



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
BESTUURSVERSLAG	
Voorwoord	3
Huurders	5
Prestatieafspraken	18
Organisatie	23
Onze medewerkers	28
Bezit	34
1. Risico's en risicobeheersing	35
2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied	36
3. Schade aan onroerend goed	36
Financiën	44
Risicoparaagraaf	53
Bestuursverklaring	58
Raad van Commissarissen 2024	60
JAARREKENING	
Jaarrekening	72
Balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming	73
Winst- en verliesrekening over 2024	75
Kasstroomoverzicht over 2024	76
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	78
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	82
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	92
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	97
Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	98
Toelichting op de balans per 31 december 2024	99
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	125
Toelichting op het kasstroomoverzicht	133
Overige toelichtingen	134
Gescheiden verantwoording DAEB / NIET-DAEB	136
Ondertekening van de jaarrekening	146
Overige gegevens	147

Voorwoord

Voorwoord

1914 – 2024: 110 jaar Patrimonium Groningen

In 1914, toen onze woningcorporatie werd opgericht, bevonden veel mensen zich in erbarmelijke huisvestingssituaties. De woningnood was groot, en velen woonden onder slechte omstandigheden, vaak met te veel mensen in één woning. Deze omstandigheden waren toen de aanleiding voor de oprichting van woningcorporaties. In de verzuilde samenleving van toen vaak vanuit verschillende zuilen, maar in de kern ging het om: goede, betaalbare huisvesting bieden voor de mensen.

Vandaag, 110 jaar later, staan we opnieuw voor aanzienlijke uitdagingen. Hoewel de omstandigheden van toen niet direct te vergelijken zijn met die van nu, zien we dat we nog steeds kampen met een ernstig woningtekort. Nederland telt nu ruim 11 miljoen meer inwoners dan 110 jaar geleden. Maar minstens zo belangrijk is de daling van de bezetting per woning, van gemiddeld vier naar ongeveer twee mensen per woning in diezelfde periode. Dit betekent dat we, om hetzelfde aantal mensen te huisvesten, in principe twee keer zoveel woningen nodig hebben.

Daarom breiden we de komende jaren onze woningvoorraad verder uit. In 2024 zijn we gestart met nieuwe projecten zoals De Doefmat en 16 Aprillaan, en zijn er verschillende andere projecten in voorbereiding. Tegelijkertijd blijven we onze bestaande woningen verbeteren, zodat onze huurders onder goede omstandigheden kunnen wonen. Projecten zoals aan de Amstel- en Lauwersstraat en de Zuiderflat dragen bij aan lagere energiekosten en verhogen het wooncomfort. Maar het gaat verder dan alleen nieuwbouw en renovatie; ook onze reguliere processen, zoals verhuur, leefbaarheid, reparaties en incasso, vragen elk jaar om aandacht. We blijven deze processen optimaliseren zodat we onze huurders optimaal kunnen ondersteunen.

Daarbij wordt steeds meer gebruik gemaakt van technologische innovaties. Net zoals er in 1914 grote innovaties waren, zoals de opkomst van de auto en nieuwe bouwmaterialen, hebben we in 2024 ook stappen gezet. AI-toepassingen worden steeds vaker ingezet. Woningen worden toegankelijk gemaakt via digitale sleutelsystemen, en onze administratieve processen steeds verder gedigitaliseerd. Dit alles zorgt voor efficiëntere en toekomstbestendige manieren om onze dienstverlening te verbeteren.

We kijken niet alleen terug op het afgelopen jaar, maar richten onze blik ook naar de toekomst. 110 jaar ervaring geeft ons de kracht en het vertrouwen om de uitdagingen van de komende jaren met ambitie aan te gaan: meer woningen bouwen, verduurzamen en blijven innoveren voor de mensen die op ons rekenen. Dankzij de inzet van velen – van de oprichters tot de medewerkers van vandaag – kunnen we terugkijken op een rijke geschiedenis en vol vertrouwen vooruitkijken naar de toekomst. Want ondanks alle veranderingen in de wereld, blijft ons doel onveranderd: het bieden van goede, duurzame en betaalbare woningen voor onze huurders, een thuis in leefbare wijken.

Patrimonium – 110 jaar een begrip!

Bas Krajenbrink



Huurders

Patrimonium werkt daadkrachtig aan een thuis in leefbare wijken. Vanuit een open, betrokken en betrouwbare dienstverlening werken we samen met onze huurders en maatschappelijke partners. Ons woningbezit is afgestemd op de woonvraag voor nu en in de toekomst. We zijn ondernemend. We verhuren geen vastgoed, maar een thuis. Dat hoeft niet voor iedereen hetzelfde te betekenen. Huurders zien we als klanten. Dat houdt in dat we meedenken vanuit een open en betrokken houding. Patrimonium huisvest verschillende doelgroepen en spant zich in om voor haar huurders een goede verhuurder te zijn. In dit hoofdstuk geven we per doelgroep en op onderwerp, de belangrijkste zaken weer.

Urgenten

Woonurgentie Groningen behandelt de aanvragen van woningzoekenden voor Woonurgentie. Met Woonurgentie krijgt iemand die in een ernstige noodsituatie verkeert voorrang bij het verkrijgen van woonruimte. Dit betekent dat de woningzoekende een aanvulling krijgt op de inschrijfduur. Urgente grote gezinnen (huishoudens met twee of meer kinderen) krijgen bij echtscheiding of relatiebreuk ook een aanvulling op de inschrijfduur. Het is dan mogelijk om op relatief korte termijn een andere woning te vinden. Absolute voorrang hebben de Wijkvernieuwingssurgenten. Woningzoekenden in de stad Groningen die huren van één van de Groninger woningcorporaties krijgen deze urgentie toegekend als de huidige woning wordt gesloopt of gerenoveerd.

Urgentie aanvragen

In totaal voor heel Groningen waren er 1022 urgentieaanvragen in 2024 (1014 in 2023). En zijn er 610 urgenties toegekend. Dit zijn 70 urgenties minder dan vorig jaar. Dit heeft te maken met de daling van het aantal statushouders. Samen met de andere corporaties in de stad ligt er een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Patrimonium heeft in 2024 26 woningen verhuurd aan statushouders. In 2023 waren dit 46 woningen.



De volgende tabel geeft een totaalbeeld van de huisvesting van urgenten, kwetsbare personen en statushouders over de laatste twee jaren. Het percentage is het deel van verhuringen aan kwetsbaren ten opzichte van het totaal aan verhuringen.

Doelgroep	2024	2023
Urgenten algemeen	32	19
Urgentie / proef wonen	16	15
Urgentie/ woonkans	10	13
Urgentie/ vergunningshouders	26	46
Wijkvernieuwingssurgentie	83	33
Totaal	167	126
% van toegewezen woningen	36%	27%

De wijkvernieuwing is in volle gang in de stad Groningen. Patrimonium en de verschillende collega corporaties zijn bezig met sloop/nieuwbouw. Daarom hebben we in het afgelopen jaar ook veel wijkvernieuwingsurgente gehuisvest. In 2024 hebben we 83 wijkvernieuwingsurgente gehuisvest (33 in 2023). We proberen waar mogelijk rekening te houden met wie we waar plaatsen. Zo nodig op basis van een intakegesprek. Op deze manier blijven we ons inzetten op leefbaarheid en draagkracht van wijken. Indien nodig maken we gebruik van directe bemiddeling.

Huisvesten kwetsbare personen

In de prestatieafspraken voor 2024 hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de sociale huurwoningen in de gemeente Groningen. De afspraken over de samenwerking rondom het huisvesten van kwetsbare personen zijn hierin opgenomen.

