



Bestuursverslag en jaarrekening 2022

Voorwoord

Zaten we in 2021 nog volop in de coronapandemie, in 2022 liep die op zijn einde. En toen brak de oorlog in de Oekraïne uit. Die bracht veel zaken die we eigenlijk al wisten groot aan het licht. Denk aan klimaatverandering, grondstoffentekort, instabiliteit in en grote afhankelijkheid van andere landen, arbeidsmarktproblemen, inflatie, energiearmoede en woningnood. Dat laatste is mede ontstaan door de instroom van mensen uit andere landen, maar ook door het jarenlang tevergeefs aan de markt overlaten van de woningmarkt. Dat heeft niet gewerkt waardoor nu veel mensen geen woning naar hun zin kunnen krijgen.

Al deze gebeurtenissen spelen tegelijkertijd en versterken elkaar. En dit is helaas niet zomaar opgelost. Elke oplossingsrichting heeft nadelige gevolgen. Omdat deze niet gelijk zijn verdeeld over alle groepen van de samenleving, groeien ook de tegenstellingen. In het huidige politieke landschap helpt dat niet mee aan doortastende besluiten. Het gaat allemaal helaas wel even duren, het wordt een transitie van jaren.

In deze situatie probeert Patrimonium haar afspraken toch na te komen. Afspraken uit ons eigen Koersplan 21+, maar ook onze prestatieafspraken met de gemeente en de Bewonersraad. We hebben de Nieuwe Botter en de Mr. Lohmanstraat opgeleverd en zijn begonnen met een uitgebreide aanpak van ons overig bezit met daarin vooral aandacht voor energiebesparing. We proberen die aanpak te versnellen, zodat mensen eerder kunnen profiteren van een lager energiegebruik en meer comfort in de woning. Verder hebben we aandacht voor energiearmoede door voorlichting te geven, huurders te begeleiden bij schulden en projecten op te pakken om energie te besparen.

Zo proberen wij wat broodnodige stabiliteit te bieden in deze turbulente tijden.

Dit bestuursverslag over 2022 beschrijft waar we staan in de uitvoering van Koersplan 21+, ons ondernemingsplan voor de jaren vanaf 2021 en verder. Het is qua indeling samengesteld aan de hand van de agenda van dit koersplan, namelijk vijf belangrijke speerpunten. Elk hoofdstuk laat zien wat we op dat thema hebben gedaan in 2022 met aan het eind een samenvatting van de punten uit onze agenda en of we die punten in 2022 hebben behaald of niet.

Veel leesplezier!

Peter Manders

directeur-bestuurder Patrimonium Barendrecht

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Samenvatting	4
Missie, motto en kernwaarden.....	8
1. Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden	9
2. Voldoende woningen beschikbaar hebben	19
3. Verduurzamen van onze woningen	22
4. Prettig wonen in de wijk	26
5. Onze huurder centraal!.....	36
6. Organisatie	61
7. Governance	69
8. Financiële continuïteit	83
Balans	95
Winst-en-verliesrekening	97
Kasstroomoverzicht	98
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	99
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	102
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	111
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	115
Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	116
Toelichting op de balans	118
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	137
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	140
Winst-en-verliesrekening (gescheiden DAEB/niet-DAEB)	151
Kasstroomoverzicht (gescheiden DAEB/niet-DAEB)	152
Overige toelichtingen	153
Verklaringen van bestuur en raad van commissarissen.....	156
Controleverklaring	157
Bijlagen	163
Bijlage 1. Kengetallen	164
Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium	165
Bijlage 3. Organisatiegegevens	170

Samenvatting

Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden

Eind 2022 was ons woningbezit 2.884 woningen. We hebben 206 woningen regulier verhuurd en enkele woningen tijdelijk verhuurd. We hebben voldaan aan het minimale percentage van 95 procent passend toewijzen. 99,4 procent van de vrijgekomen woningen is passend toegewezen. De mutatiegraad kwam uit op 3,9%.

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70 procent van ons bezit beschikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2022 was dat 75 procent. Hiermee voldoende we ruim aan de regionale afspraak over betaalbaarheid (de norm ligt op 70 procent).

Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 178 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit is 86 procent. Hiermee voldoen we aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 75 procent). Barendrecht kent sinds 2018 een doorstroomregeling om de doorstroom uit grote woningen te bevorderen. Patrimonium voert deze gemeentelijke regeling uit. In 2022 leidde dat tot 5 doorstromingen. We hebben in 2022 geen sociale huurwoningen verkocht vanwege de druk op de woningmarkt in Barendrecht. En er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop. We planden 10 onderhoudsprojecten, waarvan er 7 zijn afgerond.

In 2022 hebben we 68 vergunninghouders gehuisvest in 28 vrijgekomen woningen. Daarmee hebben we onze taakstelling voor 2022 (76 personen) niet gerealiseerd. In 2022 hebben we tevens 28 urgent woningzoekenden gehuisvest.

We hebben met drie partners (stichting De Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2022 hebben we 2 woningen verhuurd aan een instelling.

In 2022 is de huur met gemiddeld 1,95% verhoogd; 283 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Eind 2022 hadden 2.808 woningen een veiligheidscertificaat en voldeden 868 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Voldoende woningen beschikbaar houden

Er zijn in 2022 93 woningen aan de Mr. Lohmanstraat opgeleverd. Verder zijn er nieuwe bouwprojecten gestart en in voorbereiding genomen.

Verduurzamen van onze woningen

Door duurzaamheidsingrepen was de gemiddelde energie-index over ons bezit in 2022 1,32. Eind 2022 lagen op 1.519 woningen van Patrimonium zonnepanelen. Ook zijn 52 woningen voorzien van energiebesparende elementen zoals tochtstrips, isolatie rondom verwarmingsbuizen, energiebesparende douchekoppen en brievenbusborstels. Eind 2022 zijn ook de voorbereidingen gestart voor een uitgifte-actie van isolatiebuizen aan alle huurders van eengezinswoningen.

Prettig wonen in de wijk

In 2016 is Patrimonium gestart met de monitor sociale stabiliteit. Daarmee maken we elk jaar een top drie van meest negatief scorende complexen, waarmee we aan de slag gaan. De wijkbeheerder heeft in 2022 extra aandacht besteed aan klachten over privétuinen. In bijna alle gevallen is het gelukt om het tuinonderhoud te verbeteren. Er zijn 30 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 13 afgesloten zijn.

In 2022 zijn er ook weer leefbaarheidsactiviteiten geweest. Daaronder valt onder meer het belonen van trouw huurderschap door Patrimonium. Ook zijn er diverse bewonersinitiatieven geweest: koffiekarbijeenkomsten, opruimgezelschap, minibieb als ontmoetingsplek, geveltuintje ter verfraaiing van de buitenruimte, de jaarlijkse actie Buitenoord Schoon!, themagroep Tuinonderhoud, opknappen van de entree van de Torenvalk, gezellige bijeenkomsten voor bewoners en extra aandacht voor het buitenaanzicht van de gebouwen.

Het Platform Opvang Vergunninghouders, waarvan Patrimonium deel uitmaakte, is overgegaan in het project Goede Buur. De training Woonvaardigheden, waartoe Patrimonium in 2021 het initiatief nam in samenwerking met Vluchtelingenwerk, Havensteder en Wooncompas, valt onder het project Goede Buur en is in 2022 driemaal gegeven aan een groep vergunninghouders. Voorafgaand aan de daadwerkelijke trainingen kregen de acht betrokken vrijwilligers een train-de-trainertraining, die gezamenlijk is bekostigd.

Patrimonium neemt deel aan de alliantie Sociale samenhang en aan de alliantie Wijkgerichte zorg Barendrecht. In 2022 zijn er vanwege corona nauwelijks activiteiten geweest. Patrimonium maakt deel uit van de Maatschappelijke Coalitie Barendrecht die begin februari een goed bezocht verkiezingsdebat organiseerde.

Er zijn veel huurders die onze extra aandacht (nodig) hebben of krijgen. In 2022 waren er 4 huurders met een meervoudige problematiek en 15 nieuwe aanmeldingen bij LZN. Daarnaast zijn er huurders met betalingsachterstanden. In 2022 was de betalingsachterstand 1,36% van de jaarhuur. Er waren 10 woonfraudegevallen, waarvan 6 onterecht. Er zijn 4 ontruimingsvonnissen uitgesproken. Er is 1 woning ontruimd en er is 1 laatste-kansovereenkomst afgesloten.

Buurtbemiddeling heeft in 2022 in totaal 35 dossiers behandeld waarvan 7 bij adressen van Patrimonium. Hiervan zijn 27 dossiers opgelost, 3 dossiers gestopt, bij 1 dossier was geen sprake van verbetering en 4 lopen door naar 2023. In 2017 is Buurtbemiddeling uitgebreid met een nieuw hulpmiddel, namelijk de Advieslijn Woonoverlast. Bewoners die raad willen over hoe ze met een woonoverlastprobleem om kunnen gaan, kunnen deze lijn bellen. Bewoners kunnen zich hier ook aanmelden voor buurtbemiddeling.

Voor kerst ontvingen onze huurders een wenskaart van Patrimonium. Op de kaart stonden behalve een groet namens onze medewerkers ook een aankondiging van de verhuizing van Patrimonium naar het nieuwe gebouw.

Onze huurder centraal!

We meten de klanttevredenheid continu en onze klanten waarderen ons met een 7,9. We doen mee met de landelijke Aedes Benchmark. In 2022 scoorden we op drie van de vier onderdelen beter dan voorgaande jaren. Dat resulteerde nog steeds in een score B.

Het aantal deelnemers aan het ServicePlus-abonnement nam ook in 2022 toe. Eind 2022 maakten 2.267 huurders (78,6 procent) gebruik van het ServicePlus-abonnement.

In 2016 zijn we, samen met de Bewonersraad, gestart met een digitale Bewonersadviesgroep; een digitaal panel waarin huurders participeren in zaken die voor hen belangrijk zijn. In 2022 telde deze Bewonersadviesgroep 134 adviseurs. Er is in 2022 een vragenlijst uitgezet met als onderwerp *Wat is uw woonbehoefte?*

In 2022 zijn er 2 nieuwe bewonerscommissies opgericht: Mozartstraat en Mr. Thorbeckestraat. Er zijn er nu in totaal 12.

In mei werd voor het eerst een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies. Om de commissies met elkaar kennis te laten maken en ter inspiratie is door Patrimonium een film gemaakt waarin de commissies vertelden wie zij waren en welke activiteiten zij gedaan hadden. Daarna volgde een interactief programma waarin de commissieleden met elkaar in gesprek gingen over ervaringen en verwachtingen.

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

Organisatie

De wereld om ons heen verandert steeds. Dat betekent dat wij een organisatie moeten zijn die makkelijk en snel op die veranderingen kan inspelen. Ook in 2022 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2022 (maar ook de komende jaren): inrichting nieuw ERP-systeem, wendbare organisatie, ontwikkeling medewerkers, hybride werken en deelname aan Corporaties in Beweging.

Eind 2022 was de vaste personele samenstelling 27,5 fte's. Dat is 0,89 fte meer dan eind 2021.

Per 1 januari 2022 is Patrimonium aangesloten bij een nieuwe arbodienstverlener.

In het tweede kwartaal van 2022 heeft een periodiek medisch onderzoek (PMO) voor alle medewerkers plaatsgevonden. Op 5 van de 7 onderdelen uit de vragenlijst scoort Patrimonium beter dan de landelijke benchmark. Op één onderdeel scoren we gelijk aan de benchmark en op één onderdeel minder goed. Dit betreft een onderdeel uit het fysieke onderzoek en daar zijn door de arts aan betrokken medewerkers tips en adviezen over gegeven.

Eind 2021 is Patrimonium live gegaan met een nieuw ERP-systeem (Tobias 365 van Aareon). Deze overstap wordt gezamenlijk met zes andere corporaties doorlopen. Patrimonium is de eerste in de rij geweest. In 2022 zijn aanvullende modules geïmplementeerd, waarmee eind 2022 nagenoeg alle functionaliteiten in theorie aanwezig zijn. De overgang naar een nieuw systeem inclusief nieuwe werkwijze heeft een grote impact op de organisatie. Ook is de programmatuur nog niet stabiel genoeg.

In 2022 heeft één medewerker een persoonlijk ontwikkelingsprogramma gevolgd en vonden er drie (semi-)collectieve opleidingen plaats.

In april 2022 is het hybride werken voor de proefperiode van een jaar van start gegaan. Tot eind 2022 zijn verschillende activiteiten ondernomen om een vinger aan de pols te houden. In 2023 wordt een eindadvies gegeven over het wel/niet voortzetten van het hybride werken.

Begin 2022 is besloten om te gaan verhuizen in plaats van het huidige pand te gaan verbouwen. Er kwam namelijk een geschikt pand beschikbaar op de markt (Henry Dunantlaan 3). De verbouwing van het nieuwe pand is in het vierde kwartaal van 2022 gestart. Voor het bestaande pand is al een koper gevonden en een voorlopige koopovereenkomst gesloten. De huidige planning voorziet dat vanaf 15 mei 2023 Patrimonium vanuit haar nieuwe onderkomen zal werken.

Via het huurdersportaal Mijn Thuis kunnen onze huurders vanuit huis hun correspondentie inzien en wijzigingen in hun gegevens doorgeven op een tijdstip dat hen het beste uitkomt. Inmiddels hebben 1.806 huurders daarvan gebruikgemaakt.

Governance

De heer Ploeg is benoemd per 1 juli 2022 als commissaris voor een periode van vier jaar op voordracht van de Bewonersraad. Hij volgde de heer Rouwers op die per 30 juni 2022 is gestopt als commissaris vanwege het bereiken van zijn maximale benoemingstermijn bij Patrimonium Barendrecht.

Financiële continuïteit

Het jaarresultaat 2022 na belastingen is uitgekomen op € 36,1 miljoen positief. Het eigen vermogen is met eenzelfde bedrag gestegen. Het leeuwendeel van dit resultaat wordt veroorzaakt door de waardestijging van het bezit (+ € 32,4 miljoen). De operationele kasstroom bedroeg € 6,1 miljoen (vorig jaar: € 2,8 miljoen). Onze belangrijkste financiële ratio's voldoen ultimo 2022 ruim aan de norm. De ICR ligt met 3,7 boven de norm van 1,4. Daarnaast ligt de LTV op 37% waar deze maximaal 85% mag zijn. En de solvabiliteit is 56%, waar deze minimaal 15% moet zijn.

Missie, motto en kernwaarden

Missie

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

Motto

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

Kernwaarden

Lokaal betrokken

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

Samen

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

Sociaal

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

1. Meer betaalbare woningen en het wonen betaalbaar houden

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

Betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een smalle beurs staat onder druk. Voor Patrimonium zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijke speerpunten. Met 2.884 woningen biedt Patrimonium haar huurders een kwalitatief goede woning tegen een redelijke prijs in een aantrekkelijke woonomgeving dicht bij een grote stad. We willen deze woningen zo goed mogelijk bij de juiste mensen terecht laten komen en doorstroming bevorderen. We willen een groot deel van onze woningen toegankelijk houden voor woningzoekenden met een laag inkomen. Hiervoor hebben we ons meerjarig huurprijsbeleid in 2021 geactualiseerd en in lijn gebracht met ons koersplan en de doelstellingen uit het *Regioakkoord* uit 2019.

Woningbezit

Eind 2022 was ons woningbezit 2.884 woningen. Deze waren onderverdeeld in de huurprijsklassen zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. Woningbezit naar huurprijsklasse (*)

Type	Grens	2022	Percentage	2021	Percentage
Kwaliteitsgrens	≤ € 442,46	273	9,5%	262	9,4%
Aftoppingsgrens laag	> € 442,46 - ≤ € 633,25	1.298	45,0%	1.630	58,4%
Aftoppingsgrens hoog	> € 633,25 - ≤ € 678,66	589	20,4%	353	12,6%
Maximale huurgrens	> € 678,66 - ≤ € 763,47	482	16,7%	361	12,9%
Vrije sector	> € 763,47	242	8,4%	186	6,6%
Totaal		2.884	100%*	2.792	100%*

* Door afrondingsverschillen kan de optelling afwijken.

Regionale afspraak over betaalbaarheid bezit

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70% van ons bezit betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2022 was 75% betaalbaar. Hiermee voldoen we ruim aan de regionale afspraak over betaalbaarheid (de norm ligt op 70%).

Beschikbaar gekomen woningen

We hebben 205 woningen regulier verhuurd via Woonnet Rijnmond. Daarnaast zijn er enkele woningen in de Zeeheldenbuurt tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandwet. In 2022 zijn er twee woningen via woningruil opnieuw verhuurd. De mutatiegraad kwam uit op 3,9% (6,3% in 2021). Dit betreft het aantal verhuringen van bestaande woongelegenheden als percentage van het aantal woningen aan het eind van het jaar, exclusief de 93 nieuwgebouwde woongelegenheden in het verslagjaar.

Doorstroombevorderende maatregelen

Doorstroomregeling grote woningen

Patrimonium werkt mee aan de uitvoering van de gemeentelijke doorstroomregeling grote woningen. In een persoonlijk gesprek bespreken wij welke wensen potentiële doorstromers hebben en welke ondersteuning zij nodig hebben om te verhuizen. Het persoonlijk contact is tegelijkertijd een goede gelegenheid om andere vragen en knelpunten te inventariseren en op te (laten) lossen. De doorstroommakelaar heeft daarmee ook een positieve uitwerking op de leefbaarheid.

We informeren onze huurders over de mogelijkheden om te verhuizen naar een voor hen beter passende, kleinere, gelijkvloerse levensloopbestendige woning. Het aantal doorstromers is afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven en de daadwerkelijke verhuiscapaciteit van onze huurders. De doorstroomregeling bestaat sinds 2018. In 2022 zijn 5 doorstromingen gerealiseerd.

Tabel 2. Doorstroming 2022

Verhuringen	Aantal
Doorgestroomd totaal	5
Doorgestroomd binnen eigen bezit	5

Woningtoewijzing

Voor de woonruimteverdeling is Patrimonium aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem in de regio Rijnmond. Woningen die vrijkomen in Barendrecht worden aangeboden via Woonnet Rijnmond. Woonnet Rijnmond biedt de volgende manieren om woningen te adverteren:

- inschrijfduur
- loting
- direct kans
- wens&wacht (wordt door Patrimonium niet gehanteerd).

Tabel 3. Woonruimteverdeelmethode

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inschrijfduur	90	44%
Loting	16	8%
Direct kans	5	2%
Directe bemiddeling	55	27%
Wens en Wacht	40	19%
Totaal verhuurd	206**	100%*

* Door afrondingsverschillen kan de optelling afwijken.

** Dit is exclusief twee keer woningruil.

In de categorie *inschrijfduur* vallen de geadverteerde woningen waar de inschrijfduur bepalend is voor de toewijzing. In 2022 zijn 21 woningen via *loting* en *direct kans* aangeboden. Deze manier van adverteren biedt meer kansen voor woningzoekenden die niet lang staan ingeschreven of met spoed woonruimte zoeken. In 2022 zijn 24 woningen in de nieuwbouw aan de Mr. Lohmanstraat en 22 via advertenties met voorrang toegewezen aan Barendrechtters. Van alle verhuurde woningen zijn er 96 aan Barendrechtters verhuurd. Dit is 47%. Er zijn 55 woningen direct bemiddeld, onder meer vanwege de doorstroomregeling, herhuisvestingsurgente en taakstelling huisvesting verblijfsgevestigden.

Woningwet

De Woningwet bevat onder meer regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. We moeten minimaal 85% van de sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 45.014. Ook de woningen die tijdelijk verhuurd zijn op basis van de Leegstandwet moeten voldoen aan de regels.

Tabel 4. Verhuringen sociale woningen naar inkomensklasse

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inkomen ≤ € 40.765	124	60%
Inkomen > € 40.024 en ≤ € 45.014	82	39%
Inkomen > € 45.014	2	1%
Totaal verhuurd	208	100%

Passend toewijzen

Een andere bepaling uit de Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties, bij nieuwe verhuringen, moeten voldoen aan de 95 procentnorm voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Het passend toewijzen houdt in dat aan ten minste 95% van de potentieel huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning wordt toegewezen met een huur onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Patrimonium heeft in 2022 aan deze norm voldaan: 99,4% is passend toegewezen.

Huishoudensgrootte

Van de 208 verhuringen zijn 180 woningen aan een- en tweepersoonshuishoudens verhuurd. Dit komt neer op 86% van onze nieuw verhuurde woningen in 2022. In 2021 was dat ook 86%. 50 woningen zijn verhuurd aan (eenouder)gezinnen met kinderen en meerpersoonshuishoudens.

Inschrijfduur

Woningzoekenden staan ingeschreven bij Woonnet Rijnmond. In de volgende tabel staat hoelang de gemiddelde inschrijfduur was van de woningzoekenden die bij Patrimonium een woning hebben gehuurd in 2022. In vergelijking met 2021 is de gemiddelde inschrijfduur hoger in alle leeftijdsgroepen. De druk op de woningmarkt wordt ook bij de inschrijfduur zichtbaar.

Tabel 5. Inschrijfduur naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	2022	2022	2021	2021
	Duur in maanden	Duur in jaren	Duur in maanden	Duur in jaren
Jongeren tot 23 jaar	32	2,7	17	1,4
Jongeren van 23 tot 28 jaar	44	3,7	25	2,1
Middengroep van 28 jaar tot 41 jaar	66	5,5	49	4,1
Middengroep van 41 jaar tot 55 jaar	85	7	58	4,8
Ouderen van 55 jaar tot 71 jaar	100	8,3	88	7,3
Ouderen van 71 jaar en ouder	105	8,8	95	7,9

Toewijzingen

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

Tabel 6. Toewijzingen

	2022		2021	
	Totaal	Percentage	Totaal	Percentage
Passend	178	86%	161	79%
Niet-passend	1	0%	1	0%
Niet van toepassing	29	14%	43	21%
Totaal	208	100%	205	100%

Tabel 7. Verhuringen

	Inkomen	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens		Basishuur - 442,46	442,46 - 633,25	633,25 - 763,47
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	24.075	8	80	0
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	24.075	0	2	5
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23.975	0	26	0
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23.975	0	0	3
	Totaal	8	108	8
		<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens
Tweepersoonshuishoudens		Basishuur - 442,46	442,46 - 633,25	633,25 - 763,47
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.675	0	24	1
1Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.675	1	0	7
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.550	0	17	0
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.550	0	1	9
	Totaal	1	42	17
		<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens – <= hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens – <= liberalisatiegrens
Drie- en meerpersoons- huishoudens		Basishuur - 442,46	442,46 - 633,25	678,66 - 763,47
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.675	0	23	0
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.675	0	0	1
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	32.550	0	0	0
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	32.550	0	0	0
	Totaal	0	23	1
Totaal aantal toewijzingen				
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				179
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				178
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht				86%

Regionale afspraak over toewijzing aan de primaire doelgroep

Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 178 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit is 86%. Hiermee voldoen we aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 75%).

Afwijkende contracten

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

Garages en bedrijfsruimten

In 2022 zijn vier vrijgekomen garages opnieuw verhuurd.

Verkoop-/aankoopbeleid

Ook in 2022 hebben we geen woningen verkocht vanwege de druk op de sociale huurwoningen in Barendrecht. Er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop. In 2022 is één van de acht koopgarantwoningen teruggekocht. Deze woning is in de reguliere verhuur gegaan.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Vergunninghouders

In samenwerking met de gemeente huisvesten we vergunninghouders volgens de taakstelling. De taakstelling wordt naar rato van het aantal sociale huurwoningen verdeeld over de corporaties werkzaam in Barendrecht. De taakstelling voor de gemeente Barendrecht bedroeg in 2022 115 personen. Patrimonium was verantwoordelijk voor het huisvesten van ongeveer twee derde van dit aantal (76 personen). De taakstelling voor 2022 is niet gerealiseerd. De achterstand in de gemeentelijke taakstelling bedroeg eind 2022 19 personen. We hebben 68 personen gehuisvest in 28 vrijgekomen woningen. De focus lag in eerste instantie bij de herhuisvesting van de 88 herhuisvestingsurgenten uit de Zeeheldenbuurt en de oplevering van de 93 nieuwbouwappartementen aan de Mr. Lohmanstraat. Op verzoek van de gemeente en onder druk van de provincie is er een inhaalslag gemaakt in de tweede helft van 2022.

Urgenten

In 2022 heeft Patrimonium 28 urgent woningzoekenden gehuisvest. In 19 gevallen ging het om een herhuisvestingsurgentie van de woningen die op de sloophuurnominatie staan. Verder waren er nog 9 urgenties vanwege woonlasten, medische noodzaak of doorstroming vanuit een instelling.

Andere kwetsbare doelgroepen

We hebben met drie partners (Stichting de Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2022 hebben we twee woningen verhuurd aan een instelling.

Huurverhoging

In de jaarlijkse begroting maken we een inschatting van de totale huuropbrengst. De basis voor ons huurbeleid ligt in het *Koersplan 2021+*. Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. Met de jaarlijkse huurverhoging willen we de benodigde financiële middelen genereren voor onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Maar ook willen we hiermee onze woningvoorraad voor onze primaire doelgroep betaalbaar houden. We proberen een goede balans te vinden tussen het maximaliseren van de huuropbrengst bij scheefwoners en de betaalbaarheid van de voorraad voor de primaire doelgroep. In 2022 is de huur met gemiddeld 1,95% verhoogd (in 2021 heeft er geen verhoging plaatsgevonden). Patrimonium heeft gebruikgemaakt van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze passen we toe bij de scheefwoners. In totaal hebben 283 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg hier € 50,30 (7,4%). Voor de vrije sector kon de huurverhoging niet geheel doorgevoerd worden. Van de voorgenomen 3% is 1,85% gerealiseerd. Dat is een gemiddelde verhoging van € 16,09 in plaats van € 26,23. De reden hiervoor is dat we ook bij de vrijesectorwoningen de huurprijs hebben afgetopt op 100% van de maximaal redelijke huur.

Bezwaarschriften tegen de huurverhoging

In 2022 zijn er 42 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend. 21 bezwaarschriften zijn toegekend. In de meeste gevallen was de reden een inkomensdaling. 21 bezwaren zijn afgewezen. Dit waren vooral bezwaarschriften waarbij huurders het in het algemeen niet eens zijn met een huurverhoging of omdat er onderhoudsklachten waren.

Veiligheid

Veiligheidskeuringen

Vanaf 2009 voeren we veiligheidskeuringen uit op gas-, water- en elektrische installaties. Patrimonium vindt een veilige woning belangrijk. De staat van de technische installaties speelt hierbij een grote rol. Ons beleid richt zich op het periodiek inspecteren van de installaties van de woningen. We geven hierbij specifieke aandacht aan het opheffen van eventuele gebreken. Daarbij nemen we ook de door de huurder aangebrachte onderdelen mee. In 2022 zijn in 388 woningen veiligheidskeuringen uitgevoerd. Het totaal aantal woningen met een veiligheidscertificaat is 2.808.

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Tijdens planmatig onderhoud bieden we onze huurders die nog geen gebruikmaken van ons pkvw-aanbod de mogelijkheid om hun woning te laten certificeren volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (pkvw). In 2022 hebben we dit aan 168 huurders aangeboden. Een aantal huurders heeft van dit aanbod gebruikgemaakt en bij een aantal huurders is de woning aan de huidige norm aangepast en opnieuw gecertificeerd. Er voldoen nu 868 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Planmatig onderhoud woningen

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

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

De meerjarenonderhoudsbegroting voorziet in het in stand houden van de oorspronkelijke kwaliteit van casco, installaties en interieur van het bezit. Daarbij spelen preventieve technische maatregelen op grond van conditie, functionaliteit en levensduur van bouwdeelen, materialen, installaties en afwerkingen een belangrijke rol. In 2022 hebben we 10 projecten gepland, waarvan er 7 zijn afgerond. Drie projecten zijn nog in afronding of voorbereiding (liftrenovatie en collectieve cv-vervanging hebben uitloop/oplevering naar januari 2023, cv-optimalisatie engineering 2022, uitvoering na stookseizoen medio 2023).

Overzicht uitgevoerd planmatig onderhoud

Gevelonderhoud

- Planmatig gevelonderhoud Van Kooten. In de complexen 1051, 1052, 1053 en 1064 is door Van Kooten planmatig gevelonderhoud uitgevoerd volgens de RGS-methode. Alle complexen zijn volgens planning uitgevoerd en op tijd opgeleverd. De aanvangskeuringen worden, nadat het schilderwerk voldoende is uitgehard, in januari 2023 door het Verfadviscentrum uitgevoerd.
- Planmatig gevelonderhoud De Goede Vastgoedonderhoud. In de complexen 1035, 1047 en 1069 is door De Goede Vastgoedonderhoud planmatig gevelonderhoud uitgevoerd volgens de RGS-methode. Alle complexen zijn volgens planning uitgevoerd en op tijd opgeleverd. De aanvangskeuringen worden, nadat het schilderwerk voldoende is uitgehard, in januari 2023 door het Verfadviscentrum uitgevoerd.

We hebben planmatig gevelonderhoud uitgevoerd bij 168 woningen in bovengenoemde complexen:

- uitvoeren van buitenschilderwerk op houten en steenachtige ondergronden
- uitvoeren van noodzakelijk houtrotherstel

- up-to-date maken van reeds pkvw-gecertificeerde woningen en laten hercertificeren
- aanbrengen van pkvw-voorzieningen en certificeren van woningen, na aanmelding van bewoners.

Cv-ketel vervangen

Bij 94 woningen verdeeld over ons bezit hebben we de cv-ketel planmatig vervangen.

Vervangen collectieve verwarmingsinstallaties

Vervanging collectieve ketels Klaver en Vlietweg. Energiewacht West Nederland heeft de collectieve ketels in complex 1024 en 1025 vervangen. Onder de werkzaamheden valt al een asbestsanering van de ketelhuizen. Deze sanering is uitgevoerd in augustus. Uitvoering van de ketelvervanging is gestart in oktober. Door leveringsproblemen heeft de uitvoering vertraging opgelopen, waardoor de oplevering pas kon plaatsvinden in januari 2023.

Contractonderhoud

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

- individuele cv-ketels en collectieve cv-installaties
- mechanische ventilaties
- automatische deuren
- liftinstallaties
- hydroforen.

Project Liftrenovatie. In de complexen 1054, 1056, 1049, 1066 en 1041 (2 stuks) staat groot onderhoud gepland aan de liften door Otis. Ongekend lange levertijden van onderdelen hebben ertoe geleid dat pas in oktober 2022 de werkzaamheden zijn uitgevoerd in de liften aan de Mozart- en Verdijkstraat. Het onderhoud van de lift aan de Torenavalk is uitgevoerd in december 2022 en het onderhoud van de liften aan de Rietgors en Grondmolen staat pas gepland voor januari 2023.

Veiligheidskeuringen. Synorga heeft in 2022 388 veiligheidskeuringen uitgevoerd aan de vaste woninginstallaties. Het overgrote deel is overgenomen bezit van Vestia en Mooiland. Dit project is afgerond in oktober 2022.

Rookmeldersproject. Nadat de overeenkomst met NaQubO is ontbonden is een overeenkomst aangegaan met Hinfelaar. In september zijn zij gestart met het aanbrengen van stand-alone rookmelders. In 2022 zijn in totaal 3.174 rookmelders aangebracht.

Mr. Thorbeckestraat. In november 2022 is er instandhoudingsonderhoud uitgevoerd bij de resterende 16 woningen aan de Mr. Thorbeckestraat. De werkzaamheden bestonden uit schilderwerk, aanpak van tochtklachten en onderhoud van hang-en-sluitwerk. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door De Goede Vastgoedonderhoud en zijn tijdig afgerond.

Overzicht overige projecten

Grootonderhoud

Rivierenbuurt

In de eerste helft van 2022 heeft de planontwikkeling en voorbereiding plaatsgevonden. Voor de Bouwvak is de modelwoning en het proefblok uitgevoerd en de instemming onder de bewoners opgehaald. Na de Bouwvak is de uitvoering gestart. Over 2022 is de helft van de woningen (57 stuks) gerenoveerd, het project ligt zowel financieel als qua planning op schema. In het tweede kwartaal van 2023 wordt de laatste woning van dit eerste project van de GO-trein opgeleverd.

