	0	110	14	124
NOG TE HUISVESTEN	**32**	**-1**	**6**	**37**

Verdringing

Van verdringing is geen sprake, alleen voor de hele goedkope woningen (onder de € 409) is er sprake van beperkte verdringing. Echter dit betreft een heel beperkt aantal vrij gekomen woningen. In de andere huurprijscategorieën tot de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag blijft het percentage gehuisveste statushouders ruim onder de 30%. Boven deze 30% vinden we dat er sprake zou zijn van verdringing.
Voor 2016 was het percentage 9%. Deze 9% van de vrijgekomen goedkope woningen is rechtstreeks toegewezen aan statushouders. De belangrijkste reden voor het relatief lage percentage is dat we door ons nieuwe huurbeleid meer goedkope woningen hebben kunnen aanbieden.

Alternatieve huisvesting

Wij hebben ons het afgelopen jaar ingezet om samen met onze partners te zoeken naar mogelijkheden voor alternatieve huisvesting. Wij hebben bij de gemeente Veenendaal aangeboden om tijdelijke huisvesting te creëren. Dit is niet van de grond gekomen, er zijn geen geschikte locaties beschikbaar gekomen omdat de gemeente hier nadrukkelijk geen voorstander van is.

Begeleiding en huisvesting

De gemeente Veenendaal heeft de begeleiding van statushouders uitbesteed aan Vluchtelingenwerk. Samen met Vluchtelingenwerk heeft Patrimonium een praktijkbegeleidingsprogramma opgesteld waarbij statushouders praktijklessen volgen. Het project is in 2016 gestart als pilot en heeft als doel de sociale samenhang in wijken te waarborgen en de integratie van vluchtelingen te bevorderen. Patrimonium stelt hiervoor tegen een gereduceerd huurbedrag een woning beschikbaar.

Dak- en thuislozen

We richten ons op het voorkomen van nieuwe dak- en thuislozen door integrale samenwerking op gebied van preventie van uitval en op het voorkomen van terugval. Hiervoor worden diverse trajecten ingezet (gericht op wonen, re-integratie en participatie) zoals:

- Voorkoming huisuitzetting (op overlast en schulden gericht).
- Tweede Kansbeleid.
- Interventieteam.
- Ex-gedetineerdentraject.
- Coördinatie van zorg.

Wooncoöperatie

Patrimonium heeft binnen de organisatie een wooncoöperatie coördinator benoemt. Deze coördinator is het eerste aanspreekpunt voor geïnteresseerde en verantwoordelijk voor de informatieverstrekking en kennisdeling met betrekking tot dit onderwerp.
In 2016 hebben zich geen geïnteresseerden gemeld.
In 2017 verrichten we nader onderzoek naar deze vorm van zelforganisatie. Wel hebben twee belangstellenden zich aangemeld voor een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De belangstellenden zijn verwezen naar de gemeente. Een partij heeft inmiddels een CPO project opgestart in Veenendaal-Oost.

1.5 BETAALBAARHEID

In de Prestatieafspraken 2016 zijn afspraken gemaakt in het kader van de betaalbaarheid. We hebben onder andere een vernieuwd huurbeleid ingevoerd waarbij de mutatie huren veelal zijn verlaagd als gevolg van het gewijzigde streefhuren beleid (beperking huurharmonisatie).

Huurbeleid

Zowel de jaarlijkse huurverhoging als de streefhuren zijn instrumenten die nauw samenhangen met het bereiken van de gewenste samenstelling van ons bezit. Deze dienen een lange termijndoel en hangen nauw

samen met andere beleidskeuzes zoals verkopen, nieuwbouw, sloop en duurzaamheidsinvesteringen. Een integrale afweging is nodig. We kiezen voor de beleidsvariant waarbij de wensportefeuille zo veel mogelijk wordt benaderd (binnen de gestelde financiële kaders).

Hoofdlijnen huurbeleid 2016-2020

De doelgroep van beleid groeit, zij krijgt steeds minder mogelijkheden waardoor armoede onder onze huurders blijft bestaan. De wettelijke bepalingen (maximale huursomstijging) en onze Portefeuille-strategie leiden tot een demping aan de inkomsten-kant (huuropbrengsten).

Ons huurbeleid is in 2016 als volgt uitgevoerd:

Bij nieuwe verhuringen

- Het streefhuurpercentage is verlaagd van 88 naar gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huurprijs (WWS). Binnen de huurprijsgrenzen van de Huurtoeslag toppen we ook huren af. Dit doen we om meer betaalbare woningen te behouden en beschikbaar te krijgen voor de doelgroep van beleid.
- De doelgroep behoefte, het inkomen en de huishoudens naar grootte zijn meer bepalend geworden voor de huurprijs dan de kwaliteit uitgedrukt in het aantal WWS-punten.
- Ook het inkomen van de nieuwe huurders is (nog) meer medebepalend. We hanteren beperkt een "twee huren beleid" in individuele situaties en bij grensgevallen. Dit wordt later nog verder uitgewerkt met de relatie tussen huur, inkomen, huishoudengrootte en grootte van de woning. Hiermee willen we de gelegenheid, om misbruik te maken van de regelgeving, verkleinen. Het twee huren beleid houdt in dat er meerdere huurprijzen worden vastgesteld voor een woning en dat het inkomen van de nieuwe huurder bepaalt welke huurprijs van toepassing is.

De jaarlijkse huurronde

- De begrote huurverhoging voor 2016 bedroeg 1,7% voor de jaarlijkse huurverhoging (1,2%) en voor de harmonisatie (0,5%).
- De mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging zijn zo maximaal mogelijk ingezet om de laagste inkomens zo vele mogelijk te ontzien en om de hogere inkomens een extra bijdrage aan huur te vragen. Inkomens < € 34.678 hebben maximaal 1% huurverhoging gekregen, tussen € 34.678 en € 44.360 hebben 2,6% huurverhoging gekregen en > € 44.360 heeft 4,6% huurverhoging gekregen.
- De huurprijzen zijn afgetopt tot 95% van maximaal redelijk (i.v.m. mogelijke fluctuaties WOZ in de WWS).
- De inkomensafhankelijke huurverhoging is aangepast naar maximaal 1% daar waar huurders hebben aangetoond dat het verzamelinkomen in 2015 of 2016 structureel gedaald is.
- Een extra terugvalregeling voor huurders die een substantieel (blijvend) inkomensverlies hebben aangetoond. Deze regeling, voor de inkomensgroep tussen € 34.678 en € 39.874, hebben onze huurders het gehele jaar 2016 op individuele basis verlaging van de huurverhoging kunnen aanvragen.
- Op basis van een CIZ indicatie/verklaring hebben huurders verlaging kunnen aanvragen wanneer zij hebben aangetoond dat de maximale eigen bijdrage betaald werd. Hier werd in totaal zes keer gebruik van gemaakt. Vermeld moet worden dat we de huurverhoging van de huurders op basis van de aanvragen van 2015 en 2016 al direct hebben aangepast (ongeveer 50 huurders).

Huurbezwaren

In 2016 zijn er negen nieuwe en drie oude zaken door de Huurcommissie behandeld. In het volgende overzicht een weergave van het aantal Huurcommissie-zaken, de aard en of deze wel/niet zijn afgehandeld en gegrond of ongegrond verklaard zijn. Hierin is ook opgenomen de huurbezwaren die zijn voorgelegd aan de Huurcommissie m.b.t. de jaarlijkse huurverhoging.

TABEL 11: Overzicht huurbezwaren

UITSLAG	AANTAL	TOELICHTING
Melder gelijk	5	Totale kosten die met deze uitspraken gemoeid zijn: € 24.200 huurderving door opgelegde huurverlaging.
Melder ongelijk	5	Vier bezwaren tegen huurverhoging en een bezwaar tegen verhoging warmtelevering.
In behandeling	1	Een bezwaar tegen huur-verhoging (=inmiddels in 2017 afgewezen).
Ingetrokken	1	Een huurder wil de aan-vangshuur laten toetsen, dit doet de Huurcommissie niet meer gratis en heeft de betreffende huurder haar bezwaar ingetrokken.
TOTAAL	**12**	

Een huurder heeft tegen de uitspraak van de Huurcommissie over het niet ontvankelijk zijn van de klacht een verzet brief ingediend. Daar deze nog in behandeling is hebben we een belangrijke conclusie getrokken dat we in voorkomende gevallen lange tijd nodig hebben om klachten te verhelpen of dat de controle op de uitvoering onvoldoende is. Eind 2016 is ter verbetering een nieuw klachten- en geschillen-proces ingevoerd.

TABEL 12: Bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging 2016

UITSLAG	AANTAL	TOELICHTING
Gegronde bezwaren	61	Van alle huurders is het huurverhogingspercentage verlaagd. Van deze 61 hebben 8 huurders ook een huurverlaging gekregen door het ongedaan laten maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging van de 2 voorgaande jaren.
Ongegrond	16	Vijf huurders zijn naar de Huurcommissie gegaan (zie hiervoor), de overige huurders hebben ingestemd met een afwijzing.

Huurachterstanden & ontruimingen

De betalingsachterstand bij de **zittende** huurders is 0,71% (onze norm is voor 2016 verlaagd bijgesteld naar 0,60%) ten opzichte van de norm iets hoger en afgezet tegen de branche (0,94%) lager.
Het huurachterstandspercentage van de **vertrokken** huurders is 0,72% en blijft binnen de norm (onze norm is in 2016 verlaagd naar 0,75%). De voorziening voor het debiteurenrisico is toereikend en laat een dalende trend zien. In onderstaande tabel een vergelijk van de achterstandspercentages in relatie tot de benchmark voor de sector.

TABEL 13: Percentage betalingsachterstanden

	PATRIMONIUM	BENCHMARK
Zittende huurders	0,71%	0,94%
Vertrokken huurders	0,72%	0,96%
TOTAAL	**1,43%**	**1,90%**

De reden dat onze achterstand van zittende huurders gedurende het hele boekjaar 'rond' de norm ligt, komt door een consequente lean-aanpak. Een drietal preventieve acties worden maandelijks uitgevoerd. Als eerste worden huurders met een 'jonge' achterstand telefonisch benaderd, ten tweede leggen de wijkbeheerders huisbezoeken af om huurders te bewegen in actie te komen en ten derde loopt er een pilot waarin wijkbeheer samen met het Budget Advies Centrum (BAC) op huisbezoek gaat en direct hulp aanbiedt. Ruim de helft van de achterstand betreft deurwaardersdossiers (165 dossiers met een totaal bedrag van € 224.000). We zijn gestart met een intensievere aanpak van preventie. Scherpere contractafspraken met de deurwaarders moeten leiden tot een kortere doorlooptijd en een verdere afname van het aantal deurwaardersdossiers. In het 100-weken project is het inzetten en inrichten van ons primaire systeem of een ander pakket opgenomen. Doel is om te gaan werken met klantprofielen en een daarop aangepaste incassostrategie. Met beide deurwaarders zijn intensieve gesprekken gevoerd om te komen tot nieuwe dienstverleningsovereenkomsten. Hierover zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Tussentijds afdragen.
- De rol van de deurwaarders in het incassoproces.
- De kosten opbouw.

Vroegsignalering en Preventie huurachterstand

Met behulp van vroegsignalering en vroeghulp is het mogelijk huisuitzettingen te beperken. In 2016 is door Patrimonium intensief samengewerkt met diverse hulpverleningsinstellingen, het BAC en het WMO-loket. Het doel is om het aantal dreigende huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand met behulp van preventieve en integrale hulpverlening te beperken. Door intensivering van onze afspraken met het WMO-loket en onze ketenpartners wordt een pakket van verplichte (schuld)hulpverlening c.q. ondersteuning ingezet. De rol van vrijwilligersnetwerken gaat vooral aan de preventiekant een intensievere rol spelen. Hiermee hebben we het aantal huisuitzettingen ten opzichte van 2015 verder kunnen verminderen van 11 naar 6.

Centrum Jeugd en Gezin

Met Bureau Jeugdzorg hebben wij afspraken gemaakt. Het bureau legt voor een aangekondigde ontruiming een oriëntatie bezoek af als het een gezin met kinderen betreft. Doel van dit bezoek is de zorg voor de kinderen. Onderzocht wordt of hun veiligheid en opvang is gegarandeerd. In 2016 zijn geen gezinnen met kinderen ontruimd. Er is voor diverse gezinnen een onder-

steunings- c.q. hulpverleningstraject (WMO-indicering) ingezet, waardoor ontruiming is voorkomen.

Ontruimingen

In 2016 zijn zevenendertig ontruimingen aangezegd en zijn zes ontruimingen daadwerkelijk doorgegaan. Vijf hadden betrekking op huurachterstand en een op overlast. Voor de overige gevallen is een passende oplossing gevonden. Het aantal ontruimingen is beduidend lager dan was verwacht. De belangrijkste reden hiervoor is dat het gemeenschappelijke project met de gemeente (WMO-pilot) er voor zorgt dat de meeste aanzeggingen niet doorgaan. Met elf huurders met een achterstand zijn in dit kader afspraken gemaakt. Zij krijgen een intensief verplicht begeleidingstraject aangeboden en hun contractvorm wijzigt in 'Wonen onder voorwaarden'.

Afboekingen

In 2016 zijn net als in 2015 behoorlijke bedragen aan oude vorderingen afgeboekt. Begroot was hiervoor € 125.000, de werkelijk afboeking bedraagt € 173.000. Verder is ongeveer € 10.000 uitgegeven aan vergoedingen aan huurders. Dit heeft betrekking op zaken die niet volgens afspraak zijn verlopen. Het gaat om huurcorrecties wanneer woningen niet klaar waren, maar vooral om vergoedingen bij schades aan het gehuurde. Ons beleid is dit apart te verantwoorden en niet bijvoorbeeld als onderhoudslasten of huurderving te boeken.

Afrekening service en stookkosten - warmtewet

Bij de afrekening over 2015 is er voor het eerst in jaren weer gekeken of er aanleiding was om de voorschot bedragen aan te passen. Dat hebben we doorgevoerd per 1 juli, tegelijkertijd bij de jaarlijkse huurverhoging.

Warmtewet

De afrekening in 2016, over 2015, was de tweede afrekening van geleverde warmte op basis van de Warmtewet. In 2015 zijn vrijwel alle complexen afgerekend conform de eisen van de warmtewet. Op het complex Pampagras zijn geen GJ-meter en tussenmeter elektra geplaatst in verband met de noodzaak de ketel te vervangen en daar is de Warmtewet niet toegepast.

Afrekenen op basis van de Warmtewet betekent dat de werkelijke kosten niet meer alles bepalend zijn voor de door te berekenen kosten, maar dat we gebonden zijn aan tarieven. Elk jaar publiceren wij de (wettelijke) maximumtarieven. Bij de afrekening van de warmtekosten per complex wordt gekeken of de werkelijke kosten aanleiding geven voor het toepassen van een korting op de maximumtarieven. Dat is vrijwel altijd het geval. Onze systemen zijn over het geheel genomen goed en we hoeven geen aanpassingen te doen. Er zijn twee complexen, Sadatstraat en de Stoomwever, waarbij na toepassing van de maximum tarieven een negatief saldo is ontstaan. Dit zijn relatief jonge complexen waarbij veel warmte verloren gaat bij de warmwater voorziening. Momenteel wordt voor het complex waar de meeste GigaJoules per jaar per woning verbruikt worden (Poolster/Morgenster) gekeken wat de besparingsmogelijkheden zijn.

Onderstaand is het gemiddelde resultaat van de toegepaste tarieven per complex: Eerst het wettelijke tarief, daarna het Patrimonium gemiddelde tarief en ter vergelijking het gemiddelde tarief over 2014.

TABEL 14: Tarieven van 2015
(in 2016 vindt de afrekening van 2015 plaats)

	WETTELIJK MAXIMUM 2015	GEMIDDELDE PATRIMONIUM 2015	GEMIDDELDE PATRIMONIUM 2014
Vastrechttarief	€ 281,78	€ 230,84	€ 135,72
Variabel GJ Tarief	€ 22,64	€ 15,09	€ 17,81
Meettarief	€ 24,78	€ 24,78	€ 24,54
Warmte-wisselaar	Werkelijke kosten	€ 80/ € 150	€ 150

In de tarieven is geen extra buffer (reserve) meer opgenomen voor de uitbetalingen van eventuele storingen. In overleg met de Huurdersvereniging is besloten om niet standaard een klein bedrag als reservering op te nemen maar de werkelijke uitbetalingen als kosten af te rekenen in het jaar dat ze voorgekomen zijn.

Niet verrekenbare servicekosten

De grootste kostenposten zijn de leegstandskosten bij mutatie, schoonmaakkosten als gevolg van ziektevervanging van een huisbewaarder (niet door te belasten). Ook de kosten voor glasbewassing en dan specifiek het gebruik van hoogwerkers. Dit laatste betreft eigenlijk onderhoudslasten (jaarlijks ca. € 15.000). We kiezen er uit transparantie overwegingen voor om dit als specifieke oninbare servicekostenpost te benoemen.

1.6 PLANMATIG EN NIET PLANMATIG ONDERHOUD

Planmatig onderhoud

In totaal is er 1,8 miljoen minder uitgegeven aan planmatig onderhoud. Alle bouwkundige werkzaamheden waarvan we besloten hebben die in 2016 uit te voeren, zijn op twee uitzonderingen na, opgeleverd. Na de inspectie van alle geplande keukens, badkamers en toiletten bleek dat er een behoorlijk groter percentage reeds vervangen was dan in de begroting was aangenomen (voordeel 2016: ca. 0,9 miljoen). Hierdoor is er een substantieel lager bedrag uitgegeven dan begroot. Een vroege aanbesteding en minder houtrot heeft geresulteerd in een positief resultaat bij het schilderwerk (voordeel 2016: ca. 0,6 miljoen). De werkzaamheden aan de entrees van de portieken aan de Westersingel en het extra verankeren van kopgevels en het vervangen van voegwerk van de Poolster/Morgenster hebben we in 2016 niet af kunnen ronden waardoor er in 2017 nog werkzaamheden plaatsvinden (voordeel 2016: ca. 0,3 miljoen). Het contractonderhoud CV-installaties is samengevoegd met vervanging CV-ketels. Door samenvoegen hebben we een scherpe prijs kunnen realiseren bij de aanbesteding. Alle planmatige werkzaamheden aan technische installaties waarvan we besloten hebben die in 2016 uit te voeren, zijn opgeleverd.

Niet planmatig onderhoud

Totaal is er 0,4 miljoen meer uitgegeven dan begroot aan het niet planmatig onderhoud, het uitgavenpatroon is echter gelijk aan de realisatie van 2015. Binnen de kostensoort asbest zien we een forse verhoging ten opzichte van de begroting. De alternatieve nieuw in te voeren werkwijze bij het afdekken in plaats van saneren van asbest, bleek in de praktijk niet aan de richtlijnen te voldoen. Hierdoor moeten andere, duurdere maatregelen genomen worden. Na aanpassing van de toe te passen werkwijze is er wel goedkeuring ontvangen en zijn we begin 2017 hiermee gestart. Het budget abonnementsonderhoud is ook overschreden omdat het aantal gemelde abonnementsverzoeken hoger is dan vorig jaar. Van dit budget wordt ca. 65% van de opdrachten en kosten besteed aan het repareren van stortbakken, repareren van kranen en rookmelders. Het invoeren van de eenheidsprijzen en het planmatig uitvoeren van keukens, badkamers en toiletten hebben geleid tot een

TABEL 15: Uitgaven onderhoud

OMSCHRIJVING	BEGROTING 2016	WERKELIJK 2016	AFWIJKING
Bouwkundig onderhoud (PLA)	5.743.400	3.795.834	1.947.566
Technische installaties (TIN)	1.585.700	1.051.854	533.846
Contractonderhoud (CON)	1.191.900	1.828.096	-636.196
Totaal planmatig onderhoud	8.521.000	6.675.784	1.845.216

TABEL 16: Uitgaven Niet planmatig onderhoud

OMSCHRIJVING	BEGROTING 2016	WERKELIJK 2016	AFWIJKING
Bouwkundig onderhoud (VPO)	1.550.000	1.217.653	332.347
Mutatieonderhoud (VBM)	20.000	5.887	14.113
Klachtenonderhoud (REP)	1.650.000	2.109.753	-459.753
Vandalisme (VAN)	60.000	42.221	17.779
Abonnementsonderhoud (ABO)	40.000	119.942	-79.942
Asbestsanering (ASB)	200.000	452.849	-252.849
BTW Abonnementsonderhoud	-	-6.539	6.539
Dooberekend VPO	-	-2.297	2.297
Doorberekend VBM	-	2.566	-2.566
Doorberekend REP	-100.000	-72.966	-27.034
Doorberekend VAN	-	-148	148
Opbrengst ABO	-	-51.417	51.417
Totaal niet planmatig onderhoud	3.420.000	3.817.504	-397.504

budgetonderschrijding. In 2016 is het leveranciers-portaal geïntroduceerd en de top-20 leveranciers gaan vanaf het eerste kwartaal van 2017 gebruik maken van het leverancierssportaal. In 2016 is relatief veel nagekomen mutatiewerk en abonnementsonderhoud gemeld door nieuwe bewoners. Vanaf 2017 wordt bij mutatie gestart met het uitvoeren van APK onderhoud. Dit zal resulteren in kwalitatief betere woningen (klant-tevredenheid) en minder nagekomen werk (efficiëntie en effectiviteit). Mutatiekosten worden gezien als uitgesteld klachtenonderhoud en sinds enkele jaren is dit volledig geïntegreerd in het niet planmatig onder-houd. Wel is er een specifiek budget beschikbaar voor verhuur verbeterende maatregelen dat ingezet wordt om aanvullende werkzaamheden uit te voeren waardoor de verhuur van de woning kansrijker wordt.

1.7 VERENIGING VAN EIGENAREN

In totaal heeft Patrimonium ruim zes honderd huurwoningen in zesendertig VvE's (gemengde complexen). Het beheer is uitbesteed. Op jaarbasis wordt ongeveer € 550.000 uitgegeven aan onderhoud en andere kosten van de diverse VvE's. We dragen ook bij aan de onderhoudsreserves van de VvE's. Alle VvE's zijn financieel gezond, er zijn wel relatief grote verschillen in de onderhoudsreserves. In 2016 zijn ook een paar nieuwbouwcomplexen gesplitst. Deze nieuwe VvE's kunnen we zelf blijven beheren omdat we geen woningen verkopen. Onze gebiedsregisseurs onderhouden de contacten met de besturen van zowel de VvE's als de bewonerscommissies. Op deze wijze kunnen de verschillende belangen goed worden afgestemd.

De belangrijkste gebeurtenissen in 2016 zijn:

- Keuken, badkamer en toiletrenovaties in de huurwoningen in drie VvE's.
- Beheerderswissels bij vier VvE's als gevolg van ontevredenheid.
- Met de drie beheerders hebben we evaluatiege-sprekken gevoerd. Een van de drie gaat per 2018 stoppen.
- Het onderhoudsproject in VvE Oranjetoren (aanpak van het doorbuigen van kozijnen, lekkages en houtrot) is afgerond. Hierna is gestart met een 100%-inventarisatie. Het rapport hiervan is in concept verschenen en wordt momenteel door partijen besproken. Daarna volgt een plan van aanpak voor de verdere werkzaamheden.
- Met de meeste besturen is overleg geweest over onze plannen om (voorlopig) nauwelijks meer woningen te verkopen, dus ook niet in VvE's.
- Aan de hand van een incident hebben we geconcludeerd dat we onze rol als groot eigenaar extra gescheiden moeten houden ten opzichte van de beheerders en dat de bestuurlijke rol goed geborgd moet zijn.

1.8 ENERGIEBESPARING

De verbetering van de energieprestatie van de woningvoorraad blijft, naast betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid, één van de speerpunten van Patrimonium. Het draagt in belangrijke mate ook bij aan de betaalbaarheid voor onze klanten. Het sneller energiezuinig maken van de woningvoorraad is ook voor de minister een prioriteit: De sociale huurvoorraad moet in 2021 een gemiddelde Energie-Index van 1,25 hebben. Dat betekent dat de sector van een gemiddeld energielabel D in 2014 naar gemiddeld label B in 2021 moet.

Dit volgt uit het Energieakkoord, waarin de volgende convenanten zijn opgenomen:

- Koepelconvenant energiebesparing gebouwde omgeving.
- Energiebesparing in de bestaande bouw (Meer met Minder).
- Energiebesparing in de nieuwbouw (Lente-akkoord energiezuinige nieuwbouw).
- Energiebesparing in de huursector (Huurconvenant).

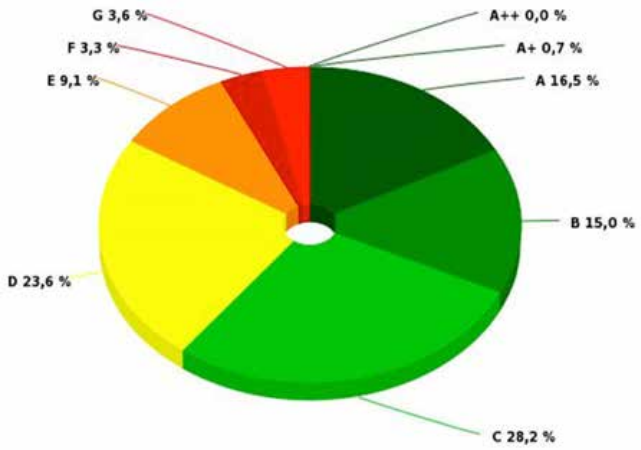
De doelstellingen uit deze convenanten voor energiebesparing in de gebouwde omgeving zijn:

- Bestaande bouw: 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen per jaar minimaal twee labelstappen laten maken.
- Nieuwbouw: bijna energieneutraal vanaf 2020 (en vanaf 2018 reeds voor overheidsgebouwen) conform EPBD-richtlijn.
- Huur: gemiddeld label B in de sociale verhuur en minimaal label C voor 80% van de particuliere verhuur in 2020.

De ambitie uit de prestatieafspraken 2016 is om de gemiddelde Energie-Index in de loop der jaren af te laten nemen van circa 1,6 in 2015 naar 1,3 in 2025.

Patrimonium streeft naar een gemiddeld label B in 2025 voor alle DAEB-woningen die niet in de verkoopvijver zitten. Echter een gemiddeld label B is geen doel op zich, betaalbare woonlasten voor onze klanten zijn maatgevend voor het gehele bezit en gaan voor op de labelsprong. Daarnaast is er meer focus op de bestaande woningvoorraad door het toevoegen van hoog niveau renovaties (verlengen van de levensduur en verduurzamen). Hiernaast een overzicht van de labels per 1-1-2017.

FIGUUR 1: Energielabels



In 2016 zijn, in navolging op het verbeterproject Bernhardflat 2015, zonnepanelen geplaatst. In 2016 is SDE+subsidie aangevraagd voor een zonnestroomsysteem op de Stoomwever en er is een subsidiebeschikking ontvangen. In 2016 is er een onderzoek gestart om een pilot uit te gaan voeren met luchtwarmtepompen bij twee woningen in 2017. Hiernaast zijn aan energiebesparende maatregelen in 2016 diverse projecten voorgesteld. Een behoorlijk aantal projecten zijn om technische en of financiële redenen afgevallen. Gezien de beschikbare tijd dat we nog nieuwe projecten voor hebben kunnen stellen en na goedkeuring uit mochten voeren, hebben we een behoorlijk bedrag overgehouden. Er is nog een restant EPA-budget beschikbaar dat in 2017 ingezet zal gaan worden voor EPA-labelverbeteringen. Het energiebesparingsbudget wordt vanaf 2018 niet meer gebruikt. Daarvoor komen in de plaats investeringen in de bestaande bouw, waar energiebesparingen onderdeel van zijn.

Vergelijking

Labelonderdelen worden na afronding van projecten ingevoerd; daardoor is er een beperkte labelstijging zichtbaar in 2016. Wat opvalt is de forse toename van G-labels. Dit komt doordat de Duivenwal conform de nieuwe methode is ingevoerd. Energielabelverbetering voor de Duivenwal is ingepland binnen enkele jaren.

Patrimonium is aangesloten bij de Groene Huisvesters. Hier delen corporaties in inhoudelijke werksessies kennis over verschillende onderwerpen uit het thema: Energie en duurzaamheid. Daarnaast bezoeken we voorbeeldprojecten bij andere corporaties om onze kennis in de beschikbare energieconcepten te vergroten en ontvangen we af en toe verzoeken van andere corporaties die graag een keer bij onze projecten komen kijken. In 2017 zal het duurzaamheidsbeleid worden herzien. De verwachting is dat de nadruk dan zal komen te liggen op CO_2 vermindering en minder op labelverbetering.

TABEL 17: Vergelijking woningen met labels begin 2016 en begin 2017

	01-01-2016	01-01-2017	VERSCHIL	PROCENTUEEL VERSCHIL
Aantal gelabelde woningen	7.176	7.545	369[1]	5,14 %
Totaal gas	6.860.647	7.074.982	214.335	3,12 %
Totaal elektra	11.229.980	12.198.144	968.164	8,62 %
Totaal CO_2	19.574.853	20.741.589	1.166.736	5,96 %
Gemiddeld energie-index	1,58	1,57	-0,02	-1,09 %
Aantal woningen met A++ label	0	0	0	
Aantal woningen met A+ label	9	51	42	
Aantal woningen met A label	982	1244	262	
Aantal woningen met B label	1113	1132	19	
Aantal woningen met C label	1954	2124	170	
Aantal woningen met D label	1773	1782	9	
Aantal woningen met E label	1027	690	-337	
Aantal woningen met F label	278	249	-29	
Aantal woningen met G label	40	273	233	

1.9 (DES)INVESTERINGEN VASTGOED

In dit hoofdstuk worden de (des)investeringen behandeld.

Strategisch voorraadbeleid

Als hulpmiddel bij het vormgeven van het beleidsproces is in 2016 de Beleidsachtbaan van RIGO doorlopen. De Beleidsachtbaan is een model dat het proces van beleidsvorming ondersteunt. Deze bestaat uit acht deelprocessen en de daarbij behorende werkwijzen, instrumenten en (beleids)producten. Het resultaat van het doorlopen van de beleidsachtbaan is dat er veel meer in het bestaande bezit wordt geïnvesteerd. We blijven nieuwbouw uitvoeren, echter minder dan de afgelopen jaren. De verkoop wordt vanaf 2017 fors verminderd waarbij we ons specifiek gaan richten op de woningen die oorspronkelijk voor verkoop zijn gebouwd.

De hoofdpunten uit de gekozen complexstrategieën zijn: Vastgoed buiten de gemeente Veenendaal krijgt strategie Verkoop, daarnaast is er een verkoopdoelstelling van tien woningen per jaar. De strategie Sloop met vervangende nieuwbouw wordt alleen gekozen bij zeer geschikte herontwikkeling locaties en/of complexen met slechte toekomstwaarde waarbij geen verbetermogelijkheden zijn. Het overgrote deel van de complexen heeft als strategie Door-exploiteren en afhankelijk van het complex met investering of levensduurverlenging.