Kwetsbare personen en uitgezette huishoudens

Woonurgentie Groningen verzorgt voor de vijf corporaties in de stad Groningen de indicatie voor kwetsbare personen. Een kwetsbaar persoon is iemand die zorg of begeleiding nodig heeft bij het wonen. Dit kan via Bureau Woonkans, Proefwonen of het Tweede Kansbeleid.

Organisatie	Toewijzing
Bureau woonkans	Het inplaatsen van deze mensen doen de corporaties op basis van driehoekscontracten tussen corporatie, een begeleidende instelling en de bewoner. Het traject wordt begeleid door Bureau Woonkans. Een zorgvuldige toewijzing en waar mogelijk spreiding over het woningbezit zijn de uitgangspunten bij het inplaatsen van deze groep.
Proefwonen	Bij Proefwonen vindt de toewijzing van de woningen alleen plaats wanneer een instelling of organisatie de zorg of de begeleiding garandeert. De instelling huurt de woning eerst zelf voor een periode van één jaar en na een evaluatie wordt bepaald of de huurovereenkomst met de bewoner kan worden afgesloten.
Tweede Kansbeleid	Woningzoekenden die als huurder op grond van een gerechtelijk vonnis vanwege huurschuld of overlast zijn ontruimd door één van de Groninger woningcorporaties komen in aanmerking voor het Tweede Kansbeleid. Onder voorwaarden wordt via Bureau Woonkans of via hulpverleningsinstanties volgens het principe van Proefwonen geherhuisvest.

In 2024 zijn 126 woningen verhuurd aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens (163 in 2023). Het aantal te plaatsen kwetsbare personen heeft te maken met de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen behoren, onder anderen, de verhuringen in het kader van intermediaire verhuur. In een woning of gebouw worden wooneenheden aan instellingen en stichtingen verhuurd, die vervolgens mensen plaatsen die opvang en zorg krijgen vanuit deze instellingen. Voor de verhuur zijn de regels van het passend toewijzen van toepassing. In 2024 heeft Patrimonium 467 verhuureenheden verhuurd aan deze instellingen.

Onderstaand de aanbieders intermediaire verhuur

Intermediaire verhuur	Uitleg
Stichting Exodus	Opvang en begeleiding van ex-gedetineerden die een positieve start wensen te maken bij hun terugkeer in de maatschappij. Een fasehuis als tussenvorm in het traject om zelfstandig te kunnen wonen.
Het Leger des Heils	Een locatie met een programma gericht op (re)integratie in de samenleving voor jongeren die met justitie in aanraking zijn gekomen. Een begeleidingstraject van ex-gedetineerden. Een tussenvorm als opmaat naar regulier wonen. Negen appartementen ten behoeve van begeleid wonen van (ex)gedetineerden en (ex)verslaafden. Fasehuizen en satellietwoningen om bewoners voor te bereiden op zelfstandig wonen. Dagopvang ten behoeve van thuis- en daklozen
Stichting Chr. Verslavingszorg Noord Nederland TerWille	Drie locaties voor dagbehandeling verslavingszorg. Deze stichting stelt zich ten doel het bieden van hulp aan mensen die een verslavingsprobleem hebben.
Stichting Limor	Een woonvoorziening met plaats voor 25 thuis- en dakloze mensen die hun onderkomen kwijt zijn of dreigen kwijt te raken en die geholpen worden weer een plek in de samenleving te krijgen. Drie woningen die bestemd zijn als een aanleun- of fasewoning van de woonvoorziening.
Stichting Lentis	Een beschermde woonvorm voor jongeren in de leeftijd tot 23 jaar, bedoeld voor jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, maar ook niet zelfstandig kunnen wonen. Met ondersteuning van Lentis kunnen zij er langere tijd onder begeleiding wonen en tegelijkertijd een psychiatrische behandeling krijgen. Een woonvorm met eenheden voor jongeren, met een andere zorgvraag. Bij beide woonvormen zijn satellietwoningen; dit zijn zelfstandige woningen die los staan maar wel bij Lentis horen.
Stichting Cosis	Een satellietwoning nabij een locatie van deze organisatie.
Jongerenzorg	Is gespecialiseerd in hulpverlening aan jongeren. Als zelfstandig wonen niet meer lukt, bieden zij begeleid of beschermd wonen.
Stichting De Zijlen	Hier wonen mensen met een beperking.
WKL	In een voormalig verzorgingshuis worden appartementen verhuurd.
ZINN	Is gespecialiseerd in ouderenzorg. Het gaat om twee grote locaties met zorgappartementen voor ouderen.

Passend toewijzen

In 2024 waren er totaal 458 mutaties (477 in 2023). In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen.

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd

Tabel toewijzingen primaire doelgroep		Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens	%
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens	
1.a Eenpersoonshuishoudens		< 189,05 / 190,87	Basishuur - 454,47	454,47 - 650,43	650,43 - 879,66	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 27.725	0	31	187	4	98,2%
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 27.725	0	0	40	36	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 27.225	0	0	26	0	100,0%
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 27.225	0	0	5	1	
	Totaal	0	31	258	41	
		Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens	%
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens	
1.b Tweepersoonshuishoudens		< 187,24 / 190,87	Basishuur - 454,47	454,47 - 650,43	650,43 - 879,66	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	2	54	1	98,2%
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	0	1	22	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	3	2	60,0%
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	1	3	
	Totaal	0	2	59	28	
		Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens	%
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Hoogste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens	
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens		< 187,24 / 190,87	Basishuur - 454,47	454,47 - 697,07	697,07 - 879,66	
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	0	28	2	93,3%
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	0	1	10	
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	0	0	100,0%
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	0	0	
	Totaal	0	0	29	12	

Tabel toewijzingen primaire doelgroep		Basishuur	<= Kwaliteits- kortingsgrens	> Kwaliteits- kortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens	%
Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)						460
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht						340
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht						331
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht						97,4%

Op grond van bovenstaande tabel heeft Patrimonium in 2024 ruim 97% passend kunnen toewijzen.

Toewijzingsregels

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2024 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699,00 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671,00. Corporaties in de Gemeente Groningen mogen 15% vrij toewijzen. In 2024 zijn door Patrimonium 11 woningen vrij toegewezen (9 in 2023).

Onderstaand de aantallen en percentages verhuring per doelgroep op basis van de aangeleverde inkomensgegevens

Soort huishouden	Inkomen	Percentage	Aantal
Eenpersoonshuishouden	Onder € 47.699	70,9%	326
	Boven € 47.699	0,9%	4
Meerpersoonshuishouden	Onder € 52.671	26,7%	123
	Boven € 52.671	1,5%	7
Totaal		100%	460

Toewijzingsbeleid

We wijzen onze woningen die vrijkomen toe via WoningNet. Ingeschreven woningzoekenden kunnen dagelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van inschrijfduur en op basis van profielen. Daardoor verwachten we de wachttijden te verminderen en de slaagkansen te vergroten.

In kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat werken we aan de hand van een intake met directe bemiddeling. We zorgen ervoor dat daar waar de draagkracht van een wijk of straat onder druk staat, er nieuwe huurders komen die zorgen voor meer evenwicht.

Verhuiskostenreglement Sociaal Plan Wijkvernieuwing

Binnen het Nieuw Lokaal Akkoord is een Sociaal Plan Wijkvernieuwing vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat een huurder van een corporatie in de stad Groningen mag verwachten als de huurder gedwongen moet verhuizen in verband met de noodzakelijke sloop of renovatie van de huurwoning. Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding is voor 2024 vastgesteld op € 7.623,- maar vanuit het Sociaal Plan werken Patrimonium, De Huismeesters en Nijestee met een bedrag van €7.874,- voor een zelfstandige woning.