Fruitbuurt

Medio 2022 is intern het project GO-Fruitbuurt opgestart, het tweede project dat samen met onze ketenpartner ERA in de GO-trein wordt opgepakt. In 2022 zijn de initiatief- en definitiefase doorlopen waarmee het onderhoudsprogramma en de hierbij behorende uitgangspunten vast zijn komen te liggen. Begin 2023 staat het investeringsbesluit en de hierbij horende realisatieovereenkomst op de besluitvormingsplanning. Tegelijkertijd aan dit proces loopt het participatie- en instemmingsproces. Als alles positief verloopt, start de uitvoering van dit project aansluitend op het project Rivierenbuurt.

Onze agenda in Koersplan 2021+

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

2. Voldoende woningen beschikbaar hebben

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

Herontwikkeling

Talmaweg

De interne besluitvorming tot en met het investeringsbesluit en de realisatieovereenkomst is met goed gevolg doorlopen en eind 2022 is de bouw gestart. De woningen worden september/oktober 2023 opgeleverd. Met dit project worden 5 kleine eengezinswoningen vervangen door 5 ruime eengezinswoningen en voegt Patrimonium op de zuidlocatie nog 15 dezelfde ruime eengezinswoningen aan haar voorraad toe.

Mr. Lohmanstraat

Het gehele project van 93 woningen is in het derde kwartaal gefaseerd opgeleverd. Voor dit project zijn 30 eengezinswoningen en 16 kleine eengezinswoningen gesloopt. De nieuwe Mr. Lohmanstraat bestaat uit 3 appartementencomplexen van elk 31 appartementen. Begin 2023 wordt dit project ook intern nog afgerond door het evaluatiebesluit.

Zeeheldenbuurt

In 2022 is de verdere planvorming ontwikkeld en zijn de overeenkomsten met de gemeente onderhandeld. De aanbesteding is eind 2022 opgestart en gelukkig zijn hierbij voldoende serieuze belangstellenden gevonden om aan deze tender deel te nemen. Het sociale plan is ook in 2022 afgerond en alle reguliere huurders hebben een ander onderkomen gevonden. De locatie wordt tot aan de sloop gedeeltelijk ingezet voor tijdelijke verhuur en met de gemeente is een contract aangegaan voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen tot 31 december 2022. Dit is verlengd tot 1 maart 2023.

Het plan voorziet in de sloop van 88 kleine eengezinswoningen en de realisatie van 64 appartementen en 35 conceptuele eengezinswoningen. Oplevering staat gepland voor 2025.

Lekstraat

Het sociale plan voor deze woningen loopt; eind 2022 rest er nog één huurder met een regulier contract. De verwachting is dat ook deze huurder tijdig aan een andere woning wordt geholpen. De planontwikkeling loopt nog niet op rolletjes; een eerste poging om het werk via een aanbesteding onder geïnteresseerde partijen uit te zetten is niet gelukt. Het plan van 12 appartementen lijkt in de huidige markt niet geschikt voor een tender. Daarna is geprobeerd om de locatie met een conceptuele bouwer in bouwteam op te zetten. Halverwege 2022 gaf ook deze partij aan dat het project niet in hun huidige portefeuille past. Vervolgens is de laatste partij uit de eerste poging benaderd om in bouwteamverband het project uit te werken en met deze partij is het wel gelukt om het project verder vorm te geven.

Eind 2022 is de voorovereenkomst gesloten en begin 2023 wordt de omgevingsvergunning ingediend. Kort daarna kan dan het investeringsbesluit worden genomen. Met dit project worden 8 maisonnettes en 6 garages gesloopt en komen er 12 vierkamerappartementen terug.

Nieuwbouw

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

Stationstuinen

In 2022 is het overleg met de eerste eigenaar binnen het gebied verder gevoerd. De eerste fase in het kerngebied behelst ongeveer 600 woningen waarvan de coalitie van gezamenlijke corporaties (Havensteder, Wooncompas en Patrimonium) ongeveer 180 woningen afnemen. Verder heeft de coalitie haar samenwerking uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Deze is eind 2022 door alle drie de corporaties ondertekend. Ook is het startbesluit voor de eerste fase in het kerngebied goedgekeurd. In 2023 verwachten we de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelende partij te kunnen sluiten voor de afname van de woningen uit deze eerste fase.

Kruidentuin

Dit project is dit jaar tot stilstand gekomen. Begin 2022 zette de gemeente het project vanwege het Didam-arrest even *on hold*. In de opvolgende periode heeft de gemeente een ander standpunt ingenomen over de bestemming van deze locatie. Hiermee is dit project definitief stil komen te liggen en worden er inmiddels bestuurlijk stappen genomen om dit project alsnog in te zetten voor de realisatie van sociale woningen.

Tabel 8. Sloop-nieuwbouw- en nieuwbouwprojecten in ontwikkeling 2022

Project	Aantal sloop	Aantal appartementen nieuw	Aantal grond-gebonden woningen nieuw	Totaal aantal te realiseren	Saldo woningen
Zeeheldenbuurt	88	64	35	99	+11
Mr. Lohmanstraat	46	93	0	93	+47
Lekstraat	8	12	0	12	+4
Talmaweg	5	0	20	20	+15
Stationstuinen	0	350	0	350	+350
Kruidentuin	0	36	0	36	+36
Totaal woningen in ontwikkelprojecten	147	555	55	610	+463

Onze agenda in Koersplan 2021+

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

3. Verduurzamen van onze woningen

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

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

Energiemaatregelen

Zonnepanelen voor onze huurders

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

Wocozon bereidt het project per wijk voor en begeleidt de uitvoering van dit project. Onze opzichter toetst of de overeengekomen kwaliteit wordt geleverd. Eind 2022 zijn 1.519 woningen van Patrimonium uitgerust met zonnepanelen. Dit project loopt nog door in de komende jaren (2023-2024).

Aanpak energie-armoede

CBS-onderzoek toont aan dat één op de zes huurders van een corporatiewoning in energiearmoede leeft. Dat komt door een te hoge energierekening in relatie tot de hoogte van het inkomen of door de slechte energetische kwaliteit van zijn woning. De stijgende gasprijzen maken de problemen snel groter. We maken ons zorgen over deze hoge energieprijzen voor onze huurders en de hiermee gepaard gaande energiearmoede. Alhoewel wij nog niet in beeld hadden bij welke huishoudens dit speelt, kan verondersteld worden dat energiearmoede ook onder onze huurders een actueel thema is. TNO heeft ook voor Barendrecht de energiearmoede in kaart gebracht. Barendrecht als geheel scoort in vergelijking met de regio en landelijke cijfers laag voor wat betreft energiearmoede. Wel zijn er drie wijken die relatief hoog scoren in vergelijking met de rest van Barendrecht (Paddewei: 4,74%, Centrum: 7,46% en Noord 2: 10,28%). Ook vanuit de gemeente werd nagedacht over een aanpak. Patrimonium is één van de deelnemende gesprekspartners.

Op 24 maart 2022 is er een interne brainstormsessie gehouden met het MTB en enkele collega's. Doel van deze bijeenkomst was om het vraagstuk van energiearmoede nader te duiden en een aanzet te doen voor het bedenken van oplossingsrichtingen voor dit vraagstuk. Een interne werkgroep heeft vanuit het MTB de opdracht gekregen om uit te zoeken waar we als corporatie gericht beleid op kunnen voeren naast de langetermijnverduurzaming van ons bezit en concrete maatregelen te bedenken en deze uit te (laten) voeren.

Genomen kortetermijnmaatregelen en uitgezette acties

Welke maatregelen en acties kunnen we uitzetten op de korte termijn? Over die vraag heeft de interne werkgroep energiearmoede zich gebogen. Mede aansluitend op acties die vanuit de gemeente uitgezet worden (gebruikmakend van de diverse subsidies vanuit de overheid) heeft de interne werkgroep de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Na ontvangst van hun afrekening en hun nieuwe voorschot is met huurders gecommuniceerd over de mogelijkheid om het voorschot desgewenst nog verder te verhogen en contact op te nemen als zij vrezen in betalingsproblemen te komen.
- In de Schakel van mei is aandacht besteed aan de stijgende energiekosten en de (financiële) tegemoetkomingen en andere mogelijkheden die de overheid (landelijk en lokaal) biedt om de gevolgen van de stijgende prijzen te beperken.
- In de Schakel van juni is er extra aandacht besteed aan de financiële tegemoetkomingen van de overheid (onder meer de energietoeslag) en de wijze waarop deze tegemoetkomingen aangevraagd kunnen worden en door wie.
- Met de gemeente is er gesproken over het waterzijdig inregelen van de individuele cv-installaties. Inregelen is mogelijk met subsidie die door de overheid/gemeente wordt verstrekt. Dit plan wordt nog verder uitgewerkt en uitvoering is naar verwachting in 2023.
- In samenwerking met vrijwilligers van het Repair Café is een plan uitgewerkt waarbij vrijwilligers van deze organisatie bewoners van 52 eengezinswoningen aan de Zeeg, de Kolk, 't Rak, de Kreek, Kempenaar, Tjalk en Botter praktisch hebben ondersteund met het aanbrengen van isolatievoorzieningen in de woning zoals radiatorfolie, buizenisolatie en tochtstrips. Er werd voor deze woningen gekozen omdat dit al wat oudere woningen zijn, die niet op heel korte termijn op de planning staan voor verduurzaming.
- Eind 2022 is een plan van de Bewonersraad voorbereid om gratis isolatiebuizen te verstrekken aan huurdes van eengezinswoningen. De uitgifte-actie is in januari 2023. Van de 800 aangeschreven huurders reageerden er ca 350 positief. Bij deze actie werken we samen met Zet Duurzaam Stappen, Stichting Present, het Repair Café en de energiecoaches van de gemeente.

Energieprestatielabel

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

Met deze aanpassing in de systematiek wordt ook een aantal wijzigingen in de systematiek doorgevoerd. Hierdoor komt een woning bij een ongewijzigde situatie er in de nieuwe systematiek vaak ongunstiger uit dan in de vorige systematiek (Nader Voorschrift). Echter door duurzaamheidsingrepen is de gemiddelde energie-index over de woningen (1.082) die nog onder het NV zijn afgemeld in 2022 gedaald naar 1,32¹.

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

Voor de woningen (1.812) die via de NTA 8800 afgemeld zijn gelden de volgende gemiddelden: het gemiddelde EP1 is 62,16 kWh/m², het gemiddelde EP2 is 186,11 kWh/m² en het gemiddelde EP3 is 4,6%.

Tabel 9. Energielabels Patrimonium in aantallen en percentages

Energielabel						
(Vanaf 2021 via NTA 8800 systematiek)	2022 (aantal)	2022 (%)	2021 (%)	2020 (%)	2019 (%)	2018 (%)
A+++	34	1,2	1,2	0	0	0
A++	1	0	0	1,4	1,6	1,6
A+	34	1,2	1,0	1,3	1,4	0,0
A	847	30,4	19,9	11,6	11,4	8,5
B	683	24,5	22,9	18,9	13,9	14,7
C	869	31,1	34,1	41,7	42,9	45,2
D	220	7,9	18,2	20,5	24,7	25,0
E	95	3,4	3,7	3,9	4,1	4,9
F	2	0,1	0,1	0,6	0,1	0,1
G	5	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0

Energieconsulent

Om de bewustwording van huurders en hun gedrag over energieverbruik te verbeteren, heeft Patrimonium eind 2013 de energieconsulent geïntroduceerd. De energieconsulent adviseert (nieuwe) huurders over wat zij zelf kunnen doen om energie te besparen en hun energielasten te verlagen. Onze wijkbeheerder informeert nieuwe huurders over de werkzaamheden van onze energieconsulent. Naar aanleiding van deze gesprekken is onze energieconsulent een aantal keren door de nieuwe huurders telefonisch benaderd. Ook heeft zij naar aanleiding van de afrekening van de stookkosten diverse telefonische gesprekken gevoerd met huurders over hun afrekening en hen energiebesparende tips gegeven.

Energielasten

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

CO₂-uitstoot

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

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Verkennen van alternatieve energiebronnen en met de gemeente samenwerken aan de energietransitie in Barendrecht
- Actualiseren duurzaamheidsbeleid, rekening houdend met het mobiliteitsvraagstuk, klimaatadaptie, circulariteit en maatschappelijk verantwoord ondernemerschap
- Actualiseren portefeuillestrategie: in kaart brengen van de investeringen voor onderhoud en energiebesparende maatregelen

Met focus op onze huurders zodat we:

- Bewustwording van bewoners zelf vergroten ✓
- Energielasten verlagen ✓

4. Prettig wonen in de wijk

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

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

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

Voor Patrimonium is het dan ook belangrijk om:

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

Om deze doelstellingen te verwezenlijken, is kennis en inzicht nodig

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

Uitwerking

Onze ambitie is vertaald in de hiernavolgende interventies:

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

Monitor sociale stabiliteit

We spannen ons in om een goede woning te bieden en een prettige leefomgeving te waarborgen. Eind 2016 hebben we de monitor sociale stabiliteit opgezet om de ontwikkelingen in leefbaarheid en sociale stabiliteit te volgen en waar nodig op te acteren. Met dit instrument kunnen we onze activiteiten op dit terrein effectiever inzetten. We meten per complex op een aantal indicatoren. Als risico-indicatoren voor sociale stabiliteit zijn benoemd: inkomen, melding bij hulpverlening, huurachterstand, deurwaarder, ontruiming, inbraak, vandalisme, overlast, glasschade, weigeringsgraad en mutatiegraad.

Vanwege de overgang naar een nieuw administratief systeem in 2021 was het in dit jaar nog niet mogelijk om de risico-indicatoren zoals hierboven genoemd uit het systeem te genereren. De afdeling ICT onderzoekt de mogelijkheden die er binnen het nieuwe systeem zijn om de gewenste gegevens weer inzichtelijk te krijgen zodat we daarop kunnen blijven acteren. Totdat het zover is, blijven we ons richten op de complexen die vanuit de monitor in 2021 in het oog sprongen. Namelijk:

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

Dit heeft te maken met overlast veroorzakende huurders met een bijzondere achtergrond. Tegelijkertijd zien we dat nieuwe huurders ook niet zorgen voor stabiliteit: zij stromen in vanuit urgente situaties of leren zelfstandig te gaan wonen onder begeleiding van een organisatie. Woonconsulenten hebben vooraf gesprekken met aspirant-huurders om hen meer achtergrond te geven over het complex waarin zij terechtkomen. Ook vertellen we over wat er qua 'woonafspraken' van hen wordt verwacht. Op die manier weten aspirant-huurders niet alleen tegen wat voor soort woning zij 'ja' gaan zeggen maar weten zij ook meer over de (sociale) leefomgeving waarin zij terechtkomen en waarvan zij deel gaan uitmaken.

In 2022 is er wel een analyse gemaakt op basis van het vijfjaarsgemiddelde. Deze analyse is gebruikt voor de actualisatie van onze portefeuillestrategie.

Wat doen we met de resultaten?

Om rechtstreeks met bewoners in gesprek te komen, werd in oktober een bewonersbijeenkomst georganiseerd bij het complex aan de Van Riedevliet. Er was gezorgd voor eten in de vorm van een pizza-foodtruck en met behulp van het verleden-heden-toekomst-spel spraken we met bewoners over hun directe leefomgeving, de veranderingen daarin, de ervaren problemen en de wensen voor de toekomst. Naar aanleiding van de bevindingen zijn kleine aanpassingen gedaan qua verlichting rondom het gebouw, ophoging van bestrating en parkeeraanwijzingen. Vanwege personeelsswisselingen bij de gemeente kon de geplande wijkshow rondom de Van Riedevliet in 2022 helaas niet plaatsvinden. Deze is verplaatst naar begin 2023.

In samenwerking met bewoners is aan de achterzijde van de woningen aan de 2^e Barendrechtseweg een moestuinbak gerealiseerd. Cliënten van Stichting de Toekomst hebben de bak getimmerd en Stichting Borboleta Mariposa zorgt gedurende de eerste maanden voor 'groen' begeleiding. De verwachting is dat de moestuinbak een rol kan spelen in het vergroten van de sociale samenhang tussen bewoners.

Na klachten van bewoners over de schoonmaak is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de staat van de schoonmaak van de portieken in Binnenland, onder meer aan de Rietgors. Het schoonmaakbedrijf heeft een extra schoonmaakactie uitgevoerd waardoor de portieken weer voldoen aan de standaard van Patrimonium. Dit verhoogt het woongenot van de bewoners.

Wijkbeheer

De wijkbeheerder van Patrimonium ziet erop toe dat de buurten schoon, heel en veilig zijn. Hierbij werkt hij nauw samen met onze projectleider sociaal beheer, woonconsulenten, bewoners, gemeente en maatschappelijke organisaties. Onder meer de volgende taken vallen onder zijn verantwoordelijkheid:

- uitvoeren van kwaliteitscontroles bij schoonmaak- en tuinonderhoudswerkzaamheden
- uitvoeren van leefbaarheidsactiviteiten samen met de projectleider sociaal beheer
- doen van inspecties na meldingen van bewoners
- uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden
- bezoeken van nieuwe huurders voor een kennismakingsgesprek: tussen de zes en acht weken nadat nieuwe huurders het contract hebben ondertekend, stelt de wijkbeheerder zich voor, geeft extra informatie over de woning en de buurt, en vraagt of de oplevering van de woning naar wens is gegaan
- bezoeken van huurders; dit gebeurt op verzoek van huurders zelf of omdat er klachten zijn
- uitvoeren van tuininspecties.

Groen- en tuinonderhoud

Bij nieuwe huurcontracten van woningen met een tuin ontvangen huurders een bijlage waarin de regels rond tuinonderhoud uitgebreid staan toegelicht. Hierdoor kan Patrimonium huurders zo nodig aanspreken op tuinonderhoud. Deze bijlage staat ook op de internetsite van Patrimonium.

Wijkbeheerder

Onze wijkbeheerder is actief in buurten op het gebied van schoon, heel en veilig. Daarnaast houdt hij toezicht op de kwaliteit van het uitbestede schoonmaakwerk in de gemeenschappelijke ruimten van onze woongebouwen. Onze wijkbeheerder voert ook kleine reparaties uit, waaronder het vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten en batterijen van rookmelders, en het uitvoeren van andere serviceplus-gerelateerde kleine reparaties. De wijkbeheerder houdt een registratie bij waarin hij opneemt waar het tuinonderhoud ontoelaatbaar achterblijft en welke afspraken erover zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat het in bijna alle gevallen lukt om het tuinonderhoud snel te verbeteren. Er zijn 30 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 13 zijn afgesloten. De andere 17 dossiers lopen nog door in 2023.

Leefbaarheidsactiviteiten

Trouw Huurderschap

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

We belonen onze trouwe huurders:

- *Coulanceregeling bij oplevering (korting op herstelkosten)*
Als trouwe huurders (vanaf twintig jaar trouw huurderschap) de huur beëindigen, dan kunnen zij rekenen op coulance bij het verlaten van de woning. In overleg met de opzichter hoeven zij bepaalde zaken niet zelf uit de woning te verwijderen of op te knappen. In 2022 waren dat 6 huurders.
- *Belonen inzet actieve huurders en jubilarissen*
Huurders die 30, 40, 50 of 60 jaar huren zijn in 2022 in het zonnetje gezet. We boden hen in oktober op een locatie in hun buurt een lunch, bloemen en iets lekkers aan. Jubilarissen die niet bij de lunchbijeenkomsten konden zijn, zijn later door medewerkers van Patrimonium thuis verrast met een bos bloemen en een verrassing. Ook actieve huurders die zich inzetten voor de leefbaarheid werden begin december in het kader van de Nationale Dag van de Vrijwilliger verrast met een smakelijke attentie van Patrimonium.

Bewonersinitiatieven

Koffiekarbijeenkomsten

Dankzij de koffiekar van lokale onderneming 't Ouwe Durp konden we ook in 2022 koffiekarbijeenkomsten organiseren voor huurders voor de deur van hun eigen gebouw. Wij schonken koffie bij de volgende complexen: Notenhof, Weidepoort, Maashoek, Stadsmolen en Oude Haven. Onder het genot van een heerlijke kop koffie met lekkers maakten de medewerkers van Patrimonium nader kennis met de huurders en met de lopende zaken rondom de complexen. Een laagdrempelige manier om in contact te komen met huurders, die ook in 2023 een vervolg zal krijgen. Dan wordt gestreefd naar het bezoeken van wijken met eengezinswoningen en naar het betrekken van maatschappelijke partners bij de bijeenkomsten zoals KijkopWelzijn.

Opruimgezelschap

Patrimonium en Present Barendrecht werken samen in 'het Opruimgezelschap'. Tien door Present geworven vrijwilligers werden opgeleid door De Opruimcompany. Deze getrainde vrijwilligers begeleiden (vooral ouderen) gedurende een afgebakende periode met het ordenen van bezittingen. Van een zolder vol spullen naar een woning met mooie herinneringen. Wij hopen hierdoor letterlijk en figuurlijk ruimte te creëren bij huurders om een stap naar een andere, passender woning te zetten. Begin maart organiseerden we een terugkomdag voor de vrijwilligers om ervaringen te delen en van elkaar te leren. In 2022 zijn in totaal 5 huurders door het gezelschap ondersteund.

Minibieb als ontmoetingsplek

Op initiatief van de bewonerscommissies Vlietstaete (Grondmolen) en Vioolfhof maakte de Zorgnijverij (dagbesteding voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) twee minibiebs op maat. Deze hangen in beide complexen op een centrale plek in de hal. Inmiddels functioneren deze boekenuitleenkasten ook als ontmoetingsplek voor de bewoners.

Geveltuintje ter verfraaiing van de buitenruimte

Op verzoek van enkele enthousiaste bewoners in het complex aan de Bizetstraat werd een geveltuintje geplaatst aan de achterzijde van het gebouw tegen een blinde muur. Het tuintje zorgt voor enige opfleuring, vergroening en een betere afvoer van het hemelwater.

Buitenoord Schoon!

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

Themagroep Tuinonderhoud

Deze themagroep is in 2019 ontstaan na een uitvraag onder de Bewonersadviesgroep en een verdiepingsbijeenkomst. De groep bestaat uit drie huurders, een lid van de Bewonersraad, de wijkbeheerder en de projectleider sociaal beheer. De adviesgroep is een denktank van leden die willen meedenken om het tuinonderhoud op een breder plan te krijgen. Van de uitleenfaciliteit voor tuingeredschap, gerealiseerd op initiatief van deze themagroep, hebben huurders ook in 2022 enkele malen gebruikgemaakt. Het blijft van belang om deze dienst onder de aandacht te blijven brengen van onze huurders.

Opknappen entree Torenvalk

Op initiatief van de bewonerscommissie van de Torenvalk werd in het najaar van 2022 de entree van het gebouw geschilderd en opgefrist. Ook zijn functionele klapstoeltjes aangebracht waarop bewoners kunnen zitten als zij wachten op vervoer of taxi.

Gezellige bijeenkomsten voor bewoners

Bewonerscommissies krijgen een jaarlijks budget van € 300. Dit kunnen zij naar eigen inzicht inzetten voor activiteiten voor hun medebewoners. Onder meer de volgende activiteiten zijn georganiseerd:

- Mandolinehof: Koningsdagbijeenkomst met oranjetompoezen en Kerstbijeenkomst;
- Weidepoort: bewonersavond met hapjes en muziek, uitstapje met rondleiding naar Stadhuis Rotterdam;
- Notenhof: zomerpraatje met gezelligheid en lekkers;
- Leerlooierij: zomerlunch en kerstbijeenkomst;
- Lavendelhof: bijeenkomst in verband met onthulling wandtekening in opgeknapt entree, bijeenkomst met muziek en lekkers in het kader van Burendag en kerstborrel;
- Torenvalk en Mozartstraat: bewonersattenties in verband met start van de commissies.

Daarnaast heten alle bewonerscommissies op hun eigen wijze nieuwe bewoners welkom met een kleine attentie en blijk van aandacht.

Extra aandacht voor het buitenaanzicht van onze gebouwen

Omdat een schone, verzorgde leefomgeving bijdraagt aan het gevoel van prettig wonen hebben we in 2022 extra schoonmaakactiviteiten uit laten voeren. Zo werden de boeiborden en goten van de complexen aan de Kempenaar en Tjalk grondig gereinigd, werden de galerijen aan de Van Riedevliet ontdaan van groene aanslag en werden de galerijen van de Lavendelhof schoongemaakt.

Kwetsbare huurders

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

In 2022 zijn 15 nieuwe huurders aangemeld bij het LZN (Lokaal Zorg Netwerk), 4 bij KijkopWelzijn en 1 rechtstreeks bij het wijkteam vanwege (meervoudige) problematiek. Dit kunnen dus zowel bestaande als eerdere aanmeldingen zijn, die wel of niet meer actueel zijn. De signaleringen zijn door de conversie van NCCW naar Tobias helaas niet zichtbaar in een overzicht. Alleen bij het opvragen in het systeem op individueel niveau is zichtbaar of iemand is aangemeld bij LZN of dat er andere bijzonderheden zijn. Meldingen en signalen komen op verschillende manieren bij ons binnen (meestal telefonisch, maar ook per e-mail en soms per brief). Iedere zaak gaat gepaard met meerdere telefoontjes of e-mailcontacten. Vaak zijn problemen langdurig onder onze aandacht. Daarnaast zijn er nog overlastmeldingen die na één telefoontje, e-mail of huisbezoek worden opgelost.

Woonfraude

Meldingen van mogelijke woonfraude nemen we zeer serieus. In 2022 zijn 10 woonfraudegevallen gemeld en door Patrimonium onderzocht. In 6 gevallen bleek de melding onjuist/onterecht, de andere 4 bewoners hebben na een gesprek met onze woonconsulenten of een gerechtelijke procedure de huurovereenkomst zelf opgezegd.

Huurincasso

Patrimonium stimuleert het betalen van de huur via een automatische-incassomachtiging. Eind 2022 lag het aantal huurders dat Patrimonium heeft gemachtigd om de huur automatisch van hun rekening af te schrijven op 2.245. Dit staat gelijk aan 77,8% van onze huurders. In 2021 was dit 76,3%.

Budgetbegeleiding

Onze medewerkers doen er alles aan om huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en proberen hierdoor erger te voorkomen; zij verwijzen huurders door naar hulpverleners die hen kunnen ondersteunen in het aanpakken van financiële problemen. Het gaat onder meer om Schuldhulpverlening, Wijkteams, Bureau Sociale Raadslieden en het inzetten van schuldhulpmaatjes. Bij zorgwekkende zorgmijders pakt het Lokaal Zorgnetwerk deze verwijzing op. In 2022 hebben we 20 huurders aangemeld bij Schuldhulpverlening (gemeente Barendrecht),

Betalingsachterstand en oninbare vorderingen

Onze woonconsulenten steken veel tijd en energie in preventie door het vroegtijdig signaleren van financiële problemen bij huurders, het aanbieden van hulp en het doorzetten naar de juiste hulpverlening.

De betalingsachterstand is 0,81% van de jaarhuur. Dit was in 2021 0,8%.

De verwachting is dat deze vorderingen op huurders niet volledig geïncasseerd kunnen worden. Om die reden is er een voorziening voor oninbaarheid opgenomen. De hoogte van de voorziening als percentage van de betalingsachterstand is als volgt:

- 2022: 45%
- 2021: 44%
- 2020: 49%
- 2019: 38%
- 2018: 39%
- 2017: 48%.

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

Ontruimingen

In 2022 zijn 4 vonnissen uitgesproken, 1 betaalvonnis en 3 vonnissen voor ontbinding en ontruiming op basis van betalingsachterstand. Er is 1 woning ontruimd en er is 1 laatste-kansovereenkomst afgesloten. Er is ook een bodemprocedure gestart vanwege overlast. De huur is uiteindelijk door de betreffende huurder zelf opgezegd.

Samenwerking en netwerken

Advieslijn Woonoverlast Barendrecht/Buurtbemiddeling

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

Patrimonium besteedt de bemiddeling bij beginnende burenruzies (als dit mogelijk is) uit aan de Advieslijn

Woonoverlast Barendrecht / Buurtbemiddeling. Sommige meldingen kunnen direct door de Advieslijn worden opgelost. Als dat niet lukt, worden zaken doorgezet naar de vrijwilligers van Buurtbemiddeling en komt er een bemiddelingstraject op gang. In 2022 heeft de Advieslijn/Buurtbemiddeling 35 aanmeldingen gekregen waarvan 7 zaken speelden op adressen van Patrimonium. 2 van deze meldingen zijn door Patrimonium (in overleg met de bewoners) doorgezet naar de Advieslijn/Buurtbemiddeling; 5 meldingen zijn via een ander kanaal bij de Advieslijn/Buurtbemiddeling binnengekomen. Deze 7 meldingen zijn in 2022 opgelost. Van het totaal aantal Barendrechtse dossiers bij de Advieslijn/Buurtbemiddeling zijn 27 dossiers opgelost, 3 dossiers na intake gestopt, is bij 1 dossier geen sprake van verbetering en lopen er 4 door naar 2023.

De top drie burenoverlastmeldingen (totaal aantal Barendrecht 2022):

- geluidsoverlast: 10 meldingen
- pesten/treiteren/schelden: 10 meldingen
- bedreiging/intimidatie: 9 meldingen.

Lokaal Zorgnetwerk (LZN)

In 2022 zijn er 15 huurders van Patrimonium Barendrecht opnieuw aangemeld en besproken tijdens de reguliere overleggen van het Lokaal Zorgnetwerk. (Let op! Sommige huurders zijn al eerder aangemeld en/of worden meerdere keren besproken.) Ook spelen er 4 complexe casussen waarvoor er extra, aparte overleggen plaatsvinden zoals MDO's (multidisciplinair overleg) maar ook met gemeente (openbare orde en veiligheid).

Platform Opvang Vergunninghouders / Project Goede Buur

De gemeentelijke taak om vergunninghouders in Barendrecht te huisvesten en de noodzaak om verschillende initiatieven op elkaar af te stemmen heeft geleid tot de oprichting van het Platform Opvang Vergunninghouders. Dit is vooral geïnitieerd door de protestantse kerk en stichting KijkopWelzijn. Veel professionele en vrijwillige organisaties verrichten activiteiten die de integratie van nieuwkomers in Barendrecht kunnen bevorderen. Om niet langs elkaar heen te werken, elkaar te informeren en elkaar te kunnen versterken, is dit platform opgericht. Deelnemers naast Patrimonium zijn onder meer vertegenwoordigers van Vluchtelingenwerk, de bibliotheek AanZet, de sociale wijkteams, kerk, gemeente Barendrecht, KijkopWelzijn, Stichting Present en de corporaties Havensteder en Wooncompas. Het platform is in de loop van 2022 opgehouden te bestaan en de praktische activiteiten gingen over naar het project Goede Buur. Dit project wordt gefaciliteerd door de gemeente Barendrecht en uitgevoerd door een coördinator van Vluchtelingenwerk.

De training Woonvaardigheden, waartoe Patrimonium in 2021 het initiatief nam in samenwerking met Vluchtelingenwerk, Havensteder en Wooncompas, valt onder het project Goede Buur en is in 2022 driemaal gegeven aan een groep statushouders. De opgeleide vrijwilligers geven training over wonen, installatiegebruik, tuinonderhoud en financiën aan steeds een nieuwe groep statushouders. De training vormt een aanvulling op de inburgeringscursus die statushouders vanuit de gemeente moeten volgen. Patrimonium stelt voor deze trainingen een leegstaande woning beschikbaar om op die manier de apparatuur en installaties goed te kunnen laten zien.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke trainingen die zij zelf gaven, kregen de acht betrokken vrijwilligers een train-de-trainertraining. Vluchtelingenwerk heeft de vrijwilligers geworven en de training wordt gezamenlijk bekostigd door Patrimonium, Havensteder en Wooncompas.

Allianties

Vanuit de gemeente Barendrecht zijn in 2020 diverse allianties opgestart die een betere samenwerking beogen tussen partijen in het sociaal domein. Patrimonium neemt deel aan de alliantie Sociale samenhang en aan de alliantie Wijkgerichte zorg Barendrecht. Via de alliantie Sociale samenhang monitoren de deelnemende organisaties ambtelijk, bestuurlijk en zoveel mogelijk met praktische samenwerkingen de sociale samenhang in wijken.