[1] *In 2016 zijn er 369 labels toegevoegd, een aantal woningen had nog geen label, er is een inhaalslag gemaakt.*

Nieuwbouw

De Woningwet 2015 en het BTIV zetten er nadrukkelijk op in dat corporaties zich de bouw van DAEB-woningen beperken en daarbij oog hebben voor de gevarieerde doelgroep, waaronder een groot deel kleine- of eenpersoonshuishoudens. In 2016 hebben wij de nieuwbouwprojecten "De Erven", "De Shelter" en "Schrijverspark" opgeleverd, de doelgroepen waren gevarieerd. In De Erven zijn de DAEB-woningen toegewezen aan de doelgroep middeninkomens.
De Shelter is een woonzorggebouw met DAEB-appartementen en in de plint een kleine commerciële ruimte voor zorg gerelateerde functies. De appartementen in De Shelter zijn verhuurd aan de zorginstelling Abrona en via de zorginstelling Kwintes aan mensen met een zorgvraag toegewezen. De overige DAEB-appartementen zijn passend toegewezen. Het nieuwbouwproject "Stadhouderslaan" bestaat uit DAEB-woningen en appartementen. Dit project is bij de start vertraagd als gevolg van asbestverwijdering. Na de sloop- en grondwerkzaamheden is de bouw van dit project voortvarend gestart. Begin 2017 is er echter weer vertraging ontstaan, dit maal door faillissement van de aannemer. In 2016 hebben wij samen met de gemeente Veenendaal en de Veenendaalse Woningstichting een onderzoek gedaan naar het herbestemmen van de PHV-fabriek in Veenendaal (Vijgendam 13a) naar wonen. In 2016 zijn nieuwe vormen van bouwen onderzocht waarbij de nadruk heeft gelegen op tijdelijke huisvesting voor statushouders. De belangrijkste aandachtspunten in deze onderzoeken waren het investeringsniveau, de locatie en draagvlak voor deze doelgroep.

Sloop/samenvoeging

Om de projecten "Schrijverspark" en "Stadhouderlaan" te kunnen realiseren zijn de bestaande sociale huurwoningen gesloopt.

Verbetering bestaand woningbezit groot onderhoud & renovatie

Het verbeteren van de energieprestatie in de Dahlia-, Zonnebloem-, Goudsbloem- en Korenbloemstraat ('t Hoorntje) is in voorbereiding en naar aanleiding van de eerste onderzoeken voorzien we een aanzienlijk grotere aanpak dan begroot. Het gevolg is dat we hebben besloten om dit project niet in 2016 te realiseren en de investering is voor 2017 in gewijzigde vorm in de begroting opgenomen.

Individuele woningverbetering met en zonder huurverhoging

Huurders hebben de mogelijkheid een aanvraag te doen voor een individuele woningverbetering. Op deze manier kunnen ze hun woongenot vergroten. Dit kan tegen betaling ineens of wanneer er sprake is van isolatie, verwarming of beveiliging tegen een passende huurverhoging. De uitgaven van deze posten zijn beide ongeveer de helft geweest van wat begroot was.
Naast de hier beschreven individuele aanvragen zijn ook complexgewijze projecten uitgevoerd op het terrein van het Politiekeurmerk en overname van boilers. De investeringen zijn voornamelijk besteed aan: PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen), isolatieglas, vervangen van CV-ketels en CV-aanleg en de plaatsing en overname van boilers. Verder zijn op verzoek van zes bewoners van Het Penseel draaikiepramen aangebracht. Zonder huurverhoging is vooral geïnvesteerd in isoleren van vloeren in de buurt "Franse Gat", in WMO-aanpassingen, beveiligingshekken en privacy schermen (Kwintes).

Verkoop van de woningen

Het besluit de verkoopvijver te verkleinen leidde tot minder verkopen in 2016. De verkoop van twee zorglocaties heeft er echter voor gezorgd dat de begroting zowel in aantallen eenheden als in bedrag ruim is overtroffen. In 2017 zijn er minder woningen voor verkoop begroot dan in 2016. Om dit te bereiken hebben we begin 2017 de verkoop nagenoeg gestaakt. De laatste jaren worden er relatief veel koopgarantwoningen voor terugkoop aangeboden. Koopgarantwoningen die we teruggekocht hebben, verkopen wij vervolgens als reguliere koopwoningen. De verkoop van teruggekochte koopgarantwoningen loopt voorspoedig en de verkoop van teruggekochte koopgarantwoningen gaat in 2017 gewoon door.

Maatschappelijk vastgoed

Er is geen maatschappelijk vastgoed gerealiseerd.

1.10 PRETTIGE WOONOMGEVING

Buurten en wijken - leefbaarheid

Leefbaarheid is voor Patrimonium het gezamenlijk verbeteren van de – beleefde - kwaliteit van het wonen in een buurt, wijk of stad op zowel sociaal als fysiek terrein. Investeringen in leefbaarheid zijn er op gericht dat de bewoners meer tevreden zijn en fijn kunnen wonen. Het gaat hierbij altijd over het samenspel tussen de individuele mens(en) en hun omgeving. Het is voor ons het uitgangspunt bij de invulling van al onze plannen. Bewoners worden meer betrokken, zo is iedereen gebaat bij een gezonde sociale samenhang in de buurt. Het woongenot wordt mede bepaald door de omgeving, de voorzieningen en het gevoel van veiligheid. In de Prestatieafspraken is opgenomen dat de uitkomsten, van het begin 2016 uitgebracht Lemon onderzoek, als basis dienen voor de (door partijen) te organiseren activiteiten, acties en prioritering in het kader van de leefbaarheid.

Leefbaarheidsbudget

We blijven binnen de begroting. De toe te rekenen opbrengsten zijn in kaart gebracht en verrekend. Dit betreft de aan de huurders verzonden nota's. Om aansluiting te vinden bij de Woningwet is de dVi-omschrijving gebruikt bij het opstellen van de Leefbaarheidsbegroting en is ook het tarief van € 125 per woning gehanteerd (Woningwet). De onderstaande tabel geeft een globale weergave van de uitgaven Leefbaarheid op basis van een gewijzigde indeling en inclusief de weergave van de personele lasten van de wijkbeheerders en gebiedsregisseurs en de kosten voor de personenalarmering. Voor 2016 was fors meer begroot voor sociale en fysieke activiteiten dan is besteed. De uitgaven zijn in vergelijking iets lager dan in 2015. Dat is onder andere het gevolg van een aantal projecten welke niet zijn uitgevoerd of waaraan we minder hebben bijgedragen (o.a. aan buurtpreventie). Tevens is het project JES-gebied afgerond in 2015.

TABEL 18: Begroting en Uitgaven 2016 leefbaarheid

OMSCHRIJVING	BEGROTING	UITGAVEN
Sociale en fysieke activiteiten	€ 250.000	€ 90.000
Scoren in de wijk	€ 10.000	€ 30.000
Inzet huisbewaarders, wijk- en gebiedsregie	€ 330.000	€ 400.000
Cameratoezicht	€ 200.000	€ 140.000
Personenalarmering	€ 140.000	€ 110.000
TOTAAL	**€ 930.000**	**€ 770.000**

Betrokkenheid & activering van bewoners

Het wijkgericht werken biedt mogelijkheden om snel en adequaat te reageren op behoeften van de bewoners. Patrimonium speelt een actieve en ondersteunende rol in het wijkgericht werken in Veenendaal (dit is vastgelegd in de Prestatieafspraken tussen de Gemeente Veenendaal en de corporaties). Onze gebiedsregisseurs maken deel uit van de wijkteams. Ze zijn vooral gericht op het fysieke wijkbeheer en signaleren van sociale problematieken. In 2016 is intensief gewerkt aan het verbeteren van de onderlinge samenwerking. We hebben actief deelgenomen aan de vele bijeenkomsten die de gemeente heeft georganiseerd in het kader van de Wijkambities. Dit gaat leiden tot wijkactieplannen. Deze worden dan door de wijkteams uitgevoerd samen met de bewoners. In de Prestatieafspraken is ook nadrukkelijk afgesproken dat de huurdersvereniging(en) en bewonerscommissie(s) uitgenodigd zijn om suggesties te doen op het gebied van de leefbaarheid. In het Prins Willem Alexanderpark hebben we met de gemeente Veenendaal en Kwintes een intensief achter de voordeur project opgestart.

Verbeteren leefomgeving – wijkteams

Onze gebiedsregisseurs en wijkbeheerders zijn actief in de wijk aanwezig, ze spelen in op vragen en verzoeken van bewoners. Problemen worden zo veel mogelijk ter plaatse aangepakt en opgelost, we doen dit zoveel mogelijk in wijkteamverband. Naast preventie staat onze aanpak steeds meer in het licht van repressief optreden. Dat wil zeggen: Direct aanspreken van bewoners op hun gedrag en uiteindelijk een boete voor verkeerd gedrag. In onze specifieke ouderencomplexen zijn complexbeheerders actief. Zij zijn er voor de bewoners en zorgen er ook voor dat de complexen goed verzorgd zijn. Tijdens kantooruren voeren ze ook de alarmopvolging uit van het personen alarmerings-systeem.

Schrijverspark

Betrokken & actieve bewoners

Patrimonium draagt bij aan de (financiële) ondersteuning van de buurtpreventieprojecten (oren en ogen in de wijk) en het Buurtouderproject (aanspreken jongeren op ongewenst gedrag). Dit zijn bewoners uit de wijk. De jongerenproblematiek vraagt in een aantal buurten om een intensieve integrale inzet. Dit doen we door middel van een integrale aanpak onder regie van de Gemeente Veenendaal samen met de ketenpartners op gebied van hulpverlening, onderwijs, welzijn, corporaties en justitie. We richten ons op het investeren in de contacten met de jongeren en het aandacht schenken aan de problematiek. Het betreft zowel groepsaanpak, individuele aanpak als gezinsaanpak. De trajecten variëren van vrijwillig tot drang en dwang. In diverse wijken zijn weer trappenhuisgesprekken gevoerd. We zoeken onze bewoners op en gaan met ze in gesprek om ze te betrekken bij de zaken die spelen in en om de woning en woongebouwen.

Projecten gebiedsregisseurs samen met bewoners

Door de gebiedsregisseurs zijn in 2016 vele grote en kleine projecten uitgevoerd samen met onze bewoners. Ze doen tevens de (bewoners)begeleiding van de onderhoudsprojecten. In 2016 zijn de eerste afspraken gemaakt om te komen tot gebiedsvisie voor de buurt "Franse Gat". Een overzicht van de sociale en fysieke projecten waar we aan hebben bijgedragen is opgenomen in hoofdstuk 6, bijlage 2. Hieronder zijn er een drietal uitgelicht en kort beschreven voor een impressie.

Portiekgesprekken

Samen met het wijkteam hebben in verschillende buurten in diverse trappenhuizen portiekgesprekken plaatsgevonden. Reden was veelal om met bewoners in gesprek te komen over vooral de vervuiling in het trappenhuis alsook over de vervuiling van de buitenruimte. De nieuwe manier van afvalscheiding (afvalscheiding ACV), dus het aanbieden van vuil, speelde daarin ook een belangrijke rol. Tijdens deze gesprekken is gebleken dat buren elkaar niet kennen en zich niet bewust zijn van hun rol ten aanzien van de leefbaarheid in de directe woonomgeving. Deze bewustwording, elkaar leren kennen, samen zorgen voor de leefbaarheid in het trappenhuis en de directe buitenruimte draagt er aan bij dat bewoners elkaar durven aanspreken en in contact komen met elkaar. Met bewoners zijn ook afspraken gemaakt over de leefregels. In het verlengde hiervan ontstond Schrijverspark schoon en is een aanzet gemaakt met het opstarten van nieuwe buurtpreventersprojecten.

Schrijverspark Schoon

Tijdens de portiekgesprekken met de ouders gaven de betreffende kinderen aan ook graag mee te willen helpen aan een schone woonomgeving. Samen met het wijkteam en de schone buurtcoaches hebben de kinderen een aantal weken achter elkaar op

afgesproken momenten zwerfafval opgeruimd in de buurt. De kinderen konden op deze manier punten sparen voor een tafeltennistafel (hufterproof) op hun verharde speelterrein. Deze actie zorgde ook voor veel bewustwording bij de kinderen.

Veilig spelen in de wijk
In de buurt Engelenburg-noord heeft het wijkteam, samen met de wethouder met een aantal verontruste moeders gesproken die zich zorgen maakten over hun kinderen. Er zouden regelmatig kinderen gepest worden en niet meer buiten durven spelen. Ook ouders zouden hierdoor slaags zijn geraakt met elkaar.
De gesprekken hebben geleid tot het maken van een plan van aanpak en een aantal activiteiten die samen met de moeders en kinderen verder is uitgewerkt.

Zo hebben we:
- Flatgesprekken gevoerd om te peilen of dit signaal breder werd gedeeld.
- Overleg met de scholen gehad o te bespreken of zij dit herkenden en hoe we konden samenwerken.
- Samen met de kinderen spelregelborden gemaakt.

Algemene ledenvergadering Vereniging van eigenaren
De gebiedsregisseurs vertegenwoordigen Patrimonium in de VvE's tijdens de Algemene Ledenvergaderingen en onderhouden ook de contacten met de besturen en beheerders. Er wordt op verschillende manieren met bewoners gecommuniceerd (Facebook, internet, nieuwsbrieven, brieven en enquêtes) en overlegd en daar waar mogelijk wensen gehonoreerd. Daar waar dit niet kon, zijn alternatieven aangedragen.

Met bewonerscommissies is ook overleg geweest over zaken die in de woonomgeving hebben gespeeld.

Scoren in de wijk
Het project Scoren in de wijk wil door middel van sport en sociale activiteiten kinderen van 8 tot 12 jaar in diverse wijken in Veenendaal op speelse wijze vroegtijdig (aan)leren en laten ervaren dat verantwoordelijkheid dragen voor de eigen leefomgeving belangrijk is en dat een positieve omgang met alle bewoners de wijk tot "de leukste wijk van Nederland" kan maken. Voor dit project wordt een stichting (met een extern bestuur) opgericht. Dan kunnen ook fondsen worden geworven. Het project is vanaf september 2016 uitgebreid naar drie wijken. Met de gemeente Veenendaal is overleg gaande om te komen tot een meerjarige bijdrage aan dit project, zowel in geld als inzet van mensen. In ieder geval is een bijdrage van de gemeente voor 2017 zeker gesteld.

1.11 OVERLAST

In 2016 waren er 131 leefbaarheidsdossiers. De 27 zaken onder 'overige' hadden onder andere te maken met overlast van jongeren, huisdieren en leefgeluiden. Van de 131 leefbaarheidsdossiers zijn er in 2016 69 afgerond. 62 zaken lopen in 2017 nog door. De overlast van hangjongeren in sommige wijken (Engelenburg, Grote Pekken, De Shelter, West en incidenteel in het Prins Willem Alexanderpark) blijft een belangrijk aandachtspunt en vraagt een intensieve integrale aanpak. Deze overlast heeft een negatief effect op de veiligheidsbeleving van onze bewoners.

1.12 VEILIGHEID

TABEL 19: Overzicht leefbaarheidsdossiers

Wonen onder voorwaarden	31
Klachten tuinonderhoud	8
Stank, vervuiling rommel en/of schoonmaak	19
Geluidsoverlast	25
Alcohol, drugs, agressie	21
Overige	27
TOTAAL	**131**
Afgeronde zaken 2016	69
Zaken met een vervolg in 2017	62

Diverse bewoners ervaren hun woonomgeving als onveilig als gevolg van criminaliteit, hangjongeren en maatschappelijke onrust. Patrimonium richt zich met haar ketenpartners op een integrale aanpak van de jongerenproblematiek en maatschappelijke onrust. Wij spelen een belangrijke rol bij het terugdringen van verschillende vormen van onveiligheid en haken hiervoor aan bij diverse initiatieven die lokaal en landelijk zijn opgezet. Door samenwerking wordt een breed netwerk opgebouwd, wat kansen creëert in maatschappelijk, veiligheids- en sociaal opzicht.
Al onze nieuwbouw woningen van de laatste 15 jaar zijn voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Het afgegeven certificaat verloopt na een jaar of tien. We zijn bezig met de uitwerking van een totaaloverzicht voor alle woningen met PKVW en de data waarop de certificaten verlopen. We hebben

namelijk beperkt het PKVW geactualiseerd en aangepast op basis van latere eisen.

Op het gebied van veiligheid is door middel van zes veiligheidsavonden aandacht besteed aan jongerenoverlast, buurtpreventie, woninginbraken, babbeltrucs en brandveiligheid in complexen voor ouderen, huiselijk geweld, radicalisering en de Ramadan. Deze avonden zijn integraal door diverse ketenpartners en (allochtone) zelforganisaties georganiseerd. We hebben meegewerkt aan diverse PKVW projecten en voorlichtingsavonden, aan het Mobiele Media Lab van de Politie (vijf bijeenkomsten) en aan drie rondes langs de wijken met de buurtent inbraakpreventie.

Woninginbraken

Om woninginbraken te voorkomen is samen met de gemeente, het openbaar ministerie, politie en Bureau Regionale Veiligheidsstrategie Utrecht een gezamenlijke aanpak afgesproken. Dit richt zich op het Politie Keurmerk Veilig Wonen (bewoners krijgen de gelegenheid om tegen een geringe huurverhoging inbraakbeveiliging aan te brengen), voorlichtingsactiviteiten, sociale controle, repressie en nazorg met betrekking tot de slachtoffers en de daders (dader en locatiegerichte aanpak).

De jongerenproblematiek vraagt in een aantal buurten om een intensieve integrale inzet. Integrale aanpak onder de regie van de gemeente is gericht op gebied van hulpverlening, onderwijs, welzijn, wonen en justitie. We richten ons op het investeren in de contacten met de jongeren en het schenken van aandacht aan de problematieken achter de voordeur. De trajecten variëren van vrijwillig tot drang en dwang.

Cameratoezicht

Met cameratoezicht in een aantal hoogbouwcomplexen willen we het gevoel van veiligheid van bewoners vergroten en gedragsbeïnvloeding bereiken. Het wordt ook ingezet om kosten van schades te verhalen, criminele activiteiten op te lossen en deze terug te dringen. Ons project cameratoezicht voorziet de centrale ruimten (entrees, trappenhuizen, liften en bergingen) van 31 flatgebouwen van intelligente camera's. De politie vraagt heel regelmatig camerabeelden op voor onder andere: overlast jeugd, diefstal, vernieling, mishandeling, criminele activiteiten en inbraak. Hiervoor is een convenant afgesloten. Op basis van de beelden doen we regelmatig aangifte. Daar waar mogelijk brengen we de kosten die we maken in rekening bij de veroorzakers. Op basis daarvan zijn rekeningen verstuurd met een totale waarde van ruim € 15.000.

HOOFDSTUK

2

DE SAMENWERKING MET ONZE KLANTEN EN RELATIES

2.1 DE KLANT

Wij onderscheiden als primaire stakeholders de huurders en woningzoekenden en bijzondere klantengroepen (Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal, bewonerscommissies en adviesgroepen). De overige stakeholders worden beschreven in 2.2.2.

Huurdersvereniging (HV)

De nieuwe Woningwet geeft huurders(organisaties) een prominente positie in de samenwerking met de woningcorporaties en gemeenten. Onze Huurdersvereniging wil professionaliseren en aan deskundigheidsbevordering doen. Ze wil een stevige en kritische partner voor ons worden en de belangen van huurders vertegenwoordigen. Onze gezamenlijk inzet is een samenwerking die is gericht op de inhoud en niet op de protocollen. Dit vraagt wederzijdse inspanning. De HV moet meer naar buiten en meer de achterban betrekken. Wij gaan de HV (nog) meer aan de voorkant van de beleidscyclus betrekken. De HV is lid van de Woonbond en wordt hierdoor ook ondersteund. Speciale aandacht in 2016 was er voor de Portefeuillestrategie en het Huurbeleid.

Het bestuur van de Huurdersvereniging is als volgt samengesteld:

Dhr. H. Nagel	Voorzitter
Mevr. D. Bleyenberg	Bestuurslid
Dhr. H.J.P.W. Wezenberg	Vice-voorzitter
Dhr. R. van Breenen	Bestuurslid
Mevr. R. de Weert	Penningmeester
Dhr. J. van Geerenstein	Bestuurslid
Mevr. G.P.M Stoltz	Secretaris

Op 31 december 2016 telt Huurdersvereniging Patrimonium 2.142 leden, waarvan er 26 zijn vertegenwoordigd in de Verenigingsraad (inclusief 7 bestuursleden). We zijn met de Huurdersvereniging in gesprek om te bezien of de participatiestructuur verder kan worden verbeterd door toepassing van moderne vormen van participatie. Met de Huurdersvereniging wordt jaarlijks vier maal, via een plenaire vergadering, officieel overleg gevoerd. Verder is regelmatig gesproken met het bestuur en/of de voorzitter en zijn er thema bijeenkomsten. Ook wordt twee maal per jaar overleg gevoerd met de RvC.

Gezamenlijke projecten

In 2016 is het project "De proeftuinen - samenwerken in beleidsprocessen" afgerond. In het eerste kwartaal van 2017 worden de eerste bevindingen gepubliceerd. Het project heeft ons een veelheid aan mogelijkheden en instrumenten opgeleverd met betrekking tot participatie. Doel is het versterken van de invloed van de huurdersorganisaties en het beter betrekken van de huurders. Ook zijn we op zoek gegaan naar nieuwe mogelijkheden van samenwerken met de HV en haar achterban. Hiervoor is een uitgebreide enquête uitgezet onder 3.000 huurders waarvan het e-mailadres bekend was en onder de woningzoekenden. Uit de goede response blijkt dat veel huurders en woningzoekenden bereid zijn actief te worden.
Het bestuur heeft, met ondersteuning van de Woonbond, een ondernemingsplan geschreven, dat in mei aan de wethouder en aan Patrimonium is aangeboden.

Op basis van het ondernemingsplan van de HV werken we gezamenlijk aan een participatieplan, ook is er een jaarplanning opgesteld. Er zijn al afspraken gemaakt over welke onderwerpen we met elkaar (gaan) bespreken (Overlegwet), de taakverdeling HV - bewonerscommissies en er is een activiteitenkalender opgesteld. Belangrijke thema's zijn betaalbaarheid, beschikbaarheid, huurbeleid, servicekosten en duurzaamheid. We hebben in 2016 een themabijeenkomst over het domein wonen, zorg en welzijn gehouden. Hoe breed is het speelveld en waar zijn we actief?

Na goed overleg tussen de beide huurdersverenigingen en corporaties is het traject van de Prestatieafspraken gestart met de Gemeente. Tijdig lag er een set van prestatieafspraken waarover, op een drietal punten na, overeenstemming was met het college. Het college is echter in het najaar van 2016 gevallen en de prestatieafspraken waren op 31 december 2016 nog niet afgesloten. Samen met de Veenendaalse Woningstichting en de beide huurdersverenigingen is met de gemeente gesproken over verdringing van woningzoekenden met de laagste inkomens. Dit is het meest heikele, actuele punt van discussie en ook politiek ligt het zeer gevoelig.

We hebben de Huurdersvereniging inhoudelijk meegenomen bij de totstandkoming van de Portefeuillestrategie 2.0, de uitgangspunten voor het nieuwe huurbeleid en de keuze voor administratieve of juridische scheiding. De Huurdersvereniging onderschrijft deze visie. De Huurdersvereniging heeft ook een positieve zienswijze op de regiovorming

afgegeven. Verder is de (concept) klantvisie besproken en is zij geïnformeerd over het 100-wekenproject binnen Patrimonium en de kaderbrief voor de begroting 2017.

De Huurdersvereniging is aangesloten bij een regionaal samenwerkingsverband, het Huurders Samenwerkingsverband Foodvalley (HFS). HFS streeft er naar om lokale en regionale processen rondom volkshuisvestelijke thema's effectiever en efficiënter te laten verlopen door al op regionaal niveau de stem van de huurder te laten horen. HFS gaat over regionale afspraken. Zij volgen daarin de route/afspraken die worden gehanteerd door de lokale partners.

In samenwerking met de Huurdersvereniging is een reglement sloop-renovatie opgesteld. Afgesproken is dit nog opnieuw tegen het licht te houden, nu er ook een model reglement is opgesteld door de Woonbond. In het eerste kwartaal van 2017 bespreken we de versie 2016 opnieuw met elkaar. Afgesproken is wel dat op deelgebieden per project een statuut wordt opgesteld, waarin onder andere specifieke vergoedingen zijn opgenomen. Een dergelijk statuut leggen we dan ook weer voor aan de HV.

Bewonerscommissies

Naast dit overleg op algemeen beleidsniveau wordt overlegd op buurt- en complexniveau met bewonerscommissies, wijkcommissies en groepen bewoners in diverse wijken. Er ontstaan ook andere overlegvormen. Voorbeelden hiervan zijn de bewonersplatformen in het kader van het wijkgericht werken. In 2016 zijn er 18, door Huurdersvereniging Patrimonium erkende, bewonerscommissies actief. In de Boogschutter is een bewonerscommissie in oprichting. Al deze bewonerscommissies samen vertegenwoordigen de huurders in ongeveer 2.900 van onze woningen (zie ook hoofdstuk 6, bijlage 3).

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 regelen van het dagelijkse beheer. Een door de VvE gecontracteerde professionele beheerder zorgt voor de uitvoering van de beheerstaken.

2.2 LOKALE, REGIONALE & PROVINCIALE VERANTWOORDING

Gemeenten

In hoofdstuk 1.2 is al weergegeven hoe de contacten en afspraken zijn geweest met de gemeenten waar wij bezit hebben. Verder is de WMO-verordening in goed

overleg geëvalueerd en aangepast. Datzelfde geldt voor de huisvestingsvergoeding. Veel discussie is er geweest over de (berekening) van de WOZ-waarden en de legeskosten. Met de gemeente en zorgpartijen is overleg gaande over de veranderingen in de zorg in relatie tot het wonen. We nemen deel aan diverse projecten op het gebied van omgaan met dementie, veiligheid en preventie en de gezonde wijk.

2.3 DIENSTVERLENING

Nieuwe klantvisie

We hebben een beweging in gang gezet waarbij cultuurverandering en organisatieaanpassing hand in hand gaan. Het vertrekpunt voor de opzet van het nieuwe Klant Contact Centrum (KCC) is onze nieuwe Klantvisie (13 september 2016). Het is de aanleiding voor de beweging die we hebben ingezet als organisatie (Mensen - Wonen - Samen). Het "100 weken team" is van start gegaan met het opzetten van een plan van aanpak en businesscase, waarbij een cultuurtraject samen opgaat met een verdere optimalisering en digitalisering van onze organisatie. De beoogde resultaten zijn:

- Een meer klantgedreven organisatie zijn, die volop gebruik maakt van de hedendaagse communicatie-middelen en waarin de verantwoordelijkheden laag in de organisatie liggen. Onze klant bepaalt hoe zij contact met ons heeft en afspraak is afspraak.
- Implementeren van een klantcontactstrategie, content strategie (hoe communiceren we) en kanaalstrategie (welke kanalen gebruiken we).
- De bedrijfsvoering verbeteren door slim en slank te werken (digitalisering, automatisering, verbeteren/ standaardiseren van processen - best practices).
- In 2019 kan de klant ons tijd- en plaats onafhankelijk bereiken en Patrimonium is hierop volledig inge-speeld (slim en slank tegen zo laag mogelijke kosten).

Klanttevredenheid

De klanttevredenheid is gemiddeld genomen iets verbeterd, het gemiddelde cijfer schommelt steeds rond de 7,5 (de KWH-norm). Het algemene beeld dat huurders van ons hebben, wordt omschreven als betrouwbaar. Ons cijfer voor omgang met ontevredenheid (klachten en geschillen) is te laag. Dit geeft een duidelijk signaal dat onze klanten nog regelmatig ontevreden zijn over hoe wij klachten oppakken en afhandelen.
We meten continu. Verbeterpunten en 'negatieve' signalen worden direct opgepakt. Er is altijd klantcontact om de ontevredenheid weg te nemen of om ons besluit nogmaals toe te lichten. Dit is echter achteraf en gericht op herstel van de relatie. Vanaf het derde kwartaal 2016 nemen we, een paar weken na oplevering van de woning, met de nieuwe huurder persoonlijk contact op. Dat wordt zeer gewaardeerd. Het geeft ons ook de mogelijkheid de puntjes op de i te zetten (serviceverlening) en het levert goede

TABEL 20: Cijfers KWH

ONDERDEEL	SCORE TERTAAL 3	TERTAAL 2	KWH NORM	GEMIDDELDE SCORE SECTOR
Totaal/gemiddeld	7,6	7,6	7,5	7,8
Contact	7,8	7,7	7,5	8,0
Woning zoeken	7,3	7,5	7,5	7,6
Nieuwe woning	7,4	7,5	7,5	7,8
Huur opzeggen	7.9	7,9	7,5	7,8
Reparaties	7,6	7,5	7,5	7,8
Onderhoud	7,9		7,5	7,9

feedback op. Vanaf najaar 2016 gebruiken wij een alternatieve (digitale) manier van meten van tevredenheid met betrekking tot "onderhoud' bestaande uit diverse planmatige onderhoudsprojecten zoals bijv. CV-vervanging, schilderwerk en keuken/badkamer/toilet. Hier scoren we goed op: een 7,9.

Klachten en geschillenaanpak

In oktober 2016 hebben wij het vernieuwde proces 'klachten en geschillen' in de RvC gepresenteerd alsook ingevoerd in de organisatie. Sinds eind vorig jaar worden klachten over de kwaliteit van onze dienstverlening op een centraal punt gemeld en van daaruit wordt de voortgang van deze klachten bewaakt. Kern is centrale registratie en een ombudsrol. Het doel is om klachten te voorkomen en beter te leren van de ervaringen van de klachtenanalyse.

Over 2016 is een eerste grondige evaluatie opgesteld van de klachtenafhandeling. Het is opvallend dat een relatief hoog aantal klachten wordt veroorzaakt door "trage afhandeling of geen reactie". Door onze communicatie met onze klanten te verbeteren zijn deze klachten makkelijk te voorkomen. Hierop hebben we intern intussen meer onze focus gelegd en de processen aangescherpt. Vooral de controle op de gemaakte afspraken en opdrachten die wij aan derden verstrekken verdient een verdere verbetering. Verder is het "nabellen" van klachten geïntensiveerd en zijn we gestart met enquêteren van onderhoudsprojecten. Sinds kort wordt ook door onze eigen vaklieden bij oplevering van een mutatiewoning een APK keuring uitgevoerd. Dit is een nauwkeurige controle van de

woning vooraf en wat nodig is wordt vervangen. Dit leidt tot een afname van het "nagekomen mutatiewerk" dat door nieuwe huurders bij ons wordt gemeld. Naar aanleiding van de vergoedingen die uitbetaald worden bij storingen in de warmtelevering (Warmtewet) is uit analyse gebleken dat het niet eenvoudig is om de technische rapportages over aanvang, oorzaak meldingen en afmelding voldoende onderbouwd boven water te krijgen. Hierover worden met de installateurs aanvullende afspraken gemaakt.

Regionale geschillencommissie

In 2016 zijn er twee nieuwe zaken aan de regionale geschillencommissie voorgelegd. Er was nog een lopende klacht uit 2015. Van de drie behandelde zaken is er een deels gegrond verklaard en dat betreft

gebrekkige communicatie van onze kant. Bij de andere geschillen hebben wij volgens de geschillencommissie goed en adequaat gehandeld.

Juridische kwesties

In 2016 zijn uiteindelijk vier juridische procedures door de rechter beslecht. Drie procedures zijn in het voordeel van Patrimonium beslist. De eerste betrof een eind-inspectie met herstelkosten; de tweede was een overlastzaak en de derde een hennepkwekerij.
Eén procedure (huurachterstand in combinatie met overlast) waarbij Patrimonium ontruiming vorderde, is door de kantonrechter afgewezen. We zijn vervolgens in hoger beroep gegaan en deze zaak gaat verder in 2017.