Sociaal Statuut

Patrimonium werkt aan de hand van het Sociaal Statuut renovatie. Hierin is opgenomen wanneer huurders een overlastvergoeding ontvangen bij renovatieprojecten. In 2024 is bij 2 renovatieprojecten sprake van een overlastvergoeding.

Huurders Platform Patrimonium Groningen

Het HPPG bestaat uit acht personen en een externe adviseur voor de begeleiding. Het HPPG heeft voor 2024 een jaarprogramma gemaakt en heeft zich specifiek ingezet op het contact met huurders. Ook zijn er enkele scholingen gevolgd. HPPG-leden ontvangen voor hun werkzaamheden een vrijwilligersvergoeding. In 2024 hebben twee leden van afscheid genomen van het HPPG, deze posities zijn nog niet ingevuld.

Patrimonium heeft om de zes weken overleg met het HPPG in het kader van de Overlegwet. Er is gesproken over 'het bod 2024'. In 'het bod' worden de jaarlijkse prestatieafspraken vastgelegd tussen de stadse woningcorporaties en de gemeente Groningen. Ook zijn de jaarlijkse huurverhoging, het leefbaarheidsbeleid en het sociaal plan met het HPPG besproken. Het HPPG heeft tevens een rol gehad bij de aanstelling van een nieuw RVC-lid.

Huurverhoging

In 2024 is onderstaande gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd:

Huidige huur als % van streefhuur	Huurverhoging		Aantal eenheden DAEB	% aantal eenheden DAEB
Minder dan of gelijk aan 90%	CAO	5,30%	4.386	72%
Tussen 90% en 98%	CAO - 0,5%	4,60%	675	11%
Gelijk aan of meer dan 98%	1,50%	3,60%	671	11%
Energielabel E, F en G	0,00%	0,00%	228	4%
Sloop korte termijn	0%	0%	94	2%
Huurverlaging gehad in 2024	0%	0%	2	0%
	Gemiddeld	4,80%	6.056	100%

We hebben een gedifferentieerde huurverhoging toegepast, waarbij de huurprijzen met de meeste afstand tot de streefhuur de hoogste huurverhoging hebben ontvangen. Op deze manier werken we langzaam toe naar evenwichtigheid in de huurprijzen. Woningen die op korte termijn gesloopt gaan worden en woningen die in het bezit zijn van een energielabel E, F of G, ontvangen geen huurverhoging.

In de Nationale Prestatieafspraken is de afspraak opgenomen dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2023 een wettelijke eenmalige huurverlaging ontvangen naar € 575,03 (pp 2023). Deze groep heeft volgens de wettelijke afspraken, in 2024 geen huurverhoging ontvangen.

In 2024 konden huurders die nog geen huurverlaging hadden ontvangen, maar in 2024 wel voldeden aan de daarvoor gestelde voorwaarden, een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor deze huurverlaging.

Huurcommissie

De huurder kan bij de Huurcommissie terecht met een bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging, met het niet eens zijn met een huurverhoging na een woningverbetering, met een verzoek van tijdelijke huurverlaging vanwege achterstallig onderhoud of als de huurder het niet eens is met de jaarafrekening voor de servicekosten.

In 2024 heeft de Huurcommissie tien verzoeken ontvangen en behandeld met betrekking tot Patrimonium als verhuurder (2023: 4).

In 2024 lag er nog een zaak uit 2023.

Er is door de Huurcommissie tot een tijdelijke huurverlaging besloten bij drie zaken in verband met verminderd woongenot door ernstige onderhoudsgebreken. In twee geschillen heeft de Huurcommissie de uitspraak gedaan dat de onderhoudsgebreken niet ernstig genoeg waren om in te stemmen met het verzoek van de huurder om de huurprijs te verlagen. En bij één zaak vond de Huurcommissie dat het ingediende verzoek niet redelijk was. Er zijn eind 2024 nog vijf zaken in behandeling.

Klachtencommissie Groninger corporaties

Deze klachtencommissie bemiddelt of brengt een advies uit aan de corporatie. Huurders en woningzoekenden kunnen bij de Klachtencommissie terecht met klachten over bijvoorbeeld:

- Woonurgentie Groningen (beslissing urgentieaanvraag e.d.);
- De toepassing van de regels van toewijzen woningen;
- De dienstverlening van de corporatie;
- De wijze waarop ze zijn behandeld door de corporatie;
- De hoogte van aanvullende vergoedingen bij wijkvernieuwing;
- De vervangende woonruimte bij wijkvernieuwing; De manier waarop de herhuisvesting wordt geregeld bij wijkvernieuwing.

In 2024 heeft de Klachtencommissie vier klachten ontvangen over Patrimonium (2023: 1). Over de klacht uit 2023 (ontevredenheid over de afhandeling van een reeds langer lopende overlastzaak) is in 2024 uitspraak gedaan: de klacht is ongegrond verklaard. De Klachtencommissie heeft over vier klachten advies uitgebracht. Deze adviezen zijn door Patrimonium overgenomen. Er is door Patrimonium twee keer compensatie voor verminderd woongenot gegeven. En er is bij een klacht aandacht geweest voor onopgeloste burenoverlast. Dit is uiteindelijk naar tevredenheid afgehandeld. Er is één klacht ongegrond verklaard. Daarbij is aangegeven dat Patrimonium adequaat heeft gehandeld, op een manier zoals van Patrimonium verwacht mocht worden.

Mutaties

Huurders kunnen de huurovereenkomst op elk gewenst moment opzeggen. De ingangsdatum van de huuropzegging betreft altijd een werkdag (geen algemeen erkende feestdag of weekend) en er geldt een opzeggingstermijn van één maand. Er waren 497 mutaties in 2024 (477 in 2023). Gemiddeld zijn dit 41 opzeggingen per maand. De mutatiegraad is daarmee 7,7% van het totale woningbezit (7,38% in 2023) en daarmee meer dan vorig jaar. De mutaties naar type woning blijft stabiel. Stadsbreed is er weinig doorstroom. Huurders blijven langer in hun eigen woning omdat er weinig aanbod is. De wachttijden zijn lang. Huurders die al langer een woning huren, betalen een lage huur waardoor verhuizen naar een andere woning niet aantrekkelijk is. Ook heeft een groot deel van onze huurders een eenmalige huurverlaging gehad, waardoor het minder aantrekkelijk is om te verhuizen.

Leegstand

Patrimonium stuurt op een minimale leegstand bij mutatie. Aan enige leegstand bij mutatie is niet te ontkomen, omdat het regelmatig nodig is mutatiwerkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld het vervangen van keukens, douches en toiletten. Ook is er sprake van leegstand door huuropvolging. De leegstand is in 2024: 1,28% (dit was 1.31% in 2023).

Mutatieonderhoud

Bij mutaties worden woningen indien nodig voorzien van een nieuwe keuken, douche of toilet of vinden er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden plaats. Ook vindt in de woning bij mutatie een uitgebreide asbestinventarisatie plaats en indien nodig een asbestsanering. De opzichters DO en mutatie zorgen dat de woningen er kwalitatief goed bij staan. Indien er ingewikkelde of

langlopende onderhoudsklachten zijn zoals lekkage, zorgen zij ervoor dat in goed contact met de huurder aan een oplossing wordt gewerkt.

Verhuisredenen

Van alle opgezegde woningen is overlijden de meest voorkomende reden. Daarnaast is het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten) en de medische situatie een belangrijke reden geweest van de verhuizing.