Er zijn in 2022 nauwelijks activiteiten door de gemeente opgestart vanuit de allianties. Aan het einde van het jaar was er één fysieke bijeenkomst in de vorm van een netwerkborrel als startmoment om de onderlinge banden weer aan te halen.

Maatschappelijke Coalitie Barendrecht (MCB)

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

Begin februari 2022 organiseerde de MCB een goed bezocht verkiezingsdebat in de Dorpskerk waaraan alle lokale politieke fracties deelnamen. Met de grote demografische veranderingen die Barendrecht de komende jaren te wachten staan als uitgangspunt werd gedebatteerd over de acties die daar vanuit de politiek op het gebied van huisvesting, wonen en zorg voort zouden kunnen vloeien.

Eindejaarswenskaart voor huurders

Voor kerst ontvingen onze huurders een wenskaart van Patrimonium. Op de kaart stonden behalve een groet namens de medewerkers van Patrimonium ook een aankondiging van de verhuizing van Patrimonium naar het nieuwe gebouw.

Onze agenda in Koersplan 2021+

- Intensiveren samenwerking met gemeente, Lokaal Zorgnetwerk, sociale wijkteams en allianties Sociale samenhang en Ouderenzorg ✓
- Huisvesting (en doorverwijzen voor begeleiding naar de juiste partners) van huurders met een bijzondere zorgvraag ✓
- Stimuleren ontmoetingen, onder meer samen met KijkOpWelzijn en Vluchtelingenwerk ✓
- Actualiseren en gezamenlijke aanpak convenant woonfraude en woonoverlast met partners

- Gezamenlijk buurtschouwen met gemeente en huurders
- Extra aandacht voor tuinonderhoud ✓
- Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven ✓
- Stimuleren en faciliteren van participatie ✓
- Informeren over het samen wonen in de straat of in het woongebouw en introductie van woonafspraken in appartementencomplexen. ✓

5. Onze huurder centraal!

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

Kwaliteit dienstverlening

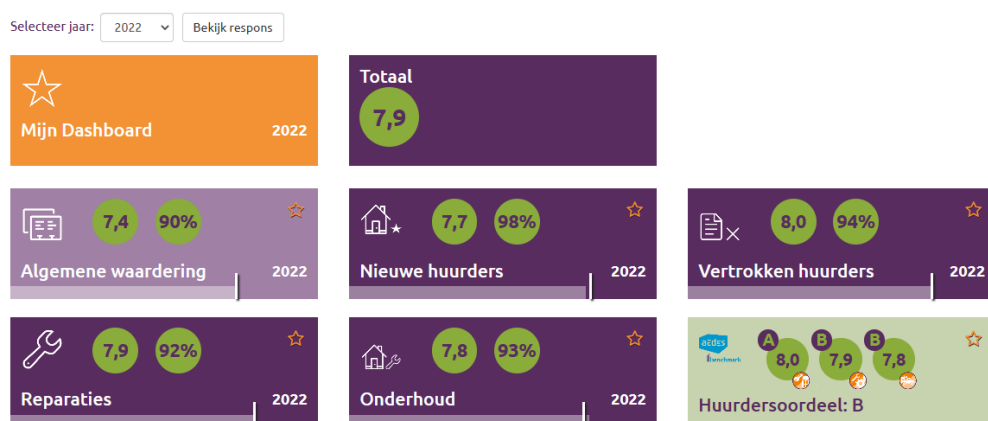
Voor onze dienstverlening hebben we inzicht nodig in de wensen, verwachtingen en beleving van onze klanten.

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

De klanttevredenheidscijfers laten al enkele jaren een stabiel en goed beeld zien. Onze huurders zijn (zeer) tevreden over de kwaliteit van onze dienstverlening. Onze ambitie is om dit beeld te behouden en waar mogelijk verder te verbeteren en dat onze klanten zich serieus genomen voelen en een oplossing krijgen aangeboden die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld.

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

Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening. In 2022 gaven zij ons gemiddeld een 7,9 (in 2021: 7,7) als rapportcijfer. Dit cijfer ligt iets boven het landelijk gemiddelde (7,7) en ook ruim boven ons streefcijfer (minimaal 7,5). Het gemiddelde percentage tevreden klanten lag bij Patrimonium in 2022 op 93,4% (in 2021 was dit ook 93%).



Tabel 10. Resultaten KWH-meting 2022

KWH-meting	Patrimonium 2022	Landelijk 2022	Patrimonium 2021	Landelijk 2021
Algemene dienstverlening	7,4	7,3	7,5	7,3
Nieuwe huurders	7,7	7,8	8,0	7,8
Vertrokken huurders	8,0	7,9	7,3	8,0
Reparaties	7,9	7,9	8,3	7,9
Onderhoud	7,8	7,6	7,1	7,5
Woning			7,3	7,1
Buurt	7,5	7,4	7,5	7,4

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

- Algemene dienstverlening 90% (was 91% in 2021)
- Nieuwe huurders: 98% (was 97% in 2021)
- Vertrokken huurders: 94% (was 95% in 2021)
- Reparatieverzoeken: 92% (was 92% in 2021)
- Onderhoud: 93% (was 84% in 2021).

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

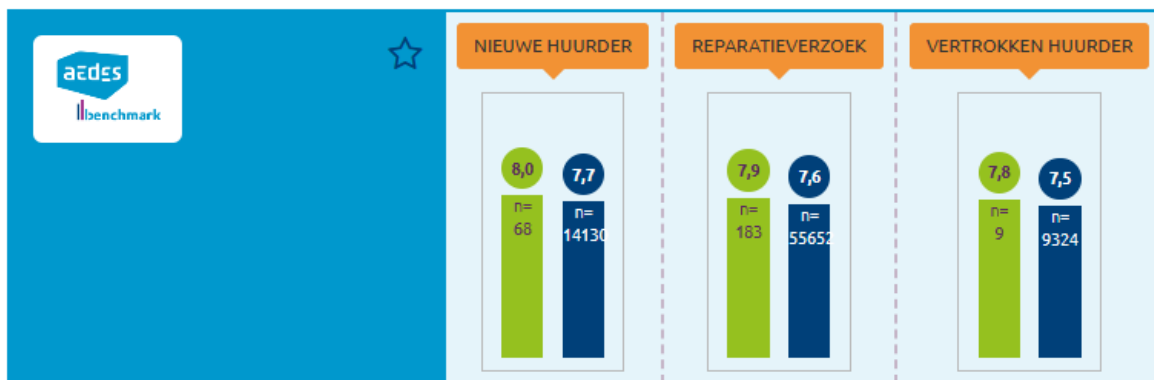
Meer informatie over het KWH-Huurlabel en hoe we scoren op verschillende onderdelen zijn te vinden op de prestatie-index van KWH (www.kwh.nl en www.ikwilzorgelooshuren.nl).

Aedes Benchmark

Patrimonium neemt deel aan de Aedes Benchmark. In de Benchmark scoren we op drie van de vier onderdelen beter dan de voorgaande jaren en op alle 4 onderdelen (ruim) boven het landelijk gemiddelde.

Tabel 11. Resultaten Aedes Benchmark 2021

Aedes Benchmark	Patrimonium 2022	Letter 2022	Landelijk 2022	Patrimonium 2021	Letter 2021	Landelijk 2021
Nieuwe huurders	8,0	A	7,7	7,7	B	7,7
Huurders met reparatieverzoeken	7,9	B	7,6	8,0	A	7,6
Vertrokken huurders	7,8	B	7,5	7,3	C	7,5
Onderhoud	7,8		7,6	7,7		7,4
Totaalscore huurdersoordeel		B			B	



Huurdersoordeel (B-score)

Voor het prestatieveld huurdersoordeel komen we ook in 2022 uit op een B-score. Dit is hetzelfde als vorig jaar. Binnen het huurdersoordeel zien we een verbetering in de klanttevredenheid. Nieuwe huurders gaven ons een 8,0 (landelijk: 7,7). Ook vertrokken huurders geven ons een veel hoger cijfer (7,8) in vergelijking met vorig jaar (7,3). Landelijk ligt de gemiddelde score bij vertrokken huurders op 7,5. Huurders met een reparatieverzoek gaven ons een 7,9 (landelijk: 7,6). Onze score ligt 0,1 punt lager dan vorig jaar. Op alle 3 onderdelen scoren we 0,3 punt hoger dan het landelijk gemiddelde en ruim boven onze norm van 7,5. Onze resultaten laten een stabiel beeld zien en zijn zonder meer goed te noemen. We kunnen best hier trots op zijn.

Onze klanten zijn tevreden tot zeer tevreden met onze dienstverlening. We monitoren de klanttevredenheid regelmatig. Onze medewerkers Klantenservice kijken regelmatig naar de resultaten en klantfeedback. Ze pakken hierin signalen op en ondernemen waar nodig acties. Ook dit jaar hebben ze gebruikgemaakt van onze rubriek 'wist-je-datjes' om collega's te attenderen op signalen die ze ontvangen over de kwaliteit van onze dienstverlening.

Onze prestaties op de overige benchmarkonderdelen staan hierna.

Bedrijfslasten

Voor dit onderdeel zijn geen data aangeleverd en is dus niet meegenomen in de benchmark.

Duurzaamheid (B-score)

Patrimonium behaalt met het onderdeel *Duurzaamheid* een B. De score bestaat uit 3 subonderdelen: CO₂- uitstoot (we scoren een B op dit onderdeel), Energetische prestaties (A) en Isolatieprestaties (ook een B).

Onderhoud en Verbetering (B-score)

Patrimonium behaalt op het onderdeel *Onderhoud en Verbetering* een B. Ook dit onderdeel kent subonderdelen: Technische woningkwaliteit (we scoren een A op dit onderdeel) en de Ervaren woningkwaliteit (een B). Deze B-score is te verklaren door de huidige kwaliteit van de woningen en de stand van het energielabel. Deze uitgangspositie biedt ons ruimte om de beoogde verbeteringen en noodzakelijke investeringen voor de kwaliteit en onze ambities in de toekomst te realiseren.

Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering

	Patrimonium - Barendrecht			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2021	2022		2022
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			-	
Instandhoudingskosten* [€/vhe]	-	-		3.480
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	-	-		3.007
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	-	3.105		3.134
Instandhoudingskostenindex vijfjarig gemiddelde*	-	-	-	96
Technische woningkwaliteit (EP) [kWh/m ²]	182,7	175,0		198,8
Technische woningkwaliteit referentiewaarde [kWh/m ²]	194,7	192,8		204,4
Technische woningkwaliteit index	94	91	A	97
Ervaren woningkwaliteit [score]	7,28	7,14		6,93
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde [score]	6,93	6,90		6,79
Ervaren woningkwaliteit index	105	103	B	102

* data heeft betrekking op het jaar 2020 en 2021 |

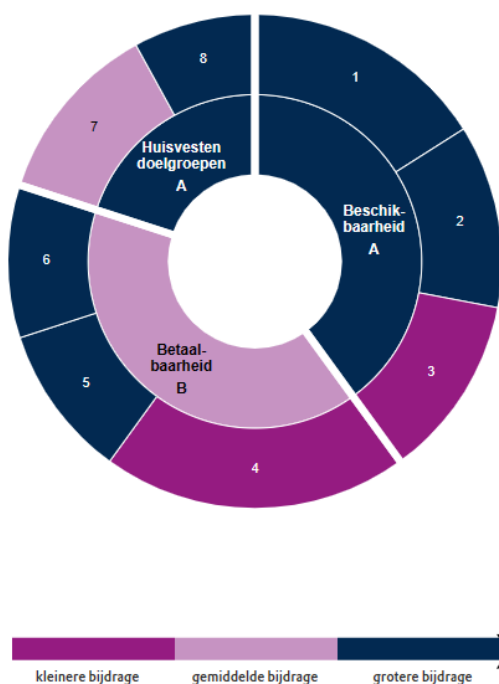
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid (B-score)

Ook de scores op het gebied van betaalbaarheid & beschikbaarheid zijn sterk verbeterd ten opzichte van de voorgaande jaren. Het onderdeel beschikbaarheid is van een C- naar een A-score gegaan. Dit geldt ook voor het onderdeel huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het onderdeel betaalbaarheid is van een C- naar een B-score gestegen. Het onderdeel Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzen-grens is ook sterk verbeterd. In 2021 lag het percentage verhuringen aan huurders met recht op huurtoeslag op 55,9%. In 2022 komt dit percentage op 78,4%. Dit ligt hoger dan het landelijk gemiddelde (75,3%). Hiermee voldoen we ruim aan onze doelstelling en aan het Regioakkoord.

Onze gemiddelde huurprijs ligt € 31 hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit komt omdat onze woningen groot zijn en relatief veel WWS-punten hebben. Omdat onze prijs-kwaliteitverhouding in lijn ligt met de sector, levert dat dan een hogere huurprijs op.

De bijdrage aan de betaalbaarheid van de sociale voorraad door corporaties wordt in de benchmark gemeten aan de hand van drie indicatoren: huurprijs, huur ten opzichte van maximaal toegestane huur en huurprijsverandering ten opzichte van het vorige jaar (alle voor de DAEB-voorraad). De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning is tussen 2021 en 2022 iets afgenomen van € 597 naar € 592.

Patrimonium - Barendrecht
in vergelijking met
het gemiddelde van alle corporaties



Indicatoren	Corporatie	Sector
Beschikbaarheid A		
1: Ontwikkeling voorraad DAEB	1,4%	0,1%
2: Ontwikkeling voorraad hoge aftoppingsgrens DAEB	19,4%	8,1%
3: Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen, gereguleerd aanbod	80,8%	84,9%
Betaalbaarheid B		
4: Gemiddelde huurprijs DAEB	€592	€561
5: Verhouding huur / maximaal toegestane huur DAEB	67,0%	69,5%
6: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs DAEB	-1,0%	0,1%
Huisvesten doelgroepen A		
7: Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	78,4%	75,3%
8: Match voorraad DAEB en doelgroep passend toewijzen	101,9%	89,7%

Tabel 12. Onze cijfers over deelprestatieveld betaalbaarheid

	2022 Patrimonium (Landelijk)	2021 Patrimonium (Landelijk)
Betaalbaarheid (benchmark) huurprijs (DAEB)	€ 592 (€ 561)	€ 597 (€ 561)
Huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	67% (69,5%)	72,6% (70,8%)
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-1,0% (0,1%)	3,8% (3,2%)

In het derde en laatste deelprestatieveld van *Beschikbaarheid & betaalbaarheid* wordt gemeten hoe de corporaties presteren op het gebied van het huisvesten van de doelgroep huurtoeslag. Waar in de vorige benchmark het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen de enige indicator in dit deelprestatieveld was, is daar dit jaar de *Match voorraad en doelgroep huurtoeslag* aan toegevoegd.

Tabel 13. Huisvesten doelgroepen

	2022	2021
	Patrimonium (Landelijk)	Patrimonium (Landelijk)
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens	78,4% (75,3%)	55,9% (75,0%)
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	101,9% (89,7%)	79,4% (80,6%)

Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (ook de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is op landelijk niveau nagenoeg gelijk gebleven (was 75% in 2021 en is 75,3% in 2022). Bij Patrimonium is een forse stijging van 55,9% in 2021 naar 78,4% in 2022. Dit komt onder meer door de toewijzing van de 93 nieuwbouwwoningen aan de Mr. Lohmanstraat. Voor deze woningen hebben we € 25.000 subsidie per woning gekregen onder de voorwaarde dat deze woningen aan huurtoeslaggerechtigden werden toegewezen.

De indicator *Match voorraad en doelgroep huurtoeslag* weerspiegelt de verhouding tussen de omvang van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (inclusief onzelfstandige eenheden) van de corporaties en de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. De match is op landelijk niveau gemiddeld gestegen ten opzichte van vorig jaar: van 80,6 naar 89,7%. Bij Patrimonium is een forse stijging (22,5%) waar te nemen: van 79,4% in 2021 naar 101,9% in 2022.

Keuzevrijheid bewoners bij woningverbetering

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

ServicePlus-abonnement

Patrimonium biedt huurders van woningen een ServicePlus-abonnement aan voor het uitvoeren van kleine reparaties (huurdersonderhoud zoals vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen) die voor rekening van de huurders komen. Voor een maandelijks bedrag voert Patrimonium een groot deel van dit huurdersonderhoud uit. Het aantal deelnemers aan het ServicePlus-abonnement nam procentueel in 2022 toe. Eind 2022 hadden 2.267 huurders (78,6%) het ServicePlus-abonnement. In 2021 was dit 71%.

Klachten over de dienstverlening

Geschillenadviescommissie

Patrimonium is aangesloten bij de regionale Geschillenadviescommissie (GAC). In 2022 zijn er twee klachten over Patrimonium bij deze commissie ingediend. Een klacht is gegrond verklaard en een klacht is niet-gegrond verklaard. Deze klachten betroffen een afhandeling van een reparatieverzoek. Patrimonium heeft het advies van de commissie gevolgd.

Huurcommissie

Er zijn in 2022 drie huurverlagingsverzoeken op grond van onderhoudsgebreken behandeld. Twee verzoeken zijn ongegrond verklaard. In een geval is het verzoek gegrond verklaard. Tegen deze uitspraak van de Huurcommissie loopt nog in 2023 een juridische procedure.

Bewonersparticipatie

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

Bewonersadviesgroep

In 2016 is Patrimonium in samenwerking met de Bewonersraad gestart met een digitale Bewonersadviesgroep. In 2022 telde deze Bewonersadviesgroep 134 adviseurs. Het doel is om van een bredere groep huurders feedback te krijgen op de activiteiten van Patrimonium. Bovendien willen we aftasten welke koers we moeten varen als het aan onze huurders ligt. In 2022 hebben we hiervoor een digitale vragenlijst uitgezet onder de deelnemers. De deelnemers krijgen een rapportage terug van de gegeven antwoorden en ook wat Patrimonium of de Bewonersraad daarmee gaat doen. Vaak is er nog een bijeenkomst waarin de resultaten van de vragenlijst verder verdiept worden. Er is eind 2022 één vragenlijst uitgezet onder de Bewonersadviseurs met als onderwerp *Wat is uw woonbehoefte?* De uitslag van deze vragenlijst en een mogelijk vervolg volgen in 2023.

Bewonerscommissies

Oprichting nieuwe bewonerscommissies

In 2022 werden de bewonerscommissies Mozartstraat en Mr. Thorbeckestraat opgericht.

Overleg met bewonerscommissies

In 2022 waren 12 bewonerscommissies actief. Met de bestaande commissies voeren we onder normale omstandigheden één of meerdere keren per jaar overleg over beheer en leefbaarheid in en rond hun wooncomplexen. Bewonerscommissies krijgen een jaarlijks voorschot van € 300 voor de bekostiging van hun activiteiten. De bewonerscommissies hebben de volgende activiteiten georganiseerd.

- *Bewonerscommissie Weidepoort*

De bewonerscommissie is betrokken bij de overleggen tussen Patrimonium en de leverancier van de warmte. De commissie is daarbij een belangrijke spreekbuis namens de huurders. Daarnaast verleent de bewonerscommissie bijstand aan huurders, onderhoudt zij contacten in de sfeer van lief en leed en geeft zij enkele malen per jaar een nieuwsbrief uit. Dit jaar kon voor het eerst in enkele jaren weer een bewonersavond worden georganiseerd in de school tegenover het complex. Ook werd er een uitstapje georganiseerd naar het Stadhuis in Rotterdam.

- *Bewonerscommissie Klipper Boeier*

De bewonerscommissieleden helpen andere bewoners waar ze kunnen, geven persoonlijke aandacht in de sfeer

van lief en leed en maken deel uit van het wijkoverleg. De actie *Buitenoord Schoon!* die de commissieleden jaarlijks organiseren samen met Patrimonium, de gemeente en basisschool De Ark vond in maart plaats tijdens de landelijke actie NLDoeit.

- *Bewonerscommissie Maashoek*

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

- *Bewonerscommissie Notenhof*

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

- *Bewonerscommissie Vioolhof*

In vervolg op de aanpak van de overlast op het Muziekplein, in samenwerking met de gemeente, zijn er in 2022 enkele evaluatiemomenten geweest met de gemeente. Geconstateerd is dat de overlast verminderd is, maar niet verdwenen. De commissie blijft de situatie monitoren. Begin van het jaar is een minibieb opgehangen in de entree waarvan bewoners gebruik kunnen maken en die ook blijkt te fungeren als ontmoetingsplek.

- *Bewonerscommissie Leerlooierij*

De commissie organiseerde in 2022 diverse bijeenkomsten zoals een zomerlunch en een eindejaarsbijeenkomst. Verder worden nieuwe bewoners welkom geheten en wordt er zoveel mogelijk aandacht besteed aan lief en leed. In samenspraak met Patrimonium werd er in de entree een afsluitbare ruimte gecreëerd onder de trap die fungeert als opbergruimte voor de spullen van de commissie. Onder meer het tweedehands serviesgoed en de aangeschafte opklaptafels hebben er een plekje.

- *Bewonerscommissie Vlietstaete*

De commissie is zeer actief, overlegt met Patrimonium over gebouwzaken en heeft veel aandacht voor de medebewoners.

- *Bewonerscommissie Mandolinehof*

De commissie heeft in 2022 diverse bijeenkomsten voor bewoners georganiseerd. Onder meer op Koningsdag en aan het einde van het jaar werden activiteiten ontplooid. Periodiek wordt een nieuwsbrief uitgegeven en er is veel aandacht voor het tonen van belangstelling bij lief en leed. De minibieb in de hal functioneert nog steeds als een mooie ontmoetingsplek voor de bewoners.

- *Bewonerscommissie Lavendelhof*

Deze commissie maakt zich hard voor het vergroten van de leefbaarheid in en om het gebouw. In het begin van het jaar werd de toegankelijkheid van het gebouw verbeterd door de bestrating aan te passen en werden extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd aan de buitenzijde van het gebouw. De commissie heeft diverse malen gezellige bijeenkomsten georganiseerd voor de medebewoners. Zo was er een bijeenkomst tijdens Burendag met muziek, gezelligheid en lekkers en werd er een eindejaarsbijeenkomst georganiseerd. Ook rond de onthulling van het kunstwerk in de entree werd aan het begin van het jaar een feestelijk moment georganiseerd.

- *Bewonerscommissie Torenavalk*

Deze commissie is in 2022 van start gegaan met activiteiten. Als eerste is in overleg met Patrimonium de entree opgeknapt en gemoderniseerd. Daarnaast heeft de commissie bewonersattenties verzorgd in het kader van de start van de activiteiten.

- *Bewonerscommissie Mozartstraat*

Deze commissie is in de loop van 2022 gestart. De wens om de entree op te knappen en te moderniseren zal als eerste worden opgepakt. Daarnaast heeft de commissie bewonersattenties verzorgd in het kader van de start van de activiteiten.

- *Bewonerscommissie Mr. Thorbeckestraat*

Deze commissie is in de loop van 2022 gestart en bestaat uit twee leden. De oprichting is vooral voortgekomen vanuit de behoefte van bewoners en Patrimonium aan nauwer contact ook gezien de toekomstplannen met de woningen in deze straat.

Bijeenkomst bewonerscommissies in mei

In gebouw BLOK0180 werd voor het eerst een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies. Om de commissies met elkaar kennis te laten maken en ter inspiratie is door Patrimonium een film gemaakt waarin de commissies vertelden wie zij waren en welke activiteiten zij gedaan hadden. Daarna volgde een interactief programma waarin de commissieleden met elkaar in gesprek gingen over ervaringen en verwachtingen. Patrimonium is van plan om een dergelijke bijeenkomst jaarlijks te organiseren rondom wisselende thema's.

Bewonersraad

De spelregels voor het overleg met de Bewonersraad zijn vastgelegd in de (meerjaren)samenwerkingsovereenkomst en wettelijk in de Woningwet en de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Namens Patrimonium voeren de directeur-bestuurder en de manager Wonen het overleg met de Bewonersraad. De managers Vastgoed en Financiën schuiven op verzoek aan. In 2022 is 8 keer overlegd met het bestuur van de Bewonersraad.

Samenstelling Bewonersraad

Tabel 14. Samenstelling Bewonersraad 2022

Voorzitter	André Krijgsman	Benoemd in 2020
Penningmeester	Adrie Gouweloos	Herbenoemd in 2020
Secretaris	Bets van Roon	Herbenoemd in 2020
Bestuurslid	Mieke Verhagen	Herbenoemd in 2020
Bestuurslid	Jan van Ouwkerk	Herbenoemd in 2020
Bestuurslid	Jan Zijlmans	Benoemd in 2020
Aspirant-bestuurslid	Jaap Clements	Benoemd in 2021

Een voorzitter van de Bewonersraad wordt benoemd voor 4 jaar en een lid voor 2 jaar.

Faciliteiten

De Bewonersraad beschikt over een eigen ruimte in het pand van Patrimonium Barendrecht aan de Londen 14-16. Patrimonium stelt deze ruimte kosteloos beschikbaar, evenals een jaarbudget van € 17.624 in 2022 voor activiteiten als opleiding en ondersteuning van de Bewonersraad en communicatie met de achterban. Daarnaast ondersteunt de communicatieadviseur van Patrimonium de Bewonersraad op verzoek met de organisatie van de communicatie naar de achterban (via inspiratie- en ontwikkelsessies, nieuwsbrieven en communicatieadvies).

Prestatieafspraken 2022

Patrimonium stelt aan het begin van ieder jaar samen met de Bewonersraad prestatieafspraken op. Tijdens de reguliere overleggen bespreken Patrimonium en de Bewonersraad de voortgang. Naast de onderwerpen uit de prestatieafspraken 2022 kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

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

Afspraken met de Bewonersraad

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

Participatieonderwerp

Enkele (beleids)onderwerpen en projecten zijn als participatieonderwerpen benoemd in de prestatieafspraken met de Bewonersraad. Deze projecten worden zoveel mogelijk samen met de Bewonersraad voorbereid, waarbij de raad tevens het recht houdt op advies over het eindresultaat. Mocht de Bewonersraad niet in de voorbereiding betrokken willen worden, dan heeft hij nog altijd het recht op overleg en advies op deze onderwerpen en projecten. Voor het overleg en advies gelden de wettelijke termijnen.

De volgende projecten zijn afgerond:

- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad evalueren de huidige samenwerkingsafspraken/overeenkomst.
- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad zetten hun samenwerking in de werkgroep Bewonersadviesgroep voort en werken samen aan het verder optimaliseren hiervan.
- Woningwet: Patrimonium betreft de Bewonersraad bij de voorbereiding van haar bod over de bijdrage van Patrimonium in de uitvoering van de woonvisie voor 2023 en verder.
- Beschikbaarheid: Patrimonium en de Bewonersraad vinden doorstroming op de woningmarkt belangrijk. Zij gaan samen dit onderwerp verdiepen en stellen hiervoor een denkgroep samen die een verdiepingsbijeenkomst gaat voorbereiden
- Leefbaarheid & sociale stabiliteit:

- De Bewonersraad werkt actief mee aan de voorbereiding en uitvoering van activiteiten gericht op leefbaarheid, bewonersparticipatie en sociale samenhang (te denken valt aan koffiebijeenkomsten in de wijken, de jaarlijkse bijeenkomsten in de wijken met jubilarissen en actieve vrijwilligers).
- De Bewonersraad en Patrimonium bespreken gezamenlijk, aan de hand van de resultaten van de monitor sociale stabiliteit en overlastmeldingen op corporatieniveau, de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid.
- De Bewonersraad en Patrimonium dringen gezamenlijk bij de gemeente aan op een structurele begeleiding van kwetsbare huurders (mensen met een bijzondere zorgvraag of begeleiding zoals mensen met een beperking en vergunninghouders).

De volgende projecten lopen door in 2023:

- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad stellen gezamenlijk hun Prestatieafspraken voor 2023 vast.
- Beschikbaarheid & bijzondere doelgroepen: Patrimonium betreft de Bewonersraad bij de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid.
- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad stellen gezamenlijke Prestatieafspraken 2023 vast.
- Klant centraal: Patrimonium en de Bewonersraad werken samen aan het verder optimaliseren van de bewonersadviesgroep.
- Beschikbaarheid & bijzondere doelgroepen: Patrimonium betreft de Bewonersraad in de voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten. De wijze waarop wordt door de Bewonersraad en Patrimonium onderling afgestemd.
- Woningwet: Patrimonium betreft de Bewonersraad bij de voorbereiding en uitvoering van projecten en activiteiten die voortkomen uit het nieuwe *Koersplan 2021+* en stelt de Bewonersraad in de gelegenheid hierop input te geven.
- Leefbaarheid & sociale stabiliteit: De Bewonersraad denkt mee en signaleert ontwikkelingen op het gebied van sociale stabiliteit (signaleren van en samen met Patrimonium inspelen op leefbaarheidsvraagstukken in het woningbezit van Patrimonium). Patrimonium betreft de Bewonersraad bij activiteiten gericht op het voorkomen van botsing tussen verschillende leefstijlen.

Adviesonderwerpen

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

- Betaalbaarheid: Patrimonium en de Bewonersraad bespreken de uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022. De Bewonersraad heeft een positief advies uitgebracht op het voorstel van Patrimonium. De overheid heeft een generieke huurbevrozing afgekondigd. Patrimonium heeft gekozen om de huren van zowel huurders van DAEB- en niet-DAEB-woningen te bevroren en dus geen huurverhoging te vragen.
- Woningwet: Patrimonium en de Bewonersraad bespreken de jaarrekening en het jaarverslag 2021 van Patrimonium en de Bewonersraad geeft vervolgens zijn zienswijze op de jaarrekening en het bestuursverslag

2021. De Bewonersraad heeft kennisgenomen van de inhoud van de jaarrekening en het bestuursverslag 2021 en zag geen reden voor aan- of opmerkingen.

- Klant centraal: de Bewonersraad heeft een positief advies uitgebracht op het geactualiseerde huurprijsbeleid 2021+.

Informatieonderwerpen

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

- Duurzaamheid: planmatig onderhoud / groot onderhoud uitvoeringsplanning voor 2022
- Klant centraal: kwaliteit van dienstverlening (onder meer resultaten van de KWH-metingen 2021).

Prestatieafspraken Patrimonium-Bewonersraad en gemeente Barendrecht

In de *Woonvisie 2016-2025* van de gemeente Barendrecht is de maatschappelijke investering door corporaties verankerd. De exacte bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid, van elke corporatie afzonderlijk, komt in de samenwerking tussen de corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet iedere corporatie vanuit haar inzichten en bedrijfsvoering ieder jaar een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Vervolgens maken corporatie, gemeente én de huurdersorganisatie hierover jaarlijks prestatieafspraken.

Patrimonium heeft haar bod op de woonvisie voor 2022 met de Bewonersraad afgestemd en aan de gemeente uitgebracht voor 1 juli 2022. In de Woningwet 2015 is vastgelegd dat een bod op de woonvisie goedkeuring moet hebben van de raad van commissarissen. Deze heeft op 29 juni 2022 ingestemd met het bod van Patrimonium voor 2023.

Op 9 december 2021 zijn de nieuwe gezamenlijke prestatieafspraken voor 2022-2025 door partijen getekend. Van deze prestatieafspraken is door de kerngroep een werkdocument opgesteld. Dit werkdocument bevat een beknopte weergave van de voortgang en stand van zaken per afspraak, en beschrijft daarbij de eventuele aandachts- en knelpunten. Dit overzicht geeft een totaalbeeld van de voortgang van de prestatieafspraken.

Huurdersinvloed

Patrimonium heeft een samenwerkingsovereenkomst met de Bewonersraad en is gewend jaarlijks prestatieafspraken te maken over het beleid en de huurdersparticipatie bij beleid en beheer. Met de invoering van de herziene Woningwet hebben huurdersorganisaties ook een formele en volwaardige positie gekregen in het proces van prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten.

De intensieve betrokkenheid van de Bewonersraad is voor het eerst in het proces van prestatieafspraken bij wet geregeld. In Barendrecht heeft dit gestalte gekregen door de Bewonersraad actief te betrekken gedurende het gehele proces.

Het bod van Patrimonium

Het bod van Patrimonium is voorbereid met de Bewonersraad en bestaat uit vier thema's die passen in de woonopgaven uit de Woonvisie Barendrecht 2016-2025.