2.4 VERLENEN VAN DIENSTEN

Relatie diensten - woningwet

Een aantal van onze wooncomplexen wordt schoon-gemaakt door complexbeheerders en huisbewaarders. Zij verlenen tevens diensten aan bewoners en zijn onze oren en ogen in de woongebouwen. De kosten hiervan worden grotendeels verrekend via de servicekosten, een beperkt deel komt ten laste van leefbaarheid.
Ons beleid is om dit niet uit te breiden en eventueel op termijn de schoonmaakwerkzaamheden door eigen mensen te beperken. In het kader van de personenalarmering verzorgen de complexbeheerders tijdens kantooruren de achtervang functie. Momenteel onderzoeken we de mogelijkheden dit af te bouwen en onder te brengen bij een hiervoor gespecialiseerde organisatie. Dit is gekoppeld aan het systeem van personenalarmering dat we in ongeveer 1.100 woningen exploiteren. Ok hiervoor onderzoeken we mogelijkheden dit extern onder te brengen.
Het beheer van vastgoed van derden is in 2016 vervallen doordat de overeenkomst voor de verhuur van acht woningen aan de Brouwersgracht per 1 oktober 2016 is beëindigd. Ook het beheercontract met de VvE van het complex aan de Sterke Arm is beëindigd in 2016.

Wij innen nog voorschotten en rekenen af voor warmtelevering van warmtenetten die eigendom zijn van en geëxploiteerd worden door VvE's (inclusief incassorisico en leveringsovereenkomsten). In overleg met de besturen en beheerders en in afwachting van de wijzigingen in de warmtewet willen we deze aanpak verder Woningwetproof maken.

Binnen Huiswaarts (woonruimteverdeling FoodValley) verzorgen wij de kandidatenselectie voor het Gemeentelijk Woningbedrijf Renswoude. Hiervoor is een vergoeding afgesproken. Deze afspraak past niet in de Woningwet. We zijn met de Autoriteit Woningwet in overleg of dit toch mogelijk is of dat hiervoor een wetswijziging nodig is.

2.5 COMMUNICATIE

Huurders worden geïnformeerd via ons huisblad "Entree", onze website, Facebook, persberichten en nieuwsbrieven. Wekelijks publiceren we ons woningaanbod via het huis-aan-huisblad "De Rijnpost". Dit doen we naast onze deelname aan Huiswaarts, waar we dagelijks ons woningaanbod publiceren. Onze wekelijkse advertentiepagina's in de Rijnpost worden tegelijkertijd gebruikt voor andere informatie, bestemd voor onze klanten, zoals onderhoudsprojecten, de woningen die we te koop aanbieden, nieuwbouw-projecten, huurtoeslag, vacatures, bijzondere bijeenkomsten, etc.

Via de website kunnen onder andere reparatieverzoeken online worden doorgegeven. Verder biedt de site informatie over de organisatie, nieuwbouwprojecten, onderhoudsprojecten, huren, kopen, leefbaarheid, onze service en diensten en het laatste nieuws. Onze website heeft als basis de verdere ontwikkeling van onze online communicatie met onze klanten en digitalisering van de dienstverlening. Ten behoeve van de verdere digitalisering is in 2016 wederom een e-mailactie gehouden. Tot dusver is van ongeveer de helft van onze klanten een correct mailadres bekend. Het verzamelen van e-mailadressen is inmiddels onderdeel van het reguliere werkproces.

Het informatiemateriaal bevat onder meer: de algemene huurvoorwaarden, het onderhouds-ABC en -abonnement, verhuizen, informatie voor nieuwe huurders, woonregels, informatie over zorgalarm, geschillencommissie, "Ontevreden? Laat het ons weten", woningruil, reparatieverzoeken, asbest, zelf je woning veranderen, kwaliteitszorg bij Patrimonium en huur betalen.

HOOFDSTUK

3

DE ORGANISATIE OP ORDE (PRESTEREN NAAR VERMOGEN)

3.1 VASTGOED ALS VERMOGEN

Een aantal jaren geleden hebben we ervoor gekozen om de waardering van het vastgoed te baseren op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze stelselwijziging resulteerde destijds in een aanzienlijke toename van het door Patrimonium in haar balans gepresenteerde eigen vermogen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat onze financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdiencapaciteit van ons vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op en maakt Patrimonium niet rijker.

Mina Krusemansingel

Per 31 december 2016 is in totaal € 305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2015: € 289 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie (waarvan de marktwaarde per waarderingscomplex hoger is dan de oorspronkelijke vervaardigings- of aanschafprijs) tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (full versie) bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het door ons te voeren beleid. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Patrimonium heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 385 miljoen. Dit impliceert dat circa 75% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het verhaal bij de marktwaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdiencapaciteit van onze corporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdiencapaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in onze Portefeuillestrategie 2.0 wordt geëxploiteerd, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we derhalve niet voor een marktconforme exploitatie. Dat is het verschil tussen de corporatie als sociale huisvester en commerciële verhuurder. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

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 ons gevoerde beleid kan worden afgezet. Het verschil tussen het eigen vermogen op basis van marktwaarde en het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde is het gevolg van onze volkshuisvestelijke keuzes op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed en eventuele bedrijfsmatige keuzes die kunnen leiden tot niet marktconforme beheer-, organisatie- en vermogenskosten. De martkwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 783 miljoen, de bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 398 miljoen. Dit verschil komt terug in het eigen vermogen, want het eigen vermogen op basis van marktwaarde bedraagt € 516 miljoen en het eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde € 131 miljoen.

Het bovenstaande verschil kent de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op onze Portefeuillestrategie 2.0 en 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 (verhuurderheffing, lokale verwachtingen). Hierdoor hanteren we een **risicobuffer** bij de sturing op de solvabiliteit;
- het onrendabel 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.

3.2 DE ORGANISATIE

De afgelopen jaren heeft Patrimonium woonservice zich vooral gericht op het voorbereiden en implementeren van de fusie tussen SIB en Patrimonium. Bij deze fusie is geen andere organisatiestructuur of cultuur beoogd. De energie is uitgegaan naar het vervlechten van beide organisaties tot een nieuwe eenheid.

Met de komst van de nieuwe bestuurder zijn diverse zaken opgepakt waaraan Patrimonium woonservice en haar klanten behoefte hebben. Zo is onder meer onder de noemer “Mensen Wonen Samen” een breed programma gestart waarin zowel de hardere aspecten, zoals processen en systemen, als ook de “zachte” actoren in de organisatie een plaats krijgen.

Personeelsbeleid

In 2016 is een nieuwe HR-visie opgesteld en voorgelegd aan de ondernemingsraad. Deze visie beoogt een brug naar de “jaren twintig” te slaan en Patrimonium met haar medewerkers daarop voor te bereiden. Van ons wordt verwacht dat we op het scherpst van de snede tussen privaat en publiek opereren. Privaat, omdat we verzakelijken en meer verantwoording over resultaten en bestede middelen moeten, maar ook willen, afleggen. Publiek, omdat we als monopolist opereren, waarbij kwetsbare groepen van klanten op ons aangewezen zijn.

In deze HR-visie beoordelen we hoe de buiten- en binnenwereld voor Patrimonium verandert en op welke terreinen we de medewerkers van Patrimonium daar op kunnen meenemen en samen met hen kunnen voorbereiden. We kijken naar wat we in huis hebben aan mensen en kwaliteiten en zetten dat af tegen wat van Patrimonium wordt gevraagd. De visie is dat de veranderingsmogelijkheden van onze organisatie in hoge mate worden bepaald door onze medewerkers. En dat daar de verandering moet starten.

Een groot deel van de uit de HR-visie voortvloeiende activiteiten staan niet op zich en zijn daarom ook belegd in het al eerder genoemde programma "Mensen Wonen Samen".

Hieronderstaande tabel toont de belangrijkste kengetallen in relatie tot onze medewerkers:

TABEL 21: Kengetallen medewerkers

OMSCHRIJVING	2016	2015	2014
Aantal fte's gemiddeld	77,0	80,0	85,6
Gemiddelde leeftijd medewerkers (in jaren)	48,8	48,3	47,6
Gemiddelde diensttijd (in jaren)	16,7	14,5	14,0
Ziekteverzuim (in %)	6,4%	5,2%	4,1%
Aantal VHE (in stuks)	8.386	8.189	8.208

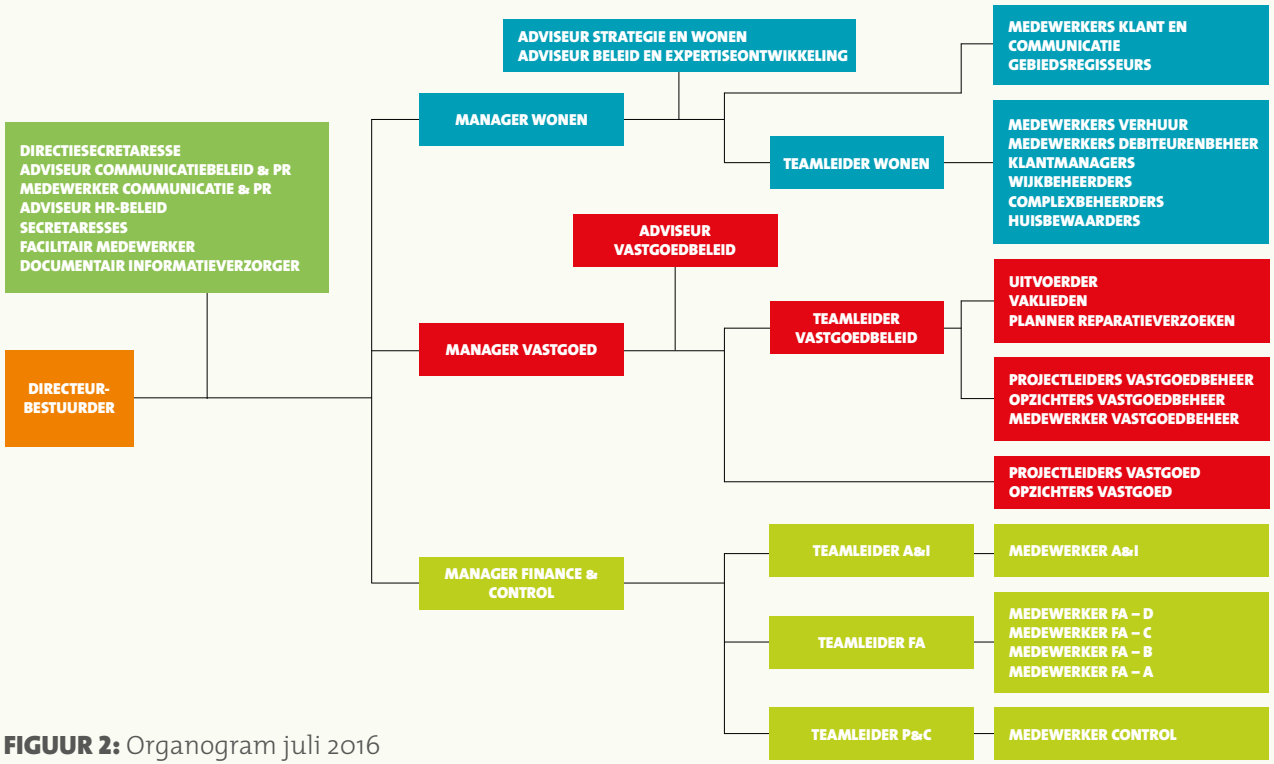
Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is helaas in 2016 erg hoog geweest. Het kortdurend ziekteverzuim was 1,26% . Dat is onder de begrootte 1,5%. Helaas hebben wij ook een aantal langdurig ernstige zieken in 2016 gehad. Daarnaast was er sprake van ziekteverzuim van een persoon dat arbeidsgerelateerd was en die in 2016 langdurig afwezig is geweest.

Interne communicatie

Naast alle reguliere werkoverleggen, wordt minimaal een viertal keer per jaar ook een bedrijfsbrede bijeenkomst. Daarin worden medewerkers meegenomen in organisatie-ontwikkelingen, belangrijke externe kwesties die effect hebben op de organisatie, of wat op dat moment in-of extern actueel is. Daarnaast zijn meerdere middelen ingezet om medewerkers te informeren over het 100 weken project, niet alleen toelichtend maar ook interactief. Zo is in 2016 onder meer de 100 dagen-analyse van de nieuwe bestuurder aan de orde geweest en heeft een aantal keren presentaties en demonstraties van het 100 weken-team plaats gevonden.

Daarnaast is in 2016 ook geïnvesteerd in de relatie tussen MT en teamleiders en worden zij middels een programma opgelijnd in hun nieuwe rol.
Ook wordt het portaal, het intranet van Patrimonium ook intensief gebruikt om informatie te delen. Daarnaast is gestart met het gebruik van andere sociale media voor interne communicatie.



FIGUUR 2: Organogram juli 2016

Verder wordt door bestuurder en MT ook gehecht aan informele communicatielijnen en is elke medewerker in de loop van 2016 aangeschoven voor een lunch met de bestuurder en de vertegenwoordiger van het MT.

Tot slot is ook met de OR, naast de reguliere overlegvergadering, veelvuldig overlegd. Elke 2 weken heeft in aanwezigheid van een MT-lid een informeel overleg plaats gevonden waarbij voortgang van 100 weken-team een hoofdonderwerp was. Uiteraard zijn daarbij de mogelijke gevolgen voor de interne organisatie besproken.

3.3 VERSLAG OR

Het afgelopen jaar heeft de ondernemingsraad zich op diverse fronten voor de collega's en de organisatie ingezet. Naast de reguliere onderwerpen stonden er ook bijzondere onderwerpen op de agenda. Met de komst van de nieuwe bestuurder waait er een andere wind. De bestuurder heeft een andere manier van communiceren en zij heeft een andere koers ingezet. De ondernemingsraad wordt regelmatig bijgepraat door de bestuurder in een informeel overleg of in een overlegvergadering over onderwerpen zoals het 100-weken traject, De Woningwet, Begroting 2017 en andere zaken. De OR heeft 2 maal per jaar overleg met de hele Raad van Commissarissen.

Hieronder een opsomming van de onderwerpen die de onder meer revue zijn gepasseerd:

- Consumpties op de werkplek
- Medewerkers-tevredenheidsonderzoek
- Evaluatie maatschappelijke dag
- HR-beleid
- Contract Verzuimfocus
- Beoordelingscyclus en nieuwe manier van leidinggeven
- Cultuurprogramma
- Adviesaanvraag inrichting nieuwe staf

2017 wordt een jaar waarin veel staat te gebeuren. Wat er allemaal gaat gebeuren en wat er exact van ons verwacht gaat worden weten wij ook nog niet. Ons voornemen is om in ieder geval wat vaker via ons interne digitale Portaal te communiceren over zaken waar wij mee bezig zijn.

3.4 EFFICIENCY, EFFECTIVITEIT & INTERNE BEHEERSING

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de stuurvariabelen in 2016 in relatie tot de door ons gestelde doelen.

De ICR en DSCR worden berekend conform de WSW-methodiek, met dien verstande dat hierbij specifiek het jaar 2016 wordt gehanteerd. De overige stuurvariabelen betreffen waarden over dan wel per ultimo lopend boekjaar. Uit de kengetallen blijkt dat Patrimonium haar beleid en ambities in 2016 grotendeels heeft gerealiseerd binnen de gestelde financiële grenzen.

TABEL 22: Ontwikkeling van de stuurvariabelen in 2016 in relatie tot de door ons gestelde doelen.

KENGETAL	OMSCHRIJVING	NORM	REALISATIE 2016
ICR	De mate waarin de rentelasten uit de operationele kasstroom betaald kunnen worden en daarmee de mate waarin we nog nieuwe leningen kunnen aangaan (renteverdiencapaciteit).	> 1,60	2,17
DSCR	De mate waarin de rentelasten en aflossingen uit de operationele- en verkoopkasstroom betaald kunnen worden en daarmee mate waarin de leningen kunnen worden afgelost gedurende de restant levensduur van het woningbezit (aflossingscapaciteit). Er wordt rekening gehouden met de restant levensduur bezit, verkoopopbrengsten en een aangepast onderhoudsniveau bij exploitatie.	> 1,00	1,53
Solvabiliteit	Eigen vermogen op basis van bedrijfswaarde in relatie tot het totale vermogen.	> 30,0%	28,6%
Direct Rendement	Exploitatiesaldo gedeeld door de bedrijfswaarde van de bestaande woningvoorraad. Het exploitatiesaldo is huuropbrengst, verminderd met de directe exploitatielasten, beheerkosten en onderhoudskosten. Voor de marktwaarde van de bestaande woningvoorraad maken we binnen onze financiële sturing gebruik van de bedrijfswaarde.	> 5,25%	6,54%
Bedrijfslasten	De bedrijfslasten toegerekend aan "Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille" in verhouding met de huuropbrengsten. De bedrijfslasten zijn: beheerlasten en overige onderhoudslasten. Voor 2016 geldt de verhouding: - Beheerlasten - Onderhoudskosten	< 17,5% < 20,5%	15,7% 27,9%
Loan to value	Verhouding tussen de economische waarde van het bezit (bedrijfswaarde) en de bijbehorende financiering met vreemd vermogen (leningen).	< 75,0%	73,8%
Rente leningportefeuille	Gewogen gemiddelde rentelast op de leningportefeuille.	< 3,80%	3,81%

3.5 RISICOMANAGEMENT & COMPLIANCE

De economische situatie van de afgelopen jaren, de toenemende politieke invloed op het beleid van de corporaties en de ontwikkeling op de woningmarkt eisen een steeds belangrijkere rol in de wijze waarop 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 beheersmaatregelen.

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 doelstelling, zoals opgenomen in het Ondernemingsplan, mogelijk in gevaar brengen. We onderscheiden binnen dit systeem drie soorten risico's: strategische, externe en operationele risico's. We maken het mogelijk om gefundeerde besluiten te nemen waarbij rekening gehouden wordt met de risico's die deze besluiten met zich mee brengen. Het geeft ook de grenzen aan waarbinnen ons beleid uitgevoerd wordt.

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, zoals de nieuwe Woningwet 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 & control cyclus zijn vele instrumenten aanwezig om risico's te onderkennen en te ondervangen. Het management-team beoordeelt voortdurend de prestaties, de beheeromgeving en de risico's.

Potterstraat

Proces risicomanagement

Het proces van risicomanagement is binnen Patrimonium een samenstelling van diverse activiteiten. De volgende onderdelen maken deel uit van ons risicomanagementproces.

Planning & Control cyclus

De basis voor de planning & control cyclus is gelegen in het in 2014 ten behoeve van de fusie opgestelde ondernemingsplan en de Portefeuillestrategie 2.0. Het management heeft hierna kritische prestatie indicatoren en risico's gedefinieerd, die zijn gebruikt voor de opzet en invulling van maand- en tertaalrapportages.

Aan de hand van het ondernemingsplan worden in het jaarplan, begroting en financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vastgesteld. Het jaarplan wordt opgesteld aan de hand van een door bestuur en Raad van Commissarissen

vastgestelde Kaderbrief. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen in het ondernemingsplan. 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, wat de input is voor onze HRM-cyclus van plannings-, voortgang- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Hierdoor wordt het koersdocument uiteindelijk vertaald naar afspraken met medewerkers.

De sturing op de processen door het middenkader vindt plaats op basis van de maandrapportage.
Het bestaat uit verantwoording over de lopende processen, bewaking en prognoses voor de rest van het boekjaar. De rapportage wordt cijfermatig samengesteld en beoordeeld door het team Planning & Control. 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 per afdeling 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 teamleider Planning & Control bewaakt de uitvoering van de beheersmaatregelen en rapporteert hieromtrent richting het bestuur en Raad van Commissarissen.
De tertaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Raad van Commissarissen.

Treasury

Voor het beheersen van de risico's met betrekking tot treasury hebben we een treasury-statuut, welke is vastgesteld door de Raad van Commissarissen. In het treasury-statuut staan regels voor het aangaan van (langlopende) leningen en beleggingen. Jaarlijks worden de actualiteiten en te treffen maatregelen opgenomen in het treasury-jaarplan. Hierin staan de risico's die we de komende periode voorzien benoemd en wordt beleid geformuleerd om deze risico's te beheersen.

Viermaal per jaar komt de klankbordgroep commissie bijeen. De commissie is samengesteld uit de bestuurder, manager Financiën & Control en een extern deskundige. Hierin worden de actualiteiten besproken zoals deze in het jaarplan zijn geformuleerd, afsluiten van nieuwe leningen, herfinancieringen en renteherzieningen. De Raad van Commissarissen ontvangt een verslag van deze vergaderingen.

We sturen ook op liquiditeiten middels twee vormen van liquiditeitenplanningen. De eerste is op dagbasis met een planningshorizon van drie maanden. Daarnaast hanteren we een liquiditeitenplanning voor vijf jaar, waarvan de eerste 24 maanden op maandbasis, welke periodiek ten behoeve van de tertaalrapportage wordt geactualiseerd.

Projectcontrol

De besluitvorming en beheersing van projecten en daaraan verbonden risico's bij nieuwbouw- en renovatieprojecten is gebaseerd op een vast protocol, zoals opgenomen in ons investeringsstatuut.
Het investeringsstatuut geeft richtlijnen waaraan een project moet voldoen. Naast financiële kengetallen is een investeringsvoorstel voorzien van een risicoparagraaf en adviezen van de manager Wonen (markttoets) en de manager Financiën & Control (financiële beoordeling). Alle investeringsvoorstellen worden door het bestuur ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

Projecten worden bewaakt met behulp van de projectadministratie in ons primair informatiesysteem, dat wordt beheerd door de projectcontroller van het team Planning & Control. De voortgang van projecten wordt gemanaged binnen de afdeling Vastgoed. Elk tertaal maakt iedere projectleider van zijn projecten een faseverslag. Tevens vindt elk tertaal een projectenoverleg plaats waarbij de bestuurder, manager Vastgoed en manager Financiën & Control aanwezig zijn. Bewaking van de voortgang van de goedgekeurde projecten vindt plaats in de tertaalrapportage. Ieder project wordt afgesloten met een nacalculatie waarbij financiën, proces en geleverde kwaliteit samenkomen.

Faillissementsrisico van aannemers en andere leveranciers vormt de laatste jaren een reëel risico. Hoewel faillissementen nooit geheel uit te sluiten zijn, worden nieuwe en bestaande leveranciers periodiek via Creditsafe getoetst op kredietwaardigheid. Waar nodig

worden aanvullende zekerheden verlangd. Wij streven naar bestendige doch zakelijke relaties met leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. Van de aannemers wordt verwacht dat zij regelmatig een verklaring van de Belastingdienst van hun betalingsgedrag voor loonbelasting en premies sociale verzekeringen overleggen. Verder wordt bij het kleinschalige onderhoud BTW verlegd en bij alle partijen geldt het gebruik van G-rekeningen. Hiermee wordt het aansprakelijkheidsrisico bij faillissement ten aanzien van de fiscus verkleind. We hebben de beschikking over een verklaring van "geen eigenbouwerschap". Bij deze status hoeft in voorkomende gevallen geen "BTW-verlegd" en "G-rekening" te worden afgesproken. Het risico is daarmee verlegd van Patrimonium naar de fiscus.

Toezicht- en toetsingskader

Alle besluiten die door de bestuurder en het managementteam genomen worden, moeten voldoen aan het intern vastgestelde toetsingskader. Naast het koersdocument, portefeuillestrategie, jaarplannen, begroting, treasury-statuut en 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 organisatiedoelstellingen. Van onze medewerkers wordt een houding verwacht die open, transparant en professioneel is. Risicobeheersing wordt daarom gezien als een taak van ons allemaal, ieder op zijn eigen professionele niveau. De introductie van de nieuwe Woningwet zal de noodzaak voor good governance verder doen toenemen.

't Hoorntje

Inkoopbeleid en -proces

Jaarlijks kopen wij voor miljoenen euro's aan goederen, diensten en werken in bij derden. Hierbij bestaan diverse risico's zoals slechte prijs-kwaliteitverhoudingen, verminderde efficiency door versnippering van de inkoop, oneerlijke concurrentieverhoudingen tussen bedrijven, leveranciersrisico en imagoschade. Patrimonium is een maatschappelijke onderneming met volkshuisvestelijke opgaven en heeft daarom als inkopende partij een bijzondere verantwoordelijkheid. In het licht van deze bijzondere verantwoordelijkheid en de risico's met betrekking tot de omvang van de inkoopgerelateerde geldstromen binnen de organisatie onderkennen wij de noodzaak van een professionele inkoopfunctie. Daarom hebben we binnen de inkoopfunctie een inkoop- en aanbestedingsbeleid. Kernbegrippen zijn doelmatigheid en rechtmatigheid van de inzet van middelen.

Frauderisico

Frauderisico doet zich zowel in- als extern voor. Frauderisico's zijn opgesloten in (nieuw) 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 woningen verhuren. Ook in 2016 hebben we een update uitgevoerd op onze fraude-risicomatrix. Omdat frauderisico zich voordoet binnen alle afdelingen van Patrimonium en alle medewerkers in aanraking kunnen komen met situaties die aanleiding geven tot fraude, heeft frauderisico onze continue aandacht. Het is hierbij van belang om te weten dat binnen de organisatie een inkoopproces, integriteitshandboek en een klokkenluidersregeling aanwezig zijn. Deze regelingen bieden betrokkenen richtlijnen wat wel en niet binnen Patrimonium geaccepteerd wordt.

Verantwoording

Verantwoording van risico's en beheersmaatregelen vinden expliciet plaats in het Jaarverslag en de tertaalrapportage door een aparte paragraaf op te nemen. Andere vormen van risicomanagement zijn terug te vinden in project- en andere beleidsvoorstellen, het intern control plan, de verzekeringskaart, mandateringsregeling, het inkoopbeleid, HR-beleid en processen en procedures. De tabel op de volgende pagina toont een recapitulatie van gesignaleerde risico's, beheersmaatregelen en een inschatting van de impact wanneer het risico zich voordoet.

Ontwikkelingen risicomanagement

We hebben de risico's die er zijn op alle terreinen van de bedrijfsvoering (strategisch, extern en operationeel) voldoende in beeld. Deze risico's worden bewaakt en indien noodzakelijk zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Bij het opstellen van het ondernemingsplan en jaarplan bespreken we onze strategische- en externe risico's met de Raad van Commissarissen en in managementteam- en teamleidersoverleg. Indien noodzakelijk worden hiervoor project- of werkgroepen opgericht. De operationele risico's worden beheerst door de interne controle, de jaarlijkse accountantscontrole en rapportage aan stakeholders. Hierdoor zijn we in staat op een doelmatige en efficiënte manier de doelen te realiseren.

In ons koersdocument en jaarplan 2017 is opgenomen dat we de rol van risicomanagement verder verstevigen. Wat binnen Patrimonium nog ontbreekt is een samenhangend geheel van risicomanagement. Risicomanagement is nu nog een gefragmenteerd onderdeel van onze bedrijfsvoering. We stellen een nieuw risicomanagementbeleidsplan op aan de hand van nieuw vast te stellen Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's). Aan de hand van de vertaling van de doelstellingen in het ondernemingsplan en met behulp van een strategiekaart worden risico's zichtbaar gemaakt. Hiermee bereiken we dat alle inspanningen voor risicobeheersing zichtbaar worden gemaakt voor alle medewerkers.

Daarnaast is begin 2017 als gevolg van de nieuwe Woningwet onze interne verantwoording verstevigd en de positie van de onafhankelijke Controller ingevuld. Ook dit vormt een onderdeel van het risicomanagementsysteem.

Extern oordeel

Extern vindt er op diverse manieren toetsing van het werk van Patrimonium plaats. Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor onze externe accountant. Sinds 2011 is Deloitte de externe accountant van Patrimonium. Jaarlijks worden de ontwikkelingen in de relatie tot de externe accountant geëvalueerd. De samenwerking verloopt naar tevredenheid.
Deloitte concludeert in haar accountantsverslag dat de financiële positie van Patrimonium op basis van de getoonde financiële stuurvariabelen (solvabiliteit, ICR, DSCR, LTV) als solide kan worden beschouwd. Tevens heeft zij waargenomen dat de fusie tussen Patrimonium Woonstichting en SIB woonservice op een goede manier geland is. Patrimonium blijft actief bezig met de invulling van de door de accountant genoemde verbeterpunten.
Voor de interimcontrole is een drietal speerpunten benoemd: projectcontrol, contractbeheer en een IT-audit. In 2016 is binnen Patrimonium een controlevisie opgesteld, die in 2017 wordt geïmplementeerd. In combinatie met de inmiddels aangetrokken (externe) controller zal dit invulling geven aan de door de accountant genoemde verbeterpunten.

Autoriteit woningcorporaties

Vanaf 1 juli 2015 houdt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op alle woningcorporaties. Het integrale toezicht door de Aw richt zich op de onderwerpen: rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit.

Voor woningcorporaties gelden voorts op basis van de

TABEL 23: Recapitulatie van gesignaleerde risico's

NR.	RISICO	AFDELING	SOORT RISICO	RISICO HOUDING	BEHEERSMAATREGELEN	IMPACT
1	Overheid: Woningwet en overige regelgeving	Alle afdelingen	Financieel en imago	Accepteren	Financiële meerjarenbegroting, scenario analyses en interne organisatie	Substantieel
2	Heffingen: Verhoging Verhuurderheffing, saneringssteun en heffing Aw.	F&C	Financieel	Accepteren	Financiële meerjarenbegroting en scenario analyses	Substantieel
3	Stakeholders en klanten: - Participatie en tevredenheid huurdersvereniging, Gemeenten, Autoriteit wonen, WSW - Betaalbaarheid/Verhuurbaarheid van het woningbezit - Klanttevredenheid - Statushouders en bijzondere doelgroepen	 Alle afdelingen Wonen Alle afdelingen Wonen	 Alle aspecten van corporatie Vastgoed, financieel, imago Imago Imago	 Verminderen Verminderen Vermijden Vermijden	 (Financiële)Verantwoording, overleg en ondernemingsplan Betaalbaarheid/Verhuurbaarheid van het woningbezit Monitoring en communicatie Communicatie	 Substantieel Substantieel Gemiddeld Laag
4	Compliance: - Passend toewijzen nieuwe verhuringen - Fraude door medewerker(s)	 Wonen Alle afdelingen	 Beschikbaarheid, financieel, imago Financieel en imago	 Verminderen Vermijden	 Huurbeleid, Portefeuillestrategie en Planning & Control cyclus Frauderisicoanalyse	 Gemiddeld Gemiddeld
5	Financieel: - Renteverhoging langlopende leningen - Huurderving - Leegstand - Bedrijfslasten - Vermogenspositie	 F&C Wonen Wonen F&C Directie	 Financieel Financieel Financieel Financieel Financieel	 Verminderen Verminderen Verminderen Vermijden Vermijden	 Treasury jaarplan en meerjaren-begroting met scenario analyse Planning & Control cyclus en LEAN-trajecten Planning & Control cyclus en LEAN-trajecten Begroting en Planning & Control cyclus Communicatie	
6	Projecten: Bouw, verhuurbaarheid, herhuisvesting, vertraging, kosten	Vastgoed	Vastgoed, Financieel en imago	Verminderen	Investeringsstatuut, Goedkeuring RvC en Planning & Control cyclus	Gemiddeld
7	Deelnemingen & verbindingen	Directie	Financieel	Vermijden	Planning & Control Cyclus	Gemiddeld
8	ICT: - Beschikbaarheid en kwaliteit ICT - Uitlekken van vertrouwelijke informatie uit ICT-systemen	 Alle afdelingen F&C	 Bedrijfsvoering Financieel en imago	 Verminderen Vermijden	 Back up, uitwijkservice, externe ondersteuning Bewustmaking en beveiliging	 Substantieel Laag

Wet normering Topinkomen (WNT) specifieke bezoldigingsmaxima voor bestuurders en commissarissen. De Aw ziet toe dat deze bezoldingsmaxima worden nageleefd.