Reden opzegging	Aantal
Overlijden	77
Woning gekocht	75
Medische reden	54
Huis buiten de stad	53
Sloop huurwoning	52
Type woning	33
Samenwonen	32
Te klein	20
Persoonlijke redenen	18
Einde proefwonen	15
Onbekend	13
Werk buiten de regio	9
Burenoverlast	8
Woningruil	8
Totaal	488

Ontruimingen

In 2024 zijn er totaal negen ontruimingen geweest. Dit is één minder dan 2023, toen waren er tien ontruimingen. Het ging daarbij om zes ontruimingen op basis van huurschuld (vier zelfstandige woningen, één bedrijfspand en één nevenruimte) en drie op basis van overlast. Bij drie van de ontruimde zelfstandige woningen was de huurder al vertrokken. Ontruimingen door huurschuld willen we zoveel mogelijk voorkomen. We zijn proactief in het zoeken van contact met huurders met achterstanden en werken nauw samen met ketenpartners. Het hele traject met betrekking tot achterstanden wordt intensief gevolgd. Door vroegsignalering wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Indien er echt geen perspectief is op een goede huurbetaling is het ook goed om de overeenkomst te ontbinden. We benaderen dit met de grootste zorgvuldigheid en blijven voortdurend in gesprek met de huurder.

In 2024 is er één ontruiming minder geweest dan in 2023. Toch zien we dat het aantal zaken toeneemt waarbij er langdurig en ernstige overlast is. De meest kwetsbare personen blijven zelfstandig thuis wonen en er is vaker sprake van ernstig verward gedrag. Een uitzetting is in sommige gevallen nodig om ook de omwonenden huurders weer prettig te kunnen laten wonen.

Huurachterstand

We benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. Voordat de vordering in handen wordt gegeven aan de deurwaarder, wordt aan huurders de mogelijkheid geboden om een betalingsregeling te treffen. Eind 2024 bedraagt de totale huurachterstand € 679 duizend (2023: 540 duizend). Per ultimo december 2024 zijn er 134 huurders betrokken bij een schuldregeling (DW, WSNP, WSNP, Faillissement, TU, Klacht of Vroegsignalering) dit betreft een post van € 267.000. Hiervan zijn 57 vertrokken huurders met in totaal € 153.000 aan schuld. In 2024 zijn er 101 vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Hiervan hebben 46 betrekking op vertrokken huurders.

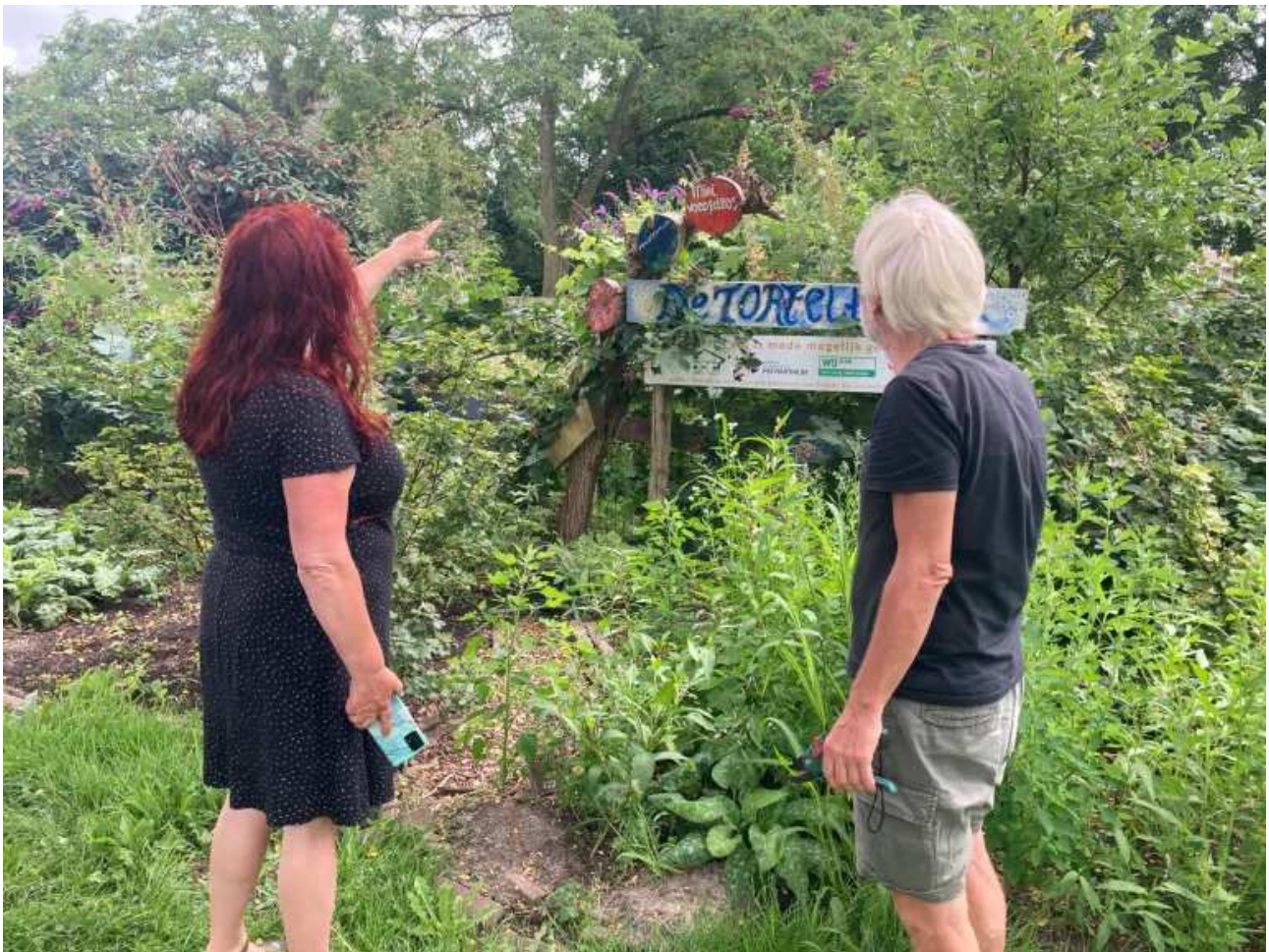
De VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer is ingebed in de gemeentelijke regelingen. Corporaties kunnen huurders doorverwijzen naar een consultant van WIJ. Deze doorverwijzing vindt plaats wanneer de corporatie constateert dat een inwoner baat heeft bij de Voorzieningenwijzer en de huurder toestemming heeft gegeven voor een doorverwijzing. Na de doorverwijzing vult de huurder samen met de consultant van WIJ de online tool of applicatie van de VoorzieningenWijzer in. Huurders kunnen rechtstreeks ook contact opnemen met een WIJ-team voor hulp.

Leefbaarheid

Leefbaarheid bepaalt in belangrijke mate of huurders ergens met plezier wonen. Woningzoekenden nemen de leefbaarheid mee in hun keuze voor een woning. Als de algemene ruimte in een wooncomplex en de woonomgeving schoon en opgeruimd is, voelen huurders zich welkom, prettig en veilig. In de Woningwet wordt aangegeven wat wel en niet onder leefbaarheid valt. Afspraken over investeringen in leefbaarheid maken onderdeel uit van de prestatieafspraken van gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. We hebben in verschillende wijken aandacht gehad voor de leefbaarheid in samenwerking met partners. De leefbaarheids-consulenten hebben extra aandacht voor de ontmoetingsruimten, een belangrijk thema vanuit het leefbaarheidsbeleid en het ondernemingsplan. We werken hierbij nauw samen met de WIJ- teams. Het is voor de leefbaarheid gewenst dat huurders elkaar kennen en omzien naar elkaar.