Woonopgave naar prijs

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Woonopgave naar kwaliteit

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

Het bod op de woonvisie is vertaald in prestatieafspraken voor 2022. In deze prestatieafspraken heeft Patrimonium aangegeven voor welke activiteiten zij een bijdrage wil realiseren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Barendrecht. De prestatieafspraken 2022 golden voor het hele jaar 2022 en een aantal afspraken hebben een looptijd van een paar jaar.

Stand van zaken afspraken tot 31 december 2022

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

Op 12 september zijn de prestatieafspraken besproken met de nieuwe wethouders. Dit was een kennismakingsgesprek waarbij vooral de knelpunten in de uitvoering aan de orde zijn gekomen. De volgende rapportage wordt in de eerste helft van 2023 verwacht.

Thema 1: Betaalbaarheid – Een betaalbare woningvoorraad in het sociale en middensegment

Betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. De pensioenen van ouderen worden niet geïndexeerd, een deel van de huurders heeft geen inkomen uit werk en mede door COVID-19 hebben veel huurders onzekerheid over hun inkomen nu en in de nabije toekomst.

Ambitie: Onze gezamenlijke ambitie is dat inwoners van Barendrecht zoveel mogelijk financieel passend wonen. Daar werken we aan met een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, gematigde stijging van woonlasten en preventieve maatregelen om betalingsproblemen te voorkomen. We willen een huurvoorraad in balans, gebaseerd op behoefte en draagkracht. De gemeentelijke lasten maken deel uit van de woonlasten. Voor de betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een laag inkomen is het noodzakelijk

dat de gemeente de gemeentelijke lasten betaalbaar houdt voor deze doelgroep. Door een verstandige gezamenlijke aanpak gaan we samen voor woonlasten op een acceptabel niveau voor de verschillende doelgroepen binnen de sociale huurvoorraad.

Afspraak 1.1: De sociale huurvoorraad van de corporaties dient, per gemeente, voor ten minste 70% te bestaan uit woningen met een streefhuurprijs tot de hoge aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Dit is afgesproken in het Regioakkoord. Elke corporatie geeft specifiek voor het Barendrechtse woningbezit aan in hoeverre de 70% wordt gehaald.

Afspraak 1.2: Toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats conform de wettelijke regels. De vrije toewijzingsruimte van (maximaal) 15% wordt vooral ingezet voor huisvesting van herhuisvestingskandidaten in Barendrecht die goedkoop scheefwonen en voor oudere huishoudens (onder meer vanuit de doorstroomregeling).

Stand van zaken eind 2022: Corporaties houden zich aan deze afspraak.

Afspraak 1.3: De corporaties voeren een gematigd huurbeleid. Er wordt daarbij in Barendrecht geen gebruikgemaakt van de in 2020 geïntroduceerde, bandbreedte van 1% extra huursomstijging voor corporaties/gebieden waar te weinig middelen zijn voor investeringen in beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Stand van zaken eind 2022: Corporaties houden zich aan deze afspraak.

Afspraak 1.4: De corporaties en de gemeente gaan gezamenlijk vroeg op bewoners met betalingsproblemen af. Hiervoor is het convenant vroegsignalering en voorkoming huisuitzettingen op basis van huurschuld in 2020 ondertekend. Havensteder, Patrimonium en de gemeente werken inmiddels samen volgens de afspraken uit dit convenant. Deze werkwijze wordt in 2022 gecontinueerd. Wooncompas sluit zich in 2022 aan bij het convenant en de samenwerking.

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt. De gemeente en corporaties hebben zich aangesloten bij het Landelijke Convenant vroegsignalering.

Afspraak 1.5: Corporaties passen de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli toe. Deze inkomsten worden gebruikt voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen en in duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande sociale voorraad.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

Thema 2: Beschikbaarheid – Voldoende en geschikt aanbod voor meerdere doelgroepen

De druk op het sociale en middenhuursegment is groot. De vraag naar deze woningen is explosief gestegen. De slaagkansen zijn laag en de wachttijden nemen flink toe. De opgave voor Barendrecht vanuit het meer-evenwichtscenario uit het Regioakkoord is fors, circa 1.750 sociale huurwoningen in de periode tot 2030.

Ambitie: We willen een woningvoorraad waarin alle huishoudenstypen, inkomens- en leeftijdsgroepen een passende woning kunnen vinden. Om dat te realiseren zijn er meer woningen nodig voor jongeren, senioren en gezinnen. Partijen zetten zich in om meer sociale huurwoningen in de nieuwbouw te realiseren maar ook op doorstroming in de bestaande voorraad.

Afspraak 2.1: Ten minste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt op gemeenteniveau toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Deze afspraak volgt uit het regioakkoord. Als het percentage niet gehaald lijkt te worden, gaan corporaties en gemeente in overleg over redenen en mogelijke oplossingen.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium voldoet aan deze afspraak.

Afspraak 2.2: Corporaties en gemeente dragen actief bij aan de realisatie van de opgave voor Barendrecht vanuit het Regioakkoord (zijnde een toevoeging van circa 1.750 sociale woningen tot 2030 volgens het meer-evenwichtscenario). Hiervoor werken ze samen aan de ontwikkeling van de Stationstuinen en verkennen andere nieuwbouwlocaties in Barendrecht. Zodra er concrete aantallen bekend zijn, worden deze in de prestatieafspraken benoemd.

Stand van zaken eind 2022: Planvorming is opgestart en loopt door in 2023.

Afspraak 2.3: De gemeente onderzoekt in het kader van het Regioakkoord op welke nieuwbouwlocaties de maximaal toegestane bouwhoogte te verruimen is en of lagere parkeernormen kunnen worden gehanteerd.

Stand van zaken eind 2022: Dit wordt per project bekeken.

Afspraak 2.4: De gemeente maakt in het kader van het Regioakkoord maximaal gebruik van de door het rijk en de provincie geboden subsidiemogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Deze subsidiegelden worden ter beschikking gesteld aan de ontwikkelende corporatie(s). In 2022 worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Stand van zaken eind 2022: Voor de Talmaweg zijn de subsidiemogelijkheden onderzocht. Hiervoor kwam Patrimonium niet in aanmerking. Voor de Zeeheldenbuurt is de afspraak over de subsidie geborgd in de anterieure overeenkomst.

Afspraak 2.5: De gemeente streeft er in het kader van het Regioakkoord naar om het in de woonvisie vastgelegde percentage (25%) sociale huurwoningen in de nieuwbouw waar mogelijk te verhogen, rekening houdend met leefbaarheid en sociale stabiliteit.

Stand van zaken eind 2022: In de Stationstuinen, het grootste nieuwbouwproject van Barendrecht, wordt 30% in het sociale huursegment gebouwd.

Afspraak 2.6: De gemeente draagt bij aan het beperken van de bouwkosten van sociale huurwoningen door de gemeentelijke kosten die voortkomen uit de projecten die gerelateerd zijn aan de woonvisie, duurzaamheid, gebiedsontwikkeling en klimaatadaptatie (bijvoorbeeld leges, ambtelijke vergoeding en dergelijke) te beperken.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium heeft hierover gesprekken gevoerd met de wethouder. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.

Afspraak 2.7: De gemeente handhaaft de doorstroomregeling grote woningen. Corporaties voeren deze regeling uit.

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt en de regeling loopt door in 2023.

Afspraak 2.8: Partijen willen goedkoop scheefwonen verminderen. Zij doen dit door scheefwoners te verleiden door te stromen naar een woning die beter past bij hun inkomen. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang op een deel van de vrije sector. Hierover zijn regionale afspraken gemaakt tussen de corporaties verenigd in Maaskoepel.

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt en deze afspraak loopt door in 2023.

Afspraak 2.9: Corporaties wijzen nieuwbouwwoningen met een middeldure huur toe conform de Verordening middeldure huur gemeente Barendrecht d.d. 17 december 2019. De doelgroepen en de bijbehorende huurgrenzen zijn in de verordening vastgelegd.

Stand van zaken eind 2022: Dit is nog niet aan de orde geweest in 2022.

Afspraak 2.10: De Huisvestingswet 2014 bepaalt dat een gemeente via de huisvestingsverordening maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang mag toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding (eigen inwoners). Dit is alleen toegestaan bij schaarste en verdringing op de woningmarkt. Corporaties zetten dit instrument optimaal in.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium past lokale binding toe; ook bij nieuwbouwcomplexen wordt 25% met voorrang aan Barendrechtters geadverteerd. Bij de eerste 33 sociale huurwoningen in de nieuwbouw aan de Mr. Lohmanstraat is 50% naar Barendrechtters gegaan. Havensteder past geen lokale binding toe en Wooncompas niet of nauwelijks.

Afspraak 2.11: Om het aantal sociale huurwoningen in Barendrecht niet te laten afnemen, worden in Barendrecht geen sociale huurwoningen verkocht.

Stand van zaken eind 2022: Er worden in Barendrecht geen sociale huurwoningen verkocht.

Afspraak 2.12: Nieuwbouw sociale huurwoningen blijven minimaal 15 jaar in het sociale segment, mits dat voor de corporaties financieel haalbaar is.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium en Havensteder houden zich aan deze afspraak. Bij Wooncompas is dit op dit moment niet van toepassing.

Thema 3: Duurzaamheid – Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad

In de toekomst zullen alle woningen, bedrijven en andere gebouwen in Barendrecht op een andere manier worden verwarmd. Op termijn wordt aardgas niet meer gebruikt voor verwarmen, douchen en koken. In het Klimaatakkoord uit 2019 staat dat landelijk een aantal van 1,5 miljoen woningen (ongeveer 20% van het totaal)

van het aardgas af moet zijn in 2030. In 2050 moet Nederland voor 95% CO₂-neutraal zijn. Barendrecht heeft circa 20.000 woningen, waarvan een vijfde in bezit is van corporaties. Daarnaast zijn er nog zo'n 540 bedrijfspanden. Het grootste deel van de woningen en gebouwen in Barendrecht is nog aangesloten op het gasnet. In de Warmtevisie wordt de route beschreven om de overstap te kunnen maken naar een aardgasvrij Barendrecht. Minimaal elke vijf jaar zal de Warmtevisie waar dat kan of nodig is, worden bijgesteld. Als gevolg van de klimaatverandering zorgen we voor een waterrobuust en klimaatbestendig Barendrecht. Hierbij zorgen we ook voor een leefbare en gezonde leefomgeving. We zijn ons ervan bewust dat dit een gezamenlijke opgave is waar bewoners, corporaties en gemeente samen mee aan de slag gaan.

Ambitie: De corporaties werken in lijn met de Aedes-doelstelling toe naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Corporaties verduurzamen jaarlijks forse aantallen woningen, realiseren zeer energiezuinige gasloze nieuwbouw en maken de voorraad gereed voor aansluiting op een alternatieve warmteoplossing. De *Warmtevisie Barendrecht, de route naar 2050* is op 15 december 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit document omvat de route naar een aardgasvrij Barendrecht in 2050. Het plan geeft per wijk inzicht in het meest geschikte duurzame alternatief voor aardgas tegen de laagste maatschappelijke kosten. Ook geeft het inzicht welke wijken het meest geschikt zijn om als eerste te starten met het aardgasvrij maken daarvan. Samenwerking tussen gemeenten en corporaties is essentieel om massa te maken: een aansluiting op een collectieve energievoorziening met de minste maatschappelijke kosten. Essentieel is voor alle partijen draagvlak onder bewoners, dus ook eigenaar-bewoners. Dat wil zeggen: door isolatie, plaatsing van zonnepanelen en/of aansluiting op een collectieve warmteoplossing nemen de woonlasten bij gelijk energieverbruik op dat moment niet toe (en bij voorkeur af). We zijn samen principieel: de sociale huurder mag niet de prijs betalen door als startmotor van de energietransitie te fungeren. Die rol is voorbehouden aan het rijk.

Afspraak 3.1: Corporaties hebben een duurzaamheidsstrategie of stellen die op korte termijn vast. In 2028 zijn er in Barendrecht geen woningen meer met label E, F of G met als doel om uiteindelijk een CO₂-neutrale woningvoorraad te bereiken (dit is een landelijke opgave voor alle corporaties, in afspraak met Aedes).

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium heeft een beperkt aantal woningen met een slecht label. Hiervoor worden er al maatregelen voorbereid. Havensteder en Wooncompas hebben geen woningen met label E, F of G.

Afspraak 3.2: De gemeente maakt aansluiting van corporatiewoningen op een alternatieve warmteoplossing mogelijk. Partijen trekken gezamenlijk onder regievoering van de gemeente op.

Stand van zaken eind 2022: Het nieuwe college heeft aangegeven tijdens deze collegeperiode (t/m 2026) geen voorbereidingen te willen op een warmtenet. Daarnaast is de kans om aan te sluiten op het Rotterdamse warmtenet op korte en middellange termijn gering omdat Vattenfall geen interesse heeft uit te breiden naar Barendrecht. De kans op een warmtenet in Barendrecht is zeer klein. Op het moment ligt de focus op Portland (Albrandswaard), maar die aanpak wordt op termijn gekopieerd naar Carnisselande.

Afspraak 3.3: De gemeente is verantwoordelijk voor de vertaling van de Warmtevisie naar wijkplannen en betreft hierbij corporaties en huurdersorganisaties actief. In de Warmtevisie is Vrijenburg als startwijk (voor het maken van wijkplannen) aangewezen en in bredere context Carnisselande voor een all-electric aanpak (warmtepompen).

Stand van zaken eind 2022: Is nog niet opgepakt. Zie afspraak 3.2.

Afspraak 3.4: De gemeente vraagt de door het rijk beschikbaar gestelde subsidies voor duurzaamheidspakketten aan en stelt deze ter beschikking aan huurders van de corporaties.

Stand van zaken eind 2022: Een projectgroep waarin alle woningcorporaties zitten, bespreekt welke acties er kunnen worden uitgezet om huurders te bereiken voor de energiebesparingsacties vanuit de gemeente. Die acties betreffen:

- energiebesparingspakketten (zelf samenstellen of standaardpakket)
- Groene Bon – via bouwmarkt besparingsproducten bestellen
- energiecoaches
- energiedisplays
- warmtebeeldcamera te leen via bibliotheek
- workshops inductiekoken.

Het RREW-budget loopt af eind 2022. Daarmee zijn de acties die hierboven genoemd zijn gefinancierd. Het budget SPUK Verlaging Energierekening wordt ingezet voor:

- energiecoaches die maatregelen thuis installeren en vaker langskomen, dus een uitgebreidere ondersteuning dan bij de RREW
- cv-optimalisatie; de gemeente heeft een subsidieregeling opgezet die corporaties kunnen aanvragen voor (1) dynamisch waterzijdig inregelen en (2) radiatorventilatoren; dit kan tot 15% gas besparen bij huurders.

Samen met Patrimonium en het Repair Café zijn in oktober 53 woningen geheel voorzien van tochtstrips, leidingisolatie, brievenborstel, radiatorfolie en dergelijke. Dit project is snel en succesvol uitgerold en kan ook bij andere corporaties worden opgezet. De gemeente betaalt de materialen en zoekt vrijwilligers.

Daarnaast heeft Patrimonium in samenwerking met de Bewonersraad een actie voorbereid om huurders gratis isolatiebuizen te verstrekken. Deze actie wordt begin 2023 uitgevoerd.

Afspraak 3.5: De gemeente en corporatie voeren een dialoog over de risico's die naar voren komen uit de klimaatstresstesten in de wijken waar de corporatie veel bezit heeft. Op basis daarvan wordt gezamenlijk bepaald of, en zo ja, welke maatregelen gewenst zijn. Hierover worden vervolgens, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheid, nadere afspraken gemaakt.

Stand van zaken eind 2022: De dialoog wordt op projectniveau gevoerd. Klimaatadaptatie is een thema dat de komende jaren door de gemeente en Patrimonium in de GO-trein verder zal worden geconcretiseerd.

Afspraak 3.6: Corporaties leveren hun bijdrage aan klimaatadaptatie en nemen waar mogelijk klimaat adaptieve maatregelen die bijdragen aan de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van hun woningen en de directe woonomgeving. Corporaties sluiten zich zo mogelijk aan bij het convenant klimaat adaptief bouwen van de provincie Zuid-Holland.

Stand van zaken eind 2022: Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de Zeeheldenbuurt / De Stationstuinen, hanteert de gemeente Barendrecht de eisen die vanuit het convenant Klimaatbestendig Bouwen worden gesteld. Bij bestaande bouw is vooral het resultaat van afspraak 3.5 van belang om tot concrete maatregelen te komen.

Afspraak 3.7: Partijen werken samen aan duurzaam bewonersgedrag. Bij deze aanpak staat de bewoner centraal en werken wij samen aan het terugdringen van het energieverbruik. Omdat wij ons niet altijd bewust zijn van ons energieverbruik kan ongemerkt veel energie verloren gaan. Goede informatie en voorlichting draagt bij aan de bewustwording waardoor de eerste besparing al snel gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld actie Steenbreek).

Stand van zaken eind 2022: Om energiearmoede te verlichten, gaan de energiecoaches langs huis voor een keukentafelgesprek en rondgang door de woning, met een energiebesparingspakket. Ze bespreken welke kleine besparende maatregelen een huurder zelf kan nemen, bijvoorbeeld het sluimergebruik (gemiddeld 10% van elektriciteitsgebruik) terugbrengen door een tijdschakelaar te plaatsen. Of het aanbrengen van radiatorfolie of kozijnfolie. Na het gesprek wordt een adviesrapport opgesteld op maat, waarin alle tips kunnen worden nagelezen. De energiedisplays (verstrekkt via Patrimonium) geven real-time een beeld hoeveel gas en elektriciteit er wordt gebruikt, en hoeveel geld dat per dag kost. Uit onderzoek van PBL (2021) kan dit leiden tot een gedragsverandering over de lange termijn, resulterend in 6% gasbesparing en 2% elektriciteitsbesparing.

Patrimonium werkt samen met de gemeente en andere partners aan de aanpak van de energiearmoede. Er is een werkgroep geformeerd. Deze groep denkt na over welke maatregelen de gemeente en Patrimonium kunnen nemen om de energiearmoede te bestrijden.

Er zijn inmiddels 50 adressen voorzien van energiebesparende voorzieningen door vrijwilligers van het Repair Café. We werken samen met de gemeente in dit project.

Thema 4: Wonen en zorg – Langer thuis is meer dan een woning

Nederland vergrijst. Volgens cijfers van het Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) telt Nederland in 2040 2,5 miljoen ouderen. Van de 75-plussers woont nu 92% zelfstandig. 25% maakt gebruik van zorg of ondersteuning uit meer dan één domein en 38% is kwetsbaar. Waar nu een 85-plusser een beroep kan doen op 15 relatief 'jonge' mantelzorgers (50 tot en met 75 jaar), zijn dat er in 2040 nog maar zes. De Gemeentescan van ZorgImpuls (Barendrecht in beeld uit april 2019) laat in de bevolkingsprognose per leeftijdsgroep voor de gehele gemeente Barendrecht in de periode 2017-2040 vooral een stijging van de groep ouderen (65-plussers) zien. Deze leeftijdsgroep neemt toe van 16,1% in 2017 naar 29,5% in 2040. Het geschatte percentage 75-

plussers in Barendrecht neemt de komende jaren flink toe. In het percentage 75-plussers zien we een verdubbeling in de periode 2017-2040 (toename van 6,6% in 2017 naar 14,6% in 2040).

Mensen met een beperking: afhankelijk van de definitie wonen er in Nederland 1,35 tot 5,2 miljoen mensen in de leeftijd tussen 15 en 75 jaar die in het dagelijks leven last hebben van belemmeringen vanwege een chronische ziekte, een psychische aandoening of een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen met hun ketenpartners om hun kwetsbare inwoners een passende woonoplossing te bieden. Het gaat om een sterk groeiende groep ouderen maar ook om mensen met een handicap of psychische kwetsbaarheid. Om tot een goede woonoplossing te komen, is het cruciaal om wonen en zorg met elkaar te verbinden.

Ambitie: Partijen staan voor een zorgzame gemeente. Een gemeente waarin inwoners met een lichamelijke, verstandelijke en/of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. Mede omdat Barendrecht vergrijst, groeit de doelgroep. De opgave oppakken vereist meer levensloopbestendige en/of zorggeschikte woningen, in combinatie met nabijheid van zorg. Samen streven we ernaar passende woonvormen in woonservicegebieden te realiseren en de bestaande voorraad (en woonomgeving) geschikter te maken.

Afspraak 4.1: Partijen streven naar voldoende geschikte woningen, zodat senioren en mensen met beperkingen zelfstandig kunnen (blijven) wonen en leven. Het aanbod van toegankelijke (gelijkvloerse, rollator-toegankelijke, rolstoel-toegankelijke) woningen, levensloopgeschikte woningen en zorgwoningen wordt uitgebreid. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd door nieuwbouw (vooral na de afsprakenperiode) en individuele woningaanpassingen (via WMO). Aanpassingen voor collectief gebruik aan bestaande bouw zijn primair de verantwoordelijkheid van de betreffende corporatie.

Stand van zaken eind 2022: De gemeente werkt vanuit de uitgangspuntennotitie wonen, het college werkt aan een woonvisie met daarin aandacht voor wonen en zorg.

In 2022 heeft Patrimonium 93 nieuwbouwappartementen aan de Mr. Lohmanstraat opgeleverd. Het eerste blok van 33 woningen is voor 55+ gelabeld. Voor de andere twee blokken geldt 18+ als leeftijdseis. Patrimonium heeft maximaal 5% van haar voorraad gereserveerd voor mensen met een bijzondere zorgvraag.

Afspraak 4.2: De gemeente en corporaties wisselen informatie uit over individuele woningaanpassingen.

Stand van zaken eind 2022: Dit moet nog worden ingevuld.

Afspraak 4.3: Aangepaste toegankelijke/levensloopbestendige woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens die (extra) voorzieningen nodig hebben.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium heeft woningen gelabeld naar doelgroepen. Een substantieel deel is gelabeld voor 55+, maximaal 5% is gelabeld voor bijzondere doelgroepen (mensen met een beperking). Ook Havensteder en Wooncompas hebben woningen gelabeld voor de doelgroep 55+.

Afspraak 4.4: Het gebruik van scootmobielen neemt toe. De gemeente en corporaties spreken af bij nieuwbouw voor senioren voldoende en veilige stallingsplekken voor scootmobielen te realiseren. In de bestaande voorraad worden in of bij appartementengebouwen (met verder goed toegankelijke woningen) waar

nodig en mogelijk scootmobielstallingen gerealiseerd. De gemeente en corporaties zoeken samen naar een passende oplossing en overleggen over de financiering ervan. Huurdersorganisaties signaleren en melden bij de corporaties in welke appartementengebouwen zich problemen voordoen met het stallen van scootmobielen. WMO-budget is wettelijk gezien niet bestemd voor collectieve voorzieningen maar gericht op het individu. Daarom is het nodig om collectieve voorzieningen per project af te wegen. De gemeente werkt op korte termijn in overleg met de corporaties een voorstel uit voor de financiering van collectieve voorzieningen waaronder de scootmobielstallings- en oplaadruimten.

Stand van zaken eind 2022: Middellange termijn ambtelijk advies is om een subsidieregeling voor het realiseren van collectieve scootmobielstallingen te creëren. Bestuurlijke bekrachtiging nieuwe college moet nog plaatsvinden.

Afspraak 4.5: De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding en ondersteuning van inwoners met een lichamelijke, verstandelijke en/of psychische beperking om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Hiervoor wordt gewerkt aan de woonzorgvisie. In 2022 wordt onder leiding van de gemeente gewerkt aan een vertaling van deze visie naar maatregelen.

Stand van zaken eind 2022: De gemeente Barendrecht is in 2022 gestart met de actualisatie van de Woonvisie en betreft in dit proces de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Thema 5: Huisvesting en begeleiding bijzondere doelgroepen – Samen nemen we onze verantwoordelijkheid

Naar verwachting ontstaat de komende jaren een mismatch in vraag en aanbod voor kwetsbare personen die (soms tijdelijk) onvoldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig in de maatschappij te functioneren. De mismatch is een direct gevolg van de extramuralisering in de zorg en de ambitie om mensen zoveel mogelijk thuis te laten wonen met zorg en ondersteuning in de wijk. Zo ontstaat er een overschot aan capaciteit in intramurale voorzieningen en een tekort aan plekken voor met name begeleid en zelfstandig wonen met zorgarrangementen in de wijk. Betrokken partijen (corporaties, zorgaanbieders en gemeente) werken al enige tijd nauw samen om deze ontwikkelingen het hoofd te bieden.

Ambitie: Partijen nemen hun verantwoordelijkheid om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Deze doelgroepen zijn heel divers, hen kenmerkt wel vaak een vorm van kwetsbaarheid of behoefte aan begeleiding. Aan bijzondere doelgroepen wordt met urgentie of via directe bemiddeling een woning toegewezen. Een groot deel komt voort uit uitstroom uit zorginstellingen. Het rijksbeleid is namelijk gericht op extramuralisering. Deze toestroom van huurders met een vorm van kwetsbaarheid en/of behoefte aan begeleiding leidt in bepaalde wijken tot afname van de veerkracht. Samen zetten we er dan ook op in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur, waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden. In de uitstroom zijn we zorgvuldig. We bieden verspreid over de

gemeente, woningen aan en zijn gezamenlijk alert op wijken en buurten waarin de draagkracht afneemt en de spanning oploopt.

Afspraak 5.1: Corporaties dragen (zoveel mogelijk) naar rato van de omvang van hun bezit bij aan de realisatie van de taakstelling van vergunninghouders. Patrimonium neemt 60% voor haar rekening, Havensteder 20% en Wooncompas 20%. Zij zetten daarvoor maximaal 20% van de voor verhuur vrijkomende sociale huurwoningen in. Als genoemde 20% niet toereikend is, zoekt de gemeente naar huisvestingsalternatieven.

Stand van zaken eind 2022: Er is een inhaalslag gemaakt. Echter eind 2022 was de taakstelling nog niet volledig gehaald en moesten nog 19 personen worden gehuisvest. Verder heeft de gemeente recent een projectleider ingehuurd voor flexwonen.

Afspraak 5.2: Samen zetten partijen erop in om de wijken te versterken met bijvoorbeeld voorzieningen voor ontmoeting en een steunstructuur waardoor ook kwetsbare mensen er een thuis vinden.

Stand van zaken eind 2022: De gemeente en corporaties zetten hun mensen en middelen in om de buurten schoon, heel en veilig te houden. Ze faciliteren en ondersteunen activiteiten op het gebied van sociale cohesie. Corporaties richten zich op hun bezit en de aangrenzende woonomgeving. De gemeente richt zich op de openbare ruimte.

Afspraak 5.3: De gemeente stelt een woonzorgvisie op en betreft corporaties in dit traject. Partijen overleggen op basis van de opgave uit de woonzorgvisie over de bijdrage van de corporaties. In de uitstroom zijn corporaties en gemeente zorgvuldig, corporaties bieden verspreid over de gemeente woningen aan en zijn gezamenlijk alert op wijken en buurten waarin de draagkracht afneemt en de leefbaarheid onder druk staat.

Stand van zaken eind 2022: Dit wordt meegenomen in het proces van de woonvisie.

Afspraak 5.4: De gemeente continueert haar inzet, regie op processen en financiering van LZN, sociale wijkteams en inburgering en begeleiding van nieuwkomers (vergunninghouders). De gemeente maakt afspraken met Vluchtelingenwerk over de maatschappelijke begeleiding en de verplichte inburgering van nieuwkomers. Daarnaast vinden partijen het belangrijk dat signalen vanuit de samenleving tijdig met elkaar worden gedeeld en dat er een gezamenlijk plan van aanpak komt voor als een escalatie plaatsvindt (brandjes geblust moeten worden). De gemeente overlegt op korte termijn met de corporaties met als doel tot een structurele oplossing te komen van het vraagstuk van begeleiding van vergunninghouders na hun inburgeringstraject.

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt. Er wordt goed samengewerkt tussen de partners.

Afspraak 5.5: Voor inwoners die vanuit een intramurale voorziening, zoals beschermd wonen of maatschappelijke opvang, weer zelfstandig (met begeleiding) in de gemeente kunnen gaan wonen, zijn voldoende passende woningen beschikbaar. De gemeente brengt de omvang van deze groep in beeld. De gemeente en corporaties maken zo nodig nadere afspraken om de huisvesting van deze groep vorm te geven.

Stand van zaken eind 2022: Dit wordt meegenomen in het proces van de woonvisie. Aanbieder Pameijer is op zoek naar een locatie.

Thema 6: Leefbaarheid & Sociale stabiliteit – Prettig wonen in de wijk voor iedereen

Leefbaarheid en sociale stabiliteit staan de laatste jaren door allerlei ontwikkelingen in de maatschappij (onder meer door passend toewijzen, de individualisering, bezuinigingen in de zorg en extramuralisering van de zorg) onder druk. De leefbaarheid van wijken en buurten en de ontwikkelingen daarin staan de laatste jaren sterk in de belangstelling. Beleidsmatig is er veel aandacht naar uitgegaan, zowel landelijk als lokaal.

Ambitie: In Barendrecht is het goed wonen. We zien wel dat gezamenlijke inzet hard nodig is om de wijken en buurten gedifferentieerd en veerkrachtig te houden. We hebben daarbij ieder onze logische taken, rollen en verantwoordelijkheden. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, veiligheid, beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de corporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Huurdersorganisaties hebben een belangrijke rol om bewoners te mobiliseren en signalen over (on)leefbaarheid vanuit de eigen achterban in te brengen. We kunnen niet alleen zelf aan de slag gaan, samen moet en kan het beter.

Afspraak 6.1: De gemeente is primair verantwoordelijk voor de leefbaarheid van wijken en buurten (openbare orde, veiligheid, beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijke welzijn). De primaire verantwoordelijkheid en kerntaak van de corporaties is goed beheer van woningen en wooncomplexen en een schoon, heel en veilige directe woonomgeving. Partijen werken samen aan leefbare buurten en wijken, informeren en betrekken elkaar in hun plannen.

Stand van zaken eind 2022: De gemeente en corporaties zetten hun mensen en middelen in om de buurten schoon, heel en veilig te houden. Ze faciliteren en ondersteunen activiteiten op het gebied van sociale cohesie. Corporaties richten zich op hun bezit en de aangrenzende woonomgeving. De gemeente richt zich op de openbare ruimte.

Afspraak 6.2: Huurdersorganisaties hebben een signalerende en informerende rol over (on)leefbaarheid vanuit en naar de eigen achterban.

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt.

Afspraak 6.3: Partijen monitoren en bespreken de ontwikkelingen in leefbaarheid en sociale stabiliteit op ambtelijk en bestuurlijk niveau minimaal twee keer per jaar en maken met elkaar afspraken over wie welke bijdrage levert aan de oplossing van de geconstateerde knelpunten. Monitoring vindt plaats in de stuurgroep voor de allianties en in de alliantie sociale samenhang.

Stand van zaken eind 2022: Patrimonium heeft voor haar portefeuillestrategie een analyse van de draagkracht van haar wooncomplexen uitgevoerd. De resultaten hiervan moeten nog gedeeld worden met de partners.

Afspraak 6.4: De gemeente faciliteert en financiert initiatieven in samenlevingsopbouw, sociale cohesie en preventie (vanuit het welzijnskader).

Stand van zaken eind 2022: Dit loopt. KijkOpWelzijn wordt door de gemeente gesubsidieerd. Daarnaast zijn er andere subsidiemogelijkheden voor onder meer bewonersinitiatieven.

Afspraak 6.5: Woonfraude belemmert een eerlijke verdeling van woningen. Het tast de leefbaarheid aan bij overlast en overbewoning en leidt door verminderde binding van huurders en groter verloop tot minder sociale cohesie. In de meeste gevallen worden wetten en regels overtreden. Corporaties en gemeente treden in het kader van handhaving van de wetten en regels actief op tegen woonfraude en intensiveren daarom hun activiteiten om fraude met sociale huurwoningen op te sporen en aan te pakken. Hiervoor worden de volgende activiteiten opgezet: het bestaande covenant wordt onder leiding van de gemeente geactualiseerd, corporatiemedewerkers kunnen bij de gemeente een beperkte set aan gegevens opvragen uit de BRP, gemeente en corporaties vergelijken hun bestanden en op basis van deze vergelijking kan een locatie worden aangewezen waarbij medewerkers van corporaties en de gemeente samen op pad gaan voor onderzoek in de wijk.