Op 8 november ontvingen wij de jaarlijkse Toezichtbrief 2016 namens de minister van de Aw. Deze beoordeling is gebaseerd op de jaarstukken 2015. De beoordeling resulteert voor Patrimonium in een tweetal directe actiepunten:

- Adviezen van Deloitte, zoals opgenomen in het accountantsverslag bij de jaarrekening 2015, betrekking hebbende op het proces rondom de wijze van waarderen van het vastgoed, dienen te worden overgenomen; Hierop hebben wij passende maatregelen getroffen voor de toekomst.
- De rekeningcourantverhoudingen tussen Patrimonium en haar deelnemingen worden vanaf 1 juli 2015 oneigenlijk gebruikt. In 2017 zijn met het ILT aanvullende afspraken gemaakt, wat inhoudt dat zij toestemming moet verlenen voor toekomstig gebruik.

De conclusie van de minister luidt als volgt:

- De financiële beoordeling 2015 geeft geen aanleiding tot het doen van interventies;
- De bij de corporatie opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor een specifiek onderzoek geleid.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW toetst de kredietwaardigheid van onze corporatie. Zijn de voorgenomen investeringen borgbaar en passen deze binnen de borgingsruimte? Het WSW verricht ieder jaar een risicobeoordeling. Deze valt uiteen in Business Risk en Financial Risk. De inschatting van het Business Risk gebeurt op basis van interviews met het management en een vragenlijst met 24 vragen, die door ons moeten worden beantwoord.

In mei 2016 heeft het WSW de jaarlijkse risico-beoordeling bij Patrimonium uitgevoerd. De resultaten zijn door het WSW op 25 augustus 2016 schriftelijk teruggekoppeld. Onze nieuwe portefeuillestrategie stond centraal in de beoordeling van het WSW.
Op grond hiervan heeft het WSW een drietal risico-gebieden gedefinieerd, waaraan door Patrimonium invulling moet worden gegeven:

- Het benoemen en onderbouwen in welke woningtypes we zullen investeren en welke keuzes we maken met betrekking tot betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit;
- Formuleren van een financieringsstrategie ten behoeve van de financieringsbehoefte vanuit de portefeuillestrategie;
- Het opstellen van een overzicht met de risico's die behoren bij onze portefeuillestrategie, gekoppeld aan bijbehorende risicobeheersmaatregelen.

Wij hebben tijdig invulling gegeven aan bovenstaand verzoek.

Het WSW deelt corporaties op basis van haar risicobeoordeling in categorieën in (groen, geel en rood). Naar aanleiding van de meest recente risicobeoordeling is Patrimonium ingedeeld in de gele categorie. De classificatie "geel" is het gevolg van de beoordeling van de Business Risks. Hierdoor is op voorhand geen groei van het borgingsplafond toegekend. Gezien onze huidige liquiditeitspositie en de ruimte die het huidige borgingsplafond biedt, vormt dit voor ons geen belemmering in de realisatie van onze ambities.

Begin 2016 heeft de Gemeente Veenendaal besloten om de achtervang van leningen voor Patrimonium bij het WSW met een periode van 5 jaar te verlengen tot 31 december 2020.

Aedes-benchmark

Aedes heeft in 2016 voor het derde achtereenvolgende jaar de Aedes-benchmark uitgevoerd. Patrimonium neemt vanaf het begin deel aan deze benchmark.
Voor een doelgerichte besturing van onze organisatie moeten we beschikken over normen (intern en extern) waartegen onze feitelijke prestaties kunnen worden afgezet. Een externe vergelijking vormt een katalysator voor verbetering en strategische vernieuwing en geeft inzicht in de door ons geleverde prestaties. De Aedes benchmark kent een vijftal prestatievelden: huurders-oordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, beschikbaarheid & betaalbaarheid en duurzaamheid.

Wij zijn tevreden met het resultaat van de benchmark. Onze bedrijfslasten zijn gedaald van € 1.028 naar € 924. Het huurdersoordeel is onveranderd ruim voldoende. Om een verdere verdieping te realiseren hebben we in 2016 de resultaten van de benchmark en de onderliggende processen, vergeleken met alle corporaties uit de FoodValley.

Indicatieve bestedingsruimte

In de Woningwet staat dat de minister van Wonen en Rijksdienst jaarlijks voor 1 juli aan Gemeenten en huurdersorganisaties een indicatie verstrekt van de beschikbare financiële middelen van de corporatie voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Dit doet hij middels de zogenaamde "Indicatieve bestedingsruimte (IBW)". Het doel is om inzicht te verstrekken in de financiële mogelijkheden van de corporatie in de betreffende Gemeente. Dit moet worden gezien tegen de achtergrond van de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid in de Woningwet. Gemeente, corporatie en huurdersorganisaties moeten in overleg met elkaar prestatieafspraken maken.

De IBW bestaat uit drie bedragen. Voor Patrimonium betreft dit in 2016 de volgende bedragen:

- nieuwbouw huurwoningen (investeringsbedrag) € 118.854.000
- woningverbetering (investeringsbedrag) € 94.880.000
- huurmatiging (uitgave) € 4.886.000

Deze drie bedragen tonen indicatief de bestedingsruimte ten opzichte van het beleid zoals dat in de dPi 2015 voor de jaren 2016-2020 door Patrimonium is aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met beleidswijzigingen in 2016 vanuit onze nieuwe portefeuillestrategie. De IBW kan slechts gezien worden als een indicator. Het toont aan dat Patrimonium over voldoende investeringscapaciteit beschikt, waarbij altijd een juiste balans moet blijven bestaan tussen de uitgaven en de volkshuisvestelijke opgave.

3.6 DE FINANCIËN

Resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 26 van de statuten. Daarin is bepaald dat de directie met goedkleuring van de Raad van Commissarissen vaststelt dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder enig voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

Winst & verlies

Het resultaat voor belastingen bedraagt over 2016 in totaal € 45,4 miljoen positief. Dit is ruim € 3,4 miljoen hoger dan 2015 en wordt met name veroorzaakt door een hogere waardeverandering vastgoedportefeuille (geen kasstroom) van € 1,8 miljoen en een hoger verkoopresultaat van € 1,7 miljoen. Het hogere verkoopresultaat in 2016 bestaat uit onder andere 2 zorgcomplexen, waarbij de boekwaarde van deze complexen lager was dan de verkoopopbrengst.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is ruim €0,9 miljoen hoger dan 2015 (=3,6% stijging). Dit wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten ad € 1,3 miljoen (=2,5% stijging), lagere verhuur- en beheerkosten ad € 0,3 miljoen (=3,7% daling) en hogere onderhoudslasten ad € 0,7 miljoen (=5,1% stijging). De hogere onderhoudslasten zien met name toe op het planmatige cyclisch onderhoud aan ons bezit ten opzichte van 2015.

Kasstromen

Per 31 december bedragen de liquide middelen € 21,8 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt over 2016 in totaal € 13,8 miljoen (2015: € 13,2 miljoen). De stijging ten opzichte van 2015 is met name het gevolg van hogere huurinkomsten (€ 1,1 miljoen hoger).

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten over 2016 bedraagt € 2,4 miljoen negatief (2015: € 4,5 miljoen positief). Deze lagere negatieve kasstroom in 2016 ten opzichte van 2015 komt met name doordat in 2016 hogere verkoopontvangsten zijn gerealiseerd door de verkoop van 2 zorgcomplexen. Aan de uitgavenkant

zijn de uitgaven aan woningverbeteringen € 2,3 miljoen lager dan 2015.

Jaarresultaat & eigen vermogen

Het jaarresultaat 2016 van € 45,3 miljoen bestaat voor een bedrag van € 31,6 miljoen uit waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde bedraagt 29%. Onze interne norm bedraagt 30%, welke niet wordt gehaald per 31 december 2016. De WSW-norm bedraagt minimaal 20% op basis van bedrijfswaarde, welke wij ruimschoots halen. De reden voor de lagere solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde is met name gelegen in de daling van de bedrijfswaarde per 31 december 2016 ten opzichte van het jaar daarvoor.

Treasury

Het externe toezicht door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de afgelopen jaren verscherpt en de regeldruk vergroot. Daarnaast hebben we op grond van de nieuwe Woningwet in 2016 een Reglement Financieel beleid en beheer opgesteld, welke is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Het Reglement is een strategisch document, waarin de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie, de jaarlijkse monitoring, de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer en wettelijk bepalingen zijn vastgelegd. Het betreft hier bepalingen inzake administratie, AO/IC en interne beheersing, en Derivaten en Beleggingen, die expliciet in het Reglement benoemd moeten worden. De naleving vereist van ons meer op het gebied van financiële sturing en informatievoorziening.

De scheiding tussen DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) is in 2016 vormgegeven in een scheidingsvoorstel, wat ter goedkeuring aan de Autoriteit woningcorporaties is aangeboden. We kiezen hierbij voor de administratieve scheiding. Niet-DAEB activiteiten worden in eerste instantie gefinancierd middels een interne lening vanuit de DAEB-tak, maar dienen op termijn met ongeborgde financiering te worden gerealiseerd. Naar verwachting zullen niet-DAEB activiteiten met terughoudendheid beoordeeld en gefinancierd worden door commerciële financiers.

Op basis van de huidige liquiditeitenplanning kennen we tot eind 2017 geen additionele financieringsbehoefte. De liquiditeitsspread is stabiel en schommelt voor de 10-jaars spread rond de 40 basispunten.
Voor Patrimonium, met een relatief groot volume aan spreadaanpassing in 2017 en 2018, is dit een gunstige ontwikkeling. Het treasury-profiel van Patrimonium ziet er uitgebalanceerd en gezond uit.

De treasuryfunctie binnen Patrimonium houdt zich bezig met de risico's die samenhangen met toekomstige kasstromen. Het gaat primair om twee soorten risico's: het financieringsrisico en het renterisico. Het doel van de treasuryfunctie is het bewaken en zekerstellen van de financierbaarheid door tijdige en voldoende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt op zowel korte als lange termijn, het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten en de optimalisatie van de financieringsstructuur van Patrimonium. Alle activiteiten zijn gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin.

We beschikken over een treasurystatuut, welk statuut in 2016 is herijkt en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Treasury maakt onderdeel uit van de Planning & Control cyclus waarbij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting jaarlijks een treasury jaarplan wordt opgesteld. In het jaarplan worden de operationele treasurytaken en doelstellingen voor het komende jaar gedefinieerd binnen het in het treasurystatuut geformuleerde beleidskader.
Het treasury jaarplan vormt tevens het mandaat van de Raad van Commissarissen aan de bestuurder voor treasuryhandelingen in enig jaar. In de tertaalrapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de activiteiten uit het jaarplan. In 2016 heeft de Klanbordgroep Treasury (KGT) drie keer treasury-aspecten besproken. De KGT bestaat uit de directeur-bestuurder, manager Financiën & Control en een externe deskundige: de treasurer van de corporatie Volkshuisvesting Arnhem. De KGT wordt geadviseerd door Zanders & Partners. De onafhankelijkheid van onze treasury-activiteiten is met de externe vertegenwoordiging in de KGT en de externe adviseur gewaarborgd, conform de Governancecode. In 2016 zijn geen treasury-activiteiten verricht die buiten het afgegeven mandaat vallen. Alle financiële middelen die niet nodig zijn voor de financiële continuïteit, zetten wij in 2015 in voor de volkshuisvesting. Dat zullen wij ook in de toekomst doen.

Leningenportefeuille

Onze lening portefeuille bedraagt per ultimo 2016 € 293,6 miljoen (nominaal). Hierbij is sprake van een afname van € 10,8 miljoen ten opzichte van 2015. Investeringen in vastgoed worden normaliter voor een belangrijk deel met leningen gefinancierd. Omdat wij op dit moment over voldoende liquide middelen beschikken worden deze uiteraard ingezet. De afname van de lening portefeuille wordt dan ook volledig veroorzaakt door reguliere aflossingen.
Het gemiddelde rentepercentage is door spread-herzieningen en aflossingen gedaald tot 3,81% (2015: 3,84%). Voor alle leningen geldt, dat zij onder borgstelling van het WSW zijn aangetrokken. Om de rentegevoeligheid te verminderen is het streven om de gemiddelde looptijd van de financiering (duration) in lijn te brengen met de gemiddelde levensduur van het bezit. Eind 2016 bedraagt de duration 23,8 jaar (2015: 24,4 jaar) en is daarmee lang te noemen.

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). Vooralsnog zijn al onze leningen aangetrokken onder borgstelling van het WSW. De uitgaven die voor het komende jaar worden verwacht op het gebied van nieuwbouw en herstructurering kunnen vrijwel volledig worden voldaan vanuit de beschikbare liquiditeit. Op basis van de liquiditeitenplanning bedraagt de additionele financieringsbehoefte eind 2021 € 135 miljoen. In de planning periode 2017–2021 hebben we voor € 123,8 miljoen aan netto investeringen begroot en wordt circa € 100,3 miljoen aan financieringen afgelost. Het WSW hanteert een nieuw beoordelingskader om te komen tot 'borgingsplafond' per individuele corporatie. Het borgingsplafond geeft de financieringsruimte weer op basis van de geborgde leningenportefeuille. In de brief van WSW (d.d. 25 augustus 2016) heeft WSW het borgingsplafond voor 2016, 2017 en 2018 kenbaar gemaakt voor Patrimonium woonservice. We voldoen aan de eisen van WSW om gebruik te kunnen maken van de faciliteiten van WSW. Het borgingsplafond voor Patrimonium is voor de periode 2016-2018 vastgesteld op € 301,1 miljoen. De omvang van de leningenportefeuille ultimo 2016 bedraagt € 293,6 miljoen. De verwachte omvang van de leningenportefeuille ultimo 2017, exclusief nieuwe financiering, bedraagt € 282,2 miljoen. We hebben daarmee een financieringsruimte van € 18,9 miljoen. Deze financieringsruimte is toereikend om de verwachte financieringsbehoefte eind 2017 (€ 15,7 miljoen) volledig op te vangen. We hebben in de periode 2017-2021 zeer beperkt volume aan investeringen in niet-DAEB die vanuit de operationele kasstroom niet-DAEB gefinancierd kunnen worden.

Schrijverspark

Renteconversies

Binnen de leningenportefeuille hebben we per ultimo 2016 achttien basisrenteleningen. Basisrenteleningen maakten het mogelijk om langlopende leningen aan te trekken en hierbij ook de (basis-)rente voor lange tijd vast te leggen, zonder geconfronteerd te worden met de hogere liquiditeitsopslagen die normaal gesproken bij die looptijden hoorden. Hiermee wordt hetzelfde bereikt als met langlopende renteswaps, echter zonder zelf swaps te hoeven aantrekken. Liquiditeitsopslagen binnen basisrenteleningen moeten door de kortere looptijd dus wel regelmatig worden herzien. Daarmee is een nieuw risico geïntroduceerd. Omdat de opslag echter maar een beperkt deel van de totale rentekosten uitmaakt en de hoogte ervan tot op zekere hoogte is te beïnvloeden door bij een herziening voor een kortere of langere looptijd te kiezen, wordt dit risico beperkt geacht.

Er heeft in 2016 in de leningenportefeuille voor één lening een renteherzieningen plaatsgevonden. Voor fixe-lening 10119 (€ 5,0 miljoen bij de NWB) met een rente van 3,28% is per 1 augustus 2016 voor 25 jaar (tot einde looptijd) een nieuwe rente overeengekomen van 1,47%; Daarnaast hebben vier spreadherzieningen plaatsgevonden, zoals weergegeven in de tabel hieronder.

In ons treasury-statuut is voor het spreiden van renterisico's in de tijd een maximum van 15% per jaar opgenomen. Dit renterisico is de som van het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, de totale restant hoofdsom van rente typisch langlopende leningen en variabel rentende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt en de omvang van de leningen met spreadherziening. Dit betreft het renterisico op basis van onze bestaande leningenportefeuille. De volgende grafiek (pagina 56) toont het renterisico van onze lening portefeuille. Hieruit blijkt, dat het renterisicoprofiel op zowel de korte als lange termijn ruimte biedt om onvoorziene omstandigheden op te vangen. Doordat de leningenportefeuille in 2016 is afgebouwd is de 15% renterisiconorm absoluut gezien lager komen te liggen. Hierdoor is er in 2017 een overschrijding van het renterisico. De overschrijding in 2018 is het gevolg van een van de spreadherzieningen in 2016. In alle overige jaren blijft het renterisico binnen de 15%-norm.

Financieringsstrategie

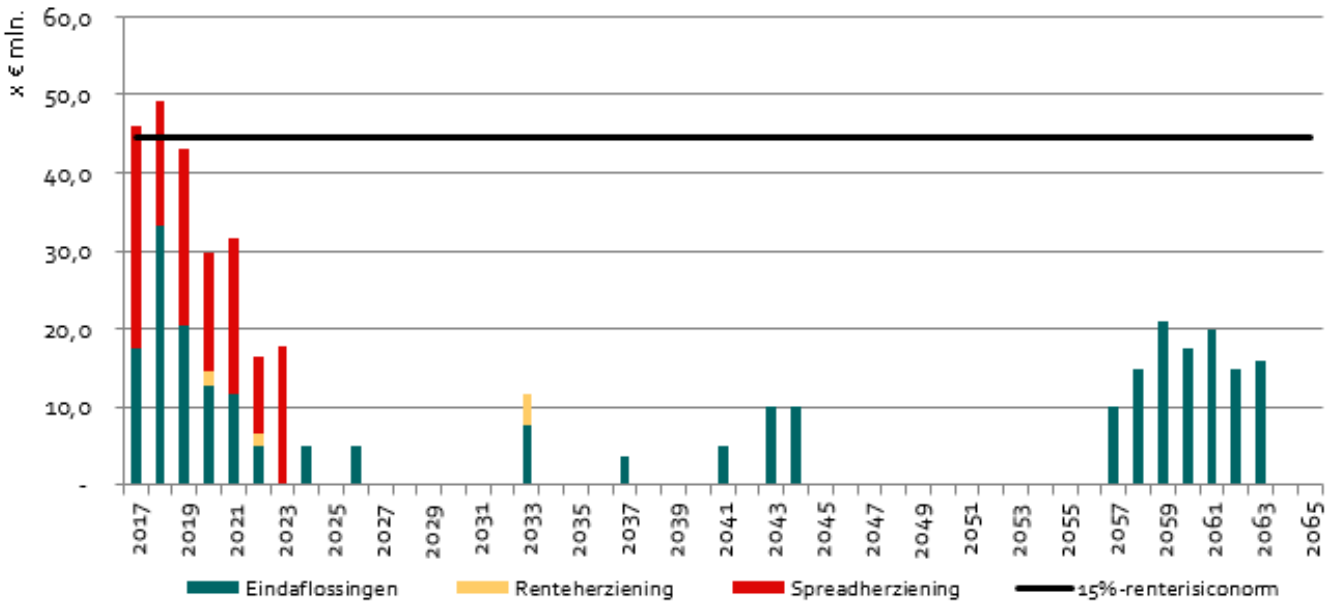
Om onze financiering af te stemmen op de portefeuillestrategie en daarmee de ontwikkeling van het vastgoed en de investeringen, hebben we in samenwerking met onze treasury-adviseur Zanders & Partners in 2016 een financieringsstrategie geformuleerd. Het treasury statuut bevat de kaders (zowel intern als extern) waarbinnen financieringstransacties plaatsvinden. De financieringsstrategie beschrijft vervolgens de richting en invulling van de (toekomstige) financiering, binnen de kaders van het treasury statuut. De financieringsstrategie is ondersteunend bij het invullen van financieringsvraagstukken alsmede het renterisicomanagement. De financieringsstrategie geeft richting aan de wijze waarop we onze activa willen financieren en volgt op de portefeuillestrategie, de risicoclassificatie en de risicobereidheid. Hierbij wordt aandacht besteed aan flexibiliteit in leningen, een goede spreiding in tijd en de risico's van de financiering in relatie tot de portefeuillestrategie. De financieringsstrategie is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Liquiditeit

Patrimonium is een kapitaalintensieve organisatie. Het aantrekken van financiële middelen is niet vanzelfsprekend meer. Het WSW is kritischer geworden op het geven van borging van langlopende leningen. Hierdoor volgen wij continue de ontwikkeling van onze

TABEL 24: Spreadherzieningen.

INTERN NR	TYPE	GELDGEVER	HOOFDSOM	BEGINDATUM SPREAD	EINDDATUM SPREAD	(BASIS) RENTE	OUDE SPREAD	NIEUWE SPREAD
10115	BRL	BNG	€ 10.000.000	01-04-2016	01-04-2018	3.05%	0,21%	0,21%
10113	BRL	BNG	€ 3.000.000	01-08-2016	01-08-2019	3,07%	0,00%	0,16%
10111	BRL	NWB	€ 7.000.000	03-10-2016	03-10-2019	2,64%	0,00%	0,05%
10128	BRL	NWB	€ 5.000.000	15-11-2016	15-11-2019	4,13%	0,25%	0,03%
TOTAAL			**€ 25.000.000**					



kasstromen. De interest coverage ratio (rente uitgaven afgezet tegen de operationele kasstroom), bedraagt ultimo 2016 2,2 (2015: 2,0). Patrimonium is hiermee ruimschoots in staat de jaarlijkse rentelasten uit de operationele kasstroom te voldoen.

Het beleid ten aanzien van liquiditeit is gericht op het minimaliseren van overliquiditeit. Onze liquiditeiten-planning vormt hierbij een belangrijk stuurinstrument. De Rabobank is onze huisbankier. Om liquiditeits-schommelingen te kunnen opvangen, hebben wij bij de Rabobank de beschikking over een rekening-courantkrediet van € 2,5 miljoen, waarvoor we een bereidstellingsprovisie van 0,25% betalen.

Werkkapitaal

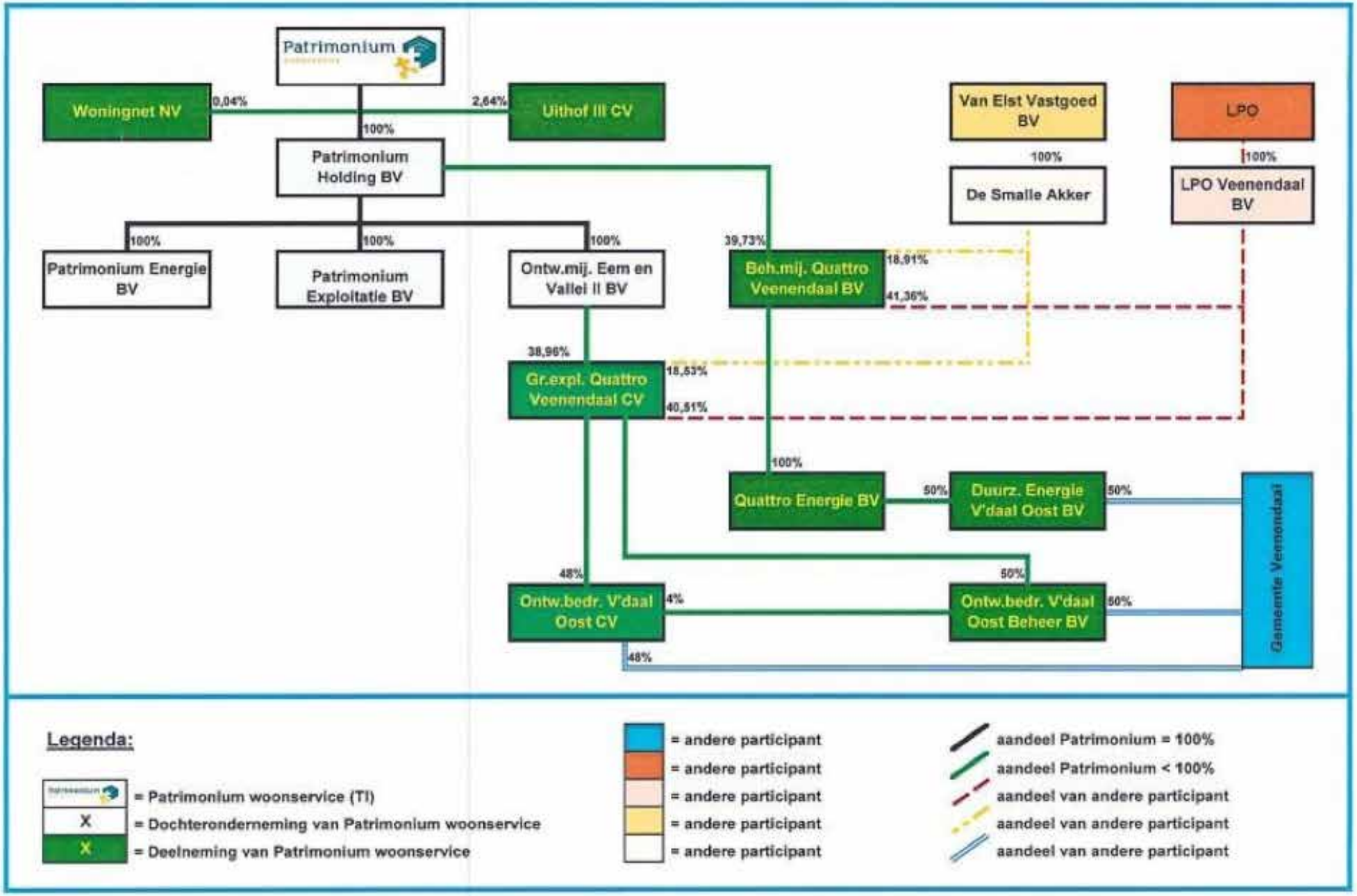
In het treasury-statuut zijn de beleidsregels vastgelegd voor het wegzetten van gelden. Uitgangspunt is dat overtollige liquide middelen in principe worden ingezet voor interne financiering (aflossing of afkoop van bestaande leningen en financiering van investeringen). Wij streven naar een zo klein mogelijk werkkapitaal, een minimale omvang van de leningenportefeuille en het voorkómen van beleggingen. Hierdoor worden eventuele (structureel) overtollige middelen in eerste instantie aangewend voor het aflossen van leningen. Dit betekent dat overschotten die zich desondanks voordoen, een beperkte duur en omvang moeten hebben. De tijdelijk overtollige middelen worden in principe geparkeerd op onze spaarrekening.

Toch kennen we per ultimo 2016 nog steeds een aanzienlijke liquiditeit van € 21,8 miljoen, welke volledig is gestald op zakelijke spaarrekeningen bij de Rabobank tegen vergoedingen van maximaal 0,5%. In ons treasury-statuut is een maximaal tegenpartij-risico van € 10,0 miljoen opgenomen. Vanwege het tijdelijk karakter en het feit dat andere banken geen vergoedingen meer verstrekken, accepteren we de overschrijding van deze interne limiet.

Ter aanwending van overliquiditeit is in het verslagjaar 2016 voor € 5 miljoen aan langlopende leningen vroeg-tijdig afgelost. De Rabobank voldoet aan de richtlijn in het treasury-statuut inzake de rating van de financiële instelling waar de gelden zijn ondergebracht.
Van collegiale financiering kan alleen sprake zijn als de contractpartij over een groter restant faciliterings-volume beschikt dan de omvang van de collegiale financiering. Bij de collegiale financiering in 2016 is dit vooraf vastgesteld.

Verbindingen en deelnemingen

In 2016 hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden op onze Verbindingenstructuur en deelnemingen.


Patrimonium
Woningnet NV
0,04%
2,64%
Uithof III CV
100%
Patrimonium Holding BV
Van Elst Vastgoed BV
LPO
100%
De Smalle Akker
100%
LPO Veenendaal BV
100%
Patrimonium Energie BV
100%
Patrimonium Exploitatie BV
100%
Ontw.mij. Eem en Vallei II BV
39,73%
Beh.mij. Quattro Veenendaal BV
18,91%
41,36%
38,96%
Gr.expl. Quattro Veenendaal CV
18,53%
40,51%
100%
Quattro Energie BV
50%
Duurz. Energie V'daal Oost BV
50%
Gemeente Veenendaal
48%
Ontw.bedr. V'daal Oost CV
4%
50%
Ontw.bedr. V'daal Oost Beheer BV
50%
48%
Legenda:
= Patrimonium woonservice (TI)
X = Dochteronderneming van Patrimonium woonservice
X = Deelneming van Patrimonium woonservice
= andere participant
= andere participant
= andere participant
= andere participant
= andere participant
aandeel Patrimonium = 100%
aandeel Patrimonium < 100%
aandeel van andere participant
aandeel van andere participant
aandeel van andere participant

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, renterisico over de overtollige liquide middelen welke tegen een variabele rente zijn uitgezet bij de Rabobank. Daarnaast heeft Patrimonium een aanzienlijke leningportefeuille, waarvoor een renterisico geldt. 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 maakt geen gebruik van derivaten om renterisico's af te dekken.

Kredietrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder kent Patrimonium geen significant kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

Patrimonium heeft de beschikking over een rekeningcourantfaciliteit van EUR 2,5 miljoen bij de Rabobank om onverwachte liquiditeitstekorten op te vangen. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

HOOFDSTUK

4

TOEZICHT (GOVERNANCE)

In het verslag van de RvC over 2015 schreven we dat 2015 een bijzonder jaar was. Ook 2016 gaat de boeken in als een bijzonder jaar. De implementatie van de nieuwe Woningwet heeft veel extra werk opgeleverd. Statuten en reglementen zijn aangepast, er is een portefeuillestrategie uitgewerkt, een splitsingsplan is opgesteld, er zijn prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvereniging gemaakt, etc. Wat 2016 ook een bijzonder jaar maakte is de komst van een nieuwe bestuurder. Op 1 februari 2016 is mevrouw T.C.M. van Haarst in dienst getreden als bestuurder. Zij heeft haar taak zeer voortvarend opgepakt. De organisatie wordt omgevormd naar een meer klantgerichte en nog efficiëntere organisatie. Dat vraagt om een nadere uitwerking van de strategie, een implementatieplan en een goede projectorganisatie. In dit verandertraject moet ook het primaire proces doorgang vinden. In dit verslag gaan wij in op deze en andere relevante onderwerpen.

4.1 VISIE OP 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 en zakelijke duurzaamheid en de kernwaarden die Patrimonium woonservice 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.
Bij het toezicht zijn de wettelijke voorschriften leidend evenals de Aedescode en vigerende Governancecode Woningcorporaties 2015 (hierna: Governancecode) en het interne toezichtkader. Conform de Governancecode stelde de RvC in 2016 haar visie op toezicht en toetsing vast. De RvC beschrijft hierin onder andere dat zij niet slechts op basis van compliance, wet- en regelgeving toezicht houdt, maar ook vanuit een missie- en visie gedreven toezichthouderschap, waarbij onze klanten centraal staan. Dit houdt in dat toezicht meer omvat dan slechts de strikte toepassing van de wet- en regelgeving. Continue reflectie op de kerntaken en doelstelling 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 woonservice zich de Aedescode te volgen en is er voor gekozen om in het jaarverslag, in overeenstemming met de Governancecode, 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 (www.patrimonium.nl) zijn de Aedescode, de Governancecode, evenals de integriteitscode en een klokkenluidersregering opgenomen. Patrimonium voldoet in haar beleidsvoering en uitoefening aan wat is opgenomen in de Aedescode.
De RvC onderscheidt primair drie rollen voor zichzelf: toezichthouder, werkgever en klankbord. In de hoofdstukken hierna verantwoordt de RvC de invulling van deze rollen in 2016.

Governancecode

Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven en passen de Governancecode toe: wij zijn van mening dat de Governancecode een goed instrument is om het publiek op een eerlijke, integere en transparante manier inzicht te geven in de gang van zaken. Het gedachtegoed van deze code en het toepassen van de vijf principes hieruit zijn een belangrijke leidraad is 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.

De vijf principes zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen "pas toe" en "leg uit". Alle bepalingen worden door ons nageleefd behoudens de beloning van een ex- bestuurder die in 2016 nog een aantal werkzaamheden heeft uitgevoerd. Deze voormalig bestuurder maakte gebruik van het overgangsrecht en is per 1 juli 2016 uit dienst getreden.