In 2024 zijn er diverse leefbaarheidsprojecten geweest. Voorbeelden zijn het schuttingproject Opaalstraat, ontmoeting organiseren in de buurthuiskamer en interventies op overlast en onveiligheid in de Kleine Haddingestraat. Ook zijn er diverse buurtinitiatieven geweest die vanuit het leefbaarheidsbudget financieel ondersteund zijn. We doen dit om de leefbaarheid te versterken en de sociale cohesie te vergroten. Ideeën voor nieuwe leefbaarheidsinitiatieven voor en door huurders dienen gericht te zijn op behoud of verbetering van de woongelegenheden. De ideeën zijn voor de direct daaraan grenzende omgeving of wanneer het effect van deze handeling de leefbaarheid in het algemeen ten goede komt. De verzoeken worden individueel beoordeeld.



Tabel Leefbaarheid

In onderstaande tabel is aangegeven welke vaste activiteiten er zijn uitgevoerd in het kader van Leefbaarheid.

Onderwerp	
Personeel en bussen extra schoonservice	219.000
Leefbaarheidsonderhoud wijken	139.000
ZINNPas	16.000
Bewonersinitiatieven	8.000
Overig	72.000
Totaal	454.000

Prioritaire wijken

Patrimonium heeft vanuit de prestatieafspraken met de gemeente Groningen gewerkt aan vitale en leefbare wijken. Patrimonium heeft met vier wijkvernieuwingswijken (prioritaire wijken) haar bijdrage geleverd aan de leefbaarheid. Het betreft de wijken Selwerd, Beijum, Indische Buurt en De Wijert. De leefbaarheidsconsulenten hebben een bijdrage geleverd aan diverse projecten en initiatieven.

Extra Schoonservice

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld en gefinancierd waaronder de basisbaan. Waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar. Patrimonium heeft in overleg met Werkprojecten Groningen sinds 1997 het Extra Schoonserviceproject opgezet. Er zijn twee teams bestaande uit twee personen die vijf dagen in de week door het gehele werkgebied van Patrimonium rijden. Werkzaamheden zijn: het verwijderen van afval en onkruid en het schoonspuiten van portieken.



Woonomgeving

Patrimonium werkt met twee wijkbeheerders. Samen zorgen zij voor een goede kwaliteit van de woonomgeving. Het gaat dan niet alleen om het algemene groen en de openbare portieken, maar ook om het onderhoud van de voor- en/of achtertuin van de woningen. Bewoners die hun tuin verwaarlozen, spreken we aan op hun verantwoordelijkheid. Ze worden verplicht de voortuin netjes te maken. Bij nalatigheid hierin wordt uiteindelijk het tuinonderhoud in opdracht van Patrimonium uitgevoerd door een hoveniersbedrijf, voor rekening van de huurder. Ook besteden de wijkopzichters aandacht aan het verwijderen van graffiti. Zodra ze horen of zien dat woningen of gebouwen zijn beklad, regelen ze dat de graffiti wordt verwijderd. Vaak gebeurt dat nog dezelfde dag. Netheid bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de wijk en is daarmee belangrijk voor een goede leefbaarheid. Met de collegacorporaties en de gemeente vindt waar nodig overleg plaats over de kwaliteit van het beheer van het groen en de bestrating. De werkzaamheden kunnen daardoor beter op elkaar worden afgestemd, wat eveneens leidt tot kwaliteitsverbetering.

Overlastzaken

In 2024 zijn er 139 overlast- en zorgmeldingen geregistreerd, waarvan 13 zorgmeldingen. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van 86 meldingen in 2023. Deels is dit te verklaren door de blijvende groei van verward, onbegrepen gedrag en verslavingen. De overlast- en zorgsituaties nemen toe en worden steeds complexer. Daarnaast wordt er binnen het team Sociaal Domein meer geregistreerd. Dit is ook terug te zien in de stijging van overlast- en zorgmeldingen. In 2024 zijn drie woningen ontruimd op grond van een vonnis inzake overlast. In al deze gevallen was er sprake van onbegrepen gedrag of verslaving. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen met de nodige zorg, blijft vragen om inzet en maatwerk in afstemming met de collega's van het verhuurteam.

Bewonersconsulenten van het team Sociaal Domein dragen er zorg voor dat meldingen van geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling, zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek, adequaat en zorgvuldig worden behandeld. Met name in situaties waar het gaat om burenruzies heeft Patrimonium er regelmatig voor gekozen om Buurtbemiddeling in te zetten via WerkPro.

Seniorenhuisvesting

Patrimonium kent meerdere seniorencomplexen. Vaak met een ontmoetingsruimte waar bewoners activiteiten kunnen organiseren. Ook onze nultredenwoningen (benedenwoningen, portiek- etagewoningen met lift, galerijflats met lift) zijn geschikt voor seniorenhuisvesting. Onze ervaring is dat senioren bij het ouder worden liever niet verhuizen. Is dit toch nodig, dan willen ze graag in dezelfde wijk blijven wonen. Als gevolg van het overheidsbeleid wonen senioren zo lang mogelijk thuis. In 2022 zijn we gestart met het project seniorenmakelaar. Huurders die tachtig jaar en ouder zijn worden actief benaderd en bezocht om in gesprek te gaan over de geschiktheid van de woning voor de korte en de langere termijn. Wij ondersteunen en kijken naar de mogelijkheden wanneer een huurder wil verhuizen. We werken stadsbreed met alle corporaties aan seniorenvoorlichting en de doorstroom van ouderen. In 2024 is er een start gemaakt met de transformatie van een locatie naar een wonen met zorg locatie. De thuiszorgplus variant. Hiermee spelen we in op het langer zelfstandig thuis wonen.

In 2024 is onderzoek uitgevoerd om te bepalen in hoeverre onze complexen geschikt zijn voor wonen en zorg. Onderzocht is in welke mate onze complexen rollator-, rolstoel- en levensloopbestendig zijn. Met het oog op een toename van de zorgvraag in de toekomst, hebben we nu beter inzicht gekregen in welke complexen relatief eenvoudig aan te passen zijn. Bij het aanpassen van woningen kijken we niet alleen naar de woning of het complex, maar ook naar de leefomgeving en de voorzieningen in de buurt.

Klantportaal

Het klantportaal stelt huurders in staat om beter en sneller bediend te worden. Met gepersonaliseerde inloggegevens kunnen huurders eenvoudig aan de slag in hun eigen online 'Mijn Patrimonium' omgeving en gemakkelijk zaken regelen, inzien en/of wijzigen. Zaken zoals de persoonlijke gegevens (huursamenstelling/contractinformatie), het plannen van een reparatieverzoek of het stellen van een vraag. Onze ambitie is dat huurders zoveel mogelijk gebruik gaan maken van het klantportaal.

Aan het eind van 2024 hebben 2.423 van alle huurders een actieve registratie van het Klantportaal (In 2023 was dit 2.268).



Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen zijn de uitvoeringsafspraken vastgelegd tussen de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties in de stad Groningen. De prestatieafspraken zijn onderdeel van de Woningwet. In 2021 is er voor een langere termijn (2021 - 2025) een ambitiekader geschreven en vastgesteld waaraan de prestatieafspraken elk jaar worden toegevoegd. In de prestatieafspraken worden de ambities vertaald in activiteiten voor het komende jaar. Als basis voor de prestatieafspraken stelt elke individuele corporatie jaarlijks 'het bod' vast, dat wordt besproken met haar huurdersorganisatie.

Vanuit het BO NLA is een opdracht naar de werkgroep Prestatieafspraken gekomen om een proces voor (bijvoorbeeld) twee jaar uit te werken om het proces daarmee minder 'zwaar' te maken. Vanuit deze opdracht zijn er in 2024 stappen gezet om vanaf 2025 meerjarige prestatieafspraken te maken in plaats vanjarige prestatieafspraken.