Stand van zaken eind 2022: Er zijn gesprekken gevoerd met een ambtelijke vertegenwoordiging. Tot concrete resultaten heeft dit nog niet geleid.

Afspraak 6.6: Partijen voeren gezamenlijk buurtschouwen uit in buurten waar de corporaties bezit hebben. De gemeente organiseert de buurtschouwen.

Stand van zaken eind 2022: Buurtschouwen moeten nog worden hervat.

Thema 7: Overige afspraken

De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen partijen. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten. Samenwerking is de sleutel tot succes.

Ambitie: We werken aan een goede samenwerking met een open en transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Zo kunnen alle partijen elkaar versterken en zich gezamenlijk inzetten voor een optimaal functionerende sociale-huurwoningmarkt in Barendrecht.

Afspraak 7.1: Partijen monitoren de prestatieafspraken minimaal één keer per jaar op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Waar nodig en mogelijk zullen partijen de afspraken jaarlijks concretiseren.

Stand van zaken eind 2022: In verband met de nieuwe samenstelling van het college en de raad zijn de prestatieafspraken eenmaal onderwerp van gesprek met het nieuwe college van B en W tijdens een kennismakinggesprek. Het nieuwe college is bijgepraat. Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken getekend. Deze afspraken hebben ook gevolgen voor de gezamenlijke prestatieafspraken. Ook dit moet worden meegenomen bij de actualisatie van de gezamenlijke prestatieafspraken.

Afspraak 7.2: Partijen spreken elkaar aan als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt. Zo kunnen alle partijen zich écht inzetten voor een optimaal functionerende sociale-huurwoningmarkt in Barendrecht.

Stand van zaken eind 2022: Is nog niet nodig geweest.

Afspraak 7.3: De gemeente handhaaft de generieke achtervang voor corporaties in Barendrecht. Als het nodig is om de achtervang uit te breiden, werkt de gemeente hieraan mee als het verzoek redelijk is.

Stand van zaken eind 2022: Dit is geregeld.

Afspraak 7.4: De gemeente actualiseert haar woonbeleid (woonvisie en woonzorgvisie) en betreft corporaties en huurdersorganisaties in dit proces. Zij leveren actief hun input aan deze actualisatie.

Stand van zaken eind 2022: De huidige woonvisie is gedateerd. In januari 2022 is een uitgangspuntennotitie voor de nieuwe woonvisie vastgesteld. Het nieuwe college heeft het actualisatietraject hervat. De corporaties en huurdersorganisaties zijn belangrijke partners en zijn bij het opstellen van de nieuwe woonvisie betrokken. De gemeente streeft ernaar om de woonvisie in de eerste helft van 2023 te laten vaststellen door de gemeenteraad. De nieuwe woonvisie vormt straks de basis voor de nieuwe gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en hun huurdersorganisaties.

Afspraak 7.5: De actualisatie van het Regioakkoord 2019 kan tot aanpassingen leiden van de prestatieafspraken.

Stand van zaken eind 2022: Het Regioakkoord is geactualiseerd. Vertaling hiervan hoort in de woonvisie een plek te krijgen en de nieuwe woonvisie zal worden gebruikt voor de actualisatie van de gezamenlijke prestatieafspraken.

Onze agenda in Koersplan 2021+

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

6. Organisatie

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

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

Organisatieactiviteiten 2022

De wereld om ons heen verandert steeds. Dat betekent dat wij een organisatie moeten zijn die makkelijk en snel op die veranderingen kan inspelen. Ook in 2022 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2022 (maar ook de komende jaren):

- inrichting nieuw ERP-systeem
- wendbare organisatie
- ontwikkeling medewerkers
- hybride werken
- deelname aan Corporaties in Beweging.

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

Ook in 2023 gaan we het verandervermogen van de organisatie nog volop stimuleren. Wij willen dat om te kunnen blijven voldoen aan wat de buitenwereld van ons vraagt en om onze dienstverlening aan onze huurders te blijven verbeteren.

Inrichting nieuw ERP-systeem

Eind 2021 is Patrimonium live gegaan met een nieuw ERP-systeem (Tobias 365 van Aareon). Deze overstap was nodig omdat een deel van de programmatuur die in gebruik was niet meer ondersteund werd en daarmee een hoog risico was qua informatiebeveiliging. Daarnaast waren er twijfels over de toekomstbestendigheid van het toenmalige systeem. Deze overstap wordt gezamenlijk met zes andere corporaties doorlopen. Patrimonium is de eerste in de rij geweest.

In 2022 zijn aanvullende modules geïmplementeerd, waarmee eind 2022 nagenoeg alle functionaliteiten in theorie aanwezig zijn. De overgang naar een nieuw systeem inclusief nieuwe werkwijze heeft een grote impact op de organisatie. Denk aan wegvallende routines en het onder de knie krijgen van een volledig nieuw systeem. Dit alles kost veel tijd. Daarnaast is de programmatuur nog niet stabiel genoeg. Te vaak treden verstoringen op. Dat hoeft op zich niet te leiden tot grote problemen als deze tijdig verholpen worden. Dat is echter niet altijd het geval.

Doorlooptijden van verstoringen zijn lang. Drie factoren lijken hierin tot complicaties te leiden.

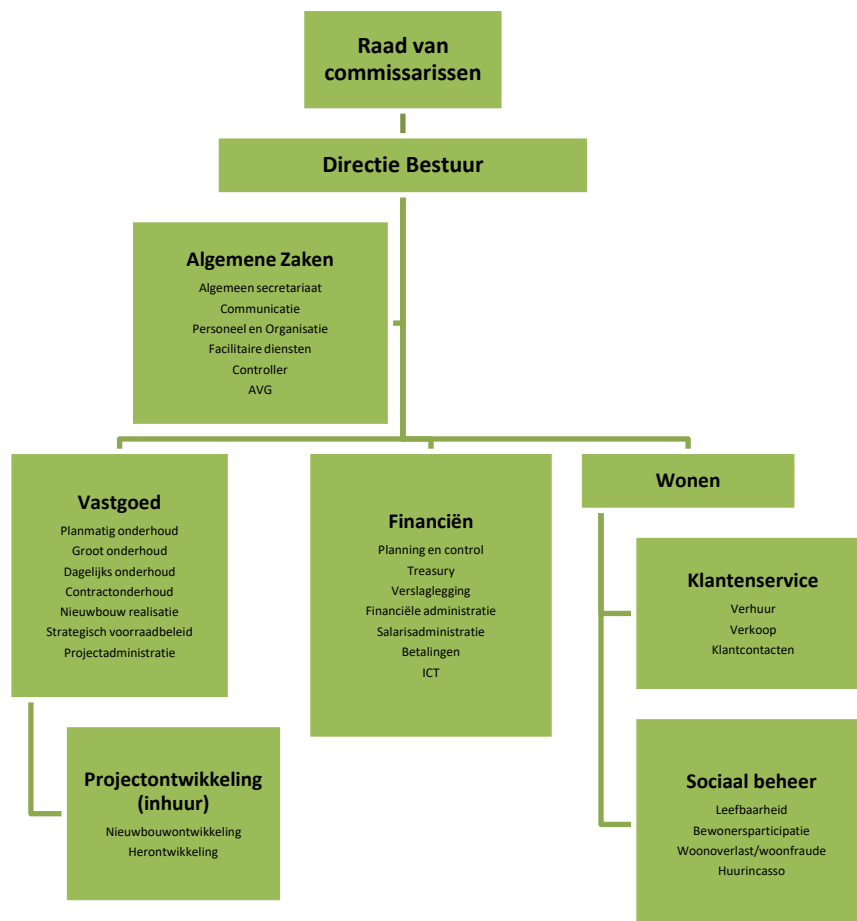
1. Een tekort aan gekwalificeerd personeel bij de leverancier;
2. De verschillen in 'taal' tussen ICT'ers en gebruikers;
3. De complexiteit van systemen (die weer ingegeven is door de extreme complexiteit in ons vakgebied als gevolg van specifieke regelgeving).

Er is bij de start bewust gekozen om deze overstap gezamenlijk te doen. Als kleine corporatie zijn wij nooit in staat om dit soort ingewikkelde ICT-systemen in de lucht te houden en te blijven beheersen. Halverwege 2023 zijn alle andere corporaties eveneens live. In dat jaar wordt de samenwerking tussen kerngebruikers opgestart. Het doel is om met deze hechtere samenwerking te borgen dat de programmatuur op de juiste manier functioneert en ingezet wordt. Naast de samenwerking wordt specifieke externe ondersteuning ingehuurd en zijn afspraken met de leverancier gemaakt om jaarlijks kennissessies te organiseren op een aantal vakgebieden.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur ziet er per 31 december 2022 als volgt uit.

Figuur 1. Organogram



Personeel

Patrimonium richt zich op het ontwikkelen en motiveren van medewerkers en het bevorderen van de gewenste organisatiecultuur.

Eind 2022 was de vaste personele samenstelling 28,39 fte's. Dat is 2,16 fte meer dan eind 2021 (26,23). We hebben vier medewerkers aangetrokken (waaronder een trainee) en er zijn twee medewerkers vertrokken.

Eind 2022 waren geen medewerkers ingehuurd als gevolg van ziekte-, zwangerschaps- en ouderschapsverlof. Wel zijn er 6 interim-medewerkers en worden 2 medewerkers via een collega-corporatie ingeleend. Eind 2022 waren nog 6 medewerkers ingehuurd. Het aantal ingehuurde medewerkers is in 2022 iets gedaald.

Tabel 15. Samenstelling personeelsbestand eind 2021

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal medewerkers	31	30	29	28	28
• Man	10	10	9	10	10
• Vrouw	21	20	20	18	18
Personeel (interim in aantallen)	6	7	6	11	16
Gemiddelde leeftijd	50	50	49	49	49
Gemiddelde diensttijd (in jaren)	12,4	11,7	10,9	11	12
Ziekteverzuim (in procenten)	4,1	2,78	1,3	1,3	2,8
In- en uitstroom medewerkers (in aantallen)	5	3	5	6	1
Aantal medewerkers met (deeltijd)pensioen	0	1	0	1	0
Stagiaires (in aantallen)	1	0	1	0	0

Werkkostenregeling

Patrimonium viel met haar vergoedingen en verstrekkingen in 2022 binnen het forfait van 1,18% van de loonsom.

Arbodienstverlening

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

PMO

In het tweede kwartaal van 2022 heeft een periodiek medisch onderzoek (PMO) voor alle medewerkers plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd door onze nieuwe arbodienstverlener en bestond uit twee onderdelen: het invullen van een vragenlijst en een fysiek onderzoek. Aan de vragenlijst heeft 90% van de medewerkers deelgenomen. Aan het fysieke onderzoek 65%. Op 5 van de 7 onderdelen uit de vragenlijst scoort Patrimonium beter dan de landelijke benchmark. Op één onderdeel scoren we gelijk aan de benchmark en op één onderdeel minder goed. Dit betreft een onderdeel uit het fysieke onderzoek en daar zijn door de arts aan betrokken medewerkers tips en adviezen over gegeven. Gezien de positieve uitkomsten van het PMO is er voor Patrimonium geen aanleiding om verdere actie te ondernemen.

Ziekteverzuim

Terugdringen ziekteverzuim

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

Verzuimpercentage

Het ziekteverzuim over 2022 is uitgekomen op 4,1%. In 2021 was dit 2,78%. Dit is hoger dan de voorgaande drie jaren. In 2022 waren er drie langdurig-verzuimgevallen. Medewerkers meldden zich vaker ziek dan in 2021, namelijk 1,37 keer ten opzichte van 0,82 keer in 2021. Het totaal aantal verzuimmeldingen bedroeg 42.

Stages

Patrimonium gaat actief om met stages en heeft als uitgangspunt dat minimaal één stagiair per stagesoort per stagejaar (september t/m mei) wenselijk is. Het gaat dan om werkstages (beroepsvoorbereidende stages en eind- of afstudeerstages) en maatschappelijke stages (snuffelstages). In 2022 was er één hbo-afstudeerstage.

Opleiding

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

Persoonlijk ontwikkelingsplan

In 2022 heeft één medewerker een persoonlijk ontwikkelingsprogramma gevolgd. Bij deze medewerker staat de ontwikkeling naar een (hoger gewaardeerde) andere functie centraal.

(Collectief) opleidingsplan

In 2022 vonden drie (semi-)collectieve opleidingen plaats:

- Beïnvloedingsvaardigheden (projectleiders Patrimonium)
- Verdieping beïnvloedingsvaardigheden (projectleiders Patrimonium)
- UAV GC en Systeemgerichte contractbeheersing (vastgoed).

Hybride werken

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

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

- de individuele medewerker, het team / de afdeling en de organisatie
- arbeidsomstandigheden
- leiderschap
- reiskostenvergoeding en thuiswerkvergoeding

- wet- en regelgeving, cao.

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

Kantoorpand

Begin 2022 is besloten om te gaan verhuizen in plaats van het huidige pand te gaan verbouwen. Er kwam namelijk een geschikt pand beschikbaar op de markt (Henry Dunantlaan 3). Het verbouwingsplan is het afgelopen jaar vertaald naar het nieuwe pand en met de huisaannemer is in bouwteam een kaderstellende raming opgesteld. Er zijn twee partijen benaderd om te komen met een inrichtingsplan dat past bij onze ambities. De keuze is uiteindelijk gevallen op het plan dat het beste paste bij de ambities, het meedenken, duurzaam en circulaire bijdrage en de laagste in prijs. Nadat medio 2022 het investeringsbesluit is genomen, zijn er drie werkgroepen in het leven geroepen om de realisatie van de verbouwing, verhuizing en de inrichting & huisstijl van het nieuwe pand te realiseren. De verbindende factor tussen deze werkgroepen is de projectleider die rapporteert aan de directeur-bestuurder. Helaas is de projectleider in de loop van het jaar uitgevallen. Tot op heden is haar rol overgenomen door een stuurgroep die zorgt voor de afstemming onderling en de verantwoording naar de directeur-bestuurder. De verbouwing van het nieuwe pand is in het vierde kwartaal van 2022 gestart. Voor het bestaande pand is al een koper gevonden en een voorlopige koopovereenkomst gesloten. De werkzaamheden van alle werkgroepen liggen op schema; de huidige planning voorziet dat vanaf 15 mei 2023 Patrimonium vanuit haar nieuwe onderkomen zal werken.

Strategische personeelsplanning

Vanuit de behoefte van het management en de bestuurder om meer strategisch te kijken naar ons (toekomstige) personeelsbestand en de verplichting uit de cao Woondiensten is in 2019 een eerste strategische personeelsplanning opgesteld voor de periode tot en met december 2020. In 2021 is deze herijkt en is een nieuwe strategische personeelsplanning vastgesteld voor de periode 2021-2023.

De strategische personeelsplanning bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Het strategische personeelsplan is een levend document en wordt ieder halfjaar geëvalueerd.
In 2023 wordt een nieuwe strategische personeelsplanning opgesteld voor de periode 2023-2025.

Leiderschapsontwikkeling

De afgelopen jaren hebben we ons ingezet om de organisatie wendbaar en medewerkers flexibel te krijgen. In het kader van eigenaarschap geven en nemen, hebben we in 2022 vooral ingezet op de diversiteit aan mogelijkheden om je eigen leervormgever te zijn. Dit gebeurt als vervolg op mentorcoaching gericht op het omgaan met veranderingen in de maatschappij met gevolgen voor ons werk. Verder hebben we voorbereidingen getroffen om in 2023 aan de slag te gaan met het benoemen van relevante veranderingen en het bepalen van de betekenis daarvan voor het dagelijks werk van iedereen. Dit zal ook een modernisering vragen van de planning- en beoordelingscyclus.

Veiligheid en preventie

De organisatie voor bedrijfshulpverlening (BHV) bestond aan het eind van het jaar uit zes medewerkers. Het BHV-team overlegt eens per kwartaal. In totaal waren er vier fysieke overleggen. Alle BHV-medewerkers hebben begin 2022 de herhalingscursus met goed resultaat afgerond. Het BHV-team heeft in april 2022 voor alle medewerkers van Patrimonium een incompanycursus Reanimatie/AED geïnitieerd. Twee medewerkers van de firma BHV-Nieswaag hebben tijdens deze cursus geleerd hoe te reanimeren en de AED toe te passen als een situatie zich voordoet. 15 medewerkers hebben deze cursus gevolgd. De cursus is door iedereen als zeer positief beoordeeld en zal daarom in 2023 weer worden aangeboden.

De brandslanghaspels, noodverlichting en EHBO-verbanddozen worden jaarlijks gecontroleerd en daar waar nodig vervangen en aangevuld. De AED is in 2022 vervangen. Er hebben zich in 2022 geen ongevallen voorgedaan in het kantoor van Patrimonium.

Communicatie

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

Digitalisering

Mijn Thuis: eigen omgeving voor huurders

De digitale dienstverlening breiden we verder uit. Via het huurdersportaal kunnen onze huurders vanuit huis hun correspondentie inzien, hun wijzigingen doorvoeren en een groot deel van hun huur- en woonzaken zelf regelen op een tijdstip dat hen het beste uitkomt. Inmiddels maken 1.806 huurders gebruik van *Mijn Thuis*, waarvan 819 huurders via een desktop en 987 huurders via een mobiel apparaat (tablet of mobiele telefoon).

Evenementen

In 2022 bevonden we ons in de nasleep van de coronacrisis. Begin van het jaar was er nog een lockdown, dat heeft ervoor gezorgd dat we ook in 2022 behoudend zijn geweest in het organiseren van evenementen.

Wel hebben we na de gemeenteraadsverkiezingen besloten om twee kennismakingsbijeenkomsten te organiseren. Een voor het college van B en W en een voor de raadsleden. We wilden hen kennis laten maken met Patrimonium, sociale volkshuisvesting in Barendrecht en de uitdagingen waar we gezamenlijk voor staan. Vanuit deze kennismakingsbijeenkomsten werken we aan het verder uitbouwen van de relaties de komende jaren.

Sponsoring

Sinds de invoering van de *Woningwet 2015* is het voor corporaties niet meer toegestaan om zich bezig te houden met sponsoractiviteiten. Patrimonium heeft in 2022 dan ook niets gesponsord.

Medezeggenschap

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

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

In 2022 zijn er twee medezeggenschapsbijeenkomsten geweest, in april en oktober. Onderwerpen waarover medewerkers werden geïnformeerd, of waarbij een oproep werd gedaan aan medewerkers om hierover mee te denken of een advies te geven waren:

- PMO;
- (stand van zaken) omgaan met ongewenst gedrag;
- oproep RvC (jaarlijks gesprek medewerkers RvC);
- (stand van zaken) hybride werken.

Onze agenda in Koersplan 2021+

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

7. Governance

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

Corporate Governance

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het Reglement van de raad van commissarissen, Reglement auditcommissie, Reglement remuneratiecommissie, Bestuursreglement, de Procuratieregeling, Reglement financieel beleid en beheer, visie op bestuur en toezicht en het Treasurystatuut. Patrimonium heeft een Integriteitscode en een Regeling omgaan met melden vermoeden misstanden en integriteitsschending. Alle genoemde documenten zijn openbaar en geplaatst op de website.

Bestuur

Van 1 januari tot heden

De heer P. Manders, directeur-bestuurder, geboren in 1960, heeft van 1 januari tot en met 31 december 2022 de volgende nevenfuncties gehad:

- bestuurslid Duurzaamheidskring Barendrecht
- ambassadeur stichting Present Barendrecht.

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

Permanente educatie bestuur

In de Governancecode staat dat vanaf 1 januari 2015 bestuurders van corporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Bij een tussentijdse in- of uitdiensttreding in de periode 2020/2021/2022 wordt het aantal te behalen PE-punten op basis van de datum van in- of uitdiensttreding vastgesteld. De directeur-bestuurder heeft gezien over de periode 2020/2021/2022 146,5 PE-punten behaald. Dit betekent dat hij voldoet aan het minimum van 108 PE-punten over deze periode.

Tabel 16. Overzicht behaalde PE-punten in 2021

Naam bestuurder	2022 Behaalde PE-punten	2020/2021/2022 Minimaal te behalen PE-punten	2020/2021/2022 Behaalde PE-punten
P. Manders (in dienst per 1 september 2015)	45	108	146,5

Remuneratie bestuur

Patrimonium heeft in 2022 geen functionarissen in dienst gehad die boven de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT 2) beloond zijn. Voor de aanpassing van de beloning van de bestuurder hanteren we de WNT 2 en houden we rekening met de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Met de directeur-bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Beloning directeur-bestuurder over 2022

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

Het bezoldigingsmaximum in 2022 is € 158.000. Gezien het parttime dienstverband is dat voor Patrimonium € 140.444. Het individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2022 bedraagt € 138.675. Meer inzicht hierover is opgenomen onder de overige toelichtingen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

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

Bestuursbesluiten

In 2022 waren er 23 bestuursvergaderingen. De onderwerpen van de belangrijkste besluiten die de directeur-bestuurder in 2022 heeft genomen, staan in het volgende overzicht.

Belangrijkste besluiten bestuurder

- bestuursverslag en jaarrekening 2022
- huurverhoging 2023
- prestatieafspraken gemeente en Bewonersraad 2023
- jaarplan en begroting 2023
- bod woonvisie gemeente Barendrecht
- Zeeheldenbuurt – selectie deelnemers aanbesteding
- Talmaweg – investeringsbesluit

- Rivierenbuurt – realisatiebesluit
- Lekstraat – aanbestedingsstrategie en sociaal plan
- Fruitbuurt – startbesluit en definitiebesluit
- MGW Bark – initiatiefbesluit
- Buitenoord Hoog – startbesluit
- Centrum Oost en Buitenoord Laag - startbesluit
- uitbreiding GO-trein
- huisvesting Patrimonium – besluit verkoop kantoorpand Londen 14-16
- In Control Statement 2022
- portefeuillestrategie
- reglementen.

Risicomanagement binnen Patrimonium

Het risicomanagement bestaat bij Patrimonium uit drie pijlers.

1. In Control Statement

In 2021 is er een In Control Statement opgesteld en vastgesteld. In 2022 is het In Control Statement verder ontwikkeld en onderdeel geworden van de kwartaalrapportages. In de gesprekken hierover is aandacht besteed aan de plek van het In Control Statement in de PDCA-cyclus en besturingsinstrumentarium.

Patrimonium is georganiseerd rond het driekamermodel. De MT-leden, die bij Patrimonium tevens proceseigenaar zijn, hebben risico's geïdentificeerd die bij hun kamer en daarbij behorende processen horen. Hierbij is de relatie gelegd met de organisatiedoelstellingen volgens het *Koersplan 2021+*. De vraag is gesteld waardoor het bereiken van organisatiedoelstellingen in gevaar zou kunnen komen.

Deze risico's zijn daarna gescoord op de elementen kans en impact. Gecombineerd met een weging van de beheersingsmaatregelen volgt hieruit een Risk Priority Number (RPN). Vervolgens is samen ook de risk-appetite van Patrimonium bepaald.

Op individuele basis hebben de proceseigenaren met de onafhankelijk controller gespard over scores en beheersmaatregelen. Daarna hebben de managers inzichtelijk gemaakt hoe is geacteerd op de risico's en welke effecten verbeterplannen hebben gehad. Ieder kwartaal is zo door de proceseigenaar verantwoording afgelegd over de werking van deze maatregelen.

2. Frauderisico-analyse

Jaarlijks staan we stil bij risicofactoren en waarschuwendende signalen die fraude, omkoping of corruptie kunnen bevorderen of aantonen. In 2020 is uitgebreid vastgesteld wat Patrimonium verstaat onder fraude. In 2021 is de frauderisicoanalyse opgesteld en die is in 2022 opnieuw kritisch bekeken. Hierbij is opnieuw gebruikgemaakt van de (herziene) NBA Handreiking 1117 (specifieke aandachtspunten bij de controle van vastgoedentiteiten). In 2022 is de frauderisicoanalyse aangevuld met een vraag over mogelijk misbruik van data (gegevensfraude). De conclusie was dat er op dit vlak geen noodzaak is voor aanvullende interne beheersmaatregelen. Voor de frauderisicoanalyse in het algemeen geldt dat deze geen zorgwekkende indicaties oplevert voor het fenomeen fraude. Bij Patrimonium is bij geen van de drie elementen uit de fraudedriehoek (druk, gelegenheid en rationalisatie) een aanleiding gevonden om het bestaan van fraude te vermoeden. Het feit dat deze conclusie kan worden getrokken, komt enerzijds door de aard van de bedrijfsuitoefening en anderzijds door het geheel aan maatregelen van interne controle dat al is ingebed in de organisatie van Patrimonium. Binnen Patrimonium worden activiteiten ontplooid binnen een kader dat het mogelijk willen plegen van fraude bij voorbaat beperkt. Dit is naast het Internal Control Framework ook het bestaan van een Integriteitscode waarin wordt ingegaan op (on)wenselijk gedrag en een Meldregeling waarmee het melden van mogelijke fraudegevallen gefaciliteerd wordt. In 2021 is binnen Patrimonium de organisatiecultuur geanalyseerd door het uitvoeren van een soft control scan. De daarbij opgedane inzichten zijn meegenomen voor 2022.

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

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

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

3. Operationele risico's

Projectrisico-kaart

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

Functie-invulling controller

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

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

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

Verantwoording werkzaamheden interne controller

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

Bestuursverklaring risicobeheersings- en controlesystemen

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

- het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op *going concern* basis; en
- in het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag

Raad van commissarissen

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

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

Toezichtkader

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

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

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

Deskundigheid en samenstelling raad van commissarissen

Een profielschets van de meest gewenste deskundigheden en achtergronden van de raad van commissarissen fungeert als selectiebasis. De volledige profielschets staat op de internetsite van Patrimonium Barendrecht. De raad van commissarissen van Patrimonium bestaat statutair uit ten minste drie en ten hoogste zeven leden. De benoemingsperiode is maximaal vier jaar, waarna het lid nog eenmaal voor een periode van maximaal vier jaar kan worden herbenoemd. De maximale zittingsperiode is acht jaar.

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

Tabel 17. Samenstelling raad van commissarissen in 2022

Naam RvC-lid	De heer ir. A.H.G. Rouwers MRE	Mevrouw ir. E. van Tuinen	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC	De heer S. Romijn	De heer G. Ploeg
Geboortejaar	1953	1972	1970	1970	1984	1954
Functie	Vice-voorzitter t/m 30 juni 2022	Vice-voorzitter vanaf 1 juli 2022	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
(Her)benoeming	Op voordracht van Bewonersraad. Benoemd op 30 juni 2014 voor 4 jaar. Herbenoemd per 30 juni 2018 voor 1 termijn van 4 jaar. Vice-voorzitter per 1 januari 2015.	Op voordracht van Bewonersraad. Benoemd per 1 juli 2019 voor 4 jaar. Herbenoemd per 1 juli 2022 voor 1 termijn van 4 jaar.	Benoemd per 1 juli 2018. Herbenoemd per 30 juni 2022 voor 1 termijn van 4 jaar. Benoemd als voorzitter per 1 juli 2020.	Benoemd 1 juli 2020. Herbenoemd per 30 juni 2024 voor 1 termijn van 4 jaar.	Benoemd 1 juli 2021. Herbenoemd per 30 juni 2025 voor 1 termijn van 4 jaar.	Op voordracht van Bewonersraad Benoemd op 1 juli 2022 voor 4 jaar. Herbenoemd per 4 jaar.
Aftredend per	30 juni 2022	30 juni 2023	30 juni 2026	30 juni 2024	30 juni 2025	30 juni 2026
Commissie	Audit (voorzitter t/m 30 juni 2022)	Remuneratie (voorzitter)		Audit (voorzitter vanaf 1 juli 2022) Remuneratie (t/m 30 juni 2022)	Audit	Remuneratie (vanaf 1 juli 2022)
Deskundigheid	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer, Zorg	Duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, volkshuisvesting, leefbaarheid	Juridisch, financiën, openbaar bestuur	Juridisch, personeel en organisatie, zorg en financiën	Financiën, risicomanagement en ICT	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en -beheer, huurdersbelangen
Beroep	Vastgoedstrateeg	Zelfstandig adviseur	Directeur bij het ministerie van SZW	Manager Rijndam Revalidatie, locatie Erasmus MC	Manager financiën en verslaglegging	

Nevenfuncties	Adviseur Bewoners- organisatie Vitaal Pendrecht, voorzitter Cliëntenraad Laurens Thuiszorg, lid DB Centrale Cliëntenraad Laurens, zittingslid huurcommis-sie, voorzitter RvC Woning- bouwvereniging Heerjansdam, lid RvC Lek en Waard Wonen, onafhankelijk voorzitter Delftse Adviescommis- sie Voorrangs- bepaling	Directeur Stichting Groenkracht, Voorzitter Toetsings- commissie urgentie- bewijzen Leidschen- dam- Voorburg	Voorzitter RvT Stichting Theater Het Kruispunt	Bestuurslid patiëntenvere- niging hersen- letsel.nl, Commissaris bij NV Irado, Lid RvT onderwijs- groep Zuid Hollandse Waarden (OZHW)		Voorzitter RvC WOONstichting Gendt
----------------------	--	--	---	--	--	--

Permanente Educatie (PE)

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

Tabel 18. PE-punten behaald in 2022

Naam RvC-lid	De heer S. Romijn	De heer A.H.G. Rouwers MRE	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw ir. E. van Tuinen	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC	De heer G. Ploeg
PE-punten 2022	16	17	9	13	7	26
PE-punten 2021	5	36	8	0	9	n.v.t.
PE-punten 2020	n.v.t.	25	5	6	6	n.v.t.

Benoeming/herbenoeming

De heer Ploeg is, met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), benoemd per 1 juli 2022 als commissaris voor een periode van vier jaar. De heer Ploeg is benoemd op voordracht van de Bewonersraad. De benoeming is tot stand gekomen op basis van een selectieprocedure die is vastgesteld door de raad van commissarissen in overleg met de Bewonersraad. Daarbij is gekeken naar de al in de raad aanwezige deskundigheid

en samenstelling. In het profiel bij deze vacature was specifiek vastgoedexpertise opgenomen. De heer Ploeg heeft na zijn benoeming een intern inwerkprogramma gevolgd, waarin de verschillende aspecten van de functie en de organisatie aan bod zijn gekomen. Hij volgde de heer Rouwers op die per 30 juni 2022 is gestopt als commissaris vanwege het bereiken van zijn maximale benoemingstermijn bij Patrimonium Barendrecht.

Commissies

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

Auditcommissie

De auditcommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met dien verstande dat de voltallige raad van commissarissen collectief verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak. De auditcommissie bestond uit de heer Romijn (lid) en tot 1 juli 2022 de heer Rouwers (voorzitter). Vanaf 1 juli 2022 heeft mevrouw Lansbergen het voorzitterschap van de auditcommissie overgenomen van de heer Rouwers.

De auditcommissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Patrimonium, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. De auditcommissie heeft vier keer vergaderd in 2022. De besproken onderwerpen waren:

- jaarrekening en bestuursverslag 2021
- kwartaalrapportages
- treasuryrapportages en het treasuryjaarplan
- uitgangspunten begroting en begroting 2023
- auditplan controller en voortgang daarvan
- controleplan accountant en extra controlewerkzaamheden i.v.m. conversie ERP-systeem
- In Control Statement 2022
- evaluatie accountant
- frauderisicoanalyse
- reglement financieel beleid en beheer
- reglement auditcommissie
- inkoop- en aanbestedingsbeleid
- overgang van kwartaal- naar tertiaalrapportages in 2023.

De auditcommissie heeft gesproken met de accountant over de jaarrekening en het bestuursverslag 2021 en het controleplan voor de jaarrekening 2022.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met dien verstande dat de voltallige raad van commissarissen verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak. De remuneratiecommissie is belast met de selectie en advisering over de benoeming van de leden van de raad van commissarissen en het bestuur. Ook heeft de remuneratiecommissie de werkgeversrol van de directeur-bestuurder en is zij verantwoordelijk voor de beloning en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder. Daarnaast onderhoudt de commissie de relatie met de ondernemingsraad en bij afwezigheid daarvan overlegt ze met het personeel van Patrimonium. De remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Van Tuinen (voorzitter) en tot 1 juli 2022 was mevrouw Lansbergen-Kerklaan lid van deze commissie. Vanaf 1 juli 2022 heeft de heer Ploeg het lidmaatschap van de remuneratiecommissie overgenomen van mevrouw Lansbergen-Kerklaan. In verband met alle werkzaamheden in 2022, was de heer IJzerman nauw betrokken bij de remuneratiecommissie. In 2022 heeft de remuneratiecommissie vier keer vergaderd en zich onder andere beziggehouden met de beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder en de werving en selectie van een commissaris.