Wijziging statuten en reglementen
De verantwoordelijkheden en rollen van de bestuurder en RvC liggen vast in de statuten en het reglement Raad van Commissarissen en reglement Bestuur. In 2016 zijn de statuten en deze reglementen in overeenstemming gebracht met eisen van de Woningwet en Governancecode. De statuten zijn onder meer aangepast aan de nieuwe regels rondom benoeming, schorsing en ontslag van bestuurders en commissarissen, de nieuwe onverenigbaarheden voor de benoeming tot bestuurder of commissaris en de nieuwe regeling rondom de afwikkeling van het liquidatiesaldo.

De statuten en reglementen zijn gebaseerd op de modelstatuten en -reglementen van Aedes. Binnen de RvC waren in 2016 twee commissies actief: een auditcommissie en een renumeratie- en selectiecommissie. In 2016 is besloten om per 1 januari 2017 een commissie Maatschappij in het leven te roepen. De commissies kennen een eigen reglement waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven. De reglementen van de auditcommissie en renumeratie- en selectiecommissie zijn herzien en overeenstemming gebracht met de eisen van de Woningwet en Governancecode. Voor de commissie Maatschappij is een nieuw reglement opgesteld.

Dr. Slotemaker de Bruïnestraat

Goedkeuring minister wijziging statuten.
De statuten zijn ter goedkeuring aan de minister Wonen en Rijksdiensten aangeboden en op 13 oktober 2016 heeft Patrimonium de goedkeuring van de minister ontvangen. Op 22 december 2016 zijn de statuten gepasseerd bij de notaris. De statuten en reglementen zijn gepubliceerd op de website van Patrimonium woonservice.

4.2 TOEZICHTHOUDENDE ROL

In 2016 is voorafgaande aan een aantal reguliere vergaderingen van de RvC een themaonderwerp aan de orde geweest. De bijeenkomsten gingen over:

- Governance o.l.v. Stephan Peij van de Goverance University
- Digitale klantstrategie
- Ontwikkelingen in de organisatie
- Verenigingsplan Huurdersvereniging Patrimonium Veenendaal

Op 4 juli 2016 is een jaargesprek gevoerd met de Ondernemingsraad en op 28 november 2016 met de huurdersvereniging. Dit geeft de RvC naast inhoudelijke verdieping de mogelijkheid gecreëerd kennis te maken met meerdere medewerkers en de leden van het bestuur van de huurdersvereniging. In de rol van toezichthouder is de RvC verantwoordelijk voor:

- 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;
- het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;

- het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
- het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, indien 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 woningcorporaties.

Toezicht op strategie

Zoals gebruikelijk binnen Patrimonium heeft het bestuur het volgende aan de RvC gepresenteerd:

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

Woningwet

Belangrijkste onderwerpen dit jaar waren de voorbereidingen voor het ontwerpvoorstel scheidingsplan en onderwerpen op het gebied van Governance. De RvC had ook te maken met de gevolgen van de nieuwe Woningwet. Bij het treffen van voorbereidingen voor de voorgenomen vacature en de daarbij behorende benoeming in 2017 zijn de vigerende regels in acht genomen.

Ondernemingsplan

Patrimonium heeft haar ondernemingsplan herijkt. Hierin wordt vastgehouden aan de huidige koers, maar op een aantal terreinen worden andere accenten gelegd. Zo zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid een nog belangrijker onderwerp geworden. De RvC stemde in met deze herijking door het goedkeuren van de nieuwe portefeuillestrategie.

Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is de strategische vertaling van het ondernemingsplan naar de wijze waarop met het vastgoed moet worden omgegaan. De strategie heeft een horizon tot en met 2028. Na goedkeuring van het door het bestuur vastgestelde portefeuilleplan 1.0 in december 2015 is op 30 mei 2016 een door het bestuur vastgestelde herziene versie door de RvC goedgekeurd. Al bij versie 1.0 was aangegeven snel te komen met een bijgewerkte versie. Dit was noodzakelijk voor het maken van (nieuwe) dringende keuzes op basis van voortschrijdend inzicht vanuit een veranderde omgeving en samenstelling en daarmee ook de visie van het managementteam. De portefeuillestrategie dient als het te toetsen document en niet alleen om als corporatie een plan te hebben voor beheer en vernieuwing van de voorraad, passend bij de marktvraag, maar ook als communicatiemiddel richting stakeholders en toezichthouders. De portefeuillestrategie is afgestemd met de stakeholders en RvC en is als leidraad gebruikt bij het opstellen van de prestatieafspraken. Jaarlijks wordt echter kort bezien of er aanleiding is om de portefeuillestrategie bij te stellen (bijvoorbeeld vanwege externe ontwikkelingen als regelgeving of interne nieuwe inzichten).

Ontwerpvoorstel Scheidingsplan DAEB niet DAEB

De portefeuillestrategie 2.0 is een belangrijke basis geweest voor het opstellen van het ontwerpvoorstel van het scheidingsplan. Patrimonium heeft gekozen voor een administratieve scheiding. De administratieve scheiding vormt geen belemmering om ons beleid, portefeuillestrategie en gemaakte prestatieafspraken te realiseren. Doordat we kiezen voor administratieve scheiding blijft al het bezit binnen de Toegelaten Instelling (TI) en wordt dit niet ondergebracht in een dochteronderneming. Onze huurders merken er op deze manier nauwelijks iets van. We voldoen er mee aan de wettelijke eisen en we kunnen onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal en efficiënt mogelijk realiseren. Het door het bestuur vastgestelde ontwerpvoorstel is op 28 november 2016 door de RvC goedgekeurd.

Woningmarktregio

Onze thuismarkt is Veenendaal, hier zijn we lokaal sterk verankerd. Op basis van artikel 41b van de Woningwet, heeft het ministerie besloten dat Stichting Woonstede, Patrimonium woonservice, de Woningstichting, Woningstichting Barneveld, Rhenam Wonen, Veenendaalse Woningstichting, Woningcorporatie Plicht Getrouw en Stichting Idealis en hun samenwerkingsvennootschappen feitelijk werkzaam mogen zijn in de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. Patrimonium mag haar woningbezit niet uitbreiden buiten de na 1 juli 2016 vastgestelde FoodValley regio. Al haar bezit valt ook binnen deze regio op één verhuureenheid na in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het bezit buiten de woningmarktregio hoeft Patrimonium niet af te stoten. Investeringen in onderhoud, woningverbetering, verkoop, investeringen in leefbaarheid en vervangende nieuwbouw na sloop blijft toegestaan buiten het woningmarktgebied.

Verbindingen en deelnemingen

De RvC heeft kennisgenomen van de visie op de verbindingen. In 2016 is na de vaststelling van de statuten een aanvang gemaakt met de evaluatie van de verbindingen tegen de achtergrond van de nieuwe Woningwet. Een uiterst complexe materie waar zeer zorgvuldig mee moet worden omgegaan vanwege het maatschappelijk vermogen dat is gealloceerd in de verbindingen. Het proces tot vereenvoudiging van de verbindingenstructuur zal in 2017 worden voortgezet.

Samenwerkingsverbanden (Deelgoed)

Binnen de huisvestingsregio van FoodValley is een nieuw samenwerkingsverband ontstaan, Deelgoed. Een groot deel van de binnen FoodValley actieve corporaties heeft namelijk besloten om op een aantal terreinen te gaan samenwerken. Dat heeft onder meer geleid tot een gezamenlijke selectie van een interne auditor per 1 januari 2017. De gedachte hierachter is dat door het delen van deze auditor, kennis over het functioneren van onze corporaties kan worden uitgewisseld waar elke afzonderlijke corporatie haar voordeel mee kan doen. Naast de auditor wordt ook samenwerking gezocht in HRM-activiteiten, door kennisdeling maar ook op een aantal operationele processen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De operationele en financiële doelstellingen van Patrimonium zijn neergelegd in het ondernemingsplan en de financiële meerjarenbegroting. Het bestuur bepaalt het kader en de voornaamste doelstellingen van de begroting. De begroting zelf wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC, die de begroting

2016 op de vergadering van 24 oktober goedkeurde. De doelstellingen van Patrimonium zijn erop gericht maximaal maatschappelijk rendement te behalen, onder de randvoorwaarde van financiële continuïteit. 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 het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), opdat Patrimonium voldoende borgingsruimte verkrijgt voor het aantrekken van leningen. Patrimonium voldoet aan de normen beide organisaties.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in het verslagjaar uit: de heer Dijkshoorn (voorzitter) en de heer Elsenaar.
In 2016 kwam de auditcommissie drie keer bij elkaar om te praten over de volgende onderwerpen dan wel op onderdelen adviezen te formuleren voor de RvC:

- Treasury
- Visie op control
- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Evaluatie functioneren accountant
- Opdrachtformulering accountant
- Kadernota 2017
- Managementletter 2016
- Begroting 2017
- Risicomanagement
- Reglement financieel beleid/beheer
- Financieringsstrategie
- Informatiebeveiliging

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 19 mei 2017 het jaarverslag met het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en het accountantsverslag over 2016 met de accountant en de bestuurder. Het verslag van de commissie is behandeld in de de RvC-vergadering van 29 mei 2017 in het bijzijn van de accountant en de bestuurder. De accountant had geen aanleiding om de resultaten van de accountantscontrole zonder de bestuurder te bespreken. Het jaarverslag en de jaarrekening zijn daarna in de RvC-vergadering van 29 mei door de RvC vastgesteld. Daarmee verleende de RvC decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid. Het proces van de controle is goed en prettig verlopen.

De bevindingen zijn goed afgestemd met de werkorganisatie. Een samenvatting hiervan wordt hieronder weergegeven:
Het resultaat na belastingen 2016 bedraagt 45,4 miljoen: 41 miljoen hoger dan de begroting en 3,4 miljoen hoger dan in 2015. Bij de beoordeling van het resultaat moet wel de nodige voorzichtigheid worden betracht. Het zijn geen daadwerkelijke kasstromen maar in de meeste gevallen mutaties in waarden van de vastgoedportefeuille en lagere waardeverminderingen materiële vaste activa (ongerealiseerde waarde mutatie die pas gerealiseerd kunnen worden als het betreffende actief wordt verkocht).

Managementletter/accountantsverslag

Op 12 januari 2017 besprak de auditcommissie, in aanwezigheid van de accountant, de Managementletter. De afdoening van de aanbevelingen van de accountant en de follow up daarvan door de organisatie maken integraal onderdeel uit van de tertaalrapportage die in de RvC wordt besproken inclusief de voortgang op de acties. Op 19 mei 2017 heeft de auditcommissie en op 29 mei 2017 de voltallige RVC het accountansverslag 2016 met de accountant besproken. De accountant heeft bij de jaarrekening 2016 een goedkeurende controleverklaring afgegeven. Zij hebben vastgesteld dat de jaarverslaggeving 2016 voldoet aan de verslaggevingsvoorschriften en dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening 2016. Het proces van tot stand koming van de jaarrekening en de controle van de jaarrekening zelf heeft een intensivere doorlooptijd gehad vanwege (het inzichtelijk maken van) de wijzigingen in de verslaggevingsvoorschriften.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich vanuit verschillende perspectieven laten informeren over de volkshuisvestelijke prestaties en maatschappelijke prestaties van Patrimonium woonservice. De bestuurder voorziet de RvC met regelmaat van voldoende en relevante informatie.

Volkshuisvestelijk verslag

De RvC heeft vastgesteld dat de volkshuisvestingsplannen, opgesteld door Patrimonium voor 2016, zijn uitgevoerd. In het boekjaar is de uitvoering van de plannen door de RvC gecontroleerd. Tevens is erop toegezien dat de huisvesting van de primaire doelgroep daadwerkelijk heeft plaatsgevonden en ook in de toekomst zal plaatsvinden. Ten aanzien van de kwaliteit van het woningbezit en de leefbaarheid is stilgestaan bij duurzaam bouwen, aspecten van flexibel bouwen, strategisch voorraadbeheer, levensloopbestendig bouwen, etc. Daarnaast vindt overleg plaats met belanghebbenden betreffende bijzondere doelgroepen zoals huisvesting van verstandelijk en lichamelijk gehandicapten, dak- en thuislozen, veiligheid in buurten, etc. Met al deze aspecten is rekening gehouden. De RvC heeft erop toegezien dat bij het opstellen van het beleid en het beheer, vooral met betrekking tot onderhoudsplannen, de bewoners zijn betrokken en dat dit tevens is gemeld aan de belanghebbenden. De RvC ziet erop toe dat de huurdersvereniging betrokken wordt over tenminste de hierna genoemde onderwerpen:

- Jaarrekening;
- Begroting en activiteitenplan;
- Huurbeleid;
- Groot onderhoud;
- Leefbaarheidsprojecten;
- Nieuw beleid: passend toewijzen en Betaalbaarheid
- Woonvisie
- Prestatieafspraken
- De visie die Patrimonium ontwikkelde op betaalbaarheid en de maatregelen die zij hierbij voorstelde, zijn uitgebreid besproken met en goedgekeurd door de RvC.

Klachtenbehandeling

Conform principe 1.5 uit de Governancecode 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. In het jaarverslag is hiervan een samenvatting opgenomen. Tijdens de behandeling van de tertaalrapportages is de rapportage van de klachtenbehandeling een belangrijk onderdeel. Deze rapportage heeft geen aanleiding gegeven tot het nemen van maatregelen.

Toezicht op stakeholderdialoog

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. Wel is de RvC van mening dat er toezicht op de maatschappelijke prestaties moet worden geborgd. Daarom heeft de RvC besloten een Commissie maatschappij in te stellen.

Commissie Maatschappij (RVC)

In 2016 zijn de voorbereidingen getroffen voor het installeren van een commissie Maatschappij. De commissie heeft als doel:

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

Toezicht op risicobeheersing

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringsystemen. Met de accountant is afgestemd hoe systemen en procedures hierop het beste kunnen worden afgestemd. 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. In 2017 zal een risico/controle matrix worden opgesteld met daarin een kwantificering van de risico en de mogelijke impact daarvan op de organisatie. Patrimonium bezit een geformaliseerde, door de ondernemingsraad goedgekeurde, ethische gedragscode die op de website is geplaatst. Nadere gegevens over de risicobeheersing en de interne controle en rapporteringsystemen en -procedures worden vermeld in het onderdeel financiële continuïteit. Patrimonium heeft een aantal risico's, dat betrekking heeft op eigendommen en aansprakelijkheid, verzekerd bij gevestigde verzekeringsmaatschappijen.

Toezicht op verbindingen

In 2016 had Patrimonium een holdingstructuur waarin, naast ontwikkelrechten en grondposities, een aantal activiteiten is ondergebracht die gelieerd zijn aan de sociale volkshuisvesting zoals het op- wekken en leveren van energie. Deze structuur is vastgelegd in paragraaf 3.4.3 van het volkshuisvestingsverslag. De RvC heeft in 2016 op de verbindingen, overeenkomstig de statuten van Patrimonium woonservice, toezicht uitgeoefend. Tevens heeft de RvC erop toegezien dat de verbindingen voldoen aan de doelstellingen van Patrimonium en aan die eisen die aan een doelmatige organisatie worden gesteld. Er is veel aandacht besteed aan de verbindingen OVO en DEVO mede tegen de achtergrond van de gewijzigde Woningwet. Dit vindt zijn vervolg in 2017.

Stadhouderslaan

In juni 2016 heeft de bestuurder een visie op verbindingen opgesteld. Hierbij is afgesproken om de Holdingstructuur te vereenvoudigen en de verbindingenstructuur te evalueren met inachtneming van alle belangen en weloverwogen keuzes naar partners en ons financieel vermogen.

Beoordeling functioneren accountant

De evaluatie van de accountantswerkzaamheden heeft binnen de auditcommissie plaatsgevonden op basis van het afgesloten contract. Deze evaluatie is besproken met de accountant en had betrekking op de samenstelling van het controleteam, de offerte voor de controle 2016, de transparantie met betrekking tot het accountantsverslag en het proces rondom de accountantscontrole 2016. Tevens zijn daarbij de speerpunten voor de interim-controle vastgesteld: projectcontrol, contractbeheer en een IT-audit. Alle verslagen van de auditcommissie zijn besproken in de RvC-vergadering.

4.3 WERKGEVERSROL

Naast de rol van toezichthouder en raadgever vervult de RvC de rol als werkgever. Een goede invulling van de werkgeversrol heeft doorlopend de aandacht van de RvC. Bij de werkgeversrol gaat het om meer dan de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan en de 'harde' kant van het functioneren van de bestuurder. Binnen de relatie RvC en de bestuurder dient op een open en respectvolle manier gesproken te 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 resultaten.

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

1. bepalen van de omvang en de vormgeving van de topstructuur.
2. het werven, selecteren en benoemen van het bestuur.
3. vaststellen van de beloning van het bestuur.
4. jaarlijks beoordelen van het functioneren van het bestuur op basis van de resultaten van de prestatieafspraken.
5. het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van het bestuur.
6. het schorsen en ontslaan van het bestuur.
7. (bewust nadenken over) de opvolging.
8. 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.

Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De benoeming heeft in 2015 met ingang van 1 februari 2016 plaatsgevonden, op basis van het bestuurdersprofiel. De minister heeft voorafgaand aan de benoeming door middel van een fit-en-propertest zijn goedkeuring verstrekt.

Beoordelingskader en beoordeling

De selectie- en remuneratiecommissie voert jaarlijks in het begin van het jaar een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Met de bestuurder is vooraf een beoordelingskader opgesteld. De eerste beoordeling van de bestuurder wordt begin 2017 besproken. De leden van de RvC zullen allen hun input geven aan de selectie- en renumeratiecommissie om het beoordelingsgesprek aan te gaan. De commissie zal hierover verslag doen, inclusief een voorstel voor remuneratie.

Beloningskader en beloning

De RvC stelde in 2016 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van mevrouw Van Haarst vast. Deze 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 van 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 en garanties toegekend.

Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

In het organisatieveranderingstraject waarin de organisatie naar een meer klantgedreven benadering wordt omgezet, is tevens voorzien in een cultuurveranderingstraject. Dit houdt in dat bevoegdheden en verantwoordelijkheden lager in de organisatie worden belegd. Er wordt gewerkt volgens het principe "afspraak is afspraak". Houding en gedrag krijgen daarin veel aandacht, evenals de nadruk op het "samen doen" De beoordelingsmethodiek wordt gemoderniseerd en alle medewerkers is gevraagd een eigen CV op te stellen.

Integriteit

Patrimonium heeft een integriteitscode (vastgesteld op 26 januari 2015) die ook op de website is opgenomen. Deze code is van toepassing op iedereen die in opdracht van Patrimonium woonservice werkzaamheden verricht: (interim)medewerkers, leden RvC, stagiairs en freelancers. De code is uitgebreid onder de aandacht gebracht en besproken om bewustwording en dilemma's te behandelen. Binnen de organisatie is een klokkenluiderregeling geïmplementeerd. Er zijn geen meldingen van misstanden gemeld.

Nieuwbouw Schrijverspark

4.4 KLANKBORDFUNCTIE

Binnen Patrimonium is volop ruimte voor het uitoefenen van de klankbordfunctie. Regelmatig vindt overleg plaats tussen de bestuurder, de voorzitter van de RvC en de vicevoorzitter van de raad. 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. Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie waarin bepaalde onderwerpen voorgelegd worden ter bespreking. Dit vindt overigens ook regelmatig plaats in de vergaderingen van de RvC zelf. Door een actieve participatie in de gedachten- en strategievorming trekken de bestuurder en RvC gezamenlijk op en vindt over en weer beïnvloeding plaats die ervoor zorgt dat er draagvlak is voor te nemen besluiten en voorkomt dat er verschillen van opvatting ontstaan omtrent 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 bij grote operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van 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.

4.5 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestond op 1 januari 2016 uit zes personen. De samenstelling van de RvC is evenwichtig. Alle profielen zijn vertegenwoordigd en de verschillende expertises zijn afgedekt.

Overzicht zittingstermijnen:

A. Elsenaar (voorzitter)
01-01-2013 (1e termijn)
01-01-2017 (2e en laatste termijn)
31-12-2020 (aftredend)

C. Dijkshoorn
01-04-2012 (1e termijn)
01-04-2016 (2e en laatste termijn)
31-03-2020 (aftredend)

P.F.M. Kuenzli (vicevoorzitter)*
01-04-2011 (1e termijn)
01-04-2015 (2e en laatste termijn)
31-03-2019 (aftredend)

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

J.L.P.A. Dankaart
01-04-2012 (1e termijn)
01-04-2016 (afgetreden)

A. Kersten-de Leeuw
01-01-2015 (1e termijn)
31-12-2016 (afgetreden)

** De heer Kuenzli heeft per 20-02-2017 afscheid genomen*

Stagiaire

In het kader van de leergang voor aankomende commissarissen bij woningcorporaties is in augustus 2016 de heer S. Benayad een éénjarig traineeship bij Patrimonium woonservice gestart.

Profielschetsen

In 2015 zijn de profielschetsen van de RvC aangepast zodat zij voldoen aan de voorschriften van de Governancecode en de Woningwet. In 2016 zijn de profielschetsen geëvalueerd en getoetst aan de Woningwet.

Benoemingen

De RvC heeft in 2016 afscheid genomen van twee commissarissen, te weten de heer J.L.P.A. Dankaart en mevrouw A. Kersten-de Leeuw. De heer Dankaart is gestopt aan het eind van zijn benoemingsperiode. Mevrouw Kersten (31-12-2016) heeft tussentijds afscheid genomen. De RvC heeft conform een eerder genomen besluit er voor gekozen één nieuwe commissaris te werven, waardoor de bezetting teruggaat naar vijf commissarissen. Mevrouw Kersten was aangesteld als huurdercommissaris, daarom is in overleg met de huurdersvereniging een vacature uitgezet waarbij het functieprofiel gehanteerd is. Het gaat om de kwaliteitsprofielen volkshuisvesting/sociaal maatschappelijk/wonen. De vacature is uitgezet via landelijke media en heeft op de website van Patrimonium gestaan. De huurdersvereniging is nauw betrokken bij de werving en selectie en heeft een kandidaat voorgedragen. Met de invoering van de Woningwet moet de minister toestemming geven voor de benoeming en moet de zogenoemde fit-en-propertest worden afgelegd. Op 20 maart 2017 is mevrouw Reintjes benoemd als commissaris.
De heren Dijkshoorn (per 01-04-2016) en Elsenaar (per 01-01-2017) zijn herbenoemd als lid respectievelijk voorzitter van de RvC voor hun tweede (laatste) termijn van vier jaar. Beide zijn herbenoemd na een positief doorlopen fit-en-propertest bij het ministerie van ILT.

Functioneren

De RvC hecht veel waarde aan een goede, maar kritische samenwerking van de commissarissen onderling en met de bestuurder. In 2016 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden die een vervolg krijgt in 2017. Bij de evaluatie van het functioneren over 2016 hebben we vastgesteld dat de afspraken die zijn gemaakt in de vorige onder externe begeleiding uitgevoerd zelfevaluatie, zijn nagekomen. Iedere vergadering van de RvC wordt voorafgegaan door een half uurtje vooroverleg zonder bestuurder en zonder agenda. Dit wordt door alle commissarissen als waardevol ervaren. De RvC heeft wel aangegeven dat zij graag meer expliciet de te nemen besluiten willen zien in de oplegnotitie waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het verschil in goedkeuren en vaststellen. Door de wijzigingen in de statuten en reglementen wordt de controle hierop belangrijker dan eerder het geval was. Voor dat doel wordt thans geworven voor een bestuurssecretaris die zowel de commissarissen ondersteunt, als ook de bestuurder.

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 andere collega-corporaties in de regio te onderzoeken. Deze opdracht is voortvarend opgepakt en heeft al tot concrete resultaten geleid zoals het gezamenlijk aanbesteden van een controller, het afstemmen van vacatures onderling en het harmoniseren van functiebeschrijvingen. Ook op andere gebieden wordt samenwerking verder verkend. De voltallige RvC heeft deelgenomen aan een brainstormsessie met de corporaties van Wageningen, Ede en Rhenen om mogelijkheden hiertoe verder te onderzoeken en een begin van strategie uit te werken. Dat zal in 2017 verder voortgang vinden.

Voor het eerst dit jaar hebben de commissarissen een 360 graden-beoordeling ingevuld en ondergaan. De bedoeling hiervan is om in alle openheid het functioneren in gezamenlijkheid te bespreken en lering te trekken. Dit geeft mede input om eventuele ontwikkelpunten op te pakken door middel van permanente educatie en bij toekomstige commissarissen benoemingen eventuele aanvullingen mee te nemen. Zoals weergegeven in de vorige paragraaf is in 2016 een werving opgestart van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvereniging. De RvC heeft daartoe een procedure opgesteld die is afgestemd met de huurdersvereniging. De voorzitter van de huurdersvereniging heeft onderdeel uitgemaakt van de selectiecommissie die bestond uit de commissarissen Cassée (voorzitter renumeratiecommissie) en Kuenzli (vicevoorzitter RvC) en de bestuurder als adviseur. Naar aanleiding van een advertentie in de Rijnpost en Veluwe Post, het AD, de Edese post en Rhenense Betuwse Courant hebben 29 personen gesolliciteerd. De procedure is in 2017 afgerond door

de benoeming van een nieuwe commissaris. Het zijn hectische tijden en er is behoefte om dilemma's te delen en de grote beleidsonderwerpen goed met elkaar door te spreken. In de jaarplanning zijn daarvoor specials ingepland. Daarnaast zijn er kleinere punten die de bestuurder per vergadering wil inbrengen. Hiervoor wordt ruimte gemaakt. Tussen bestuurder en RvC is sprake van transparante omgangsvormen. Het positieve gevolg is dat dit daardoor alles bespreekbaar is en het vertrouwen wordt bevorderd.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2016 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 meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de RvC.

Adriaen van Ostadelaan

In 2016 deden zich bij de besluitvorming door de RvC geen onverenigbaarheden voor. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij de bestuurder of commissarissen betrokken waren. Een overzicht van de nevenfuncties van de RvC leden is opgenomen in de bijlagen.

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 conform de Woningwet. In 2016 heeft zich geen aanleiding voorgedaan om een melding te maken bij de minister.

Introductieprogramma

Aan de stagiaire is een introductieprogramma aangeboden.

Excursiedagen

Een tweetal commissarissen heeft twee werkbezoeken afgelegd met het oog op de inrichting van de commissie Maatschappij: Mozaiek in Den Bosch en Volkshuisvesting Arnhem. Daarnaast heeft de RvC met het MT een werkbezoek door de wijken gemaakt.

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 bestuurder voldoen aan het Reglement Permanente Educatie uit de Governancecode. De voorzitter van de RvC ziet erop toe dat de bestuurder en de leden van de RvC hun benodigde PE punten halen en houdt dit bij. De RvC-leden hebben in de jaren 2015 en 2016 gezamenlijk 197,5 PE-punten behaald. De bestuurder heeft 105 PE-punten behaald. In bijlage 5. is het overzicht van de behaalde punten weergegeven.

Bezoldiging RvC en (voormalig) bestuurders
Honorering (voormalig) bestuurders
De maximale vergoeding conform de WNT-2 bedraagt € 150.000, op basis van de indeling van Patrimonium in klasse F. De bestuurder zit op de maximale norm VTW. De voormalig bestuurder P.A de Vrije heeft gebruik gemaakt van het overgangsrecht.

Honorering leden van de RvC
De maximale honorering voor de commissarissen volgens WNT-2 (Wet Normering Topinkomens 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 € 11.458 en € 17.186 voor de voorzitter. De RvC heeft de vergoeding 2016 bijgesteld, voor de leden is de honorering vastgesteld op € 11.000 en voor de voorzitter op € 16.500. Door afname van het aantal commissarissen stijgt het totale honorarium niet. Bedragen zijn exclusief BTW. Studiekosten en bestuurders-aansprakelijkheidsverzekering 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 2016 zeven keer vergaderd met de bestuurder. De voorzitter en vicevoorzitter hebben twee weken voorafgaand aan de vergadering van de RvC, overleg over de agenda. Tevens 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. Alle leden van de RvC zijn trouw in het bezoeken van de vergaderingen. Incidenteel is het voorgekomen dat een lid niet aanwezig kon zijn. In dergelijke gevallen worden eventuele inbrengen per e-mail ingebracht. In mei 2015 heeft de RvC een werkbezoek gebracht aan verschillende onderhanden projecten. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. De auditcommissie is drie keer bij elkaar geweest. De selectie- en remuneratiecommissie is twee keer bij elkaar geweest.

In totaal heeft de RvC in 2016 zevenmaal vergaderd. Onderdeel hiervan maakten uit:
- themabijeenkomst met het MT;
- een jaargesprek met de OR;
- een jaargesprek met het bestuur van de huurdersvereniging;
- een bijeenkomst (zonder directie) waarin de zelfevaluatie heeft plaatsgevonden;
- een introductie met de nieuwe bestuurder.

Informatieverstrekking
Informatieverstrekking vindt plaats via de reguliere vergadercyclus op basis van actuele financiële, volkshuisvestelijke en politiek/maatschappelijke ontwikkelingen. Externe audits/ benchmarks van CFV, ILT, Aedes, particuliere organisaties worden altijd besproken binnen de RvC. Met de accountant bespreekt de RvC de interim controle, het jaarverslag en de jaarrekening. Daarnaast ontvangen de commissarissen informatie van OR, de huurdersvereniging en overige belanghouders. Ook bezoeken zij regelmatig seminars. De RvC is van mening dat zij in 2016 goed is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft kunnen bespreken om haar toezichtrol adequaat in te kunnen vullen. 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.

Vergadering- en besluitenschema
Zie tabel op de volgende pagina.

GOEDKEURINGSBESLUITEN RAAD VAN COMMISSARISSEN:
• Cashflowgarantie door Quattro van maximaal EUR 3,2 miljoen voor het resterende deel van de financiering bij Triodos welke annuïtair wordt afgelost. • Kapitaalstoring van maximaal EUR 1,8 miljoen door de aandeelhouders van DEVO. • Contragarantie Quattro richting de Gemeente voor een bedrag van maximaal 50% (belang Quattro in DEVO) van EUR 15,4 miljoen, onder aftrek van 50% de hoogte van de financiering bij Triodos (EUR 3,2 miljoen) en 50% de nader te bepalen omvang van de kapitaalstorting (maximaal EUR 1,8 miljoen).
• De uitgangspunten voor de aanpassing van het investeringsstatuut.
• De keuze voor de samenstelling van de raad uit 5 personen.
• De uitgangspunten voor de huurverhoging 2016.
• De heer C. Dijkshoorn te herbenoemen voor zijn tweede zittingstermijn van 01-04-2016 tot en met 31-03-2020.
• De jaarstukken 2015.
• De bestuurder decharge te verlenen over het afgelopen boekjaar 2015.
• De jaarverslagen 2015 van de verbindingen.
• De bestuurder decharge te verlenen over 2015 m.b.t. de verbindingen.
• Het aantreden van mevrouw Kersten en de heer Dijkshoorn als huurderscommissaris per 01-06-16 en het terugtreden van de heer Elsenaar als huurderscommissaris per dezelfde datum.
• Het instellen van een commissie Maatschappij per 01-06-16 en de bezetting hiervan door mevrouw Kersten en de heer Kuenzli.
• De bezettingswijziging binnen de remuneratiecommissie per 01-06-16: de heer Kuenzli treedt per deze datum af, de heer Elsenaar treedt per deze datum aan en vormt, samen met de heer Cassée (voorzitter), de commissie.
• De Portefeuillestrategie, versie 2.0.
• Alle investerings-, verkoop- en desinvesteringsbedragen m.b.t. goedkeuring van de raad in de statuten vast te stellen op 1 mln euro.
• De officiële opstartdatum van de Commissie Maatschappij vast te stellen op 1 januari 2017.
• Een technisch onderzoek ten behoeve van het project isolatie en verankering kopgevels van de complexen Morgenster en Poolster.
• De aanpassingen in de statuten.
• De visie op toezicht.
• Het reglement Raad van Commissarissen.
• Het reglement Financieel Beleid en Beheer.
• Overeenkomst vrijtekening schadevergoedingsverplichtingen
• Aanpassing bezoldiging RvC per 1 juli 2016
• De begroting 2017 goed te keuren.
• De splitsing DAEB/niet-DAEB goed te keuren.
• De meerjarenbegroting, behorende bij de begroting 2017.
• De herbenoeming van de heer Elsenaar voor zijn tweede termijn van 01-01-2017 tot en met 31-12-2020.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

De RvC heeft vanuit haar op voordracht gekozen leden regelmatig contact met de huurdersvereniging onderhouden door middel van informeel contact en het bijwonen van een aantal vergaderingen en bijeenkomsten. Soms op uitnodiging van de huurdersvereniging, maar ook de statutaire formele contactmomenten hebben geleid tot brede dialoog en discussie. De agendapunten zijn daarbij wisselend maar vooral de positie van de bewonersvertegenwoordiging binnen Patrimonium in het kader van de nieuwe Woningwet en het huurprijzenbeleid vragen daarbij voortdurend aandacht. De RvC heeft vastgesteld dat de huurdersvereniging in de dynamische veranderingen die Patrimonium in verband met de Woningwet en het cultuurprogramma heeft doorgemaakt, een positieve rol speelt, een grote betrokkenheid heeft getoond en een inhoudelijke ontwikkeling heeft ingezet. Het bestuur van de huurdersvereniging heeft op 24 oktober 2016 een jaargesprek gevoerd met de RvC en de huurdercommissarissen hebben op 13 mei en 22 augustus 2016 gesprekken gevoerd met het bestuur van de huurdersvereniging om zich te laten informeren over de onderwerpen die voor de huurdersvereniging van belang zijn en om terugkoppeling te geven van wat er in de RvC besproken wordt op deze gebieden.