Stedelijke prestatieafspraken

Op stedelijk niveau maken we prestatieafspraken met onze huurdersorganisatie, de gemeente en onze collega-corporaties. In dit gezamenlijk proces brengen we de afspraken samen over de plannen langs vier programmalijnen:

Duurzaamheid

Werken naar CO2 neutraal

	Prestatie afspraken	Realisatie
Aantal woningen verduurzamen	824	587
Aantal woningen naar basiskwaliteit	309	255
Waarvan EFG uitfaseren	272	177
Aantal woningen met label A	3.186	2.383
Aantal woningen met label B	1.303	1.684
Aantal woningen met label C/D	1.742	2.032
Aantal woningen met label E/F/G	184	253

Doordat een tweetal projecten vertraging heeft opgelopen is het aantal woningen wat we naar de basiskwaliteit brengen in 2024 lager. Beide projecten zijn inmiddels in uitvoering maar de oplevering is in 2025. Het verschil in de te verwachten labels en de gerealiseerde labels zit grotendeels in het feit dat we hier de geregistreerde gerealiseerde labels laten zien. Een aanzienlijk deel van de reeds verduurzaamde woningen zijn nog niet voorzien van een nieuw geregistreerd verbeterd label.

Werken naar Aardgasvrij

	Prestatie afspraken	Realisatie
Aantal woningen aardgasvrij maken	137	123
Waarvan woningen op het warmtenet aansluiten	137	123

De realisatie van het project om 137 woningen op het warmtenet aan te sluiten is vertraagd door de complexiteit van aansluiten in relatie tot de kosten. Inmiddels is de 70% deelname van de bewoners binnen en een akkoord met aannemer en WarmteStad. In maart 2025 start het project. De Titaniumflat, met 123 woningen, hebben we in de planning naar voren gehaald en aangesloten op het warmtenet.

	Prestatie afspraken	Realisatie
Binnen bestaande voorraad aantal klimaat adaptieve maatregelen uitvoeren	V	V
Gemeente reserveert subsidie voor Klimaatadaptatie	100.000	91.000

Patrimonium heeft 91% van het totale budget aan Klimaatadaptatie gebruikt wat de gemeente beschikbaar heeft gesteld voor de totale gemeente. Dit is onder andere gebruikt voor het afkoppelen en te bufferen van de hemelwaterafvoer (HWA) bij complexen in Selwerd en Beijum.

Leefbaarheid

	Prestatie afspraken	Realisatie
Leefbaarheidsbudget Patrimonium	369.000	454.000
Leefbaarheidsbudget gemeente	1.400.000	1.400.000

In 2024 heeft Patrimonium meer uitgegeven aan leefbaarheid dan was begroot. Dit budget is gebruikt voor onder andere een schuttingproject in Vinkhuizen, het organiseren van wijkopruimdagen en diverse bewonersinitiatieven. Dit zijn out of pocket kosten, dus exclusief personele- en organisatiekosten.

Beschikbaarheid

Programma sociale huur	Prestatie afspraken	Realisatie
Nieuwbouw	0	0
Overige toevoeging	4	1
Sloop	0	-9
Overige onttrekking	0	-2
Verkoop	-20	-6
Netto toevoeging	-16	-12
Flexwoningen	50	0

De netto onttrekking is lager door een lager aantal woningen wat we verkopen. Dit komt door een lagere mutatiegraad waardoor minder te verkopen woningen vrijkomen. Bij één van de vier woningen die we zouden toevoegen bij een bestaand complex is vertraging opgetreden door bezwaren van omwonenden tegen de plannen. Ook zijn er twee grondgebonden woningen onttrokken bij de Zuiderflat door het 'Meer dan Wonen' concept. Voor de realisatie van de flexwoningen zijn we afhankelijk van het beschikbaar komen van kavels vanuit de gemeente en afspraken over de businesscase. Doordat de regeling met COA werd ingetrokken is er vertraging ontstaan. De uitvoering hebben we nu een paar jaar naar achteren geschoven.

Betaalbaarheid

Huuraanpassing

Huurbeleid	Prestatieafspraken	Realisatie
Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% en huurbevriezing voor woningen met EFG label	Maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5% en huurbevriezing voor woningen met EFG label	Gedifferentieerde huurverhoging met een gemiddelde van 4,8%

Voor 2024 is de wettelijke gemiddelde huurverhoging (maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5%) uitgekomen op 5,3%.

Betaalbaar aanbod

Nieuwe verhuringen in 2024	Prestatieafspraken	Realisatie
< kwaliteitskortingsgrens	Minimaal 80%	7%
< 1e aftoppingsgrens		70%
< 2e aftoppingsgrens		12%
Overig sociale huur		11%

In 2024 heeft Patrimonium 89% van de nieuwe verhuringen verhuurd met een prijsklasse tot en met de tweede aftoppingsgrens.

Ambitiekader

In het gemeentelijke ambitiekader staan ambities beschreven met betrekking tot de thema's waar we als huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gezamenlijk aan werken. Het ambitiekader gaat over wat we willen bereiken, en is bedoeld om onze droom en langjarige ambities uit te spreken. Onze ambities spitsen zich toe op voldoende, betaalbare en duurzame woningen voor onze inwoners. Samen werken we aan een ongedeelde gemeente met gemengde en vitale wijken, buurten en dorpen, waar een plek is voor iedereen. De ambities maken we concreter door op thema aan te geven waar we over vijf jaar willen staan en aan de hand van welke indicatoren we dit gaan monitoren. We benoemen inhoudelijke- en procesvoornemens die de gezamenlijke realisatie van de ambitie ondersteunen. Deze voornemens zijn voor een periode van vijf jaar (tot 2025) en hebben we in 2023 geëvalueerd en waar nodig aangepast aan de wetten en regels van nu. Het geheel vormt het kader voor de jaarlijkse prestatieafspraken (daden). In de prestatieafspraken leggen we, als inlegvel van dit ambitiekader, vast wat corporaties, huurdersorganisaties en gemeente dat jaar gaan doen om onze ambities te bereiken. Dit bestaat uit een optelsom van de afzonderlijke biedingen op het ambitiekader en eventuele aanvullende procesafspraken.



Organisatie

Aedes benchmarkonderzoek

Voor het achtste jaar op rij hebben we deelgenomen aan de Aedes Benchmark. De meetperiode voor het huurdersoordeel is van september t/m juli, waarbij per onderdeel een specifieke vraag uit onze totale klanttevredenheid gemeten wordt voor de Aedes Benchmark. Ook dit jaar hadden we hierbij als doelstelling om op alle prestatievelden een 7,5 (B score) te behalen.

In vergelijking met vorig jaar, scoren we dit jaar op twee van de drie onderdelen aanzienlijk hoger. Op het derde onderdeel, de nieuwe huurders, blijven we constant (hoog) scoren. Ondanks dat we op twee onderdelen een behoorlijke verbetering zien in de cijfers, scoren we net als vorig jaar ook dit jaar gemiddeld een B score.

De Aedes Benchmark werkt ook dit jaar met vaste waarden voor de letter scores:

Deelletter	Ondergrens	Bovengrens
C		Gelijk aan of lager dan een 7,4
B	Gelijk aan of hoger dan een 7,5	Gelijk aan of lager dan een 7,9
A	Gelijk aan of hoger dan een 8,0	

Tabel scores huurdersoordeel

	2024	2023	2024	2023	2024	2023
			Gemiddelde score sector	Gemiddelde score sector		
Prestatieveld huurdersoordeel					B	B
Nieuwe huurders	7,8	7,8	7,7	7,7	B	B
Reparatieverzoek huurders	8,3	7,8	7,9	7,7	A	B
Vertrokken huurders	7,4	6,8	7,4	7,4	C	C

Huurdersoordeel

Voor het prestatieveld huurdersoordeel hebben we, net als voorgaande jaren, het bedrijf KWH ingeschakeld. KWH enquêteert onze huurders via mail/telefoon op vier onderdelen: nieuwe huurders, huurders met reparatieverzoek, vertrokken huurders en ervaren woonkwaliteit. Het laatste onderdeel, ervaren woonkwaliteit, wordt gebruikt voor het prestatieveld onderhoud en verbetering.