Proces beoordeling directeur-bestuurder

De beoordeling van de directeur-bestuurder is opgenomen in een jaarlijkse gesprekscyclus die wordt uitgevoerd door de remuneratiecommissie. In een planningsgesprek worden de doelstellingen opgenomen. Die doelstellingen worden geëvalueerd in een voortgangsgesprek. Vervolgens vindt er een beoordelingsgesprek plaats. In deze beoordeling wordt ook de inbreng van belanghebbenden zoals de Bewonersraad, de verantwoordelijk wethouder, de medewerkers en het management betrokken. De verslagen van alle gesprekken stelt de voltallige raad van commissarissen vast. In deze cyclus wordt ook de voortgang in de PE-verplichting van de bestuurder gemonitord. De bestuurder heeft in de periode 2020-2022 146,5 PE-punten behaald. De PE-verplichting van 108 PE-punten in de periode 2020 tot en met 2022 is gehaald.

Beloningsbeleid

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

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

Op basis van het goed functioneren van de bestuurder in 2022 is de mogelijkheid gebruikt om het salaris van de bestuurder beperkt te laten stijgen in 2023.

Onafhankelijkheid

De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is getoetst volgens bepaling 3.28 uit de *Governancecode Woningcorporaties 2020*. Alle leden voldoen aan deze bepalingen en zijn onafhankelijk. In 2022 is binnen Patrimonium geen gebruikgemaakt van de *Regeling melding onregelmatigheden*.

Werkzaamheden raad van commissarissen

De raad is in 2022 vier keer bijeengekomen in een reguliere vergadering waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Daarnaast zijn er extra bijeenkomsten georganiseerd. Onderwerpen waren de (financiële) gevolgen van de aankoop van de woningen van Vestia en de gevolgen van de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarnaast zijn de ontwikkelingen en strategie van een toekomstig project besproken.

Zelfevaluatie

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

Projectbezoek

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

Netwerkbijeenkomst

In oktober is een netwerkbijeenkomst georganiseerd met de RvC van Woningbouwvereniging Poortugaal.

Toezichtfunctie

In 2022 heeft de raad van commissarissen de volgende statutaire werkzaamheden verricht, zoals vastgelegd in artikel 18 van de statuten en in het *Reglement van de raad van commissarissen*.

Goedkeuring is verleend aan:

- bod van Patrimonium op de woonvisie van de gemeente Barendrecht
- definitiebesluit Fruitbuurt
- investeringsbesluit Rivierenbuurt
- investeringsbesluit Talmaweg
- afronding Botter
- huisvesting Patrimonium
- auditplan controller
- treasuryjaarplan

- jaarrekening en bestuursverslag 2021
- begroting 2023
- opheffen van BV Patrimonium Energie en Vastgoed
- inkoop- en aanbestedingsbeleid
- reglementen (financieel beheer- en beleid, bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement remuneratiecommissie, reglement RvC)
- portefeuillestrategie 2022-2031.

Kennisgenomen en behandeling van:

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

Adviserende functie

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

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

Overige onderwerpen

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

- beoordeling directeur-bestuurder
- herbenoeming en benoeming commissaris
- jaarplan RvC 2023
- profielschets RvC
- de samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Stationstuinen
- flexwonen in Barendrecht in samenhang met de nationale tender van verplaatsbare woningen.

Overleg met de directeur-bestuurder

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

- de algemene gang van zaken
- maatschappelijke ontwikkelingen
- lokale ontwikkelingen en samenwerking met belanghebbenden
- ontwikkelingen in de corporatiesector
- voorbereiding agenda raad van commissarissen
- toezichts- en toetsingskader.

Overleg RvC en medewerkers

De RvC heeft kennisgenomen van de verslagen van de twee medezeggenschapsbijeenkomsten die met de medewerkers gehouden zijn in 2022. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie een keer gesproken met een aantal medewerkers van Patrimonium om op de hoogte te blijven van wat er in de organisatie en bij de medewerkers leeft en als input op de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Overleg RvC en Bewonersraad

In 2022 heeft de RvC voorafgaand aan de RvC-vergadering van maart met de Bewonersraad gesproken. Specifiek onderwerp van gesprek was een discussiestuk over de huurverhoging.

In september is er voor de RvC, het MT en de Bewonersraad gezamenlijk een fietstocht georganiseerd langs een aantal projecten. Daarnaast was er in november een brainstormbijeenkomst met de RvC, het MT en de Bewonersraad over de onderwerpen: voor wie wordt gebouwd en getransformeerd, stimuleren doorstroming ouderen, jaarlijkse huurverhoging, beheersing energiekosten in gebouwen, wat doet Patrimonium voor huurders in financiële problemen.

Relatie met accountant

In 2022 heeft Baker Tilly controlewerkzaamheden over het verslagjaar 2021 uitgevoerd onder begeleiding van de heer R. Buienhuis RA. De bevindingen van de accountant bij de jaarstukken over 2022 zijn in de auditcommissie besproken en met de gehele raad van commissarissen. De RvC heeft tevens in 2022 de werkzaamheden en samenwerking met de accountant geëvalueerd. Het was dit jaar een uitgebreide evaluatie conform bepaling 5.11 van de Governancecode die bepaalt dat er ten minste een keer per vier jaar een grondige evaluatie plaatsvindt. In het algemeen is de RvC tevreden over de werkzaamheden van de accountant. De input voor de evaluatie is opgehaald via een vragenlijst die is ingevuld door negen personen, waaronder de leden van de auditcommissie.

Aandachtspunten zijn de prijsstijgingen in de afgelopen jaren en de natuurlijke adviesfunctie van de accountant. De voorzitter van de RvC en de voorzitter van de auditcommissie hebben daarover met de accountant een gesprek gevoerd.

Beoordeling organisatie

De raad van commissarissen heeft zich tijdens het jaar regelmatig op de hoogte gesteld van de vorderingen en inspanningen van de medewerkers om de ingezette vernieuwing en verbetering te verdiepen en hun bijdrage te leveren aan de realisatie van het ondernemingsplan. In het bijzonder is gesproken over de veranderende omgeving en de impact daarvan op de organisatie. De raad heeft opnieuw met veel waardering kennisgenomen van de

bereidheid van de medewerkers van Patrimonium om zich individueel en op afdelingsniveau verder te blijven ontwikkelen en te professionaliseren. De raad is de medewerkers dan ook veel dank verschuldigd voor hun inzet in 2022.

Lidmaatschap VTW

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

Remuneratie: honorering van de leden van de raad

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Patrimonium. De honorering van de leden van de raad voldeed in 2022 aan zowel WNT 2 als de beroepsregel van de VTW. De raad van commissarissen heeft op 8 december 2022 de beloning vastgesteld voor 2023. Op grond van WNT en de beroepsregel van commissarissen mag gelet op de omvang van Patrimonium Barendrecht staffel E toegepast worden. Voor de leden van de RvC volgen we de maximumvergoeding van VTW-beroepsregel van staffel C.

Er is in 2022 € 200,83 gedeclareerd voor aanvullende reiskosten voor een incidentele reis. De commissarissen ontvingen verder geen individuele (kosten)vergoedingen, vergoedingen bij beëindiging dienstverband of voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn.

Leningen (en voorschotten en garanties) voor de commissarissen

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

8. Financiële continuïteit

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

Jaarresultaat 2022

Het jaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 36,2 miljoen (in 2021: € 65,2 miljoen positief). De *loan to value* op basis van beleidswaarde is verbeterd van 41 naar 37%.

Het positieve boekhoudkundige resultaat wordt in lijn met de afgelopen jaren veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van ons bezit. Dit is nauwelijks beïnvloedbaar door Patrimonium en is een uitvloeisel van het feit dat woningen schaars zijn en kapitaal op zoek is naar rendement. Meer informatie kan ontleend worden uit de kasstromen.

De operationele kasstroom is uitgekomen op € 6,1 miljoen (vorig jaar € 2,8 miljoen). De grootste afwijkingen ten opzichte van vorig boekjaar zijn het wegvallen van de verhuurderheffing door een lager tarief en een ontvangen vermindering (€ 2,8 miljoen positief) en lagere Vpb als gevolg van ontvangen correcties over eerdere jaren (€ 1,1 miljoen positief). Aan onderhoud (+ € 0,8 miljoen) en overige bedrijfslasten (+ € 0,5 miljoen) zijn daarentegen meer uitgaven geweest.

De relatief lage rente op de in de afgelopen jaren afgesloten leningen zorgt ervoor dat er een stabiele operationele kasstroom wordt gerealiseerd die kan borgen dat we ook de komende jaren investeringen kunnen doen waar minimale inkomsten tegenover staan.

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

Tabel 19. Efficiencyratio's

Op basis van gemiddeld aantal gewogen vhe per jaar (x € 1,-)	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe	570	529
Lasten onderhoudsactiviteiten per vhe	3.118	1.821
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit per vhe	1.096	1.348
Overige organisatiekosten per vhe	410	461
Leefbaarheid per woning primo jaar	138	67
Rente op langlopende financiering per vhe	445	511
Betaalde rente op langlopende financiering per vhe (kasstroom)	780	819
Operationele kasstroom per vhe	2.132	1.001
Operationele kasstroom (exclusief vennootschapsbelasting) per vhe	2.246	1.541

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

Financiële doorkijk naar toekomst

Op 14 december 2022 heeft de RvC ingestemd met de begroting 2023. In deze begroting is ook een doorkijk gegeven naar de toekomst. Deze doorkijk geeft inzicht in de effecten die ons beleid heeft voor onze financiële resultaten.

Patrimonium heeft de interne financiële normen gelijkgesteld aan de normen die extern worden gehanteerd. De begroting 2023 en het meerjarenperspectief voldoen aan deze normen. Dit is in onderstaande tabel weergegeven. De LTV en solvabiliteit zijn gebaseerd op de beleidswaarde.

Tabel 20. Prognose financiële normen in de begroting 2023 en het meerjarenperspectief

	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	≥ 1,4	2,0	3,3	4,4	3,9	3,2	3,1	3,0	3,1
LTV (*)	≤ 85%	38%	41%	46%	50%	51%	51%	53%	56%
Solvabiliteit (*)	≥ 15%	60%	60%	53%	49%	48%	48%	46%	43%

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

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

Treasury

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

Tabel 21. Financiële ratio's (*)

	Norm	2022	2021
ICR (Interest coverage ratio)	≥ 1,4	3,73	2,22
LTV (loan to value) op basis van beleidswaarde	≤ 85%	37%	41%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	≥ 15%	56%	54%
Dekkingsratio (WSW)	≤ 50%	19%	27%

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

Binnen Patrimonium is er een *treasurycommissie* (TC) en een *auditcommissie* (AC). Beide hebben specifieke aandacht voor treasuryvraagstukken. De treasurycommissie bestaat uit de manager Financiën, de directeur-bestuurder en een gespecialiseerd treasuryadviesbureau. Ze voert vooraf met de RvC afgestemde treasuryactiviteiten uit. De TC heeft vier keer vergaderd in 2022. Tijdens iedere vergadering wordt op basis van de meest actuele gegevens een liquiditeitenplanning opgesteld. Eventuele acties en bijzonderheden die daaruit volgen, worden

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

Treasury-acties 2022

In 2022 zijn de volgende treasuryactiepunten besproken in de TC-overleggen.

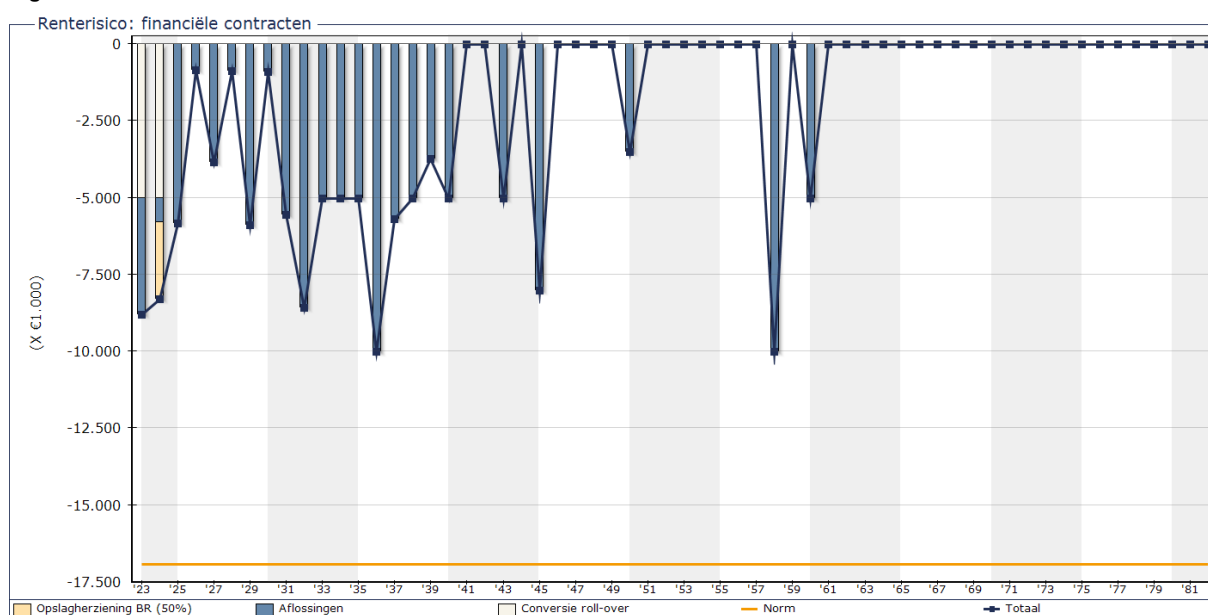
Tabel 22. Treasuryactiepunten 2022

Actiepunt	Omschrijving	Status
1	Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 september 2023 tot maximaal € 23,3 miljoen.	Patrimonium heeft in 2022 € 10 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken binnen dit mandaat. Daarmee is de gehele financieringsbehoefte over 2022 ingevuld.
2	Aanpassen van de hoofdsom en overeenkomen van de bereidstellingsprovisie en de opslag van de obligolening per 30 november, indien van toepassing.	Afgerond. Modaliteiten zijn aangepast.
3	Evalueren van de dienstverlening van de huisbank.	Afgerond. Dit heeft niet geleid tot een overstap.
4	Evalueren en – indien nodig – actualiseren van het treasurystatuut.	Afgerond. Er was geen noodzaak tot actualisatie.

Rentemanagement

In het treasurystatuut zijn grenzen gesteld aan het maximum renterisico dat Patrimonium mag lopen. Dit is gelijkgesteld aan het maximum dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert, namelijk 15% van de leningenportefeuille. In de volgende grafiek is het relatieve renterisico voor de komende jaren inzichtelijk gemaakt. Deze cijfers zijn herleid uit het Treasuryjaarplan 2023.

Figuur 2. Renterisico WSW-methode



Patrimonium voldoet in alle jaren aan de norm. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat dit op basis van de bestaande leningportefeuille is. Om de portefeuillestrategie te realiseren moeten er de komende jaren forse uitgaven worden gedaan om onze doelen op beschikbaarheid en verduurzaming te bereiken. Dit is niet mogelijk uit de vrije kasstromen omdat dan de transformatie sterk vertraagt, waardoor (landelijke en regionale) doelen waaraan Patrimonium zich heeft geconformeerd niet gehaald worden binnen de tijd. Deze uitgaven zorgen dus voor een ophoging van de leningportefeuille (naar ongeveer € 250 miljoen in 2030) en renterisico's die op jaarbasis boven 15% komen.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door wisselende marktomstandigheden ten opzichte van voorgaande jaren. De inflatie is geëxplodeerd in vergelijking met de jaren ervoor waar er kans was op deflatie. De beleidsrente van de ECB is niet meer negatief, maar lijkt met grote stappen omhoog te gaan en in de zomer van 2022 leek ook de stijging van de huizenprijzen een halt te zijn toegeroepen. Daarnaast waren er ingrijpende gebeurtenissen met de oorlogssituatie in Oekraïne en de bijkomende effecten daarvan (met name de grondstoffen-, olie- en gasprijzen), de stikstofproblematiek en Nationale Prestatieafspraken. In deze hectiek is een veronderstelling gedaan van de parameters die gehanteerd moeten worden om te komen tot een juiste waardebepaling van vastgoed. En om positief af te sluiten: Patrimonium heeft in 2022 93 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Voor de vastgoedportefeuille van Patrimonium heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 55,8 miljoen (waarvan € 33,7 miljoen waardestijging) gemuteerd naar een waarde van € 548,9 miljoen. Dit betreft een waardemutatie van 11%.

Op de volgende pagina is een tabel opgenomen met het verloop in 2022.

Tabel 23. Waardemutatie marktwaarde 2022

	Woningen	BOG/MOG	Parkeren	Totaal
Marktwaarde 31 december 2021	488.940.908	1.973.053	2.183.653	493.097.614
Verschillen in software	6.190.990	3.088	-10.735	6.183.343
Desinvesteringen	-533.940	-	-	-533.940
Autonome ontwikkelingen	12.960.192	24.937	41.423	13.026.552
Parameter wijzigingen	4.812.189	3.078	209.674	5.024.941
Methodische wijzigingen	3.302.029	-	-62.591	3.239.438
Wijzigingen in bezitsgegevens	9.852.139	51.523	-9.095	9.894.567
Wijzigingen door taxatie	85.920	-306.833	-215.960	-436.873
Investerings	19.440.137	-	-	19.440.137
Mutatie in boekjaar	56.109.655	-224.208	-47.284	55.838.163
Marktwaarde 31 december 2022	545.050.563	1.748.845	2.136.369	548.935.777

Een deel van de mutatie wordt veroorzaakt doordat de marktwaardering is bepaald vanuit een nieuw softwarepakket, te weten Aareon in plaats van RazZudock. Dit geeft een verschil van € 6 miljoen. Gezien de complexiteit van de berekeningen en de effecten van kleine nuanceverschillen die er kunnen zijn in de rekenkernen tussen pakketten is dit in onze ogen een acceptabel verschil. Het valt ook binnen de bandbreedte van $\pm 2,5\%$ die er mag zitten tussen de uitkomsten van softwarepakketten. De nieuw opgeleverde woningen (en de aankoop van één woning) heeft een bijdrage geleverd van € 19,4 miljoen. De overige aanpassing hebben hun oorsprong met name buiten onze invloedssfeer. Denk aan stijgende WOZ-waarden, parameterwijzigingen en de afschaffing van de verhuurderheffing. Daarnaast is bij de validatie van de basisversie gebleken dat deze basisversie in boekjaar 2021 een te lage waardering opleverde. Dit bedroeg ongeveer 10%, wat zou neerkomen op ongeveer € 50 miljoen. Dat deel van de waardeontwikkeling ziet dus in feite toe op boekjaar 2021.

Veranderingen in de wereld om ons heen kunnen er in toekomstige jaren dus evengoed voor zorgen dat de marktwaarde afneemt. Voor volgend boekjaar geldt dat in ieder geval de contracthuur van een groot aantal woningen verlaagd wordt. Dit drukt de marktwaarde.

Daarentegen verwachten wij geen verslechtering van parameters op korte termijn. De vraag naar woningen is hoog en de tekorten nemen eerder toe dan af. Daarnaast is onze voorraad van een goede kwaliteit, waaronder ook energetisch.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

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

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

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

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

Overeenkomstig de regelgeving moeten de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn dus kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Patrimonium van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, streefhuur en huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het *Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022* opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Patrimonium actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegenomen van € 254.983.426 naar € 292.724.788. Deze toename wordt door diverse positieve en negatieve verschillen veroorzaakt. In de volgende tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

Tabel 24. Waardemutatie marktwaarde 2022

Beleidswaarde 31 december 2021	254.983.426
Verschillen in software	5.988.153
Desinvesteringen	-/- 187.405
Autonome ontwikkelingen	8.268.305
Parameter wijzigingen	-/- 40.256.604
Methodische wijzigingen	41.096.310
Wijzigingen in bezitsgegevens	-/- 2.964.246
Wijzigingen door taxatie	-/- 520.692
Wijzigingen in beleidswaarde normen	-/- 67.268.247
Investerings	13.072.580
Beleidswaarde 31 december 2022	292.724.788

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

Tabel 25. Onderdelen beleidswaarde met grootste afwijkingen

Toelichting		
Parameter wijzigingen	40.256.604	
Prijsinflatie	59.912.703	Een hogere inflatie geeft meer huurpotentieel vanwege de stijgende maximaal redelijke huur.
Bouwkostenstijging	-/- 21.101.196	De onderhoudsnorm is jaarlijks een grote uitgaande kasstroom en deze stijgt meer.
Overige parameters	1.445.097	

Toelichting		
Methodische wijziging	41.096.310	
Afschaffing verhuurderheffing	57.019.612	Een eeuwigdurende uitgaande post valt weg uit de kasstromen.
Contracthuursplitsing	-/- 15.923.301	Dit betreft de loskoppeling van de huurverhoging en de inflatie.

Toelichting		
Wijziging in beleidswaardenormen	67.268.247	
Streefhuur	-/- 33.239.468	De huurprijsgrenzen voor huurtoeslag volgen niet de inflatie en onze streefhuur dus ook niet. De afstand tot het huurpotentieel wordt dus groter.
Onderhoudskosten	-/- 34.072.491	De beheernorm is als gevolg van de herziene portefeuillestrategie en de fors gestegen bouwkosten verder toegenomen.
Beheerkosten	43.712	

Beleidsmatige beschouwing op verschil marktwaarde en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 337 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 303 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarderen* bepaald. Het is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend tijdens het opmaken van de jaarverslaggeving.

Het bestuur van Patrimonium heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 256 miljoen (2021: € 238 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2022 bestaat uit de volgende onderdelen.

Tabel 26. Verschil marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2022 en 2021

	Vastgoed 2022	Vastgoed 2021
Marktwaarde verhuurde staat	548.935.778	493.097.614
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	+ 89.516.482	+ 24.550.738
Betaalbaarheid (huren)	-/- 234.999.698	-/- 188.398.258
Kwaliteit (onderhoud)	-/- 103.016.855	-/- 63.139.455
Beheer (beheerkosten)	-/- 7.710.920	-/- 11.127.212
<i>Subtotaal</i>	<i>-/- 256.210.920</i>	<i>-/- 238.114.187</i>
Beleidswaarde	292.724.788	254.983.426

Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn te realiseren is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde bedraagt 53% van de marktwaarde in verhuurde staat (in 2021: 52%).

Risicoparagraaf

Patrimonium heeft financieel gezien een goede basis. De voorraad heeft de afgelopen jaren goed gepresteerd en goede exploitatiekasstromen opgeleverd. In tabel 27 is daarnaast inzicht gegeven in de exploitatiekasstromen (exclusief Vpb) van de afgelopen 10 jaar en de daarin gerealiseerde ICR.

Tabel 27. Operationele kasstroom en ICR over de laatste 10 jaar

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2013	2013
Operationele kasstroom (x € 1 mln.)	6,5	2,8	2,9	3,8	3,2	7,4	3,3	4,1	5,0	5,0
ICR	3,8	2,2	2,6	3,0	2,4	4,0	2,3	2,4	2,8	2,8
Δ ICR boven norm	2,4	0,8	1,2	1,6	1,0	2,6	0,9	1,0	1,4	1,4

Naast een goede ICR ligt ook de LTV op beleidswaarde ultimo 2022 met 37% ruim onder de norm van $\leq 85\%$. Datzelfde geldt voor de solvabiliteit van 56% (norm $\geq 15\%$).

Kwaliteit woningportefeuille

Onze woningvoorraad ligt in een aantrekkelijk gebied waar vanuit demografisch oogpunt geen krimp wordt voorzien. De algemene conditiescore is op orde en de energieprestatie voldoet aan wat we als sector hebben afgesproken. Wel moet er nog een energetische verbetering plaatsvinden richting de toekomst. Enerzijds om het label op het afgesproken niveau voor 2030 te krijgen (gemiddeld label A) en anderzijds om van het gas afgekoppeld te kunnen worden (uiterlijk 2050).

Algemene beheersingsmaatregelen

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

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

Bovenstaande maakt dat Patrimonium diverse sturingsmogelijkheden heeft richting de toekomst.

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

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

Stijgende rente en gevoeligheid rente

De leningenportefeuille neemt in de prognoseperiode tot en met 2030 toe van ongeveer € 120 miljoen naar € 250 miljoen. Daarmee zijn we zeer gevoelig voor renteaanpassingen, omdat de schuld per eenheid ook toeneemt. Het afgelopen jaar is de kapitaalrente verder opgelopen en ligt boven 3%. Historisch gezien is dit nog steeds niet hoog, maar als gevolg van ATAD kan een deel van deze rente fiscaal niet als last worden genomen. Dit gaat op de middellange termijn schuren.

Een beheersingsmaatregel zou kunnen zijn om de portefeuillestrategie te temporiseren. Wij zien hierin echter een verschuiving van risico naar de vastgoedportefeuille (vastgoed dat niet voldoet aan wettelijke eisen) en naar de maatschappij (woningtekort wordt niet aangepakt en betaalbaarheid onder druk). Voorlopig accepteren wij het risico.

Daarbij speelt mee dat onze huidige rentelast per eenheid € 768 is. In het verleden heeft deze meermaals boven € 1.300 gelegen.

Noodzakelijke verduurzaming woningportefeuille

Vastgoedeigenaren (en daarmee ook Patrimonium) staan voor een grote opgave om de CO₂-uitstoot te verminderen. Daarnaast moeten woningen tijdig van het gas af. Schaarste aan materiaal en arbeidskracht maakt deze opgave lastiger. Daarnaast is er in Barendrecht onvoldoende duidelijk hoe de warmtetransitie vormgegeven gaat worden. Dit kan ertoe leiden dat de transitie aanzienlijk duurer wordt. Op dit moment gaan we uit van toekomstige aansluiting op een warmtenet. Met ERA Contour is een langjarige verbintenis aangegaan voor de verduurzaming van ons bezit. Hiermee hopen we materiaal en arbeid geregeld te hebben. De onzekerheid over de warmtetransitie is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht.

Uitwerking nationale prestatieafspraken

In 2022 zijn de nationale prestatieafspraken overeengekomen tussen rijksoverheid, woningcorporaties en de Woonbond. In deze afspraken zijn enkele onderdelen opgenomen waarvan de exacte uitwerking nog niet bekend is. De effecten van deze maatregelen kunnen weleens hoger zijn dan vooraf voorzien was. Een cocktail met stijgende rentelasten die niet fiscaal aftrekbaar zijn in combinatie met knellende huurregels die ervoor zorgen dat woningverbeteringen nimmer terugverdiend worden, kunnen het fundament wegtrekken onder het gezamenlijk borgingsstelsel. Het zal voor een groot aantal corporaties onmogelijk zijn om de gewenste snelheid van transformatie en uitbreiding van de portefeuille te bewerkstellingen, én te voldoen aan de norm van de ICR.

Opzeggen VSO 2

In 2008 hebben corporaties en de Belastingdienst overkoepelende afspraken gemaakt over de Vpb voor woningcorporaties. In 2022 heeft de Belastingdienst deze afspraken eenzijdig opgezegd. Hierdoor ontstaat er een mogelijkheid tot interpretatieverschillen. Een belangrijk onderdeel van de VSO 2 waren de afspraken over gemengde ontwikkelprojecten. Deze heeft Patrimonium op dit moment niet en voorzien we ook niet op korte termijn. We schatten daarom in dat het risico in verband met de VSO 2 beperkt is.

Oordelen WSW en Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Borgingsplafond Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2022 heeft het WSW het borgingsplafond herzien op basis van onze ingediende dPi. Dit betreft de dPi zoals deze is ingediend in december 2021.

Tabel 28. Borgingsplafond WSW (in €)

	2022	2023	2024
Geborgde leningportefeuille WSW per 31 december 2021	103.344.000		
Financieringsbehoefte DAEB	16.773.000	14.731.000	16.171.000
Interne financieringsbronnen	-/- 4.907.000	-/- 4.173.000	-/- 2.493.000
Correctie	0	0	-/- 13.678.000
Borgingstegoed	-/- 241.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	114.969.000	125.527.000	125.527.000

Het borgingsvolume is vrijgegeven tot en met 2023. Voor het derde jaar (2024) is het volume nog niet vrijgegeven. Dit is conform de werkwijze van het WSW waarin voor maximaal twee jaar borgingsvolume wordt vrijgegeven.

Het borgingsplafond ultimo 2023 is ontoereikend voor de verwachte toename van het vreemd vermogen. Indien er voor dat moment nog geen herzien plafond is ontvangen op basis van de dPi 2022 gaat Patrimonium hierover met het WSW in gesprek. Op basis van onze gerealiseerde en verwachte ratio's verwachten wij dat het WSW akkoord gaat met een ophoging van het plafond.

Het WSW heeft akkoord gegeven op de voorgenomen sloop van DAEB-woningen in de Zeeheldenbuurt en de Lekstraat.

Er heeft in 2022 één gesprek plaatsgevonden tussen het WSW en Patrimonium. Dit was het jaarlijks terugkerende overleg waarin de risicobeoordeling van het WSW is besproken. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Patrimonium heeft op 17 februari 2022 een toezichtbrief ontvangen waarin is ingegaan op het door de Aw uitgevoerde onderzoek. De basis voor dat onderzoek is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW.

Conclusie onderzoek: *“Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor uw corporatie is, met uitzondering van het risicogebied Voorspelbaarheid en stabiliteit data, laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.”*

Het Aw heeft aangegeven dat hij bij een volgende beoordeling extra aandacht gaat besteden aan het risicogebied Voorspelbaarheid en stabiliteit data.

Er is in 2022 geen brief over de rechtmatigheid in boekjaar 2021 ontvangen.

Jaarrekening

Balans

Na resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Activa	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	523.957.253	469.046.214
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B1	24.978.525	24.051.401
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B2	2.233.877	2.426.028
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B3	-	13.345.733
Totaal van vastgoedbeleggingen		551.169.655	508.869.376
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B4	2.251.873	2.258.733
Totaal van materiële vaste activa		2.251.873	2.258.733
Financiële vaste activa			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	B5	-	21.380
Latente belastingvorderingen	B15	27.301	-
Totaal van financiële vaste activa		27.301	21.380
Totaal van vaste activa		553.448.829	511.149.489
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	B6	113.740	28.435
Totaal van voorraden		113.740	28.435
Vorderingen			
Huurdebiteuren	B7	103.981	89.950
Belastingen en premies van sociale verzekering	B8	1.369.739	1.365.585
Overige vorderingen	B9	45.924	20.903
Overlopende activa	B10	299.521	21.592
Totaal van vorderingen		1.819.165	1.498.030
Liquide middelen	B11	1.587.091	2.310.120
Totaal van vlottende activa		3.519.996	3.836.585
TOTAAL VAN ACTIVA		556.968.825	514.986.074

Balans

Na resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Passiva	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	B12	337.120.104	303.238.315
Overige reserves	B13	87.427.194	85.154.472
Totaal van eigen vermogen		424.547.298	388.392.787
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	B14	1.826.465	-
Latente belastingverplichtingen	B15	-	96.084
Overige voorzieningen	B16	12.150	12.494
Totaal van voorzieningen		1.838.615	108.578
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	B17	121.541.730	119.130.747
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B18	2.062.594	2.033.205
Overige schulden	B19	24.775	24.745
Totaal langlopende schulden		123.629.099	121.188.697
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	B20	734.499	1.545.051
Schulden aan banken	B21	3.791.875	659.623
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	B22	441.405	941.423
Pensioenen	B23	28.116	25.373
Overlopende passiva	B24	1.957.918	2.124.542
Totaal van kortlopende schulden		6.953.813	5.296.012
TOTAAL VAN PASSIVA		556.968.825	514.986.074

Winst-en-verliesrekening

Bedragen x € 1.