Overleg met de ondernemingsraad

Binnen de RvC is de heer Cassée aangesteld als eerste aanspreekpunt voor de ondernemingsraad. Vanuit deze rol heeft hij in 2016 twee keer een overlegvergadering van de OR bijgewoond.

4.6 TOT SLOT

Het voldoen aan de nieuwe Woningwet, de BTIV, de nieuwe governanceregels, de eisen die gesteld worden door de Autoriteit Woningcorporaties en het Centraal Fonds en de prestatieafspraken met de gemeente hebben het risico in zich dat de te kiezen strategie van Patrimonium de resultante is van diverse wiskundige vergelijkingen met veel onbekenden en restricties. Alle besluiten moeten passen binnen deze kaders. De RvC is van mening dat primair het gezonde verstand moet prevaleren. Binnen dat spanningsveld zullen wij onze toezichtsfunctie waarmaken met als doel de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen te realiseren binnen deze kaders en niet andersom.

Dankwoord

Alle hiervoor beschreven ontwikkelingen hebben veel tijd gekost van medewerkers, management, bestuurder en de leden van de RvC. De leden van de RvC zijn alle medewerkers erkentelijk voor hun inzet en doorzettingsvermogen om van Patrimonium een nog klantgerichtere organisatie te maken tegen zo laag mogelijke kosten. Onze huurders zijn het waard om ons daarvoor in te zetten.

Vooruitblik

2017 is wederom een jaar waarin veel gaat gebeuren: de aanpassing van de organisatie, de implementatie van nieuwe werkwijzen/systemen, de verder uitwerking van de in 2016 opgestelde plannen en de aanpassingen in de verbindingenstructuur. Daarnaast de verdergaande samenwerking met collega-corporaties, het in gang zetten van de nieuwe commissie Maatschappij, de nieuwe prestatieafspraken, nieuwe uitgangspunten voor het huurbeleid, etc.

David Tenierslaan

HOOFDSTUK 5

JAARREKENING

5.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 NA RESULTAATBESTEMMING

Ref:		31-12-2016 (* € 1.000)		31-12-2015 (* € 1.000)	
Activa					
Vaste activa					
	Immateriële vaste activa				
1.	Bouwclaims		2.589		3.438
	Materiële vaste activa				
2.	DAEB vastgoed in exploitatie	739.171		704.145	
2.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.314		36.957	
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.881		13.964	
3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.576		9.037	
4.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.880		3.110	
			802.822		767.213
	Financiële vaste activa				
5.	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	46		45	
5.	Andere deelnemingen	447		447	
5.	Latente belastingvordering(en)	4.510		5.171	
5.	Leningen u/g	1.832		1.828	
5.	Te vorderen BWS subsidie	1.365		1.440	
			8.200		8.931
	Totaal vaste activa		813.611		779.582
Vlottende activa					
	Voorraden				
6.	Vastgoed bestemd voor de verkoop	573		838	
6.	Overige voorraden	112		139	
			685		977
	Vorderingen				
7.	Huurdebiteuren	563		497	
8.	Overheid	24		22	
9.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		12	
10.	Overige vorderingen	373		626	
11.	Overlopende activa	637		325	
			1.597		1.482
12.	*Liquide middelen*		21.831		21.252
	Totaal vlottende activa		24.113		23.711
Totaal activa			837.724		803.293

Ref:		31-12-2016 (* € 1.000)		31-12-2015 (* € 1.000)	
Passiva					
13.	*Groepsvermogen*		515.851		470.473
	Voorzieningen				
14.	Voorziening onrendabele investeringen	-		1.498	
14.	Overige voorzieningen	278		284	
	Totaal voorzieningen		278		1.782
	Langlopende schulden				
15.	Schulden/leningen overheid	503		532	
15.	Schulden/leningen kredietinstellingen	277.607		298.043	
16.	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.900		14.185	
17.	Overige langlopende schulden	3.619		2.495	
	Totaal langlopende schulden		295.629		315.255
	Kortlopende schulden				
	Schulden aan kredietinstellingen	15.502		5.810	
	Schulden aan leveranciers	1.404		2.249	
18.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.560		522	
	Schulden ter zake van pensioenen	114		104	
19.	Overige schulden	1.346		1.555	
20.	Overlopende passiva	5.040		5.543	
	Totaal kortlopende schulden		25.966		15.783
Totaal passiva			837.724		803.293

5.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

Ref:			2016 (* € 1.000)		2015 (* € 1.000)
21.	Huuropbrengsten	50.493		49.225	
22.	Opbrengst servicecontracten	2.554		2.678	
22.	Lasten servicecontracten	(2.605)		(2.738)	
23.	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(7.934)		(8.245)	
24.	Lasten onderhoudsactiviteiten	(14.080)		(13.388)	
25.	Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(2.398)		(2.407)	
	Netto exploitatie vastgoedportefeuille		26.030		25.125
26.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		174	
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		(151)	
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-		23
27.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.532		7.575	
	Toegerekende organisatiekosten	(39)		(43)	
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(10.033)		(5.787)	
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.460		1.745
28.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.096		(998)	
29.	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.313		30.872	
30.	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	201		(20)	
	Waardeverandering vastgoedportefeuille		31.610		29.854
31.	Opbrengst overige activiteiten	416		436	
	Kosten overige activiteiten	(384)		(380)	
	Netto resultaat overige activiteiten		32		56
32.	**Overige organisatiekosten**		(92)		(138)
33.	**Leefbaarheid**		(770)		(555)
34.	Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	(893)		(117)	
35.	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	329		397	
36.	Rentelasten en soortgelijke kosten	(11.467)		(11.992)	
	Saldo financiële baten en lasten		(12.031)		(11.712)
	Resultaat voor belastingen		48.239		44.398
37.	Belastingen		(2.545)		(2.444)
38.	Resultaat deelnemingen		(316)		6
	Resultaat na belastingen		45.378		41.960

5.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2016 (DIRECTE METHODE)

	2016 (* € 1.000)	2015 (* € 1.000)
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen	48.013	47.258
- Onzelfstandige wooneenheden	365	358
- Intramuraal zorgvastgoed	788	771
- Maatschappelijk onroerend goed	465	455
- Bedrijfsmatig onroerend goed	392	384
- Parkeervoorzieningen	289	283
Vergoedingen	2.462	3.019
Overheidsontvangsten	75	159
Overige bedrijfsontvangsten	431	406
Renteontvangsten	399	196
Saldo ingaande operationele kasstromen	53.679	53.289
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:		
- Lonen en salarissen	(4.094)	(4.067)
- Sociale lasten	(666)	(624)
- Pensioenlasten	(602)	(738)
Onderhoudsuitgaven	(10.383)	(9.824)
Overige bedrijfsuitgaven	(7.610)	(7.750)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	(40)	(23)
Verhuurderheffing	(4.357)	(4.226)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(340)	(559)
Saldo uitgaande operationele kasstromen	(28.092)	(27.811)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	25.587	25.478
Renteuitgaven	(11.795)	(12.237)
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.792	13.241
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten:		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.908	7.859
Verkoopontvangsten woningen verkocht onder voorwaarden	1.827	237
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-	174
Saldo ingaande kasstromen (des)investeringsactiviteiten	13.735	8.270
Uitgaven:		
Nieuwbouw huur woon- en woongelegenheden	(14.162)	(14.423)
Woningverbeteringen	(677)	(2.944)
Aankoop woongelegenheden verkocht onder voorwaarden	(882)	(597)
Aankoop grond	-	(150)
Investeringen overig	(122)	(262)
Externe kosten bij verkoop	(237)	(428)
Saldo uitgaande kasstromen (des)investeringsactiviteiten	(16.080)	(18.804)
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	(2.345)	(10.534)
Ontvangsten financiële vaste activa:		
Ontvangsten verbindingen	20	20
Ontvangsten overig	209	15.000
Saldo ingaande kasstromen financiële vaste activa	229	15.020
Uitgaven financiële vaste activa:		
Uitgaven verbindingen	(287)	(16)
Saldo uitgaande kasstromen financiële vaste activa	(287)	(16)
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	(58)	15.004
Kasstroom uit (des)investeringen	(2.403)	4.470
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing geborgde leningen	(10.810)	(13.297)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(10.810)	(13.297)
Mutatie liquide middelen	579	4.414
Liquide middelen 1 januari	21.252	16.838
Liquide middelen 31 december	21.831	21.252
Mutatie geldmiddelen	579	4.414

5.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in duizend euro, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
De activiteiten van Patrimonium woonservice, statutair gevestigd en kantoor houdende in Boompjesgoed 20 te Veenendaal, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten (Kvk-nummer 30039668).

Toegepaste standaarden en modellen
In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 bepaald dat bij ministeriele regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).
In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met in achtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Groepsverhoudingen
Patrimonium woonservice te Veenendaal 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:

Geconsolideerde maatschappijen:

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	HOOFD-ACTIVITEIT
Patrimonium Holding B.V.	Veenendaal	100%	Volkshuis-vesting
Patrimonium Exploitatie B.V	Veenendaal	100%	Volkshuis-vesting
Ontwikkelings-maatschappij Eem en Vallei II B.V.	Veenendaal	100%	Ontwikkelen onroerende zaken
Patrimonium Energie B.V.	Veenendaal	100%	Exploiteren duurzame energie

Niet geconsolideerde maatschappijen:

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMINGS-PERCENTAGE	HOOFD-ACTIVITEIT
Grond-exploitatie Quattro Veenendaal C.V.	Veenendaal	38,96%	Project-ontwikkeling
Beheer-maatschappij Quattro Veenendaal B.V.	Veenendaal	39,73%	Project-ontwikkeling
Quattro Energie B.V.	Veenendaal	39,73%	Exploiteren duurzame energie
Uithof III Casa Confetti	Utrecht	2,64%	Exploiteren studenten huisvesting
Woningnet N.V.	Utrecht	0,02%	Woon-bemiddeling

Grondslagen voor de consolidatie
In de geconsolideerde jaarrekening van Patrimonium woonservice 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 nieuw verworven 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening
De geconsolideerde jaarrekening van Patrimonium woonservice is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit 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 bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

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

Stelselwijzigingen
Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Patrimonium woonservice past de full-versie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde conform RJ 213. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa.

In artikel 127 tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 was bepaald dat het Besluit beheer sociale huursector tot en met boekjaar 2015 van kracht was voor het opstellen van de jaarrekening. Vanaf boekjaar 2016 is artikel 35 van de Woningwet van toepassing.

Deze wetswijziging betreft een wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, modellen voor balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht en andere aspecten van de presentatie ten opzichte van het stelsel dat is gehanteerd in de voorgaande jaarrekening. Dit betekent dat er sprake is van een stelselwijziging.

Het gepresenteerde effect op vermogen en resultaat wordt volledig veroorzaakt door de gewijzigde grondslagen van de belastinglatentie. De overige wijzigingen zijn van te verwaarlozen betekenis op het vermogen en resultaat en zijn om die reden niet aangepast.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verlies-rekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016) bij deze regeling. Met ingang van de jaarrekening 2016 is de post 'Herwaarderings-reserve' van toepassing op woningcorporaties. In het RTIV is tevens bepaald dat de (voorgeschreven) functionele indeling van de winst-en-verliesrekening verplicht is gesteld. In jaarrekening 2015 paste Patrimonium woonservice nog het categoriale model van de winst-en-verliesrekening toe.
- In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.
- Waarderingscomplex. Met ingang van jaarrekening 2016 dient de te hanteren complexindeling van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie te voldoen aan de in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) RTIV gestelde eisen met betrekking tot 'waarderingscomplex'. In jaar-rekening 2015 was nog sprake van een complex-indeling gebaseerd op productmarktcombinaties. De gehanteerde complexindeling heeft impact op de bepaling van de herwaarderingsreserve.
- Nieuwe inzichten hebben geleid tot een gewijzigde behandeling van de belastinglatenties door Patrimonium woonservice. In tegenstelling tot voorgaande jaren is er in de Jaarrekening 2016 een belastinglatentie opgenomen voor de voorgenomen verkopen (komende tien jaar) bestaand bezit in exploitatie en voor het fiscaal afschrijvingspotentieel. Tevens is er dit jaar voor gekozen om de belastinglatenties te waarderen op basis van de netto contante waarde in plaats van de nominale waarde.
- RJ645 is als van de inwerkingtreding van de Woningwet geactualiseerd. Dit leidt tot additionele toelichtingen ten opzichte van de jaarrekening 2015.

Op basis van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 2.192.000.

Effect stelwijziging op vermogen	**x € 1.000**
Eigen vermogen 31-12-2015	468.281
Bij: latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.875
Bij: waardering belastinglatentie van nominaal naar netto contante waarde	317
Effect stelselwijziging	2.192
Eigen vermogen na stelselwijziging 01-01-2016	**470.473**

De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het resultaat na belastingen over 2016 bedraagt in totaal € 541.000 negatief.

Effect stelselwijziging op winst-en-verliesrekening 2016	**x € 1.000**
Jaarresultaat 2016 oude waarderingsgrondslag	45.919
Bij: belastingen op basis van oude waarderingsgrondslag	2.004
Af: belastingen op basis van nieuwe waarderingsgrondslag	-2.545
Effect jaarresultaat 2016	-541
winst-en-verliesrekening 2016	**45.378**

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en het eigen vermogen is per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen op 1 januari 2015 is toegenomen met een bedrag van € 2.202.000.

Effect stelwijziging op vermogen	**x € 1.000**
Eigen vermogen 31-12-2014	426.312
Bij: latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.445
Bij: waardering belastinglatentie van nominaal naar netto contante waarde	757
Effect stelselwijziging op beginvermogen 01-01-2015	2.202
Openingsvermogen 01-01-2015 in Jaarrekening 2016	**428.514**

Het resultaat 2015 in de winst-en-verliesrekening is afgenomen met € 9.000.

Herrekening vergelijkende cijfers 2015	**x € 1.000**
Winst-en-verliesrekening jaarrekening 2015	41.969
Bij: belastingen oude waarderingsgrondslag	2.435
Af: belastingen nieuwe waarderingsgrondslag	-2.444
Effect stelselwijziging op winst-en-verliesrekening 2015	-9
Winst-en-verliesrekening 2015 in jaarrekening 2016	**41.960**

Schattingen en schattingswijzigingen

Tot 1 januari 2016 vond de waardering van vastgoed in exploitatie plaats tegen actuele waarde op basis van RJ 213 (marktwaarde in verhuurde staat). Op grond van het gestelde in artikel 35 lid 2 van de Woningwet is overgegaan op de waarderingsgrondslag actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat) volgens de full-versie overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) van RTIV.

Financiële instrumenten – embedded derivaten

Patrimonium woonservice past vanaf boekjaar 2014 de RJ 290 'Financiële instrumenten' toe. Hierdoor worden embedded derivaten die voldoen aan de voorwaarden voor afscheiding van het basiscontract, voortaan afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk als een derivaat verwerkt. Patrimonium woonservice heeft één extendible lening. Dit is een leningscontract waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen vooraf vastgesteld vast rentepercentage te verlengen. Deze geschreven optie voldoet aan de criteria voor embedded derivaat en is per 2014 afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans verwerkt onder Langlopende schulden.

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 woonservice.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
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. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa
De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen.
Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Bouwclaim
Dit betreft de verkrijgingsprijs danwel lagere actuele waarde van bouwclaims waarvoor naar verwachting realisatie in de toekomst zal plaatsvinden.

Materiële vaste activa
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.
Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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 bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:
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').

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. Winsten of verliezen, 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 resultaatbestemming,

hetzij 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.

Waarderingscomplex
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.

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. Winsten of verliezen 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.

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.

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.

Financiële vaste activa
Deelnemingen groepsmaatschappijen en andere deelnemingen
Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Wanneer Patrimonium woonservice 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.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen actuele waarde. De afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen
De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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 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 complexen bestemd voor de verkoop, 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.

Lening ug
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. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Voorraden
Vastgoed bestemd voor de verkoop
Hieronder worden woningen verstaan die als Koopgarant woning zijn teruggekocht en nieuwbouw woningen 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, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de berekende rente.

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.

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.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen
Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Herwaarderingsreserve
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 individueel actief en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het DAEB en niet-DAEB 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.

Voorzieningen
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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
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. 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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

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
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 opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoop-verplichting 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.

Financiële instrumenten (derivaten)
Patrimonium woonservice kent in haar lening portefeuille één extendible lening met een embedded derivaat welke is afgescheiden van het basiscontract. Deze wordt tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Voor dit specifieke contract is dit niet mogelijk. Het in de lening besloten derivaat wordt afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 16.5.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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.

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.

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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren 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;
- verhuurdersheffing.

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

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.

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.

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 en verzekeringskosten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille
De post nettoverkoopresultaat 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).

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

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
Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in de paragraaf “Toerekening baten en lasten”.

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”.

Leefbaarheid
De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Patrimonium woonservice, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

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.

Belastingen
Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst¬belastingen 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 boekwaardes 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 belastingverplichtin¬gen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekening mogelijkheden wordt een latente belasting¬vordering 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 woonservice 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 nettorente (gemiddeld rentepercentage van de langlopende leningen), onder aftrek van winst-belasting. Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover 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 Vaststellings-overeenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningcorporatie ABC heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Patrimonium woonservice heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 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.

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 woonservice geldende grondslagen voor waardering en resultaat-bepaling.

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

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat 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 kostenverdeelstaat 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:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten (55,80%);
- Lasten onderhoudsactiviteiten (43,09%);
- Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (0,60%);
- Netto resultaat overige activiteiten (0,51%).

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 en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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.

5.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

ACTIVA

Vaste activa

Immateriële vaste activa

	Deze post is als volgt samengesteld :	2016	2015
1.	Geactiveerde bouwclaim	2.589	3.438
	Totaal immateriële vaste activa	2.589	3.438

De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

Stand 1 januari		
- Verkrijgingsprijzen	5.353	5.444
- Cumulatieve waardeveranderingen	(1.915)	(2.145)
Boekwaarde 1 januari	3.438	3.299
Mutaties in het boekjaar		
Desinvesteringen	(52)	(57)
Waardeverandering	(797)	196
Totaal mutaties in het boekjaar	(849)	139
Stand 31 december		
- Verkrijgingsprijzen	5.273	5.353
- Cumulatieve waardeveranderingen	(2.684)	(1.915)
Boekwaarde 31 december	2.589	3.438

De restant levensduur van de bouwclaim per ultimo 2016 is geschat op 12 jaar.

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld :

2.	DAEB vastgoed in exploitatie	739.171	704.145
2.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.314	36.957
3.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.881	13.964
3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.576	9.037
4.	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.880	3.110
		802.822	767.213

De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

2.

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	477.937	471.505	41.479	35.603
Cumulatieve waardeveranderingen	226.208	201.811	(4.522)	(3.701)
Marktwaarde 1 januari	704.145	673.316	36.957	31.902
Investeringen	313	604	20	5
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	21.732	9.482	645	688
Buitengebruikstelling en desinvestering	(7.517)	(4.153)	(922)	(1.419)
Waardeveranderingen	22.150	28.825	5.961	1.852
Herclassificatie bezit	(1.653)	(3.929)	1.653	3.929
Totaal mutaties in boekjaar	35.025	30.829	7.357	5.055
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	494.383	477.937	41.300	41.479
Cumulatieve waardeveranderingen	244.788	226.208	3.014	(4.522)
Marktwaarde 31 december	739.171	704.145	44.314	36.957

Toelichting DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Waarderingsmethode:
De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

De aannames aangaande de geprognostiseerde 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 kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
Het rekenmodel maakt gebruik van de Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit 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)

Het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in 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 en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. In de jaarrekening wordt de marktwaarde per complex opgenomen van het scenario met de hoogste uitkomst.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaalt op basis van marktconforme uitgangspunten. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:
Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.
Patrimonium woonservice heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Patrimonium woonservice de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Patrimonium woonservice opereert. In de onderstaande tabel zijn de afwijkingen gepresenteerd zoals Patrimonium woonservice heeft toegepast.

Vrijheidsgraad:	woonge-legen heden	BOG/MOG	Parkeer gelegen heden	Intramuraal zorgvast goed
Markthuur: Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases	✓	✓		✓
Leegwaarde: Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-databases	✓		✓	
Disconteringsvoet: De disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie 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 deze aangepast maar in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt	✓			
Onderhoud: Inschatting van het onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 wordt als meer passend geacht.	✓	✓	✓	✓

Bij de marktwaardeberekening voor de woongelegenheden gelden de volgende uitgangspunten voor de vrijheidsgraden:

	2016	**2015**
Markthuur	602	575
Leegwaarde	139.693	135.559
Mutatiekans	6,20%	5,50%
Disconteringsvoet	8,00%	8,35%

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het deel dat in het jaar niet getaxeerd wordt, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Patrimonium woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

In het onderstaande overzicht wordt de waardemutatie in 2016 van de woongelegenheden in exploitatie kort nader toegelicht:

Marktwaarde woningen 1 januari 2016	709.382	
Voorraad mutaties:		
- verkoop	-4.253	afname marktwaarde als gevolg van de verkochte woningen
- nieuwbouw	19.338	toename marktwaarde als gevolg van opgeleverde nieuwbouw
- overig	212	
Subtotaal	15.297	
Object gegevens:		
- uitgangspunten huur	6.525	effect van huurverhoging en huurharmonisatie woningen
- leegwaarde	6.315	toename leegwaarde door positieve marktontwikkelingen
- mutatie	2.353	toename marktwaarde als gevolg van wijziging mutatiegraden
- overig	-25	
Subtotaal	15.168	
Parameters:		
- inflatie	-5.939	Effect van wijziging inflatie verwachting
- disconteringsvoet	17.317	verlaging disconto percentage a.g.v. lager risico profiel
- overige parameters (extra huur, leegwaarde)	2.381	effect van wijzigingen exploitatie gerelateerde parameters
- exploitatielasten (norm)	-4.564	effect van wijzigingen van te hanteren normering voor exploitati
- eindwaarde	2.797	effect van bijstelling van de uitgangspunten van de eindwaardes
- overige	-1.846	
Subtotaal	10.146	
Eindstand 31 december 2016	749.993	
Totaal vastgoedportefeuille 31 december 2016	783.485	
Relatief aandeel wooneenheden	96%	

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

WOZ - waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 7483 (2015 : 7415) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB vastgoed zijn 903 (2015 : 774) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ - beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.057 mln (2015 : € 1.022 mln)

Bedrijfswaarde
Omdat de doelstelling van Patrimonium woonservice is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts 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 hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het WSW wordt opgegeven toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium woonservice en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie bedraagt 31 december 2016 € 398 mln (2015 € 452 mln). Het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 362,1 mln (2015 : 414,6 mln). Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 35,9 mln (38,3 mln).
De afname van de bedrijfswaarde in 2016 wordt met name veroorzaakt door het nieuwe huurbeleid, omvangrijk na-investeringsprogramma en een wijziging van de verhuurderheffing.

Parameters bedrijfswaarde:

Periode	Huur-stijging	Prijs-inflatie	Stijging loonkosten	Stijging onderhoud	Stijging overige variabele lasten
2017	0,20%	0,60%	1,60%	1,60%	1,60%
2018	0,60%	1,07%	1,90%	1,90%	1,90%
2019	1,07%	1,53%	2,20%	2,20%	2,20%
2020	1,53%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
vanaf 2022	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Gedurende de periode 2017 tot en met 2021 wordt naast de reguliere huurverhoging, zoals weergegeven in bovenstaande tabel, een aanvullende huurverhoging ingerekend. Deze aanvullende huurverhoging bedraagt 0,50 %. Vanaf 2021 is voor de reguliere huurverhoging uitsluitend de prijsinflatie ingerekend.
De overige uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2016	**2015**
Mutatiegraad	7,50%	7,50%
Jaarlijkse huurderving	1,00%	1,00%
Norm voor klachtenonderhoud per vhe	536	488
Norm voor mutatieonderhoud per vhe	30	29
Norm voor planmatig onderhoud	962	1.058
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medio numerando	medio numerando

Verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van de woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Waardering van deze verkopen geschiedt op basis van gerealiseerde verkoopprijzen in het verleden en taxatiewaardes en indien deze gegevens niet beschikbaar zijn wordt uitgegaan van 95% van de WOZ-waarde. In totaal zijn 50 woningen ingerekend als verkopen in de bedrijfswaarde ultimo 2016 met een totale waarde van € 5,4 mln. Dit heeft dan betrekking op de periode 2017 tot en met 2021 met een verkoop van 10 woningen per jaar.

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting 2017 van Patrimonium woonservice. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

Directe exploitatielasten zoals belastingen en verzekeringspremie etc.

Indirecte exploitatielasten zoals administratieve lasten, kosten van beleid, automatisering en leefbaarheid.

Verhuurderheffing, saneringsheffing en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De economische levensduur is de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen waarbij rekening wordt gehouden met marktomstandigheden. Hierbij is rekening gehouden met renovatie en sloopbesluiten welke tussen 2017 tot en met 2021 gepland zijn en kunnen leiden tot een aangepaste levensduurinschatting. De gemiddelde levensduur van het bezit bedraagt 28,8 jaar voor het DAEB bezit en 35,4 jaar voor het niet-DAEB bezit. De minimale levensduur bedraagt 15 jaar welke aansluit op de uitgangspunten van de richtlijnen van de jaarverslaglegging.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van het uitgangspunt van continuïteit in het volkshuisvestelijk beleid. Dat betekent een normbedrag (na aftrek van uitplaatsing, sloop en bouwrijp maken) van € 5.000,-- voor zelfstandige woongelegenheden van € 2.500,-- voor onzelfstandige woongelegenheden.

Indeling in kasstroomgenerende eenheden

De kasstroomgenerende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Patrimonium woonservice. De indeling van het strategisch voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

3.

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Stand 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	15.651	16.921	17.401	9.775
Cumulatieve waardeveranderingen	(1.687)	(3.013)	(8.364)	(5.735)
Boekwaarde 1 januari	13.964	13.908	9.037	4.040
Investeringen	-	-	13.318	19.054
Overboeking naar activa in exploitatie	-	-	(22.376)	(10.169)
Overboeking naar voorraad	(765)	(328)	-	-
Overboeking van voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-	(1.498)	(4.064)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-	4.096	176
Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	682	384	-	-
Totaal mutaties in boekjaar	(83)	56	(6.460)	4.997
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	14.775	15.651	4.276	17.401
Cumulatieve waardeveranderingen	(894)	(1.687)	(1.700)	(8.364)
Boekwaarde 31 december	13.881	13.964	2.576	9.037

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 77 (2015 : 83) woningen. Hiervan zijn 76 eenheden verkocht met een terugkoopplicht. 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2016 heeft betrekking op lopende projecten welke ultimo boekjaar nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2016 zijn overgeboekt naar DAEB - en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2016. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing hiervan in de rubriek overige waardeveranderingen materiële vaste activa in de winst- en verliesrekening.

Materiële vaste activa

4. **Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie**

De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

	Kantoor-gebouw	Inventaris gereed-schappen voertuigen	Automa-tisering	Totaal
Stand 1 januari				
- Aanschafwaarde	4.918	370	1.953	7.241
- Cumulatieve afschrijvingen	(2.685)	(335)	(1.111)	(4.131)
Boekwaarde 1 januari	2.233	35	842	3.110
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	6	8	87	101
Afschrijvingen	(104)	(18)	(206)	(328)
Afwaardering	-	-	-	-
Totaal mutaties in het boekjaar	(98)	(13)	(119)	(230)
Stand 31 december				
- Aanschafwaarde	4.924	375	2.040	7.339
- Cumulatieve afschrijvingen	(2.789)	(353)	(1.317)	(4.459)
Boekwaarde 31 december	2.135	22	723	2.880

Afschrijvingsmethoden en -termijnen	Termijn	Methode
- Grond	geen	nvt
- Gebouwen exclusief grond	40 jaar	lineair
- Inventaris, gereedschappen, vervoermiddelen, hard- en software	5 jaar	lineair

Verzekering
De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn 01-01-2017 voor € 6.696.000,-- verzekerd.
Alle opstallen zijn bij Raetsheren van Orden verzekerd op basis van de herbouwwaarde.

Financiële vaste activa

		2016	2015
5.	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	46	45
5.	Andere deelnemingen	447	447
5.	Latente belastingvorderingen	4.510	5.171
5.	Leningen u/g	1.832	1.828
5.	BWS subsidie	1.365	1.440
		8.200	8.931

5. Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecifceerd:

	Deelne-mingen groeps-m'pijen	Andere deel-nemingen	Latente belasting-vordering	Leningen u/g	BWS subsidie
Stand 31 december 2015	45	447	2.979	1.828	1.440
Effect stelselwijziging			2.192		
Stand 1 januari 2016	45	447	5.171	1.828	1.440
Investeringen	287	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	(286)	-	-	-	-
Rente/Dividend	-	-	-	-	83
Desinvesteringen	-	-	(661)	-	(158)
Mutatie voorziening oninbaarheid	-	-	-	4	-
Stand 31 december 2016	46	447	4.510	1.832	1.365
Bedragen korter dan één jaar	-	-	205	-	79

De deelnemingen betreffen:	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen 31-12-2016
CV Partners Uithof III	2,64%	1.105	16.849
Woningnet NV	0,04%	(125)	6.538

Latente belastingvordering
De post latente belastingvorderingen betreft de contante waarde van de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.
Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:
- het tijdelijke verschil inzake te verrekenen fiscale verliezen is opgenomen als actieve belastinglatentie in 2016 van € 592.830 (2015 : € 970.765). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 645.048 (2015 : 1.078.382);
- het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is opgenomen als actieve belastinglatentie in 2016 voor een bedrag van € 682.738 (2015 : 789.028). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 857.231 (2015 : € 993.502);
- het tijdelijke verschil inzake de bouwclaim is opgenomen als actieve belastinglatentie in 2016 voor een bedrag van € 536.623 (2015 : 373.340). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 663.820 (2015 : € 472.158);
- het tijdelijke verschil inzake de financiële instrumenten (extendible lening) is opgenomen als actieve belastinglatentie van € 692.047 (2015 : € 435.047). Deze latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde omdat de NCW hiervan niet bepaald kan worden.
- op basis van de financiele meerjarenplanning verwacht Patrimonium de komende tien jaar 100 woningen te verkopen. De actieve belastinglatentie van deze verkopen bedraagt € 262.134 (2015 : € 728.165). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 652.528 (2015 : € 1.825.716).
- het overige bezit in exploitatie (DAEB als niet-DAEB vastgoed) wordt naar verwachting blijvend verhuurd, waardoor de contante waarde van deze belastinglatentie van geringe omvang is. Dit tijdelijke verschil is op basis hiervan niet opgenomen. Het verschil in boekwaarde (fiscale waarde minus marktwaarde) bedraagt ca. € 205 miljoen (2015 : ca. € 226 miljoen).
- het tijdelijke verschil inzake fiscaal afschrijvingspotentieel is opgenomen als actieve belastinglatentie voor een bedrag van € 1.743.669 (2015 : € 1.875.204). De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 2.159.379 (2015 : € 2.159.379). Deze latentie heeft betrekking op de komende vijf jaar waarvan de fiscale waarde van de woning hoger is dan de WOZ waarde. En waarvan het afschrijvingspotentieel naar verwachting benut kan worden.