Arbobeleid en BHV

We willen de veiligheid en gezondheid zo goed mogelijk borgen, zowel van onze medewerkers als de ingehuurd krachten. Hiervoor hebben we beleid opgesteld en maken we gebruik van de branche Risico-Inventarisatie & Evaluatie (RI&E). Voor de technisch servicemedewerkers worden regelmatig toolboxmeetings op het gebied van veilig werken georganiseerd door onze VGM-functionaris. Er is een preventiemedewerker aanwezig binnen onze organisatie. Ondanks dat aan de preventieve kant veel geregeld is, kan er iets misgaan. Daarvoor hebben we een BHV-organisatie die bij noodsituaties en calamiteiten snel in actie kan komen om de gevolgen daarvan zo snel mogelijk te beperken. In het bedrijfsnoodplan staat beschreven hoe doeltreffend kan worden opgetreden en welke gegevens en middelen waar liggen. Het plan bevat ook de taken van de uitvoering van de Arboret betrokken

partijen en de eisen die aan de BHV-organisatie gesteld worden. Zo traint de BHV-organisatie frequent, worden onder andere vluchtroutes gecontroleerd, ontruimingsoefeningen georganiseerd en het alarm getest. De technisch servicemedewerkers worden jaarlijks geschoold in het uitvoeren van levensreddende handelingen.

AVG

In 2024 hebben we een verdere invulling gegeven aan ons Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beleid. Met de toenemende druk vanuit cybersecurity, gaan we ook de komende jaren volop aandacht blijven geven aan de uitvoering van de AVG-wetgeving. We zijn in 2024 bijvoorbeeld gestart met een awarenessprogramma voor medewerkers.

Ondernemingsplan 2024 – 2027

Het ondernemingsplan met als titel -Welkom thuis- is gepubliceerd op de website. De ambities uit het ondernemingsplan zijn vertaald in de werkplannen voor de komende jaren. In het verslagjaar is hard gewerkt aan de realisatie van de ambities uit het ondernemingsplan.



Communicatie

In 2024 is veel aandacht geschonken aan onze communicatie. Tweemaal per jaar ontvangen huurders het huurdersmagazine Thuis bij Patrimonium. Ook is onze nieuwe website gelanceerd in april 2024.

G13, samenwerking binnen het aardbevingsgebied Noord Oost Groningen

De woningcorporaties die in het aardbevingsgebied van Noord Oost Groningen vallen, werken samen onder de naam G13. Gezamenlijk worden beleidsvraagstukken behandeld zoals waardedaling, versterkingsvraagstukken, schadeherstel, vervangende nieuwbouw en fiscaliteit. Ook wordt er regelmatig overlegd met de overheidsinstanties zoals TCMG, NCG en de Aw. In 2021 is samen opgetrokken in het dossier over de compensatie van de waardedaling van het bezit in het aardbevingsgebied. Dit dossier heeft in 2022 een vervolg gekregen en is de overeenkomst met de NAM gesloten. In 2024 is hier verdere uitvoering aan gegeven.

Governance

De Governancecode kent een vijftal principes:

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

Patrimonium onderschrijft de code, past de principes toe en voldoet aan de bepalingen zoals opgesteld in de Governancecode. We zien de Governancecode als een richtlijn voor de verbetering van onze kwaliteit, het afleggen van verantwoording en transparantie. Een Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De bestuurder van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. De Governancecode is een belangrijk agendapunt voor de RvC. Governance is een vast onderdeel van de kwartaalrapportage.

De evaluatie van het verbindingsstatuut is in de vierde kwartaalrapportage van 2024 opgenomen. In 2024 is er geen sprake van het aangaan van verbindingen door Patrimonium.

ICT

Voor 2024 is er weer een actieplan opgesteld waarin de ICT-projecten zijn opgenomen. Er is gewerkt aan het beschrijven van het ICT-beleid van de verschillende domeinen en het opstellen van procesbeschrijvingen met de betreffende medewerkers. Er is veel aandacht uitgegaan naar de continuïteit van onze systemen en de maatregelen op het gebied van cybersecurity. In 2025 blijven we hier aandacht voor vragen.

Inkoop

In het vierde kwartaal van 2024 is het Inkoopjaarplan voor 2025 vastgesteld, hierin zijn alle geplande inkopen > € 50.000 opgenomen. Daarnaast is de spendanalyse besproken en is er verder gewerkt aan het inkoopproces en diverse inkooptrajecten. Hierbij ondersteund door software voor aanbestedingen.

Invulling geven aan de organisatiewijziging

Wij werken met het Drie Kamermodel en een bestuurskamer. Samen geven we invulling aan de speerpunten geformuleerd in het ondernemingsplan:

- Leefbare wijken waarbij mensen omzien naar elkaar;
- Voldoende betaalbare energiezuinige woningen voor onze huurders;
- Een toekomstgerichte organisatie.

In het verslagjaar hebben we een belangrijke wijziging doorgevoerd binnen onze organisatie om beter in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de behoeften van onze huurders. De bewonersparticipanten, voorheen onderdeel van de afdeling Vastgoed, vallen nu als bewonersconsulent onder Sociaal Domein. Dit versterkt de samenwerking tussen Wijkbeheer, Sociaal Domein en de bewonersconsulent.

In 2024 richt de nieuw aangetrokken programmamanager Wonen en Leefbaarheid zich op de sociale programma's die bijdragen aan Wijkvernieuwing, armoedebestrijding en de integratie van wonen en zorg.

Planning & Control

De planning- en controlcyclus loopt, de Kaderbrief is in 2024 net als in 2023 ook met het HPPG afgestemd. De maand- en kwartaalrapportages worden in het MT besproken. De projectenvoortgang wordt periodiek besproken binnen de afdeling Vastgoed en business control.

De RvC heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen met de "cijfers" over kwaliteit, verhuur, verkoop, HR, financiën en ratio's. En de inhoudelijke verantwoording over de realisatie van de plannen en de verantwoording op het gebied van Governance, de risicomatrix, frauderisico's en de voortgang van aanbevelingen uit de Management Letter. Dit verantwoordingsdocument per kwartaal is in 2024 verder doorontwikkeld.

Visitatie

In 2022 heeft de visitatie plaatsgevonden. Een onafhankelijke commissie heeft de prestaties van Patrimonium in beeld gebracht over de periode 2018 – 2021 en beschreven in een rapport. De adviezen zijn meegenomen in ons nieuw ondernemingsplan voor 2024-2027.

Onze medewerkers

Onze medewerkers

De arbeidsmarkt en nieuwe collega's

In 2024 was er nog sprake van een krappe arbeidsmarkt. Daarom hebben we zelf extra aandacht besteed aan het invullen van de openstaande vacatures. Daarnaast hebben we meer gebruik gemaakt van gespecialiseerde wervingsbureaus. Bij de start van 2024 hadden we nog een aantal vacatures openstaan door het vertrek van medewerkers en interne doorstroming. Een aantal van de vertrokken medewerkers zijn naar andere woningcorporaties gegaan, en hiermee behouden voor de corporatiebranche. We hebben van de functie van bewonersconsulent projecten een bredere en meer uitdagende functie gemaakt. Hierdoor is de functie aantrekkelijker geworden. De functie wordt vanaf 2025 ondergebracht bij de afdeling Klant en Maatschappij (in plaats van onder vastgoed). Eind 2024 hebben we de werving voor deze functie dan ook positief kunnen afronden.