Functioneel model	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	R1	20.735.086	20.134.354
Opbrengsten servicecontracten	R2	890.102	664.108
Lasten servicecontracten	R3	-900.785	-646.138
Overheidsbijdragen	R4	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	R5	-1.638.401	-1.489.994
Lasten onderhoudsactiviteiten	R6	-8.961.292	-5.125.324
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	R7	-3.148.944	-3.795.139
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.975.766	9.741.867
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	R8	-1.314.031	1.093.323
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	R9	33.926.300	58.826.574
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	R10	-221.540	42.970
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.390.729	59.962.867
Opbrengst overige activiteiten		149.305	220.887
Kosten overige activiteiten		-365.443	-352.996
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	R12	-216.139	-132.109
Overige organisatiekosten	R13	-1.176.984	-1.297.726
Kosten omtrent leefbaarheid	R14	-397.170	-187.257
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		106.986	71.149
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.329.004	-1.470.794
Totaal van financiële baten en lasten	R15	-1.222.018	-1.399.645
Totaal van resultaat voor belastingen		36.354.184	66.687.997
Belastingen	R16	-199.626	-1.518.373
Resultaat uit deelnemingen	R17	-48	-181
Nettoresultaat na belastingen		36.154.510	65.169.443

Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.

	2022	2021
Huurontvangsten	20.750.343	20.209.032
Vergoedingen	944.371	657.686
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	119.506	243.181
Ontvangen interest	4.149	6.914
Saldo ingaande kasstromen	21.818.369	21.116.813
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.167.391	-2.083.617
Onderhoudsuitgaven	-7.059.466	-6.264.284
Overige bedrijfsuitgaven	-3.696.670	-3.236.221
Betaalde interest	-2.241.801	-2.304.580
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-65.993	-61.363
Verhuurderheffing	-	-2.806.187
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-132.384	-23.887
Vennootschapsbelasting	-327.076	-1.517.777
Saldo uitgaande kasstromen	-15.690.781	-18.297.916
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.127.588	2.818.897
Nieuwbouw huur	-7.545.416	-16.933.242
Verbeteruitgaven	-4.963.477	-2.597.687
Aankoop	-310.375	-
Sloopuitgaven	-33.567	-109.536
Investerings overig	-359.475	-465.878
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-13.212.310	-20.106.343
Ontvangsten verbindingen	21.315	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	21.315	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.190.995	-20.106.343
Nieuw te borgen leningen	10.000.000	28.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-3.659.623	-9.630.768
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.340.377	18.369.232
Toename (afname) van geldmiddelen	-723.030	1.081.786
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.310.120	1.228.334
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.587.090	2.310.120

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Wet- en regelgeving

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Vergelijkende cijfers

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

Schattingen

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Renterisico

Patrimonium Barendrecht loopt renterisico voor de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen). Rente-instrumenten mogen zo nodig worden toegepast binnen de afspraken zoals opgenomen in het treasurystatuut ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Patrimonium dekt haar renterisico voornamelijk af door te sturen op spreiding van de vervalkalender van de leningen. Hierbij wordt in principe gestuurd op maximaal 15% renterisico per jaar conform de berekeningssystematiek van het WSW, tenzij dit een te groot negatief effect heeft op de benodigde flexibiliteit van de portefeuille. Ultimo 2022 voldoet Patrimonium aan deze norm.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Er bestaat een kredietfaciliteit van € 1,4 miljoen (2021: € 1,4 miljoen). Ultimo 2022 heeft Patrimonium één variabele *roll-over* lening.

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

Voor genoemde basisrentelening is tot 2 augustus 2060 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,898%, bestaande uit een basisrente van 3,748% en een kredietopslag van 0,15%. De kredietopslag wordt herzien op 2 januari 2024.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Patrimonium voldoet ultimo 2022 aan alle normen van het WSW en het afgegeven borgingsplafond is voldoende voor de voorziene behoefte aan leningen in komend boekjaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Patrimonium hanteert al haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- intramuraal zorgvastgoed.

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

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

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

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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Groot-Rijnmond waarin Patrimonium actief is, was de waardering hiermee o.b.v. het onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/N1/1.0 circa 10,1% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 50 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De

waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als '*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Afschrijvingen

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Het complex wordt afgewaardeerd naar de verwachte grondwaarde minus de te maken kosten om tot bouwrijpe grond te komen. Hierbij wordt aangesloten bij de sociale kavelprijs die geldt in Barendrecht. Het waardeverschil ten opzichte van de marktwaarde in het boekjaar voor buitengebruikstelling wordt verantwoord via de post *overige waardeverandering vastgoedportefeuille*.

Herclassificatie

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

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;

- b) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Patrimonium bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 73% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Patrimonium en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Patrimonium hanteert de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. In lijn met de aanbevelingen uit het 'Handboek' hanteren wij hierbij een horizon van 30 jaar. Deze norm wordt opgehoogd met toegerekende directe- en indirecte persoons- en organisatielasten.

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

- De verhuur- en beheerslasten bestaan uit de lasten verhuur- en beheeractiviteiten conform de jaarschijf 2023 uit de begroting 2023, en
- De overige directe exploitatielasten conform de jaarschijf 2023 uit de begroting 2023.

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

Patrimonium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde.

Tabel 29. Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur	73% / € 665	78% / € 653
Onderhoudsnorm	2.685	2.185
Beheerslasten	933	907
% Verhuurderheffing (gemiddelde eerste 5 jaar)	n.v.t.	0,312%
Discontovoet	5,58%	5,48%

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

Onderhoud

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het

ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de initiële contractprijs (zijnde de initiële taxatiewaarde minus de verstrekte korting).

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2022	2021
Grond kantoorpand	hierop wordt niet afgeschreven	hieronder wordt niet afgeschreven
Initiële bouw kantoorpand	40 jaar	40 jaar
Na-investeringen kantoorpand en installaties	20 - 25 jaar	20 - 25 jaar
ICT	5 jaar	5 jaar
Inventaris	10 jaar	10 jaar
Vervoersmiddelen	5 jaar	5 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

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

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, als en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (1,976%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de eventueel aanwezige compensabele verliezen.

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

Vorraden

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

Vorderingen

Vorderingen zijn na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als er geen sprake is van agio

of disagio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Voor zover niet anders vermeld, hebben de vorderingen een looptijd van korter dan een jaar.

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Latente belastingverplichtingen

Onder de latente belastingverplichtingen zijn passieve belastinglatenties opgenomen. Deze passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (1,976%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De passieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente tijdens de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Vanaf 2016 is de resultatenrekening ingericht conform de functionele indeling.

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder vallen kosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Onder deze post zijn opgenomen: *onroerendzaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, verhuurderheffing en verzekeringskosten*.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille VOV verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille VOV. Met ingang van verslagjaar 2022 is bij de bepaling van deze waardering rekening gehouden met de verstrekte korting. Dit leidt tot een eenmalige bijstelling van € 261.882 negatief.

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.311 voldaan is aan de voorwaarde dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en

samen met alle rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen of terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Overige organisatiekosten

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

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. De betaalde vergoeding voor het stallen van gelden wordt onder de rentelasten verantwoord. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio, gevormd bij de *activa passiva transactie* met Vestia in 2020, verantwoord.

Belastingen

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

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

Patrimonium Barendrecht heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie over de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting. Met ingang van 2023 heeft de Belastingdienst de VSO 2 eenzijdig opgezegd.

Resultaat deelnemingen

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

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

Balans

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

Winst-en-verliesrekening

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

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

Gehanteerde verdeelsleutel

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

Verhouding algemene verdeelsleutel

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Gewogen verhuureenheden	95,8%	4,2%	100,00%

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

Onderdeel	Verdeelsleutel	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	Zuiver	93,8%	6,2%
Overige waardeveranderingen	Zuiver	100,0%	0,0%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	Zuiver	99,6%	0,4%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	Zuiver	0,0%	100,0%
Kosten omtrent leefbaarheid	Woningen	96,9%	3,1%
Resultaat uit deelneming	Zuiver	0,0%	100,0%

Kasstroomoverzicht

Voor de verdeling van het kasstroomoverzicht wordt grotendeels dezelfde werkwijze gehanteerd als voor de winst-en-verliesrekening. Ook hier geldt dat voor de meeste onderdelen de verdeelsleutel op basis van gewogen eenheden is gehanteerd. Dit geeft een verhouding van 95,8% om 4,2%. In onderstaande tabel zijn de afwijkingen daarop benoemd.

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

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

Toelichting op de balans

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

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

	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	DAEB Vastgoed	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	Totaal
<u>Stand per 1 januari</u>						
Boekwaarde	469.046.214	401.469.714	24.051.402	24.028.659	493.097.616	425.498.373
<u>Mutaties:</u>						
Opleveringen / aankoop	20.324.526	5.642.840	310.375	-	20.634.901	5.642.840
Investerings	1.780.293	3.096.238	30.156	13.791	1.810.449	3.110.029
Desinvesteringen / buitengebruikstelling	-306.689	-671.927		-	-306.689	-671.927
DAEB classificatie mutaties	-457.582	1.830.221	457.582	-1.830.221	-	-
Overige mutaties	-	271.208	-	-	-	271.208
Afwaarderingen	-	-	-	-	-	-
Waardevermeerdering (actuele waarde)	33.570.491	57.407.920	129.009	1.839.172	33.699.501	59.247.092
Afschrijving waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-
Afschrijving waardevermeerdering	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
Correctie cum.afs ivm desinvestering	-	-	-	-	-	-
Correctie cum.afs ivm herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	54.911.039	67.576.500	927.123	22.742	55.838.162	67.599.242
<u>Stand ultimo:</u>					-	-
Aanschafwaarde	193.613.013	171.695.290	20.497.144	19.972.121	214.110.158	191.667.411
Cumulatieve waardevermindering(ORT)	-1.179.415	-685.365	-87.382	-208.090	-1.266.797	-893.455
Cumulatieve waardevermeerdering	331.523.654	298.036.289	4.568.762	4.287.371	336.092.417	302.323.660
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde	523.957.253	469.046.214	24.978.525	24.051.402	548.935.778	493.097.616

Een deel van de investeringen in boekjaar 2022 in het bestaand vastgoed is niet opgenomen in voorgaand overzicht. Dit geldt voor de investeringsuitgaven in de Rivierenbuurt. Deze lopen via de voorziening. In boekjaar 2022 gaat dat om een bedrag van € 3.119.683.

De gevormde herwaarderingsreserve einde boekjaar voor het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 331.523.654 (voorgaand boekjaar (€ 298.036.289). Voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de herwaarderingsreserve € 4.568.762 (voorgaand boekjaar € 4.614.001).

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

Patrimonium bezit de volgende niet-DAEB eenheden

Vastgoedtype	Aantal 2022	Aantal 2021
Geliberaliseerde woningen	88	85
Bedrijfsmatig onroerende goed in exploitatie (BOG)	11	11
Parkeergarages	122	122
Totaal	221	218

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

Marktwaaarde

De marktwaaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Bij de bepaling van de marktwaaarde per 31 december 2022 is gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

Algemeen

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

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2022	2021
Disconteringsvoet	5,26% t/m 6,40%	5,25% t/m 6,29%
Exit yield k.k.	4,00% t/m 5,43%	3,34% t/m 6,57%
Mutatiekans	5,46%	5,51%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 12.869	€ 11.302

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	Type vastgoed	2022	2021
Disconteringsvoet	BOG	9,1%	10,64% t/m 14,94%
	MOG	n.v.t.	7,05%
Gemiddelde restant looptijd contracten in maanden	BOG	23	37
	MOG	n.v.t.	1
Gemiddelde markthuur (per m ² VVO per jaar)	BOG	€ 104	€ 104
	MOG	n.v.t.	€ 80

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

Parameters parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2022	2021
Disconteringsvoet	6,79%	6,25%
Exit yield	6,75%	6,75%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 1.019	€ 1.045

Toelichting op het verloop van de marktwaarde

De marktwaarde is toegenomen met € 56 miljoen. Daarvan is € 6 miljoen het gevolg van toepassing van een ander softwarepakket. Deze afwijking van 1,3% valt binnen de geldende bandbreedte die acceptabel geacht wordt tussen softwarepakketten. De afwijkingen doen zich vooral voor bij complexen met aanvangsleegstand. De hogere inflatie heeft een gunstig effect, terwijl de afvlakking van de kooprijzen de waarde drukt. In het verloopoverzicht is goed te zien dat een groot deel van het wegvallen van de verhuurderheffing wegvalt tegen de loskoppeling van de inflatie met de huurstijging.

Het negatieve effect van de contracthuur wordt veroorzaakt door de beperkte huurverhoging in 2022.

Verloopoverzicht marktwaarde

De toename van de marktwaarde in 2022 kan op als volgt worden verklaard:

	€	% t.o.v. primo
Marktwaaarde eenheden ultimo voorgaand jaar	493.097.614	
Verschillen door wijzigingen aan de software	6.183.343	
Marktwaaarde eenheden primo huidig boekjaar	499.280.957	
<i>Desinvesteringen</i>	-533.940	-0,1%
<i>Investeringsen</i>	19.440.137	3,9%
<i>Effect van een jaar opschuiven</i>	13.026.552	2,6%
<i>Parameterwijzigingen</i>		
Prijsinflatie	27.547.398	5,5%
Loonstijging	-1.376.424	-0,3%
Bouwkostenstijging	-5.536.517	-1,1%
Leegwaardestijging	-18.556.221	-3,7%
Markthuur	5.299.814	1,1%
Liberalisatiegrens	4.259.898	0,9%
Instandhoudingsonderhoud	-3.957.256	-0,8%
Disconteringsvoet	4.312.009	0,9%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	-454.336	-0,1%
Overdrachtskosten	-6.631.971	-1,3%
Overige parameterwijzigingen	118.545	0,0%
<i>Methodische wijzigingen</i>		
Afschaffing verhuurderheffing	19.639.790	3,9%
Contractuur splitsing	-16.400.353	-3,3%
<i>Wijziging in bezitsgegevens</i>		
Mutatiegraad	-921.764	-0,2%
Contractuur	-9.949.311	-2,0%
Aanvangsleegstand	2.371.224	0,5%
WWS punten	5.301.713	1,1%
WOZ waarde	11.957.918	2,4%
Achterstallig onderhoud	1.025.526	0,2%
Overige wijzigingen in bezitsgegevens	109.262	0,0%
<i>Wijziging door taxatie</i>	-436.872	-0,1%
Marktwaaarde eenheden ultimo huidig boekjaar	548.935.778	9,9%

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Ultimo 2022 waren er geen eenheden bestemd voor verkoop.

Herclassificatie

Er heeft herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden in 2022. Er zijn drie eenheden overgezet van DAEB vastgoed in exploitatie naar de voorraad. De reden is dat deze objecten onverhuurbaar zijn verklaard. Deze eenheden maakten onderdeel uit van een complex in de Zeeheldenbuurt dat op korte termijn uit exploitatie wordt genomen.

Daarnaast heeft één eenheid een herclassificatie ondergaan van MOG naar DAEB woning in exploitatie.

Verzekerde waarde

Voor het onroerend goed in exploitatie is een opstalverzekering afgesloten. Deze dekt minimaal de herbouwwaarde en overeengekomen bijkomende kosten. De WOZ-waarde (met peildatum 1 januari huidig boekjaar) is circa € 783 miljoen (voorgaand boekjaar € 701 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2022 € 292.724.788 (voorgaand boekjaar € 254.983.426).

Deze beleidswaarde is als volgt afgeleid uit de marktwaarde:

x € 1,-	2022	2021
Marktwaaarde verhuurde staat	548.935.778	493.097.614
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	89.516.482	24.550.738
Betaalbaarheid (huren)	-/- 234.999.698	-/- 188.398.258
Kwaliteit (onderhoud)	-/- 103.016.855	-/- 63.139.455
Beheer (beheerkosten)	-/- 7.710.920	-/- 11.127.212
Subtotaal	-/- 256.210.990	-/- 238.114.187
Beleidswaarde	292.724.788	254.983.426

De beleidswaarde van de woningen is in 2022 toegenomen met € 38,0 miljoen. Hiervan is € 6,0 miljoen het gevolg van de software-aanpassing. Daarnaast zorgt nieuw bezit voor + € 13,0 miljoen, sloop voor -/- € 0,2 miljoen en heeft het opschuiven van één jaar een effect van € 8 miljoen. Het restant verschil van € 10,6 miljoen heeft diverse oorzaken, waarvan hieronder de grootste zijn benoemd:

- Parameters: Aanpassing prijsinflatie: + 59,9 miljoen;
- Parameters: Aanpassing bouwkostenstijging: -/- 21,1 miljoen;
- Methodisch: Afschaffing verhuurderheffing: + 57,0 miljoen;
- Methodisch: Loskoppeling huurverhoging en inflatie: -/- 15,9 miljoen;
- Beleidsmatig: Aanpassing streefhuren: -/- 33,2 miljoen;
- Beleidsmatig: Aanpassing onderhoudskosten: -/- 34,0 miljoen.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2022	2021
Disconteringsvoet	5,12%	5,48%
Streefhuur per maand	€ 665	€ 653
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.685	€ 2.185
Lasten beheer per jaar	€ 933	€ 907

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie uitgangspunt	2022	2021
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	12.449.206	13.600.584
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-/- 16.588.322	-/- 17.744.985
Laten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-/- 10.631.699	-/- 9.760.685
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- 10.631.699	-/- 9.667.439

B2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.838.000	1.838.000
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	588.028	473.441
Boekwaarde per 1 januari	2.426.028	2.311.441
<u>Mutaties</u>		
Investering/desinvestering	-172.313	-
Waardeveranderingen als gevolg van desinvesteringen	-98.206	-
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	340.247	114.587
Overige mutaties	-261.882	-
Saldo mutaties	-192.153	114.587
<i>Saldo per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.206.188	1.838.000
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	1.027.688	588.028
Boekwaarde per 31 december	2.233.877	2.426.028

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

Patrimonium heeft ultimo 2022 geen intentie meer om woningen onder dit principe te verkopen. Dit mede vanwege het risico dat Patrimonium kan lopen op het moment dat deze woningen aangeboden worden en Patrimonium deze (al dan niet vanwege economische omstandigheden) verplicht moet afnemen. Voor dit actief is een herwaarderingsreserve gevormd.

In 2022 is één van de acht woning te koop aangeboden aan Patrimonium. Patrimonium heeft deze woning teruggekocht. Daarna is deze woning in exploitatie genomen. Ultimo 2022 resteren er daarom nog zeven woningen via het koopgarantprincipe.

B3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Nummer	Naam	Status
10.05	Mr. Lohmanstraat	Dit betreft een nieuwbouwproject van 93 sociale huurwoningen die in 2022 zijn opgeleverd en in exploitatie zijn genomen. De marktwaarde van de woningen was hoger dan de investering na aftrek van investeringssubsidies. Het restant van de onrendabele top is teruggenomen.
10.01	Talmaweg	Dit betreft een nieuwbouwontwikkeling van 20 sociale huurwoningen op een locatie waar in het verleden sociale woningen zijn gesloopt. In 2022 is de aanneemovereenkomst afgesloten en is gestart met het bouwrijp maken van de locatie. De verwachte oplevering is in 2023. Er is een onrendabele top genomen voor het verschil tussen de verwachte marktwaarde en de stichtingskosten. Op basis van de meest actuele marktwaarbepaling is een voorziening gevormd en is zijn de cumulatieve uitgaven tot nu toe gepresenteerd onder de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten.
10.03	Stationstuinen	Dit betreft een grote ontwikkellocatie in Barendrecht waarin Patrimonium tezamen met Wooncompas en Havensteder participeert als afnemer van het sociale gedeelte. De uitgaven in 2022 betreffen onderzoeks- en voorbereidingskosten en zijn volledig afgeboekt.
10.04	Kruidentuin	Dit betreft een locatie in eigendom van de gemeente. Er wordt onderzocht of hier een sociaal programma gerealiseerd kan worden. De uitgaven in 2022 betreffen onderzoeks- en voorbereidingskosten en zijn volledig afgeboekt.

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

	10.05	10.01	10.03	10.04	2022
	Mr. Lohman straat	Talmaweg	Stations tuinen	Kruiden tuin	Totaal
<i>Saldo per 1 januari</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	17.561.091	281.956	18.440	5.300	17.866.787
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.357.533	-139.781	-18.440	-5.300	-4.521.054
Boekwaarde per 1 januari	13.203.558	142.175	-	-	13.345.733
					-
<u>Mutaties</u>					-
Investerings/desinvestering	2.763.435	-	52.161	-3.199	2.812.397
Reeds genomen afwaardering	4.357.533	-	-	-	4.357.533
Overboeking naar MVA in exploitatie	-20.324.526	-	-	-	-20.324.526
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-	-142.175	-	-	-142.175
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	-	-	-52.161	3.199	-48.962
Saldo mutaties	-13.203.558	-142.175	-	-	-13.345.733
					-
<i>Saldo per 31 december</i>					-
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	70.601	2.101	72.702
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-70.601	-2.101	-72.702
Boekwaarde per 31 december	-	-	-	-	-

B4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs gebouwen	ICT	Inventaris	Vervoers middelen	Totaal 2022	Totaal 2021
<i>Saldo per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.397.311	786.647	33.371	44.105	4.261.434	3.990.722
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.779.410	-178.678	-30.376	-14.236	-2.002.700	-2.161.154
Boekwaarde per 1 januari	1.617.901	607.969	2.995	29.869	2.258.734	1.829.568
<u>Mutaties</u>						
Investerings	-	274.059	22.800	-	296.859	574.176
Desinvesteringen oorspronkelijke waarde	-	-	-	-	-	-
Teruggenomen afschrijvingen en correcties	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-117.454	-176.020	-2.779	-7.468	-303.721	-145.011
Saldo mutaties	-117.454	98.039	20.021	-7.468	-6.862	429.165
<i>Saldo per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.397.311	1.060.706	56.171	44.105	4.558.293	4.564.898
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.896.864	-354.698	-33.155	-21.704	-2.306.421	-2.306.165
Boekwaarde per 31 december	1.500.447	706.008	23.016	22.401	2.251.872	2.258.733

In 2022 heeft Patrimonium het besluit genomen te gaan verhuizen in 2023 naar een locatie die gehuurd gaat worden. Het huidige kantoorpand dat in eigendom is wordt verkocht. De in 2021 gemaakte aanloopkosten voor een verbouwing zijn in 2022 afgeboekt. Dit verklaart de hogere afschrijvingslasten in 2022 voor het kantoorpand. De afschrijvingslasten voor inventaris en automatisering zijn hoger dan vorig boekjaar. Dit komt doordat er in 2021 niet is afgeschreven op het ERP pakket dat ultimo 2021 is geïmplementeerd.

De WOZ-waarde van ons kantoorpand aan de Londen 14-16 bedraagt € 964.000 (peildatum 1 januari 2022). Dit pand is verkocht in 2022 waarbij geen afwaardering is gerealiseerd. Voor het verschil tussen de WOZ- waarde en de boekwaarde is geen herwaarderingsreserve gevormd.

B5 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
<i>Saldo per 1 januari</i>	21.380	21.561
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Resultaat deelneming	-48	-181
Opheffing deelneming	-21.332	-
<i>Saldo per 31 december</i>	-	21.380

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

B15 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
<i>Herclassificatie van passivazijde</i>	-96.084	-
<i>Saldo per 1 januari</i>	-96.084	-
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	94.167	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-3.457	-
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	32.675	-
<i>Saldo per 31 december</i>	27.301	-

Patrimonium heeft ultimo 2022 drie latenties opgenomen als gevolg van tijdelijke verschillen. Dit betreft een latentie voor ons kantoorpand, voor de lening-portefeuille en voor afschrijvingspotentieel van bezit. De actieve en passieve latenties zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening onder de activazijde van de balans.

Passieve latentie kantoorpand

De commerciële waarde van ons kantoorpand is hoger dan de fiscale waarde. Dit leidt tot een lager fiscaal afschrijvingspotentieel. De lagere fiscale waarde heeft ook tot gevolg dat bij de voorgenomen verkoop in 2023 er fiscaal een hogere winst wordt gerealiseerd dan commercieel. Dit is meegenomen bij de bepaling van de hoogte van de latentie. De nominale waarde van de latentie is per einde boekjaar € 83.078.

De netto contante waarde is per einde boekjaar € 81.877. Van deze waarde heeft € 81.877 betrekking op volgend boekjaar.

Actieve latentie leningen

De fiscale waarde van de leningenportefeuille is hoger dan de commerciële waarde. Dit leidt tot tijdelijke verschillen. Voor deze verschillen is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde van deze latentie is per einde boekjaar € 1.268.

De netto contante waarde is per einde boekjaar: € 1.249. Van deze waarde heeft € 1.249 betrekking op volgend boekjaar.

Actieve latentie fiscale afschrijving

Binnen het BOG van Patrimonium is er sprake van een fiscaal afschrijvingspotentieel. Er is een positief verschil tussen de fiscale waarde en de fiscale bodemwaarde. De nominale waarde van de latentie is per einde boekjaar € 128.755.

De netto contante waarde is per einde boekjaar: € 107.929. Van deze latentie is vermoedelijk € 8.584 binnen een jaar verrekenbaar.

Totaal latenties

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

Hierbij is de gemiddelde rentevoet per einde boekjaar gehanteerd (1,976%), verminderd met het tarief Vpb van 25,8%. Hierdoor resteert een netto rente van 1,47%.

De fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is € 425.933.725. De commerciële waarde is € 548.935.778. Voor dit verschil van € 123.002.053 is geen latentie gevormd.

B6 Overige voorraden

	2022	2021
<i>Saldo per 1 januari</i>	28.435	-
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Herclassificatie van in exploitatie naar voorraad	306.689	110.873
Afwaarderen naar actuele waarde	-221.384	-82.438
<i>Saldo per 31 december</i>	113.740	28.435

Hieronder zijn eenheden opgenomen die wel in bezit zijn van Patrimonium, maar niet in exploitatie zijn. Ultimo 2022 zijn dit vier eenheden (2021: één eenheid) gelegen in de *Zeeheldenbuurt*. In 2022 hebben drie eenheden een herclassificatie ondergaan van DAEB vastgoed in exploitatie naar overige voorraden. De objecten zijn ingebracht tegen de marktwaarde ultimo 2021 en er heeft een afwaardering plaatsgevonden naar de sociale kavelprijs. Bij de realisatie van het nieuwbouwproject *Zeeheldenbuurt* worden deze eenheden ingebracht in het ontwikkelingsproject.

B7 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	176.419	160.974
Voorziening dubieuze debiteuren	-72.438	-71.024
<i>Totaal</i>	103.981	89.950

De huurachterstand uitgedrukt in percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2022 0,81% (ultimo 2021: 0,77%). Per ultimo boekjaar is er meer voorstand dan achterstand. Deze bedragen zijn apart gepresenteerd. De voorstand is opgenomen onder *overlopende passiva*.

B8 Belastingen en premies van sociale verzekering

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	1.369.739	1.365.858
<i>Totaal</i>	1.369.739	1.365.858

Het saldo ultimo 2021 betrof teveel betaalde Vpb over de boekjaren 2020 en 2021. Dit totaalbedrag is volledig ontvangen in boekjaar 2022. Het bedrag ultimo 2022 bestaat volledig uit een inschatting van de teveel betaalde Vpb

over boekjaar 2022. De voorlopige aanslag bedroeg € 2,0 miljoen en de acute Vpb € 0,63 miljoen. Het verschil is als vordering opgenomen.

B9 Overige vorderingen

	2022	2021
Diverse vorderingen	-	7.308
Vordering sedumdak	10.928	13.595
Betaalde waarborgsommen	34.996	-
Totaal	45.924	20.903

De vordering met betrekking tot het sedumdak aan de Vioolhof is verder afgenomen omdat de huuropbrengst van de zendmast op deze locatie (€ 5.504) de gemaakte kosten in 2022 (€ 2.836) oversteeg. De betaalde waarborgsom betreft de waarborgsom voor het nieuwe kantoorpand aan de Henry Dunantlaan 3.

B10 Overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	199.347	21.592
Nog te ontvangen bedragen	100.174	-
Totaal	299.521	21.592

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

B11 Liquide middelen

	2022	2021
BNG	1.208.353	2.174.019
Rabobank	357.423	136.101
Kruisposten	21.315	-
Totaal	1.587.091	2.310.120

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

B12 Herwaarderingsreserves

	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB	2022 VOV	2022 Totaal
<i>Saldo per 1 januari</i>	298.036.288	4.614.001	588.026	303.238.315
Mutatie door herwaardering	33.487.366	-45.239	340.247	33.782.375
Mutatie door voorraadmutaties	-	-	-98.206	-98.206
Overige mutaties	-	-	197.620	197.620
				-
<i>Saldo per 31 december</i>	331.523.654	4.568.762	1.027.688	337.120.104

Per 31 december 2022 is in totaal € 337,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 303,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, en het verschil tussen de actuele waarde van de verkopen onder voorwaarden en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 256.210.992 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor Patrimonium om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het (met name) DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Patrimonium is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit van de corporatie.

B13 Overige reserves

	2022	2021
Saldo per 1 januari	85.154.472	75.684.878
Resultaat boekjaar	36.154.510	65.169.443
Toevoeging/onttrekking aan herwaarderingsreserve	-33.881.789	-55.699.849
Saldo per 31 december	87.427.194	85.154.472

Er is gekozen om het resultaat van 2022 voorlopig te presenteren onder de overige reserves. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2022 zal worden voorgesteld om het resultaat van het boekjaar 2022 toe te voegen aan de overige reserves.

B14 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022
Saldo per 1 januari	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarde per 1 januari	-
<u>Mutaties</u>	
Investering/desinvestering	-3.432.579
Reeds genomen afwaardering	-
Overboeking van / naar MVA in exploitatie	-
Overboeking van / naar vastgoed in ontwikkeling	-142.175
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	5.401.219
Saldo mutaties	1.826.465
Saldo per 31 december	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-3.714.535
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	5.541.000
Boekwaarde per 31 december	1.826.465

Per primo jaar was er geen voorziening opgenomen. In 2022 is het realisatiebesluit van het renovatieproject Rivierenbuurt genomen. Hiervoor is een onrendabele top genomen van € 4.756.000. De investeringsuitgaven van dit project bedroegen in 2022 € 3.119.683. Voor het nieuwbouwproject Talmaweg is eveneens een investeringsbesluit genomen. Hiervoor is een onrendabele top genomen van € 645.219. De investeringsuitgaven voor dit project bedroegen in 2022 € 312.896.

B15 Latente belastingverplichtingen

	2022	2021
<i>Herclassificatie naar activazijde</i>	-96.084	-
Saldo per 1 januari	-	87.238
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	-	-1.988
Mutatie latentie leningenportefeuille	-	5.175
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-	5.659
Saldo per 31 december	-	96.084

Door mutaties in het boekjaar resteert ultimo 2022 gesaldeerd een latente belastingvordering. Deze is opgenomen aan de activazijde.

B16 Overige voorzieningen

	2022	2021
Saldo per 1 januari	12.494	15.002
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Bij: dotaties	6.476	-
AF: onttrekkingen	-6.090	-2.519
AF: vrijval	-730	11
Saldo per 31 december	12.150	12.494

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

B17 Schulden aan banken

	2022	2021
<i>Nominale waarde schulden per 1 januari</i>	102.683.482	75.343.105
<i>Agio per 1 januari</i>	16.447.263	17.247.276
Saldo per 1 januari	119.130.745	92.590.381
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuwe leningen	10.000.000	23.000.000
Opgenomen roll-over lening	-	5.000.000
Aflossing in volgend boekjaar	-3.789.001	-659.623
Aflossing roll-over lening	-3.000.000	-
Mutatie agio	-800.013	-800.013
Saldo mutatie	2.410.986	26.540.364
<i>Nominale waarde schulden per 31 december</i>	105.894.480	102.683.482
<i>Agio per 31 december</i>	15.647.250	16.447.263
Saldo per 31 december	121.541.730	119.130.745
Aflossingsbestandsdeel <i>nominale leningen</i> met een looptijd van 2 t/m 5 jaar	11.282.447	11.230.690
Aflossingsbestandsdeel <i>nominale leningen</i> met een looptijd vanaf het 6e jaar	94.612.034	91.452.792
De gemiddeld betaalde rente is	1,976%	2,249%

De nominale leningenportefeuille (inclusief het kortlopende deel < 1 jaar) is met € 6,3 miljoen toegenomen. Per gewogen verhuureenheid leidt dit tot een beperkte stijging naar € 37.571. De marktwaarde van de leningen is, mede als gevolg van de stijgende rente op de kapitaalmarkt, gedaald met € 28,5 miljoen naar € 106.708.034.