Voor het bepalen van de netto contante waarde is de netto rente gehanteerd. Deze bedraagt ultimo 2016 2,86% (2015 : 2,88%).

Vlottende activa

6. Voorraden

	2016	2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	573	838
Overige voorraden	112	139
Totaal voorraden	685	977

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop ultimo 2016 heeft betrekking op één woning en één bedrijfsonroerend goed. Beiden zullen naar verwachting in 2017 worden verkocht. De overige voorraden hebben betrekking op onderhoudsmaterialen welke worden gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs.

Vorderingen

		2016	2015
7.	Huurdebiteuren	563	497
8.	Overheid	24	22
9.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	12
10.	Overige vorderingen	373	626
11.	Overlopende activa	637	325
	Totaal vorderingen	1.597	1.482

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopend karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

7. *Specificatie huurdebiteuren*

	2016	2015
Huidige bewoners	408	406
Vertrokken bewoners	330	395
Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)	50	12
	788	813
Af: Voorziening mogelijk oninbare vorderingen	(253)	(316)
	535	497
Overige vorderingen huurders	28	-
Totaal huurdebiteuren	563	497

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

Voor het risico van wanbetaling door huurdebiteuren is een voorziening getroffen.
Het verloop van deze voorziening is als volgt :

	2016	2015
Stand 1 januari	316	356
Bij : toevoeging voorziening	110	110
Af : afboeking van vorderingen in het boekjaar	(173)	(150)
Totaal voorziening dubieuze debiteuren	253	316

8. ***Specificatie vordering op overheid***

	2016	2015
Gemeente: Bijdragen WMO aanpassingen	24	22
Totaal vordering op overheid	24	22

9. ***Specificatie Belastingen en Premies Sociale Verzekeringen***

	2016	2015
Omzetbelasting	-	12
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	12

10. ***Specificatie overige vorderingen***

	2016	2015
Verkoop onroerende zaken	103	-
Rente banken en deposito's	60	166
Overige vorderingen Vereniging van Eigenaren	41	169
Vergoeding zonnestroom	36	47
Schadeuitkeringen	32	108
Dividend Casa Confetti	20	20
Vergoeding warmteopwekking	-	21
Overige vorderingen	81	95
Totaal overige vorderingen	373	626

De vordering verkoop onroerende zaken heeft betrekking op de verkoop van één woning welke notarieel gepasseerd is op 30 december 2016 en de bijschrijving op 2 januari 2017 heeft plaatsgevonden.

11. ***Specificatie overlopende activa***

	2016	2015
Vooruitbetaalde bedragen m.b.t. automatiseringskosten	242	128
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	231	197
Vooruitbetaalde bedragen m.b.t. investering automatiseringssysteem	164	-
Totaal overlopende activa	637	325

12. **Liquide middelen**

	2016	2015
Direct opvraagbaar :		
- rekening-courant banken	21.829	21.244
- kas	1	5
- kruispost	1	3
Totaal liquide middelen	21.831	21.252

De liquide middelen staan volledig vrij ter beschikking.

PASSIVA

13. Groepsvermogen

	2016	2015
Stand 1 januari	470.473	425.882
Bij : Resultaat boekjaar	45.378	41.960
Totaal groepsvermogen	515.851	470.473

14. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen kan als volgt worden gespecificeerd:

	Stand 1 januari 2016	Dotaties	Onttrekking	Stand 31 december 2016
Onrendabele investeringen	1.498	-	(1.498)	-
Overige voorzieningen	284	(6)	-	278
	1.782	(6)	(1.498)	278

Verwachte verliezen (onrendabele investeringen) bij nieuwbouw en herstructurering worden als bijzondere waardeveranderingen in mindering gebracht op de boekwaarde. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Ultimo 2016 zijn er geen projecten met een negatieve boekwaarde. De overige voorziening heeft betrekking op de verwachte toekomstige uitgaven inzake jubilea. Deze voorziening is bepaald op basis van netto contante waarde tegen een percentage van 2,86% welke overwegend langlopend is.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

	2016	2015
Project: Stadhouderslaan	-	1.498
Totaal voorziening onrendabele investeringen	-	1.498

Langlopende schulden

15. Leningen overheid en kredietinstellingen

De totale langlopende schulden zijn naar looptijd als volgt ingedeeld :

	Stand per 31 december 2016	Aflossingsverplichting 2017	Resterende looptijd >1 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Leningen overheid	532	29	503	376
Leningen kredietinstellingen	293.080	15.473	277.607	192.968
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.900	-	13.900	13.900
Financiële instrumenten	2.896	-	2.896	2.896
Overige schulden	723	-	723	723
Totaal langlopende schulden	311.131	15.502	295.629	210.863

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.
Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven :

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Leningen overheid	30	31	32	34
Leningen kredietinstellingen	34.898	23.057	13.927	12.757
Totaal langlopende schulden	34.928	23.088	13.959	12.791

Mutaties in 2016 van de leningen overheid en kredietinstellingen worden als volgt toegelicht :

	Leningen overheid	Leningen krediet-instellingen
Stand 1 januari 2016 (lang- en kortlopend)	560	303.825
Af : aflossingen	(28)	(10.745)
Stand 31 december 2016 (lang- en kortlopend)	532	293.080
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	29	15.473
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	503	277.607

Leningen overheid
De leningen overheid zijn verstrekt door de Gemeente Veenendaal.

	2016	**2015**
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	532	560
Gemiddelde rente	3,97%	3,97%
Gemiddelde looptijd (jaren)	14,7	15,7

Leningen kredietinstellingen
Dit betreft leningen van verschillende kredietinstellingen met de volgende kenmerken :

	2016	**2015**
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	293.080	303.825
Gemiddelde rente	3,81%	3,84%
Gemiddelde looptijd (jaren)	23,8	24,4

De post leningen kredietinstellingen bevat een roll-over lening van € 5.000.000. Hiervan is per ultimo boekjaar een bedrag van € 1.000.000 opgenomen. De rente is vastgesteld op 1-maands Euribor.

Extendible lening
Ultimo 2016 heeft de toegelaten instelling een zogeheten extendible basisrentelening met een nominale waarde van € 5.000.000. Deze lening bestaat uit twee delen, te weten:
- een fixe lening van 1-6-2010 tot 1-6-2020 met een rentepercentage van 3,25%;
De geschreven swaption geeft de bank het recht om de lening op 1-6-2020 te verlengen of te beëindigen en vormt daarmee een embedded derivaat. De marktwaarde van het embedded derivaat in de lening bedraagt per 31 december 2016 € 2.896.124 negatief (2015 € 2.002.809 negatief).
De waarde van de ontvangen optiepremie bedraagt per ultimo 2016 € 127.827 en is in mindering gebracht op de leningen kredietinstellingen.

Marktwaarde leningen
De marktwaarde van de langlopende leningen 31-12-2016 bedraagt € 379.648.000 (2015: 437.497.000).
Bij de berekening van de marktwaarde van basisrenteleningen zijn toekomstige nog niet vastgestelde spreadherzieningen geprognosticeerd op 0,5%.

16. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Stand 1 januari		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.652	16.012
- Verminderingen	(1.467)	(1.897)
	14.185	14.115
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(778)	(335)
Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	493	405
Totaal mutaties boekjaar	(285)	70
Saldo ultimo boekjaar		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.899	15.652
- Verminderingen	(999)	(1.467)
Stand 31 december	13.900	14.185

17. Overige langlopende schulden

	2016	2015
Financiële instrumenten	2.896	2.003
Waarborgsommen	493	287
Glasfonds	224	199
Erfdienstbaarheid	6	6
Totaal overige langlopende schulden	3.619	2.495

Financiële instrumenten

	2016	2015
Stand 1 januari	2.003	2.108
Mutatie boekjaar	893	(105)
Totaal financiële instrumenten	2.896	2.003

Glasfonds

	2016	2015
Stand 1 januari	199	148
Mutaties boekjaar		
- toevoeging rente 2,75 %	5	3
- bijdragen huurders	100	100
- kosten glasbreuk	(78)	(50)
- administratiekosten	(4)	(2)
Stand 31 december	222	199

Kortlopende schulden

		2016	2015
	Schulden aan kredietinstellingen	15.502	5.810
	Schulden aan leveranciers	1.404	2.249
18.	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.560	522
	Schulden ter zake van pensioenen	114	104
19.	Overige schulden	1.346	1.555
20.	Overlopende passiva	5.040	5.543
	Totaal kortlopende schulden	25.966	15.783

18. ***Specificatie Belastingen en premies sociale verzekeringen***

	2016	2015
Vennootschapsbelasting	1.884	-
Omzetbelasting	543	365
Loonheffing	133	157
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.560	522

19. ***Specificatie overige schulden***

	2016	2015
Servicekosten	973	1.035
Nog te ontvangen facturen opgeleverde nieuwbouwprojecten	107	124
Accountantskosten	95	68
Bijdragen VVE's	30	30
Onderhoudskosten	-	217
Overige schulden	141	81
Totaal overige schulden	1.346	1.555

De nog te betalen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders over het boekjaar 2016. Dit betreft het verschil tussen de ontvangen vergoedingen minus de servicekosten.

20. ***Specificatie overlopende passiva***

	2016	2015
Niet vervallen rente langlopende leningen	4.386	4.755
Vooruitontvangen huur	385	474
Te betalen vakantiedagen	255	274
Vooruitontvangen exploitatiebijdragen project "Kloppend Harthuis"	14	40
Totaal overlopende passiva	5.040	5.543

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Onderstaande verplichtingen hebben betrekking op de geconsolideerde jaarrekening.

Obligo Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligover-plichting. De totale obligoverplichting bedraagt op 31 december 2016 € 11.414.865 (2015 € 11.831.073).

Kredietfaciliteiten

Patrimonium woonservice heeft een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 2.500.000, waarvoor we een bereidstellingprovisie betalen van 0,25% per jaar. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

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 nabe-talingsverplichting 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) € 304.333. 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 hypo-theekstelling ca. € 2.500.000 is gevestigd.

Investeringsverplichtingen

In de balans zijn de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van circa € 2,6 miljoen (2015: € 17,7 miljoen) niet opgenomen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na de balansdatum.

Verplichtingen loopbaanontwikkeling

Patrimonium woonservice heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Patrimonium beschouwt het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. Het financieel belang is minimaal.

Financiële deelname (matching) project Stichting Studentenhuisvesting Utrecht (SSHU)

In het jaar 2003 heeft Patrimonium woonservice besloten om met een bedrag van € 1.000.000 deel te gaan nemen in een besloten commanditaire vennootschap "Uithof III C.V." voor het, geza-menlijk met andere corporaties, realiseren van studentenhuisvesting in de Uithof te Utrecht. De stortingen hebben plaatsgevonden in de jaren 2007 en 2009. Door aflossingen in 2012 bedraagt de financiële deelname ultimo 2015 € 650.000.

Heffing Saneringsfonds

Op aangeven van het Centraal Fonds Volkshuisvesting houdt Patrimonium er in de financiële meerjarenbegroting rekening mee de komende 5 jaren naar verwachting 2016: € 2.254.000 (2015: € 1.700.000) saneringsheffing te moeten afdragen. Deze middelen worden ingezet om noodlijden-de corporaties te steunen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Patrimonium woonservice vormt samen met Patrimonium Holding, Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II BV, Patrimonium Exploitatie B.V. en Patrimonium Energie B.V. 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.

Niet in de balans opgenomen passiva

Patrimonium woonservice heeft tot en met het jaar 2016 geen geldlening afgesloten met een uit-gestelde stortingsdatum na het jaar 2016 (2015 idem).

Verstrekte zekerheden voor en door dochtermaatschappijen

Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. te Veenendaal

In 2006 heeft Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. zich 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). Iedere aandeelhouder van Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. is hoofdelijk aansprakelijk. Deze risico's worden jaarlijks berekend. Per 31 december 2016 is dit risico (en daarmee de garantie door de aandeelhouders) vastgesteld door de directie van OVO op nihil.

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 tot en met 30 juni 2021.

Quattro Energie B.V. te Veenendaal

- Voor de lening o/g met een oorspronkelijke hoofdsom van € 7,2 bij de Triodos bank van Duurzame Energie Veenendaal Oost B.V. (DEVO) hebben de aandeelhouders van Quattro Energie B.V. een cashflowgarantie afgegeven, waarbij voor beide aandeelhouders een hoofdelijke aansprakelijkheid is overeengekomen. Via de notulen van de AvA is vastgelegd, dat beide aandeelhouders elkaar nimmer zullen aanspreken voor meer dan 50%. Deze garantie daalt bij (gedeeltelijke) aflossing van de annuïtaire lening bij de Triodos bank, welke een looptijd kent tot 2039. Per ultimo 2016 is de hoogte van de lening € 3,1 miljoen;
- In 2016 heeft Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V. tot 30 juni 2021 aan de gemeente Veenendaal een contragarantie verstrekt van maximaal € 6,1 miljoen, zijnde 50% van de maximaal aan te trekken financiering van € 12,2 miljoen door Duurzame Energie Veenendaal Oost B.V. (DEVO). Voor deze financiering staat de gemeente Veenendaal via een Akte van Borgtocht 100% garant. Met betrekking tot deze contragarantie door Quattro Veenendaal C.V. aan de Gemeente Veenendaal heeft Quattro Beheer B.V., pro rato aandelenverhouding (lees: Patrimonium woonservice), een borgstelling verstrekt aan Quattro C.V. De borg kan pas worden aangesproken indien Quattro C.V. in verzuim is. Quattro C.V. dient hiertoe een garantiekapitaal aan te houden, en mag zonder toestemming geen vermogensbestanddelen vervreemden. Indien Quattro C.V. in verzuim is met betrekking tot de garantieverplichting, zal de gemeente primair tot uitwinning van de aan haar verstrekte zekerheden overgaan. Voor een eventueel deficit na uitwinning van de zekerheden zal als eerste Quattro C.V. door de garantgever worden aangesproken met een uiterste betaaldatum hiervoor van 2 jaar. Mocht Quattro C.V. geheel of gedeeltelijk in gebreke blijven dan kan voor het restant de aandeelhouder van Quattro C.V. (pro rato) worden aangesproken. In het rapport van bevindingen uit 2015 van de accountant is geconstateerd dat het aan te houden garantievermogen van Quattro C.V. van voldoende omvang is en voldoet aan de vereisten van de contragarantie.

Voor het afgeven van deze contragarantie per 30 juni 2016 aan een deelneming en het storten van kapitaal is op grond van de nieuwe Woningwet toestemming vereist van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Patrimonium woonservice heeft van beide sectorinstituten goedkeuring ontvangen.

Eem & Vallei II B.V.

Bij de verwerving in 2005, gezamenlijk met LPO Eemland B.V., van een stuk grond ter grootte van 30.000 m2 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 2016 is nog geen sprake van een bestemmingswijziging.

5.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING 2016

21. Huuropbrengsten

	2016	2015
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	50.085	48.913
Onroerende zaken niet zijnde woningen	738	733
Subtotaal bruto huuropbrengsten	50.823	49.646
Af: huurderving wegens leegstand	(221)	(311)
Af: huurderving wegens oninbaarheid	(110)	(110)
Subtotaal huurderving	(330)	(421)
Totaal huuropbrengsten	50.493	49.225

De "te ontvangen nettohuur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- de huurverhoging per 01-07-2016 die gemiddeld 1,20 % bedroeg.
- de huurverhogingen als gevolg van aanleg centrale verwarming, woningverbeteringen etc.
- het in exploitatie nemen van :
  complex 181: 25 eengezinswoningen in het complex "De Erven"
  complex 182: 86 appartementen en 57 parkeerplaatsen in het complex "De Shelter"
  complex 183: 71 appartementen met 71 parkeerplaatsen in het complex "Schrijverspark"

- het uit exploitatie nemen van 36 woningen als gevolg van verkoop
- het uit exploitatie nemen van 2 zorgcomplexen als gevolg van verkoop
- het uit exploitatie nemen van 5 parkeerplaatsen/garageboxen als gevolg van verkoop

De totale huurderving bedraagt : 0,65 % (2015 : 0,86 %) van de te ontvangen huur.

Bruto huuropbrengsten per gemeente:

	2016	2015
Gemeente Veenendaal	50.424	49.256
Gemeente Scherpenzeel	260	253
Gemeente Rhenen	137	135
Gemeente Utrechtse Heuvelrug	2	2
Totaal bruto huuropbrengsten	50.823	49.646

22. Opbrengst servicecontracten

	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	2.602	2.729
Opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	(48)	(51)
Totaal opbrengst servicecontracten	2.554	2.678

23. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Overige goederen, leveringen en diensten	2.605	2.738
Totaal servicecontracten	2.605	2.738

23. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2016	2015
Verhuurderheffing	4.357	4.226
Toegerekende personeelskosten	2.588	2.867
Toegerekende overige organisatiekosten	804	968
Toegerekende afschrijvingen	185	184
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.934	8.245

De toegerekende kosten voor personeel, organisatie en afschrijving heeft betrekking op de activiteiten welke verricht worden ten behoeve van de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

24. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Onderhoudslasten (cyclisch)	7.148	6.466
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	4.169	3.819
Toegerekende personeelskosten	1.999	2.214
Toegerekende overige organisatiekosten	621	747
Toegerekende afschrijvingen	143	142
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	14.080	13.388

De directe onderhoudslasten zijn in 2016 toegenomen met een bedrag van € 1.032.000. Het cyclisch (planmatig onderhoud) heeft betrekking op de gerealiseerde kosten en liggen ruim binnen de begroting. We zien wel een toename van de niet-cyclische kosten. De oorzaak hiervan kan gevonden worden in een toename van het reparatie onderhoud en een toename van de kosten voor asbestverwijdering. Deze toename wordt deels gecompenseerd door lagere doorberekende interne kosten voor personeel en organisatie.

25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Onroerende Zaak Belasting	1.838	1.749
Verzekeringen	278	311
Bijdrage in de beheerskosten VVE	112	107
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	72	161
Contributie Aedes	58	56
Heffing Woonautoriteit	40	23
Totaal overige directe openrationele lasten exploitatie bezit	2.398	2.407

26. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2016	2015
Opbrengst verkopen projecten	-	174
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	174

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	2016	2015
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	(151)

27. Netto Verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2016	2015
Opbrengst verkopen bestaand bezit	13.854	8.001
Af: direct toerekenbare kosten	(214)	(232)
Af: huurderving i.v.m. verkoop	(108)	(194)
Totaal verkoopopbrengst bestaand bezit	13.532	7.575
Toegerekende personeelskosten	(28)	(31)
Toegerekende overige organisatiekosten	(9)	(10)
Toegerekende afschrijvingen	(2)	(2)
Totaal toegerekende kosten verkoop vastgoedportefeuille	(39)	(43)
Af: boekwaarde	(10.033)	(5.787)
Totaal boekwaarde verkopen	(10.033)	(5.787)
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed in exploitatie	3.460	1.745

In het jaar 2016 betreft de verkoopopbrengst uit de verkoop van bestaand bezit uit 36 woningen, 2 zorgcomplexen, 6 verkopen uit voorraad welke teruggekocht zijn vanuit de VOV en 5 parkeerplaatsen welke in het jaar 2016 verkocht en geleverd zijn. (2015 : 51 woningen, 2 parkeerplaatsen en 1 commerciële ruimte)

28. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Vastgoed ten dienste van de exploitatie		
Kantoorpand	-	915
	-	915
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen		
Gronden	-	150
Project: De Erven	-	884
Project: Stadhouderlaan	-	799
Project: Van der Heidenhof	-	70
Project: De Shelter	252	-
	252	1.903
Terugname waardeverminderingen		
Project: Schrijverspark	(2.321)	(479)
Project: CSV	-	(950)
Project: De Meent park Spitsbergen	-	(111)
Project: De Shelter	-	(280)
Project: Stadhouderlaan	(1.422)	-
Project: De Erven	(604)	-
	(4.348)	(1.820)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(4.096)	998

De verantwoorde terugname waardeverminderingen heeft betrekking op opgeleverde projecten Schrijverspark en De Erven. Daarnaast is de verwachte onrendabele top van het project in ontwikkeling Stadhouderslaan naar beneden bijgesteld wat heeft geresulteerd in een terugname van de eerste verantwoorde onrendabele top. Bij aanvang van een project wordt een inschatting gemaakt van de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het te ontwikkelen project. Van de opgeleverde projecten in 2016 is de marktwaarde bepaald door de taxateur. Deze is aanzienlijk hoger dan bij aanvang van het project. De voornaamste verklaringen zijn:

een lager algemeen risicoprofiel wat resulteert in een lager discontopercentage.

Inschatting bij aanvang project van stichtingskosten en marktwaarde vindt plaats op basis van bestektekeningen en algemene uitgangspunten. Waardebepaling na oplevering vindt plaats op gerealiseerde stichtingskosten welke vanwege een gunstig aanbestedingsklimaat lager uitvallen dan verwacht.

De taxateur kan het opgeleverde project taxeren op basis van de daadwerkelijk gerealiseerd vastgoed kenmerken en marktomstandigheden. De toegekende marktwaarde op basis hiervan valt hoger uit dan bij aanvang van het project.

29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	(22.150)	(28.825)
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(5.961)	(1.852)
Immateriële vaste activa	797	(196)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(27.313)	(30.872)

De niet-gerealiseerde waardeverandering heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De postieve waarde ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door een stijging van de markthuren in 2016 van het bezit. Daarnaast zien we in 2016 dat het algemene riscioprofiel van de vastgoed portefeuille is verlaagd (lagere 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 van de materiële vaste activa.

De waardeverandering van de immateriële vaste activa heeft betrekking op de bouwclaims. Het aantal te realiseren bouwclaims in naar beneden bijgesteld wat heeft geresulteerd in een waardedaling van € 797.000,--.

30. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Dotatie vastgoed in portefeuille verkocht onder voorwaarden	(682)	(377)
Effect teruggekochte woongelegenheden boekjaar		
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	493	397
Effect teruggekochte woningen verkoop onder voorwaarden	(12)	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(201)	20

In 2016 is een stijging waarneembaar van de vastgoedportefeuille welke is verkocht onder voorwaarden. Het netto effect van deze waardestijging bedraagt in 2016 € 189.000,-- positief. Deze waardeontwikkeling heeft betrekking op in totaal 77 woningen waarvan nog een terugkoopverplichting bestaat uit ultimo 2016.
In 2016 zijn in totaal 6 woningen teruggekocht. De financiële afwikkeling van deze teruggekochte woningen resulteert in een resultaat van in totaal € 12.000,-- positief. Na terugkoop worden deze woningen opgenomen in de voorraad te verkopen woningen. Het resultaat van de gerealiseerde verkopen wordt verantwoord in de rubriek netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

31. Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Administratievergoeding servicekosten	80	75
Administratievergoeding VVE's	7	11
Overige bedrijfsopbrengsten	329	350
Totaal opbrengst overige activiteiten	416	436
Kosten overige activiteiten	(351)	(343)
Toegerekende personeelskosten	(24)	(26)
Toegerekende overige organisatiekosten	(7)	(9)
Toegerekende afschrijvingen	(2)	(2)
Totaal kosten overige activiteiten	(384)	(380)
Netto resultaat overige activiteiten	32	56

Lonen & Salarissen

	2016	2015
Lonen en salarissen	4.050	4.179
Sociale lasten	635	626
Pensioenlasten	619	722
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	5.304	5.527

In bovenstaand overzicht zijn de totale kosten voor lonen & salarissen gepresenteerd. Afzonderlijke presentatie hiervan is van toepassing omdat deze niet afzonderlijk te herleiden zijn vanuit de winst-en verliesrekening.
Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten bedroeg:

	2016	2015
Directie en staf	7,74	8,56
Wonen	31,05	31,39
Vastgoed	26,16	27,90
Financiën & Control	12,09	12,12
Totaal	77,04	79,97

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Patrimonium heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleids-dekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2016 104% (2015: 109%). De geschatte beleids-dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen voglens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB) . Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij DNB welke inmiddels is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

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 bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Patrimonium verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies 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.

Afschrijving op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

In onderstaand overzicht zijn de totale afschrijvingskosten gepresenteerd. Afzonderlijke presentatie hiervan is van toepassing omdat deze niet afzonderlijk te herleiden zijn vanuit de winst- en verliesrekening.

	2016	2015
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie:		
Kantoorgebouw	104	155
Inventaris, gereedschappen en vervoermiddelen	21	25
Automatisering	206	149
Totaal afschrijvingskosten	331	330

32. Overige organisatiekosten

	2016	2015
Vacatiegelden Raad van Commisarissen	66	74
Overige bestuurskosten	26	64
Totaal overige organisatiekosten	92	138

33. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2016	2015
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	757	532
Mens gerelateerde leefbaarheid	13	23
Totaal leefbaarheid	770	555

In 2016 is een toename van de leefbaarheidskosten waarneembaar van in totaal € 215.000,--. Deze toename wordt veroorzaakt doordat in 2016 interne uren worden verantwoord op de rubriek leefbaarheid. Het betreft hier uren welke gemaakt worden ten behoeve van de leefbaarheid door met name de huismeesters van Patrimonium woonservice. Als gevolg van deze urenverantwoording is een bedrag van € 355.000,-- toegerekend naar leefbaarheid. Dit wordt deels gecompenseerd door lagere externe kosten voor een bedrag van € 140.000,--. Voor een toelichting omtrent de verrichte activiteiten en het gevoerde beleid wordt verwezen naar het jaarverslag 2016 van Patirmonium woonservice.

Accountantshonoraria
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria door derden aan Patrimonium woonservice gefactureerd:

Jaar 2016:	Deloitte	Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening	118	-	118
Andere controlewerkzaamheden	16	-	16
Fiscale advisering	-	63	63
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal accountantshonoraria	134	63	197

Jaar 2015:	Deloitte	Overig netwerk	Totaal netwerk
Controle jaarrekening	98	-	98
Andere controlewerkzaamheden	14	-	14
Fiscale advisering	-	38	38
Andere niet-controlediensten	-	28	28
Totaal accountantshonoraria	112	66	178

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe accountants zoals bedoeld in art.1, lid 1 Bta (Wet toezicht accountantsorganisaties), inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De vermelde kosten betreffen een cumulatieve waarde van betaalde facturen en transitorische kosten.

34. Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

Waardeverandering financiële vaste activa en effecten

	2016	2015
Waardeveranderingen van financiëel instrument	(893)	(117)
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(893)	(117)

De verantwoorde waarde verandering heeft betrekking op de waardering van een embedded derivaat. In 2016 is de kapitaalrente verder gedaald wat heeft geresulteerd in een daling van de marktwaarde. De afwaardering naar lagere marktwaarde in 2016 wordt in deze rubriek verantwoord en bedraagt € 893.000,--.

35. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rentebaten rekening-courant en deposito's	246	307
Overige rentebaten	83	90
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	329	397

36. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente langlopende schulden		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.323	11.871
- Overige schulden	6	4
Geamortiseerde rente langlopende leningen	37	37
Rente kortlopende schulden		
- Rentelasten rekening-courant	6	6
- Overige schulden	95	74
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	11.467	11.992

37. **Belastingen**

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2016	2015
Mutatie latente belastingen	661	2.444
Vennootschapsbelasting	1.884	-
Totaal belastingen	2.545	2.444

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
Toekomstige fiscale winsten kunnen voor een bedrag van € 2,6 miljoen (2015: € 4,3 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen. Het toepasselijk tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt 25%, het effectief tarief daarentegen is 3,9% (2015 : 0%).

De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:

		2016
Commercieel resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		47.924
Af:		
Verkopen	(2.128)	
Herinvesteringsreserve	(3.035)	
Afschrijvingen	(2.327)	
SVB onderhoud en comfortverbetering	(566)	
Bouwclaim	(31)	
Vrijval (dis) Agio leningportefeuille	(563)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(27.514)	
Waardeverandering financiële vaste activa	893	
Resultaat deelnemingen	316	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(4.096)	
Bij:		
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	-	
Financieringskosten projectontwikkeling	278	
Geamortiseerde rente langlopende leningen	37	
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	15	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		(38.721)
Fiscaal resultaat		9.203
Mutatie compensabele verliezen		(1.625)
Belastbaar bedrag		7.578
Acute belastingen boekjaar		1.884

38. **Resultaat deelnemingen**

	2016	2015
- Beheermaatschappij Quattro Veenendaal B.V.	(286)	6
- Grondexploitatie Quattro Veenendaal C.V.	(50)	(49)
- Casa Confetti C.V.	20	49
Totaal resultaat deelnemingen	(316)	6

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Patrimonium woonservice die na het einde van het boekjaar zijn opgetreden. Dit zijn gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en heeft betrekking op ontwikkelingen tussen balansdatum en datum jaarrekening in 2017.