Dit voordeel doet zich met name voor bij de in 2020 in de APT betrokken leningen met een lange looptijd en een hoger rentepercentage. Ten opzichte van het moment van de APT-transactie is de marktwaarde in positieve zin afgenomen met € 13,9 miljoen. Er wordt gerekend met een rentecurve, waarbij de calculatie plaatsvindt op basis van *dirty-value* (inclusief opgelopen rente).

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

	2022	2021
Korter dan 1 jaar:	800.013	800.013
Vanaf 1 tot 6 jaar:	3.200.053	3.200.053
Vanaf 6 jaar:	11.647.183	12.447.197
Totaal:	15.647.250	16.447.263

B18 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.378.500	1.378.500
Vermeerderingen/verminderingen	654.705	583.088
Boekwaarde per 1 januari	2.033.205	1.961.588
<u>Mutaties</u>		
Investering/desinvestering	-172.313	-
Waardevermeerdering	201.701	71.617
Waardevermindering	-	-
Saldo mutaties	201.701	71.617
<i>Saldo per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.206.188	1.378.500
Vermeerderingen/verminderingen	856.406	654.705
Boekwaarde per 31 december	2.062.594	2.033.205

De desinvestering is het gevolg van de aankoop van één van de acht oorspronkelijke woningen. Deze woning is in 2022 verhuurd als niet-DAEB woning. De voorraad VOV bestaat daarmee nog uit zeven woningen. Er zijn geen indicaties dat op korte termijn een woning te koop wordt aangeboden aan Patrimonium.

B19 Overige langlopende schulden

	2022	2021
<i>Herclassificatie naar overlopende passiva</i>	-353	
Boekwaarde per 1 januari	24.745	
Waarborgsommen BOG	23.665	23.665
Overige waarborgsommen	1.110	1.080
Overige schulden	-	353
Totaal overige langlopende schulden	24.775	25.098

B20 Schulden aan overheid

	2022	2021
Omzetbelasting	670.571	1.495.215
Loonbelasting en sociale premies	63.796	49.836
Vennootschapsbelasting	-	-
Overig	132	-
Totaal schulden aan overheid	734.499	1.545.051

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

B21 Schulden aan banken

	2022	2021
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	3.789.001	659.623
Te betalen rente en aflossing huidig boekjaar	2.875	-
Rekening courant bank	-	-
Totaal schulden aan banken	3.791.875	659.623

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald. Het betreft vier leningen. Een bedrag van € 3 miljoen is een eindaflossing. Het restant zijn reguliere annuïtaire aflossingen van drie leningen.

Ultimo 2022 is een kredietfaciliteit bij de BNG aanwezig van 1,4 miljoen euro. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

B22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2022	2021
Leveranciers	441.405	941.423
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	441.405	941.423

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

B23 Pensioenen

	2022	2021
Pensioenen	28.116	25.373
Totaal pensioenen	28.116	25.373

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

B24 Overlopende passiva

	2022	2021
<i>Herclassificatie van overige schulden</i>	353	
Boekwaarde per 1 januari	2.124.542	
Niet vervallen rente	1.122.654	1.249.500
Vooruit ontvangen huren	357.216	330.476
Te verrekenen servicekosten	21.137	52.793
Reservering verlofuren	61.987	64.991
Nog te betalen kosten	394.924	426.429
Totaal overlopende passiva	1.957.918	2.124.189

De nog te betalen kosten bestaan voor een groot gedeelte uit nog te betalen kosten voor het in 2022 opgeleverde nieuwbouwcomplex Mr. Lohmanstraat. Het betreft hier een onder andere een slottermijn waarvoor een uitgestelde betaling is overeengekomen. Een bedrag van € 310.374 heeft betrekking op dit project.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligolening (WSW)

Patrimonium heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2021. De hoofdsom ultimo 2022 bedraagt maximaal € 2.655.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Patrimonium niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Patrimonium.

Voorziening voor pensioenen

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

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

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies. Het fonds heeft per balansdatum een dekkingsgraad van 129% (Voorgaand boekjaar: 126%).

Eigen bouwer

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

- iedere drie maanden dienen de aannemers aan te tonen dat zijn hun afdrachten (BTW en sociale premies) voldoen;
- de sociale premies over de loonsom worden gestort op een G-rekening die enkel gebruikt kan worden voor premieafdracht;
- Patrimonium maakt gebruik van de verleggingsregeling. BTW wordt daarmee rechtstreeks door Patrimonium voldaan aan de fiscus;
- er wordt niet vooruitbetaald.

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

Raamovereenkomst Huizer Bouw

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

Huurverplichting Henry Dunantlaan 3

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

Voorgenomen verkoop Londen 14-16

Op 1 december 2022 is een voorlopig (ver) koopcontract getekend en is de juridische levering in de tweede helft van 2023 voorzien. De verkoopopbrengst zal grotendeels in de lijn liggen met de boekwaarde op het moment van juridische levering.

Negatieve marktwaarde basisrentelening

Patrimonium heeft in 2013 een basisrentelening afgesloten. Deze lening heeft een nominale waarde van € 5,0 miljoen en een looptijd tot 2 augustus 2060. De huidige rente is 3,898% waarvan 0,150% een renteopslag is. De vaste rente is 3,748%. De marktwaarde van de lening (exclusief opgelopen rente) is € 6,7 miljoen negatief (voorgaand boekjaar € 10,9 miljoen negatief).

Strategie Patrimonium

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

Volmacht WSW

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

Vereniging van Eigenaren

Patrimonium maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren in Barendrecht. De VvE heeft over 2021 een concept jaarrekening opgesteld. Dat boekjaar had de vereniging een eigen vermogen van € 231.284. Het aandeel van Patrimonium hierin bedraagt € 168.005.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar ten bedrage van € 36.154.510 geheel ten gunste van de overige reserves te laten toekomen.

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Aangetrokken geldleningen

Omvang	Type	Rentepercentage (incl. opslag)	Startdatum	Looptijd	Geldgever
€ 5 miljoen	Fixe	2,824%	1 maart 2023	33 jaar	BNG

Realisatiebesluit en ondertekening overeenkomst grootonderhoud Fruitbuurt

Op 22 maart 2023 is de realisatieovereenkomst getekend tussen Patrimonium Barendrecht en ERA Contour voor het groot onderhoudsproject aan de 118 woningen in de Fruitbuurt. De verwachte uitgaven aan dit project bedragen ongeveer € 11,4 miljoen.

Eenmalige huurverlaging

In maart is de ingestemd met een eenmalige huurverlaging voor een bepaalde groep huurders. De verwachting is dat ongeveer 850 huurders hiervoor in aanmerking komen. Dit kan leiden tot een verlaging van de maandhuur met ongeveer € 60.000. Dit heeft onder andere gevolgen voor de beleidswaarde. Op basis van de in de jaarrekening opgenomen gevoeligheidsanalyse verwachten wij dat dit leidt tot een daling van de beleidswaarde met ongeveer € 20 miljoen. De LTV neemt dan toe met 3%.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

R1 Huuropbrengsten

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	19.642.226	19.035.855
Bedrijfsruimte	-	-
Maatschappelijk vastgoed	843	3.373
Parkeergelegenheden	-	12.109
Overig	-	-
	19.643.070	19.051.337
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-1.194	-
AF: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-197.316	-196.200
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	19.444.560	18.855.137
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	984.762	975.455
Bedrijfsruimte	192.357	189.642
Maatschappelijk vastgoed	-	-
Parkeergelegenheden	133.163	128.333
	-	-
	1.310.282	1.293.430
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-79	-
AF: huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid	-19.677	-14.213
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.290.525	1.279.217
Totaal huuropbrengsten	20.735.085	20.134.354

Woningen

De woningvoorraad bestaat uit 2.796 DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 599,60 en 88 niet-DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 896,62. In percentages van maximaal redelijk komt dat uit op 65,6% en 93,6%.

Niet woningen

Het aandeel niet-woningen is beperkt. Het gaat hier om één bedrijfsmatige plint onder een wooncomplex en om 122 parkeerboxen die voor het overgrote deel eveneens als plint gesitueerd zijn.

DAEB / niet-DAEB

Patrimonium heeft in het verleden geopteerd voor het verlicht regime. Dat past prima binnen de beleidsuitgangspunten die wij nastreven. Het aandeel niet DAEB is altijd beperkt gebleven. Door de overname van Vestia bezit eind 2020 is er ook een aantal niet-DAEB woningen verkregen. Hierdoor is de niet-DAEB huursom groter dan 5%. Dit loopt in de komende jaren als gevolg van onze beleidskeuzes terug tot onder de 5%. Als gevolg van onder andere de wettelijke eenmalige huurverlagingen (die volledig in het DAEB bezit vallen) gaat dit langzamer dan vooraf voorzien.

R2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	326.862	298.577
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (verwarming)	403.641	300.000
Opbrengsten niet verrekenbare servicekosten	190.650	71.771
Te verrekenen met bewoners	-21.137	-
AF: Derving	-9.914	-6.241
Totaal opbrengsten servicecontracten	890.102	664.108

Onder de niet verrekenbare servicekosten vallen de glasverzekering, het onstopningsfonds en het serviceplus abonnement. Op basis van nadere duiding door SBR wonen is met ingang van boekjaar 2022 de ontvangsten en uitgaven aan ons serviceplus-abonnement verantwoord onder deze post. In de jaarrekening 2021 was deze verantwoord onder overige activiteiten. Dit betreft bedrag van € 118.462 (2021: € 109.665).

R3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Lasten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	307.656	247.133
Lasten verrekenbare servicekosten (verwarming)	397.322	274.885
Lasten niet verrekenbare servicekosten	195.806	53.068
Te verrekenen met bewoners	-	71.051
Totaal lasten servicecontracten	900.785	646.137

Toelichting op het functioneel model

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

De standaard verdeelsleutel is als volgt:

Categorie	in fte	in %
Lasten servicecontracten	-	0,0%
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11,03	41,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	7,19	26,9%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	0,0%
Leefbaarheid	2,10	7,8%
Overige activiteiten	0,22	0,8%
Overige organisatiekosten	6,18	23,1%
Totaal	26,72	100,0%

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

Lonen en salarissen

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

	2022	2021
Lonen en salarissen	1.660.024	1.582.601
Pensioenkosten	222.162	205.986
Sociale lasten	255.865	237.978
Overige personeelskosten inclusief inhuur	640.664	438.285
Totaal personeelskosten	2.778.715	2.464.850

Werknemers

Verdeling fte naar afdeling (ultimo boekjaar)

	2022	2021
Algemene zaken (inclusief directeur-bestuurder)	4,50	4,44
Wonen - klantenservice	5,33	5,00
Wonen - Sociaal beheer	6,67	5,67
Vastgoed	6,22	4,67
Financiën	5,67	6,45
Totaal	28,39	26,23

Het gemiddeld aantal fte in het boekjaar is 26,72 (2021: 26,34).

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2022	2021
Afschrijving huisvesting	120.233	91.535
Afschrijving vervoermiddelen	7.467	8.821
Afschrijving ICT	176.020	44.655
Totaal afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	303.720	145.011

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

	Te verdelen	Lasten verhuur en beheer	Lasten onderhouds activiteiten	Leefbaarheid	Overige activiteiten	Overige organisatie kosten
Lonen en salarissen	1.660.024	685.368	446.855	130.287	13.402	384.112
Sociale lasten	255.865	105.638	68.875	20.082	2.066	59.204
Pensioenen	222.162	91.723	59.803	17.436	1.794	51.406
Overige personeelskosten incl. inhuur	640.664	265.611	217.761	16.075	3.763	137.453
Huisvestingskosten	157.503	65.028	42.398	12.362	1.272	36.445
Kosten RvC	57.450	-	-	-	-	57.450
Vervoersmiddelen	563	232	152	44	5	130
ICT	431.110	177.991	116.049	33.836	3.481	99.754
Controle, toezicht en adviezen	163.067	30.762	20.057	5.848	602	105.799
Communicatie en PR	43.088	17.789	11.599	3.382	348	9.970
Overige beheerskosten	164.541	35.211	22.958	6.694	689	98.990
Afschrijvingen ten dienste van	303.720	125.396	81.757	23.837	2.452	70.278
Totaal	4.099.756	1.600.750	1.088.262	269.882	29.872	1.110.991

R5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Directe kosten	37.651	313.844
Toegerekende personeelskosten	1.148.341	732.168
Toegerekende organisatielasten	452.410	443.982
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.638.401	1.489.994

R6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Klachtenonderhoud	1.111.434	806.913
Mutatieonderhoud	210.993	379.122
Contract-, Planmatig- en groot onderhoud	5.713.502	2.401.440
Onderhoudsdeel van Individuele Woning Verbeteringen	837.101	928.196
Toegerekende personeelskosten	793.294	386.341
Toegerekende organisatielasten	294.968	223.311
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	8.961.292	5.125.323

In 2022 is een start gemaakt met het met groot onderhoudsproject in de Rivierenbuurt. Daaraan is in 2022 ongeveer € 3,8 miljoen uitgegeven. Deze groot onderhoudsprojecten vergen daarnaast veel organisatorische inzet. Dat is terug te zien in de toegerekende lasten.

R7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	2.093.422	2.806.187
Onroerend zaak belasting en waterschapsheffing	988.080	906.423
Verzekeringen	67.442	82.529
Totaal overige directe exploitatielasten	3.148.944	3.795.139

Deze post is aanzienlijk afgenomen ten opzichte van voorgaand boekjaar. Dit is te verklaren doordat de verhuurderheffing 2022 ruim zeven ton lager was dan in 2021. Per 2023 is de verhuurderheffing komen te vervallen waardoor deze post de komende jaren aanzienlijk lager zal uitkomen.

In 2022 heeft de verhuurderheffing niet geleid tot een uitstroom van kasmiddelen. Voor het nieuwbouwproject Mr. Lohmanstraat is een beschikking ontvangen ter vermindering van de verhuurderheffing. Een bedrag van € 2,093 miljoen is in mindering gebracht als investeringssubsidie.

R8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2022	2021
Materiele activa in exploitatie	4.977.384	664.421
Materiele activa in ontwikkeling	-3.663.353	-1.945.677
Overige waardeveranderingen	-	187.933
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.314.031	-1.093.323

	2022	2021
Materiele activa in exploitatie		
10.06 Zeeheldenbuurt	-	401.648
10.02 Lekstraat maisonnettes	-	54.333
Mr. Thorbeckestraat	-	7.079
50.02 Rivierenbuurt	4.756.000	108.046
50.01 Fruitbuurt	-	8.623
Overboeking naar voorraad	221.384	82.438
Diverse kleine afwaarderingen	-	2.254
Totaal materiele vaste activa in exploitatie	4.977.384	664.421

De onrendabele top van de Rivierenbuurt is het verschil tussen de verwachte toename van de marktwaarde en de investering aan het project. De overboeking naar voorraad betreft afwaarderingen naar de sociale kavelprijs van drie woningen uit de Zeeheldenbuurt die uit exploitatie zijn gehaald.

	2022	2021
Materiele activa in ontwikkeling		
10.01 Talmaweg	645.219	149.822
10.05 Mr. Lohmanstraat	-4.357.533	-2.225.741
10.03 Stationstuinen	52.161	18.440
10.04 Kruidentuin	-3.199	5.300
Diverse overige waardeveranderingen	-	106.502
Totaal materiele vaste activa in ontwikkeling	-3.663.353	-1.945.677

In 2022 is er een terugname van een onrendabele top aan de Mr. Lohmanstraat gedaan. Dit is het gevolg van de stijging van de marktwaarde. De onrendabele top van de Talmaweg is beperkt op basis van het Handboek 2022.

R9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering marktwaarde DAEB	33.570.491	57.455.662
Waardeverandering marktwaarde niet-DAEB	129.009	1.205.616
Waardeverandering overig	226.800	165.295
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	33.926.300	58.826.573

De waardeverandering betreft de autonome ontwikkeling van de marktwaarde in boekjaar 2022. De marktwaarde in boekjaar 2022 is opgesteld met andere software dan voorgaande boekjaren. Het effect hiervan is € 6,2 miljoen positief (+1,3%). De overige waardeverandering is het effect van afschrijvingen op PV panelen en boilers.

R10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeverandering onroerende zaken verkopen onder voorwaarden	-19.839	114.587
Niet gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	-201.701	-71.617
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	-221.540	42.970

R11 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Ontvangen bijdragen boilers	42.315	42.366
Ontvangen bijdragen PV panelen	105.215	67.282
Ontvangen bijdragen serviceplus abonnement	-	109.665
Opbrengsten zendmast	1.835	1.574
Incidentele opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	149.365	220.887

De ontvangen bijdragen PV panelen nemen jaarlijks toe zolang er nog PV panelen worden geplaatst. In 2022 zijn wederom diverse clusters voorzien van PV panelen. Het totaal aantal woningen komt hiermee op 1.519. De ontvangsten serviceplus abonnement zijn in 2022 geclassificeerd bij opbrengsten servicecontracten.

R12 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Direct kosten boilers	29.750	30.353
Directe kosten PV panelen	305.822	211.836
Directe kosten serviceplus abonnement	-	100.509
Toegerekende personeelskosten	21.025	6.465
Toegerekende organisatiekosten	8.847	3.834
Totaal kosten overige activiteiten	365.443	352.997

R13 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Saneringsheffing	-	-
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	16.274	9.119
Obligheffing	49.719	52.244
Overige directe overige organisatiekosten	-	244.934
Toegerekende personeelskosten	632.176	679.636
Toegerekende organisatiekosten	478.816	311.793
Totaal overige organisatiekosten	1.176.984	1.297.726

Er is in 2022 een beperkter deel van de organisatiekosten toegerekend aan de overige organisatiekosten. Dit betrof onder andere kosten van de financiële afdeling inzake crediteurenbeheer die ten laste van de verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebracht. Daarnaast is er in 2022 voor gekozen om heel *rubriek 4* te verdelen via de kostenverdeelstaat. Hiermee is er in 2022 geen bedrag opgenomen bij 'overige directe overige organisatiekosten'. Dit betreft enkel een presentatie technische wijziging.

Specificatie honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	77.789	63.580
Andere controleopdrachten	10.769	9.669
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
Totaal	88.558	73.249

R14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Directe kosten leefbaarheid	127.288	27.684
Toegerekende personeelskosten	183.880	103.012
Toegerekende organisatielasten	86.002	56.562
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	397.170	187.258

Een groot gedeelte van de leefbaarheidskosten hebben betrekking op toegerekende personeels- en organisatielasten. Per woning, aanwezig primo jaar, is € 142 uitgegeven (2021: € 68).

R15 Totaal van financiële baten en lasten

	2022	2021
Rente op overige vorderingen	-8.717	-3.652
Toegerekende rente	-98.269	-75.830
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-106.986	-79.483
Rentelasten lening o/g	2.078.638	2.237.321
Rentelasten rekening-courant	2.429	13.898
Afsluit- en borgingskosten	40.047	19.588
Vrijval agio leningen	-800.014	-800.013
Overige rentelasten	7.903	8.333
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.329.004	1.479.128
Totaal van financiële baten en lasten	1.222.018	1.399.645

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

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

R16 Belastingen

	2022	2021
Acute Vpb huidig boekjaar	633.299	1.563.465
Acute Vpb voorgaande boekjaren	-310.288	-53.938
Mutatie belastinglatenties	-123.385	8.846
Totaal belastingen	199.626	1.518.373

In de jaarrekening is een Vpb-last opgenomen van € 199.626. De acute Vpb-last over het boekjaar is € 633.299. Dit bedrag is in de tabellen hieronder inzichtelijk gemaakt. De belastingdruk op basis van commercieel resultaat is ongeveer 0,7%. Op basis van het fiscaal resultaat is dit 24,2%.

Acute Vpb

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2022
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	36.354.136
<u>Correcties ten opzichte van het resultaat:</u>	
<i>Bij:</i>	
Fiscaal niet toegestane afschrijving	73.550
Overige waardeverandering	1.314.031
Subtotaal BIJ	1.387.581
<i>AF:</i>	
Fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-33.270
Fiscale vrijval saldo agio leningen kredietinstellingen	-13.713
Fiscale afschrijving goederen en diensten	-226.799
Fiscale afwaarderingen sloopobjecten	-1.133.051
Overige waardeverandering	-48.962
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-33.704.760
Overige fiscaal - commerciële verschillen	-143.577
Subtotaal AF	-35.304.132
Fiscaal resultaat	2.437.586

Van fiscaal resultaat naar belastbaar bedrag

	2022
Fiscaal resultaat	2.437.586
Niet aftrekbaar gemengde kosten	6.000
Niet aftrekbare rente (ATAD)	176.410
Belastbaar bedrag	2.619.995
1e schijf (tot en met € 395.000)	59.250
2e schijf (boven € 395.000)	574.049
Acute vennootschapsbelasting	633.299

Acute Vpb voorgaande jaren

In 2022 is de aanslag over fiscaal boekjaar 2021 ingediend. Deze aangifte was € 310.288 lager dan in de jaarrekening 2021 opgenomen. De laatste definitief ontvangen aanslag betreft boekjaar 2018. Tot en met boekjaar 2022 zijn alle voorlopige aanslagen voldaan.

Mutatie latenties

De latenties geven in boekjaar 2022 een positief resultaat. Dit is verder verklaard bij de balanspost *Latente belastingvorderingen*.

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

R17 Resultaat uit deelnemingen

Na vele jaren van inactiviteit is in 2022 het besluit genomen om de deelneming te liquideren. Het aandeel in het resultaat betreft de periode 1 januari 2022 t/m 18 mei 2022.

	2022	2021
Resultaat Patrimonium Barendrecht Energie & Vastgoed B.V.	-48	-178
Totaal resultaat uit deelnemingen	48	178

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

Bedragen x € 1.

Functioneel model	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	19.444.560	1.290.525	18.855.137	1.279.218
Opbrengsten servicecontracten	852.479	37.624	641.523	22.585
Lasten servicecontracten	-862.710	-38.075	-624.164	-21.974
Overheidsbijdragen	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.569.148	-69.254	-1.427.562	-62.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.582.508	-378.784	-4.974.540	-150.784
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.015.841	-133.103	-3.747.315	-47.826
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.266.833	708.933	8.723.079	1.018.787
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.314.031	-	1.093.323	-
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	33.791.898	134.403	57.615.336	1.211.238
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	-	-221.540	-	42.970
Totaal van waardeverandering vastgoedportefeuille	32.477.867	-87.138	58.708.659	1.254.208
Opbrengst overige activiteiten	142.994	6.311	213.375	7.512
Kosten overige activiteiten	-349.997	-15.447	-340.991	-12.005
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-207.003	-9.136	-127.616	-4.493
Overige organisatiekosten	-1.127.234	-49.750	-1.239.751	-57.975
Kosten omtrent leefbaarheid	-385.051	-12.119	-187.257	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	102.463	4.522	62.870	8.280
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.272.828	-56.176	-1.296.501	-174.293
Totaal van financiële baten en lasten	-1.170.365	-51.653	-1.233.631	-166.013
Totaal van resultaat voor belastingen	35.855.047	499.137	64.643.483	2.044.514
Belastingen	-191.188	-8.438	-1.319.744	-198.628
Resultaat uit deelnemingen	-	-48	-	-181
Nettoresultaat na belastingen	35.663.859	490.651	63.323.739	1.845.705

Kasstroomoverzicht (gescheiden DAEB/niet-DAEB)

Bedragen x € 1.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huurontvangsten	19.458.868	1.291.475	18.926.553	1.282.479
Vergoedingen	904.453	39.918	605.543	52.143
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	114.455	5.051	223.901	19.280
Ontvangen interest	3.974	175	6.525	389
Saldo ingaande kasstromen	20.481.750	1.336.619	19.762.522	1.354.291
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.075.778	-91.613	-1.918.422	-165.195
Onderhoudsuitgaven	-6.761.070	-298.396	-5.866.748	-397.536
Overige bedrijfsuitgaven	-3.540.416	-156.254	-2.979.634	-256.587
Betaalde interest	-2.147.042	-94.759	-2.174.886	-129.694
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-63.204	-2.789	-57.700	-3.663
Verhuurderheffing	-	-	-2.806.187	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-128.345	-4.039	-22.371	-1.516
Vennootschapsbelasting	-313.251	-13.825	-1.396.001	-121.776
Saldo uitgaande kasstromen	-15.029.104	-661.677	-17.221.949	-1.075.967
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.452.645	674.943	2.540.573	278.324
Nieuwbouw huur	-7.545.416	-	-16.933.242	-
Verbeteruitgaven	-4.921.997	-41.480	-2.597.687	-
Aankoop	-	-310.375	-	-
Sloopuitgaven	-33.567	-	-109.536	-
Investerings overig	-351.003	-8.472	-428.942	-36.936
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-12.851.983	-360.327	-20.069.407	-36.936
Ontvangsten verbindingen	-	21.315	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	21.315	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.851.983	-339.012	-20.069.407	-36.936
Nieuw te borgen leningen	10.000.000	-	28.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-3.659.623	-	-9.630.768	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.340.377	-	18.369.232	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.058.961	335.931	840.398	241.388
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	298.757	2.011.364	-541.641	1.769.976
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-760.204	2.347.295	298.757	2.011.364

Overige toelichtingen

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

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

	P. Manders
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.097
Beloningen betaalbaar op termijn	16.770
<i>Subtotaal</i>	<i>138.867</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.444
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	138.867
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. , N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	P. Manders
Functiegegevens⁵	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.673
Beloningen betaalbaar op termijn	16.170
<i>Subtotaal</i>	<i>134.843</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.000
Bezoldiging	134.843

Tabel 30. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen in €)

Gegevens 2022	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	A.H.G. Rouwers	G. Ploeg	
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-30/6	1/7-31/12	
Bezoldiging							
Bezoldiging	15.240	8.854*	10.160	10.160	5.080	5.080	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	7.835	7.965	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	15.240	8.854	10.160	10.160	5.080	5.080	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2021	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	A.H.G. Rouwers		M.P.A. Vriens
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC		Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/7-31/12	1/1-31/12		1/1-30/06
Bezoldiging							
Bezoldiging	14.250	10.887(**)	9.550	4.775	9.550		4.775
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	7.713	15.300		7.587

*) De bezoldiging is inclusief een correctie van de BTW over 2021 als gevolg van aangepaste regelgeving per mei 2021.

**) De bezoldiging is inclusief de BTW als gevolg van aangepaste regelgeving per mei 2021.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Klasse-indeling

Op basis van het aantal verhuureenheden en de gemeente waarbinnen zij opereert, vallen de topfunctionarissen in bezoldigingsklasse E. In deze klasse gelden volgens de WNT voor 2022 de volgende maximale bezoldigingsbedragen:

Functie	Individueel bezoldigingsmaximum
Directeur-bestuurder	€ 158.000
Voorzitter RvC	€ 23.700
Lid RvC	€ 15.800

Tabel 31. Indeling van toegelaten instellingen in bezoldigingsklassen

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

Verklaringen van bestuur en raad van commissarissen

Verklaring bestuurder over besteding van middelen

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

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 21 juni 2023

Was getekend:

drs. P. Manders, directeur-bestuurder

Verklaring raad van commissarissen

De raad van commissarissen verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over het verslagjaar 2022. De in de stukken verantwoorde werkzaamheden en activiteiten passen binnen het voor corporaties wettelijk kader en zijn een goede weergave van de door de stichting gedane inspanningen om haar doelstellingen te verwezenlijken.

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 21 juni 2023

Was getekend:

drs. J.T. IJzerman MBA, voorzitter

E. van Tuinen, vicevoorzitter

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

S. Romijn, lid

G. Ploeg, lid

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

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

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

den Haag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting Patrimonium te Barendrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Patrimonium op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in hoofdstuk 7 "Governance", bij paragraaf 2 "Fraude risico-analyse" binnen Woonstichting Patrimonium een frauderisico-analyse opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woonstichting Patrimonium die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management zoals de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde en het toereikend zijn van voorzieningen. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.

- Met betrekking tot de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten voor de voorzieningen (zoals de verwachte stichtingskosten en verwachte marktwaarde) plausibel zijn. Dit hebben we gecontroleerd aan de hand van onderliggende documenten, contracten en afspraken.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.
- Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.
- Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

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

Opbrengstverantwoording

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

Controleaanpak continuïteit

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

Zoals toegelicht in hoofdstuk 8 “Financiële continuïteit” van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2023 tot en met 2030 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2030. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woonstichting Patrimonium geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Woonstichting Patrimonium haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 102 tot en met 106. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Patrimonium een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Den Haag, 21 juni 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend.

drs. R. Buitenhuis RA

Bijlagen

Bijlage 1. Kengetallen

	2022	2021	2020
Financiële ratio's			
ICR (Interest coverage ratio) (*)	3,73	2,22	2,57
LTV (loan to value) o.b.v. beleidswaarde	37%	41%	41%
LTV (loan to value) o.b.v. marktwaarde	20%	21%	20%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	76%	75%	74%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	56%	54%	48%
Dekkingsratio (WSW) (**)	19%	27%	30%
Waardering vastgoed			
Marktwaarde vastgoedportefeuille	548.935.778	493.097.615	425.179.785
Beleidswaarde vastgoedportefeuille	292.724.786	254.983.426	207.534.257
WOZ waarde vastgoedportefeuille	783.000.000	701.436.000	596.724.000
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (totaal)	217.229.840	191.667.411	182.057.566
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (DAEB)	196.732.696	171.695.290	160.871.891
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (niet-DAEB)	20.497.144	19.972.121	21.185.675
Financiering			
Leningportefeuille (boekwaarde)	125.330.731	119.790.370	102.221.151
Leningenportefeuille (nominale waarde)	109.683.481	103.343.107	84.973.675
Leningenportefeuille (marktwaarde exclusief opgelopen rente)	106.708.034	135.223.034	128.227.156
Duration leningenportefeuille (in jaren)	12,8	14,9	15,4
Gemiddelde looptijd leningportefeuille (in jaren)	14,9	15,3	16,2
Gemiddeld rentepercentage leningportefeuille	1,976%	2,249%	2,919%
WSW geborgde financiering	109.683.481	103.343.107	84.973.875
Financiering per gewogen verhuureenheid	37.571	36.538	30.333
Kenmerken vastgoedportefeuille			
Aantal woningen	2.884	2.792	2.764
Aantal woningen DAEB	2.796	2.707	2.670
Aantal woningen niet-DAEB	88	85	94
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed (volledig niet-DAEB)	11	11	12
Aantal maatschappelijk onroerend goed (volledig DAEB)	-	1	1
Aantal parkeergarages (volledig niet-DAEB)	122	122	122
Aantal gewogen eenheden	2.919,40	2.828,40	2.801,40
Gemiddelde huurprijs woningen	609	605	607
Huur woningen als % van maximaal redelijk	66%	73%	74%
Gemiddelde energie-index	1,32	1,40	1,44

Berekening

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

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

Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium

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

Governancecode

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

Betrekken van belanghebbenden

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

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

Visitatie

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

Belanghebbendenbijeenkomsten

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

Onze belanghebbenden

Huurders

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

- **Bewonersraad**

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

- **Bewonerscommissies**

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

- **Bewonersadviesgroep**

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

Gemeente Barendrecht

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

Collega-corporaties

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

Zorg- en welzijnsinstellingen

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

Politie, veiligheidsregio en andere maatschappelijke instellingen/initiatieven

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

Overzicht belanghebbenden van Patrimonium

Bewoners

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

Woningcorporatie

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

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

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

De lijst van belanghebbenden evalueren we jaarlijks [2022]

Bijlage 3. Organisatiegegevens

Naam van de toegelaten instelling	Woonstichting Patrimonium Barendrecht
Werkgebied (statutair)	Barendrecht/Albrandswaard
Adres	Henry Dunantlaan 3 2992 KP BARENDRECHT
Datum oprichting	24 mei 1912
Datum Koninklijk Besluit, waarbij de instelling ten eerste maal is toegelaten	21 september 1912
Nummer van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam	24108167
Vestigingsnummer	15603067
Laatste wijziging van statuten	31 december 2018
L-nummer	L0248
NRV-nummer	00671
BTW-nummer	nl002632147b01
RSIN	002632147
Resultaatbestemming	Er zijn geen statutaire bepalingen over de resultaatbestemming. Het voorstel voor het resultaat 2022 is opgenomen in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.