5.7 ENKELVOUDIGE BALANS PATRIMONIUM WOONSERVICE PER 31 DECEMBER 2016 NA RESULTAATBESTEMMING

Ref:		31-12-2016 (* € 1.000)		31-12-2015 (* € 1.000)	
Activa					
Vaste Activa					
	Materiële vaste activa				
1.	DAEB vastgoed in exploitatie	739.171		704.145	
1.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.075		36.739	
2.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.881		13.964	
2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.024		8.484	
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.880		3.110	
			802.031		766.442
	Financiële vaste activa				
3.	Andere deelnemingen	447		447	
3.	Latente belastingvordering(en)	4.510		5.171	
3.	Te vorderen BWS subsidie	1.365		1.440	
			6.322		7.058
	Totaal vaste activa		808.353		773.500
Vlottende activa					
	Voorraden				
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	573		838	
	Overige voorraden	112		139	
			685		977
	Vorderingen				
	Huurdebiteuren	563		497	
	Overheid	24		22	
4.	Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.560		6.350	
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-		12	
5.	Overige vorderingen	335		554	
	Overlopende activa	637		325	
			7.119		7.760
6.	*Liquide middelen*		21.519		21.034
	Totaal vlottende activa		29.323		29.771
Totaal activa			837.676		803.271

Ref:		31-12-2016 (* € 1.000)		31-12-2015 (* € 1.000)	
Passiva					
7.	*Eigen vermogen*				
	- Herwaarderingsreserve	305.795		288.919	
	- Overige reserves	210.056		181.554	
	Totaal eigen vermogen		515.851		470.473
	Voorzieningen				
	Voorziening onrendabele investeringen	-		1.498	
	Overige voorzieningen	278		284	
	Totaal voorzieningen		278		1.782
	Langlopende schulden				
	Schulden/leningen overheid	503		532	
	Schulden/leningen kredietinstellingen	277.607		298.043	
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.900		14.185	
	Overige langlopende schulden	3.619		2.495	
	Totaal langlopende schulden		295.629		315.255
	Kortlopende schulden				
	Schulden aan kredietinstellingen	15.502		5.810	
	Schulden aan leveranciers	1.391		2.248	
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.560		522	
	Schulden ter zake van pensioenen	114		104	
8.	Overige schulden	1.311		1.534	
9.	Overlopende passiva	5.040		5.543	
	Totaal kortlopende schulden		25.918		15.761
Totaal passiva			837.676		803.271

5.8 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

Ref:			2016 (* € 1.000)		2015 (* € 1.000)
	Huuropbrengsten	50.493		49.225	
	Opbrengst servicecontracten	2.554		2.678	
	Lasten servicecontracten	(2.605)		(2.738)	
	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(7.934)		(8.245)	
	Lasten onderhoudsactiviteiten	(14.080)		(13.388)	
	Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	(2.398)		(2.407)	
	Netto exploitatie vastgoedportefeuille		26.030		25.125
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		174	
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-		(151)	
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-		23
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.532		7.575	
	Toegerekende organisatiekosten	(39)		(43)	
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(10.033)		(5.787)	
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.460		1.745
10.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.096		(848)	
11.	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.090		30.501	
	Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	201		(20)	
	Waardeverandering vastgoedportefeuille		32.387		29.633
	Opbrengst overige activiteiten	111		133	
	Kosten overige activiteiten	(33)		(37)	
12.	**Netto resultaat overige activiteiten**		78		96
	Overige organisatiekosten		(92)		(138)
	Leefbaarheid		(770)		(555)
	Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	(893)		(117)	
13.	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	314		500	
14.	Rentelasten en soortgelijke kosten	(11.467)		(11.992)	
	Saldo financiële baten en lasten		(12.046)		(11.609)
	Resultaat voor belastingen		49.047		44.320
	Belastingen		(2.545)		(2.444)
15.	Resultaat deelnemingen		(1.124)		84
	Resultaat na belastingen		45.378		41.960

5.9 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PATRIMONIUM WOONSERVICE PER 31 DECEMBER 2016

ALGEMEEN

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en regelgeving wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans. Toegelicht worden uitsluitend de posten die materieel verschillen van de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen posten. De jaarrekening van Patrimonium woonservice is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek BW 2 toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

ACTIVA

Vaste activa

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld :

1.	DAEB vastgoed in exploitatie	739.171	704.145
1.	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.075	36.739
2.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.881	13.964
2.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.024	8.484
	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.880	3.110
		802.031	766.442

1. De mutaties in deze post zijn in het navolgende schema samengevat :

	DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Aanschafwaarde 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	477.937	471.505	39.718	33.841
Cumulatieve waardeveranderingen	226.208	201.811	(2.979)	(1.981)
Marktwaarde 1 januari	704.145	673.316	36.739	31.860
Investeringen	313	604	20	5
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	21.732	9.482	645	688
Buitengebruikstelling en desinvestering	(7.517)	(4.153)	(922)	(1.419)
Waardeveranderingen	22.150	28.825	5.940	1.676
Herclassificatie bezit	(1.653)	(3.929)	1.653	3.929
Totaal mutaties in boekjaar	35.025	30.829	7.336	4.879
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	494.383	477.937	39.538	39.718
Cumulatieve waardeveranderingen	244.788	226.208	4.537	(2.979)
Marktwaarde 31 december	739.171	704.145	44.075	36.739

Alle opstallen zijn bij RvO beheer verzekerd op basis van de herbouwwaarde.

2.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
	2016	**2015**	**2016**	**2015**
Aanschafwaarde 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	15.651	16.921	15.953	8.327
Cumulatieve waardeveranderingen	(1.687)	(3.013)	(7.468)	(4.839)
Boekwaarde 1 januari	13.964	13.908	8.486	3.488
Investeringen			13.318	19.054
Overboeking naar activa in exploitatie			(22.376)	(10.170)
Overboeking naar voorraad	(765)	(328)		
Overboeking van voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw			(1.498)	(4.064)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			4.096	176
Niet-realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	682	384		
Totaal mutaties in boekjaar	(83)	56	(6.459)	4.996
Stand 31 december				
Verkrijgingsprijzen	14.775	15.651	2.828	15.952
Cumulatieve waardeveranderingen	(894)	(1.687)	(804)	(7.468)
Boekwaarde 31 december	13.881	13.964	2.024	8.484

16. Financiële vaste activa

		2016	2015
3.	Andere deelnemingen	447	447
3.	Latente belastingvorderingen	4.510	5.171
3.	BWS subsidie	1.365	1.440
	Totaal financiële vaste activa	6.322	7.058

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecifceerd:

	Andere deel-nemingen	Latente belasting vorderingen	BWS subsidie	Totaal
Stand 31 december 2015	447	2.979	1.440	4.866
Effect stelselwijziging		2.192		2.192
Stand per 1 januari 2016	447	5.171	1.440	7.058
Rente/Dividend	-		83	83
Desinvesteringen	-	(661)	(158)	(819)
Boekwaarden 31 december 2016	447	4.510	1.365	6.322
Bedragen korter dan één jaar	-	205	79	284

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen 31-12-2016
Patrimonium Holding B.V.	100,00%	(1.145)	(4.699)
CV Partners Uithof III	2,64%	1.105	16.849
Woningnet NV	0,04%	(125)	6.538

De deelneming in Patrimonium Holding B.V. is op nihil gewaardeerd vanwege de negatieve netto vermogenswaarde per ultimo 2016. Voor deze negatieve waarde is een voorziening gevormd, welke in mindering is gebracht op de vordering op groepsmaatschappijen. (zie 4).

Vlottende activa

Vorderingen

		2016	2015
	Huurdebiteuren	563	497
	Vorderingen op gemeenten	24	22
4.	Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.560	6.350
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	12
	Overige vorderingen	335	553
	Overlopende activa	637	325
	Totaal vorderingen	7.119	7.759

4. ***Specificatie vorderingen op groepsmaatschappijen***

	2016	2015
Ontwikkelingsmaatschappij Eem en Vallei II B.V.	7.698	7.647
Patrimonium Holding B.V.	405	118
Patrimonium Exploitatie B.V.	73	72
Patrimonium Energie B.V.	2.083	2.068
	10.259	9.905
Voorziening deelnemingen voor mogelijke oninbaarheid	(4.699)	(3.555)
Totaal groepsmaatschappijen	5.560	6.350

Specificatie voorziening voor mogelijke oninbaarheid

	2016	2015
Saldo 1 januari	3.555	3.590
Dotatie	1.144	-
Vrijval	-	(35)
Totaal voorziening voor mogelijke oninbaarheid	4.699	3.555

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

5. ***Specificatie overige vorderingen***

	2016	2015
Verkoop onroerende zaken	103	-
Rente banken en deposito's	60	166
Overige vorderingen Vereniging van Eigenaren	41	169
Schadeuitkeringen	32	108
Dividend Casa Confetti	20	20
Overige vorderingen	79	91
Totaal overige vorderingen	335	554

6. **Liquide middelen**

Deze post is als volgt samengesteld :

	2016	2015
Direct opvraagbaar :		
- rekening-courant banken	21.517	21.026
- kas	1	5
- kruispost (pinautomaat)	1	3
Totaal liquide middelen	21.519	21.034

PASSIVA

Eigen vermogen

7. Het verloop van deze post is als volgt :

	2016	2015
Saldo primo boekjaar	470.473	425.882
Bij : Resultaat boekjaar	45.378	41.960
Totaal overige reserves	515.851	470.473

Verloopoverzicht eigen vermogen	herwaarde-ringsreserve	overige reserve	totaal
Stand 31 december 2015		468.281	468.281
Effect stelselwijziging	288.919	(286.727)	2.192
Stand 1 januari 2016	288.919	181.554	470.473
Gerealiseerde herwaardering	(1.899)	1.899	-
Mutatie herwaardering	18.775	(18.775)	-
Resultaat boekjaar	-	45.378	45.378
Stand 31 december 2016	305.795	210.056	515.851

Zoals vermeld in de waarderingsgrondslagen heeft er in 2016 een stelselwijziging plaatsgevonden. Voor Patrimonium woonservice heeft deze stelselwijziging een effect van € 2.192.000,-- wat volledig wordt veroorzaakt door een wijziging van de waarderingsgrondslag van de belastinglatenties. De overige wijzigingen zijn van verwaarloosbare betekenis en derhalve niet aangepast. Met ingang van het jaar 2016 dient een herwaarderingsreserve gevormd te worden welke betrekking heeft op de waarderingscomplexen waarvan de marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar hoger is dan de verkrijgingsprijs. Voor het meerdere dient een herwaarderingsreserve gevormd te worden. De jaarlijkse dotatie verloopt via de overige reserves. In bovenstaande tabel is dit weergegeven.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder enig voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

Kortlopende schulden

	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen	15.502	5.810
Schulden aan leveranciers	1.391	2.248
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.560	522
Schulden ter zake van pensioenen	114	104
Overige schulden	1.311	1.534
Overlopende passiva	5.040	5.543
Totaal kortlopende schulden	25.918	15.761

8. ***Specificatie overige schulden***

	2016	2015
Servicekosten	973	1.035
Nog te ontvangen facturen opgeleverde nieuwbouwprojecten	107	124
Accountantskosten	95	68
Bijdragen VVE's	30	30
Onderhoudskosten	-	217
Overige schulden	106	60
Totaal overige schulden	1.311	1.534

9. ***Overlopende passiva***

	2016	2015
Niet vervallen rente langlopende leningen	4.386	4.755
Vooruitontvangen huur	385	474
Te betalen vakantiedagen	255	274
Vooruitontvangen exploitatiebijdragen project "Kloppend Harthuis"	14	40
Totaal overlopende passiva	5.040	5.543

5.10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING 2016

ALGEMEEN

Toegelicht worden uitsluitend de posten die afwijken ten opzichte van de geconsolideerde winst- en verliesrekening.

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Vastgoed ten dienste van de exploitatie		
Kantoorpand	-	915
	-	915
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen		
Project: De Erven	-	884
Project: Stadhouderlaan	-	799
Project: Van der Heidenhof	-	70
Project: De Shelter	252	-
	252	1.753
Terugname waardeverminderingen		
Project: Schrijverspark	(2.322)	(479)
Project: CSV		(950)
Project: De Meent park Spitsbergen		(111)
Project: De Shelter		(280)
Project: Stadhouderlaan	(1.422)	
Project: De Erven	(604)	
	(4.348)	(1.820)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed	(4.096)	848

De verantwoorde terugname waardeverminderingen heeft betrekking op opgeleverde projecten Schrijverspark en De Erven. Daarnaast is de verwachte onrendabele top van het project in ontwikkeling Stadhouderslaan naar beneden bijgesteld wat heeft geresulteerd in een terugname van de eerste verantwoorde onrendabele top. Bij aanvang van een project wordt een inschatting gemaakt van de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van het te ontwikkelen project. Van de opgeleverde projecten in 2016 is de marktwaarde bepaald door de taxateur. Deze is aanzienlijk hoger dan bij aanvang van het project. De voornaamste verklaringen zijn:
Een lager algemeen risicoprofiel wat resulteert in een lagere disconteringsvoet.
Inschatting bij aanvang project van stichtingskosten en marktwaarde vindt plaats op basis van bestektekeningen en algemene uitgangspunten. Waardebepaling na oplevering vindt plaats op gerealiseerde stichtingskosten welke vanwege een gunstig aanbestedingsklimaat lager uitvallen dan verwacht.

De taxateur kan het opgeleverde project taxeren op basis van de daadwerkelijk gerealiseerd vastgoed kenmerken en marktomstandigheden. De toegekende marktwaarde op basis hiervan valt hoger uit dan bij aanvang van het project.

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	(22.150)	(28.825)
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(5.940)	(1.676)
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(28.090)	(30.501)

De niet-gerealiseerde waardeverandering heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De postieve waarde ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door een stijging van de markthuren in 2016 van het bezit. Daarnaast zien we in 2016 dat het algemene riscioprofiel van de vastgoed portefuille is verlaagd (lagere disconto percentage). Een lager risicoprofiel heeft een postief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie. Voor een nadere toelichting omtrent de uitgangspunten en verloop van de marktwaarde in verhuurdestaat wordt verwezen naar de toelichting op de balans van de Materiële vaste activa.

12. Nettoresultaat overige activiteiten

	2016	2015
Administratievergoeding servicekosten	80	75
Beheervergoeding dochtermaatschappijen	16	43
Administratievergoeding VVE's	7	11
Overige bedrijfsopbrengsten	8	4
Totaal opbrengst overige activiteiten	111	133
Toegerekende personeelskosten	(24)	(26)
Toegerekende overige organisatiekosten	(7)	(9)
Toegerekende afschrijvingen	(2)	(2)
Totaal kosten overige activiteiten	(33)	(37)
Netto resultaat overige activiteiten	78	96

13. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rentebaten rekening-courant en deposito's	231	410
Overige rentebaten	83	90
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	314	500

14. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente langlopende schulden		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	11.323	11.871
- Overige schulden	6	4
Geamortiseerde rente langlopende leningen	37	37
Rente kortlopende schulden		
- Rentelasten rekening-courant	6	6
- Overige schulden	95	74
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	11.467	11.992

15. Resultaat deelnemingen

	2016	2015
- Patrimonium Holding B.V.	(1.145)	35
- Casa Confetti C.V.	20	49
Totaal resultaat deelnemingen	(1.124)	84

5.11 OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT verantwoording 2016 Patrimonium woonservice.
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 woonservice van toepassing zijn regelgeving.
Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Patrimonium woonservice is € 150.000 (klasse F) voor een heel kalenderjaar. Dit maximum dient vervolgens vertaald te worden op basis van van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.
Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van de woningcorporatie in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) kwam in 2016 een bedrag van € 191.172 (2015: € 317.793) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.
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 2016 een bedrag van € 55.901 (2015: € 61.988) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van de bestuurders van de woningcorporatie is als volgt:

	2016	2016	2016
	€	€	€
Naam	T.C.M. Haarst	P.A. de Vrije	A.J. Breur
Beloning	116.848	23.596	26.690
Belastbare onkostenvergoeding	-	197	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.215	2.443	3.183
Totaal	135.063	26.236	29.873

Functie	directeur bestuurder	directeur bestuurder	adjunct directeur
Duur van het dienstverband als topfunctionaris	01-02-2020	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Datum	01/02-31/12	01/01-31/01	01/01-28/02
Omvang dienstverband	1 FTE	1 FTE	1 FTE
Gewezen topfunctionaris	Ja	Ja	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Individueel WNT maximum	€ 137.500	€ 12.500	€ 25.000

In de WNT zijn overgangsbepalingen opgenomen betreffende bestaande bezoldigingsafspraken, die voor de inwerkingtreding van, dan wel voor een wijziging van de WNT en/of voor de inwerkingtre-ding van de sectorspecifieke regeling zijn gemaakt. Dit overgangsrecht geldt voor topfunctionaris-sen in dienstverband en zonder dienstverband. In die gevallen waar de gepresenteerde bezoldiging in de jaarrekening het individueel WNT maximum overschrijdt, heeft dit plaats gevonden binnen de kaders van het overgangsrecht.

	2015	2015
	€	€
Naam	P.A. de Vrije	A.J. Breur
Beloning	152.196	109.332
Belastbare onkostenvergoeding	2.544	-
Beloningen betaalbaar op termijn	32.450	21.271
Totaal	187.190	130.603
Functie	directeur bestuurder	adjunct directeur
Duur van het dienstverband	onbepaalde tijd	onbepaalde tijd
Omvang dienstverband	1 FTE	1 FTE
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja

De bezoldiging van gewezen topfunctionaris is als volgt:

	2016
	€
Naam	P.A. de Vrije
Beloning	63.865
Belastbare onkostenvergoeding	885
Beloningen betaalbaar op termijn	12.213
Totaal	76.963
Functie	Adviseur van de directeur bestuurder
Duur van het dienstverband	t/m 30-06-2016
Omvang dienstverband	1 FTE
Gewezen topfunctionaris	Ja
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja

De maximale bezoldiging voor de voorzitter bedraagt € 22.500 en voor de leden € 15.000.

De raad van commissarissen heeft in 2016 (2015 idem) geen aparte bezoldiging toegekend aan commissies. Door Patrimonium woonservice zijn geen voorschotten, leningen en of garanties afgegeven ten behoeve van bestuurders (en voormalige) bestuurders en commissarissen.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

5.12 VERKLARING EN ONDERTEKENING VAN BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verklaring Bestuur

In 2016 heb ik uit hoofde van mijn verantwoordelijkheid voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van Patrimonium woonservice geanalyseerd en beoordeeld. Rekening houdend met de beperkingen, die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, ben ik van oordeel dat de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen, die door Patrimonium worden toegepast adequaat en effectief zijn en de basis vormen om te kunnen verklaren, dat:

- ik voldoende inzicht heb in de mate waarin de volkshuisvestelijke, operationele en financiële doelstellingen van Patrimonium worden gerealiseerd;
- Patrimonium zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- Patrimonium haar middelen uitsluitend besteedt in het belang van de volkshuisvesting;
- de interne en externe (financiële) rapportages van Patrimonium betrouwbaar zijn;
- geen risico's gelopen zijn die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Veenendaal, 26 juni 2017

Origineel getekend door:

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

Verklaring Raad van Commissarissen

In dit jaarverslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2016 aan, zoals deze zijn vastgesteld door het bestuur en gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V. In de bijeenkomst van 29 mei 2017 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken besproken met het bestuur en met de accountants van Deloitte. De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de rapporten betreffende de jaarrekening en het bestuursverslag, evenals de verklaring van Deloitte Accountants B.V. en de jaarrekening en het bestuursverslag van Patrimonium woonservice goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid. Dit verslagjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 45.378.000.

De Raad van Commissarissen en het bestuur spreken hun erkentelijkheid uit aan de medewerkers voor hun inzet.

Veenendaal, 26 juni 2017

Origineel ondertekend door:

A. Elsenaar, voorzitter

A. Reintjes - lid

C. Dijkshoorn, lid

W.G.F. Cassée, lid

5.13 OVERIGE GEGEVENS

1.1 Statutaire resultaatbestemming

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 26 van de statuten. Daarin is bepaald dat de directie met goedkleuring van de Raad van Commissarissen vaststelt dat het gerapporteerde resultaat in de jaarrekening wordt toegevoegd aan het vermogen van de stichting.

1.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

HOOFDSTUK 6

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: UITWERKING BELANGRIJKSTE PRESTATIEAFSPRAKEN 2016

De hoofdlijn is dat de meeste prestatieafspraken opgepakt zijn en dat deze ook resultaten hebben opgeleverd. Er is een redelijk positief beeld over de onderlinge samenwerking en de afstemming tussen partijen. Hieronder zijn de belangrijkste afspraken verder toegelicht en daarbij zijn de resultaten of vervolgafspraken benoemd:

- De gemeente heeft de behoefte aan sociale huurwoningen door middel van een nieuw woningbehoefteonderzoek in kaart gebracht.
- De corporaties hebben hun strategisch huurbeleid herijkt in relatie tot de Woningwet en het passend toewijzen. De effecten van het passend toewijzen zijn merkbaar, er worden meer goedkope woningen verhuurd, onder andere als gevolg van ons gewijzigde huurbeleid.
- De corporaties hebben verkend hoeveel woningen met een huidige streefhuur van meer dan € 628 eventueel kunnen worden verlaagd. Op basis hiervan zijn sommige woningen bij mutatie in huurprijs verlaagd, waardoor aanzienlijk meer woningen met een huurprijs onder de € 628 konden worden verhuurd.
- Corporaties zijn terughoudend met verkoop van sociale huurwoningen uit de kernvoorraad. De verkoop door Patrimonium is inmiddels terug gebracht naar 10 woningen per jaar.
- De corporaties en de gemeente gaan samen op zoek naar een integraal duurzaamheidsproject bij renovatie van zowel huur- als koopwoningen. In de Prestatieafspraken voor 2017-2019 wordt deze afspraak vernieuwd en verbreed.
- De huurdersverenigingen blijven de energiecoaches actief inzetten ten behoeve van verdere energiebesparing. Voor bewoners van koopwoningen draagt de gemeente € 5.000 bij.
- Conform de woonvisie ontwikkelen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen een “woonurgentieregeling onder voorwaarden”. Bestemd voor huurders die door onvoorziene financiële teruggang en/of doordat de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, in de financiële problemen zijn geraakt of dreigen te raken. Dit is in uitvoering.
- De corporaties werken mee aan het opstellen van het gemeentelijke plan voor ouderenhuisvesting en wonen & zorg. Dit is in uitvoering, oplevering is in februari 2017.
- Bijdrage aan het huisvesten Statushouders. Partijen werken nauw samen aan de huisvesting van het resterende deel van de taakstelling 2016.
- Onderzoek naar lagere lasten / lagere grondprijzen gemeente voor corporaties. Hierover is onderling overleg geweest en dat heeft geleid tot een bevredigende oplossing voor zowel de corporaties als de gemeente. Deze afspraak wordt opgenomen als prestatieafspraak voor 2017-2019.
- De resultaten van het LEMON-onderzoek zijn gebruikt voor o.a. de op te stellen wijkambities en het uitwerken van het plan Ouderenhuisvesting/ Wonen met zorg.
- De corporaties en de gemeente verkennen met elkaar de mogelijkheden voor het versterken van de samenwerking op het gebied van Social Return On Investment. Intussen is het gemeentelijk beleid vastgesteld.
- De corporaties monitoren de ontwikkeling van de beschikbaarheid van het woningbezit voor de diverse inkomenscategorieën, van het te goedkoop scheefwonen en de huisvesting van statushouders. Dit is inmiddels uitgebreid en continu cijfermatig in beeld gebracht.

BIJLAGE 2: OVERZICHT PROJECTEN GEBIEDSREGIE

Sterk PWA	Armoede onder ouderen	Scholenoverleg Hollekamp
ACV - afvalscheiding	Armoede onder jongeren	wijkteam Perron en Calvijn
Dementievriendelijke wijk	Levensloop bestendig arrangement	Rattenoverlast
Veenendaal in Vizier	Voucher werkgroep	Wonen onder Voorwaarden
Erfelijke Armoede	WMO scootmobiel pilot Duivenwal	Nationale Opschoondag
Portiekgesprekken	Straatspeeldag	Wijkwandelingen
Schrijverspark Schoon	Zomerfestival Franse Gat	Glasbewassingsacties
Festiviteiten afronding projecten	Ossenmarkt	App Franse Gat
Burendag	Co-creatie A. van Ostadelaan	Deelname aan Medialab
Fietsenacties	Veilig spelen in de wijk	“opleuken” woongebouwen
Fietsen opstelplekken	Groenprojecten/tuinonderhoud	

BIJLAGE 3: COMMISSIES

	COMMISSIE	AANTAL WONINGEN	OPMERKINGEN
1	De Grote Pekken	365	1 woongebouw is een VvE
2	Prins Willem-Alexanderpark*	302	
3	Jan Roeckplantsoen*	179	1 woongebouw is een VvE geworden
4	Het Hooge Zicht*	60	Opgericht voor buurtpreventie (light versie)
5	Gersteveld/Tarweveld	150	
6	Holle Kamp – Trommelaar	157	1 woongebouw is een VvE
7	Entrada	49	
8	Het Franse Gat	991	
9	Parkcommissie Rembrandtpark	152	
10	Hollandia	84	medio 2015 gestart
11	De Stoomwever	78	
12	Weverij	68	
13	Duivenwal	267	
14	Freule Lauta van Aysmaflat	73	
15	Poolster-Morgenster	225	
16	Pampaflat/Prins Bernhardlaan	154	
17	Atalantapark VIGO-flat	27	
18	Rederijkers	80	

*) Deze commissies hebben de stichtingsvorm, mede omdat ze uitvoering geven aan de buurtpreventieprojecten. Zij oefenen een soort "werkgeversrol" uit voor de buurtpreventers (aanstelling en uitbetalen vergoedingen). De buurtpreventers en de coördinator ontvangen hiervoor een vrijwilligersvergoeding.

BIJLAGE 4: OVERZICHT LEDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN 2016

Naam	De heer A. Elsenaar – voorzitter (1954)
Functie	Directeur Elsenaar B.V.
Relevante nevenfuncties	Bestuurslid Vereniging van Leraren in de Handelswetenschappen Voorzitter Stichting Ondernemersfonds Veenendaal Lid Comité van aanbeveling Stichting Promotie Veenendaal Voorzitter Thematische Partij Commissie Bestuurlijke Inrichting Openbaar Bestuur van de Christen Unie (vanaf 1 december 2015)
Eerste benoeming	01-01-2013
Tweede benoeming	01-01-2017
Aftredend	01-01-2021

Naam	De heer P.F.M. Kuenzli (1950)
Functie	Directeur Gideon Consult B.V.
Relevante nevenfuncties	Voorzitter Stichting Lijn in Landschap Commissaris Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal Oost
Eerste benoeming	01-04-2011
Tweede benoeming	01-04-2015
Afgetreden	20-02-2017

Naam	C. Dijkshoorn (1970)
Functie	Eigenaar CDVastgoed tot 31-10-2016 Directeur de Nieuwe Ontwikkelaars B.V. per 01-11-2016
Relevante nevenfuncties	Commissaris bij Woningstichting Putten (m.i.v. 01-01-2017)
Eerste benoeming	01-04-2012
Tweede benoeming	01-04-2016
Aftredend	31-03-2020

Naam	De heer drs. J.L.P.A. Dankaart MCM (1963)
Functie	Hoofd MO/concerncontroller, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
Relevante nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Katholiek Onderwijs Batavorum Lid Rekenkamercommissie Gemeente Geldermalsen Lid Raad van Commissarissen Stichting Woningbeheer Lienden (tot 01-06-2015) Lid Raad van Commissarissen SHH Nijmegen (met ingang van 13-04-2015)
Eerste benoeming	01-04-2012
Afgetreden	01-04-2016

Naam	Mevrouw A. Kersten-de Leeuw (1964)
Functie	Directeur/eigenaar Reflexionadvies
Relevante nevenfuncties	Adviseur jeugdgezondheidszorg ActiZ Adviseur informele zorg Movisie Adviseur Duurzame inzetbaarheid Reinaerde Professional Partner Level Five Quaning
Eerste benoeming	01-01-2015
Afgetreden	31-12-2016

Naam	De heer W.G.F. Cassée (1961)
Functie	Directeur Leys Patent BV (t.h.o.d.n. HarveyBloom)
Relevante nevenfuncties	(Afgeleide) bestuursfuncties bij aan Leys Patent BV verbonden rechtspersonen (q.q.) Uitvoerend bestuurder stichting RDVT Voorzitter Sportfederatie Driebergen-Rijsenburg (einde per 25 juli 2016) Vicevoorzitter Heuvelrug Sportinitiatief (einde per 20 juni 2016) Voorzitter Stichting Hockeysport Shinty
Achtergrondinformatie nevenfuncties	1. Afgeleide bestuursfuncties q.q. zijn: a. Bestuurder van Trois Coquilles BV (de aandeelhouder van Leys Patent BV) b. Bestuurder van Fundatie Artil de Brissac Stichting (aandeelhouder in Trois Coquilles BV) c. Bestuursfuncties waar Leys Patent BV optreedt al bestuurder en waarin Trois Coquilles BV (indirect) een belang in heeft, t.w. i. Convectis BV ii. HarveyBloom Heritage BV iii. Stichting Bloom's Erf (enig aandeelhouder van HarveyBloom Heritage BV) iv. Ondernemerscoöperatie HarveyBloom u.a. v. HarveyBloom Advocaten Coöperatie u.a. 2. Terugtreden uit de functies: a. Voorzitter van de vereniging Sportfederatie Driebergen-Rijsenburg (einde per 25 juli 2016). b. Van de functie Vicevoorzitter van de vereniging Heuvelrug Sportinitiatief (einde per 20 juni 2016) is kort na aftreden melding gedaan. 3. De functie van coöperatiesecretaris van Ondernemerscoöperatie De Sperwer u.a. is in wettelijke zin geen bestuursfunctie noch toezichthoudende functie. Deze functie is ten onrechte als zodanig aangeduid. Overigens treedt in dit geval Leys Patent BV op als opdrachtnemer en valt deze activiteit dus onder de hoofdfunctie.
Eerste benoeming	01-01-2015
Aftredend	01-01-2019, herbenoembaar

BIJLAGE 5: OVERZICHT PE-PUNTEN RVC LEDEN EN BESTUURDER

	NAAM	CURSUS/TRAINING/WORKSHOP	ORGANISATIE	PE-PUNTEN
1	A. Elsenaar (37,5 PE-punten	• Lezing Aalt Klaasse bij Grant Thornton • Commissie zelfevaluatie • Commissie zelfevaluatie • Inspiratiesessie • Commissie zelfevaluatie • Inspiratiesessie • Masterclass werkgeverstaken van de RvC • Inspiratiesessie • Themabijeenkomst "Governance" • Werkgeversrol RvC (Aalt Klaasse/Grant Thornton) • Inspiratiesessie • Ledencongres VTW • Rondetafelsessie Werkgeversrol RvC (Klaasse/Thornton) • Bijeenkomst WSW rondetafelbijeenkomst werking risicoraamwerk	VTW VTW VTW VTW VTW VTW VTW VTW GUD VTW VTW VTW VTW WSW	2 2 2 3 2 4 4 3 1,5 2 3 3 3 3
2	P.F.M. Kuenzli (61,5 PE-punten)	• Themabijeenkomst "Governance" • Programma Commissarissen & Toezichthouders	GUD ESAA Erasmus	1,5 60
3	C. Dijkshoorn (21,5 PE-punten)	• Masterclass Strategieontwikkeling in de Volkshuisvesting • Inspiratiesessie • VTW-congres • Inspiratiesessie • Inspiratiesessie • Themabijeenkomst "Governance" • Inspiratiesessie W&D management (Karin Doms)	VTW VTW VTW VTW VTW GUD VTW	6 3 2 3 3 1,5 3
4	J.L.P.A. Dankaart (11 PE-punten)	• Training "De kunst van het vragen stellen" • Implicaties nieuw overheidsbeleid en Governance	Diemen & Van Gestel Q Governance	7 4
5	W.G.F. Cassée (56,5 PE-punten)	• Bijeenkomst over commissaris benchmarkonderzoek 2014/15 • Actuele regelgeving woningcorporaties • Masterclass "de wereld van de woningcorporatie" • Toezicht op de Woningcorporatie van de Toekomst • Training bestuurlijke gesprekstechnieken • Integer omgaan met dilemma's in diverse krachtenvelden • Themabijeenkomst "Governance" • Effectieve interventie • Masterclass Werkgeverstaken van de RvC • Maximize Your Board's Potential	VTW Pont Academy VTW VTW Invest. Int. EBI GUD VTW VTW THFC	2 6 4 2 6 7 1,5 4 4 20

BIJLAGE 5: OVERZICHT PE-PUNTEN RVC LEDEN EN BESTUURDER (VERVOLG)

	NAAM	CURSUS/TRAINING/WORKSHOP	ORGANISATIE	PE-PUNTEN
6	A. Kersten-de Leeuw (9,5 PE-punten)	• Toezicht houden op de woningcorporatie van de toekomst • Themabijeenkomst "Governance" • Strategie in een nieuw tijdperk voor woningcorporaties	VTW SOM GUD	2 6 1,5
	T.C.M. van Haarst (bestuurder)	• Opleiding Bestuurlijk Leidinggeven	AOG	105

TABEL 25: Overzicht PE punten RvC en bestuurder.

VTW Vereniging Toezichthouders
SOM Seminars Op Maat
GUD Governance University Doorn
THFC The Harvard Faculty Club / Cambridge MA / The Decision Institute / Amsterdam