Uitstroom

In 2024 hebben in totaal zes medewerkers Patrimonium verlaten. Van deze medewerkers zijn er drie in de branche gebleven, twee van hen hebben na het volgen van een opleiding een passende functie elders weten te vinden. Daarnaast is het tijdelijk contract van één medewerker niet verlengd. De overige drie medewerkers hebben een baan buiten de sector gevonden. In 2024 zijn er geen medewerkers met pensioen gegaan.

Doorstroom

Door het vertrek van medewerkers hebben drie van onze medewerkers de kans gekregen om door te stromen naar een andere functie. Eén medewerker is gedeeltelijk doorgestroomd naar een andere functie. In de afgelopen jaren hebben we een positieve ontwikkeling gezien: medewerkers zijn steeds bewuster bezig met hun scholing en persoonlijke ontwikkeling. Dit heeft geleid tot in- en externe doorgroeimogelijkheden. We zien dat deze toegenomen motivatie medewerkers stimuleert om kansen te grijpen, door te stromen en zo hun plek binnen de organisatie of de corporatiebranche te behouden.

Instroom

Op alle afdelingen binnen Patrimonium hebben we nieuwe medewerkers mogen ontvangen. Vacatures die we hebben ingevuld zijn onder andere Inkoopadviseur, Business Controller, Financial Controller, Technisch Servicemedewerker, Medewerker Klantenpunt, Opzichter technische installaties en Programmamanager Wonen. Binnen de verschillende afdelingen/teams zijn alle generaties vertegenwoordigd. Hierbij wordt kennis gedeeld. Daarnaast blijven medewerkers zich ontwikkelen en kunnen we de veranderingen en innovaties aan. We hebben medewerkers ingehuurd voor ziektevervangings of als tijdelijke overbrugging wanneer een vacature nog niet kon worden ingevuld.

Maatschappelijke bijdrage

Als organisatie nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en mede daarom is Patrimonium een erkend leerbedrijf. We vinden het belangrijk om stagiaires en leerlingen kansen te bieden om zich te oriënteren op de diverse functies binnen onze organisatie en sector. In 2024 heeft één leerling van een (v)mbo-opleidingen een BBL-plek bij ons gekregen voor een periode van twee jaar. Daarnaast hebben twee stagiaires van havo/vwo opleidingen kennisgemaakt met de diverse onderdelen binnen de corporatie. Ook hebben we een hbo-student de kans geboden om de afstudeeropdracht bij ons uit te voeren. Op het Sociaal Domein hebben we een hbo-student de kans gegeven om een waardevolle ervaring op te doen door middel van een meewerkstage. Sinds september 2023 nemen we deel aan een traineeprogramma in het kader van: werken in de wijk. Gedurende een periode van twee jaar komen drie verschillende trainees werken bij Patrimonium. In 2024 hebben we twee trainees mogen ontvangen.

Vanuit onze missie, visie en identiteit willen we kansen bieden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit doen wij al jaren door werk te bieden aan medewerkers van Iederz, WerkPro en BWRI. Patrimonium heeft een medewerker van een detacheringsbureau laten re-integreren richting volledig herstel. Deze medewerker is weer volledig inzetbaar (op detacheringsbasis) voor de diverse corporaties.

Strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid

In 2024 hebben we samen met een collegacorporatie onze medewerkers betrokken bij Strategische PersoneelsPlanning (SPP). Gezamenlijk kijken naar toekomstige veranderingen voor zowel de organisatie als de eigen functie. Welke keuzes maakt Patrimonium en waar staan we nu en wat is nodig om mee te kunnen in de veranderingen op het gebied van werk. In 2024 hebben we ons functiehuis geactualiseerd. De speerpunten voor personeel en HR zijn erop gericht om medewerkers mee te nemen in de ontwikkeling van de organisatie en de maatschappij. We willen voor iedere medewerker een goed scholingsaanbod. We leggen verantwoordelijkheden lager in de organisatie en bieden de medewerker hierbij ondersteuning.

Duurzame inzetbaarheid hebben we onderverdeeld in de thema's vakkennis & vaardigheden, gezondheid & vitaliteit, motivatie & betrokkenheid en balans werk-privé. Eind 2024 hebben we de focus gelegd op gezondheid & vitaliteit, waarbij aandacht is geschonken aan consumptiegedrag (medicatie, drugs, gokken, roken en dergelijke). We hebben ervoor gekozen om ons bedrijfsterrein per 1 juni 2025 rookvrij te maken en daarmee dragen we bij aan een rookvrije generatie. Om daarnaartoe te werken hebben we aandacht geschonken aan het stoppen met roken en bieden we medewerkers ondersteuning bij het stoppen met roken.

Medewerker tevredenheid

Eind 2024 hebben we een Medewerkerstevredenheidsonderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan zijn begin 2025 teruggekoppeld. Daarin zijn alle thema's in het kader van duurzame inzetbaarheid uitgevraagd. Eind 2024 zijn we weer gestart met de jaarlijks terugkerende ontwikkelgesprekken met onze medewerkers. De input van deze gesprekken leveren ons weer input voor 2025 met betrekking tot duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling. We maken nog steeds gebruik van het Loopbaaninitiatief (workshops, loopbaangesprekken, netwerken en dergelijke).



(Sportieve) activiteiten

Samen plezier hebben zorgt voor verbinding en een betere samenwerking. In de zomer is er een boot- en fatbiketocht georganiseerd met een afsluitende pub quiz en BBQ. Sportieve prestaties zijn weer geleverd door met twee teams deel te nemen aan het corporatievolleybaltoernooi. En heeft één team de 4 Mijl van Groningen gelopen. Er zijn diverse medewerkersbijeenkomsten georganiseerd om informatie te delen. De Personeelsvereniging heeft weer een tweedaagse reis georganiseerd.

Flexibel werken

Medewerkers mogen, daar waar het kan, deels thuiswerken. Toch zien we dat de meeste medewerkers het liefst grotendeels op kantoor werken. Dit zorgt voor verbinding, betrokkenheid en bevordert het afdeling overstijgend werken. Medewerkers weten hun leidinggevendenden te vinden op het moment dat er vanwege de thuissituatie een wijziging in bijvoorbeeld werktijden noodzakelijk is.

Personeelsbestand

We kijken als organisatie naar een goede afgewogen opbouw van ons personeelsbestand. Dit kan op diverse onderdelen zoals leeftijd, ervaring, man/vrouw, etc. Op 31 december 2024 hadden we 62,47 fte in dienst (exclusief een oproepkracht). Er waren 67 medewerkers in dienst waarvan 19 vrouwen en 48 mannen.

De gemiddelde leeftijd

Datum	Gemiddelde leeftijd
31 december 2020	47,3 jaar
31 december 2021	46,2 jaar
31 december 2022	46,6 jaar
31 december 2023	45,2 jaar
31 december 2024	46,3 jaar

De leeftijdsopbouw van de medewerkers

Leeftijdscategorie	Aantal medewerkers
15 - 24 jaar	4
25 - 34 jaar	11
35 - 44 jaar	14
45 - 54 jaar	15
55 - 64 jaar	22

Van de 67 medewerkers hadden op 31 december 2024 negen medewerkers een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en 58 medewerkers een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Het aantal dienstjaren per medewerker

Aantal dienstjaren	Aantal medewerkers
0 - 1 jaar	11
1 - 4 jaar	22
5 - 9 jaar	11
10 - 14 jaar	5
15 - 19 jaar	4
20 - 24 jaar	4
≥ 25 jaar	10

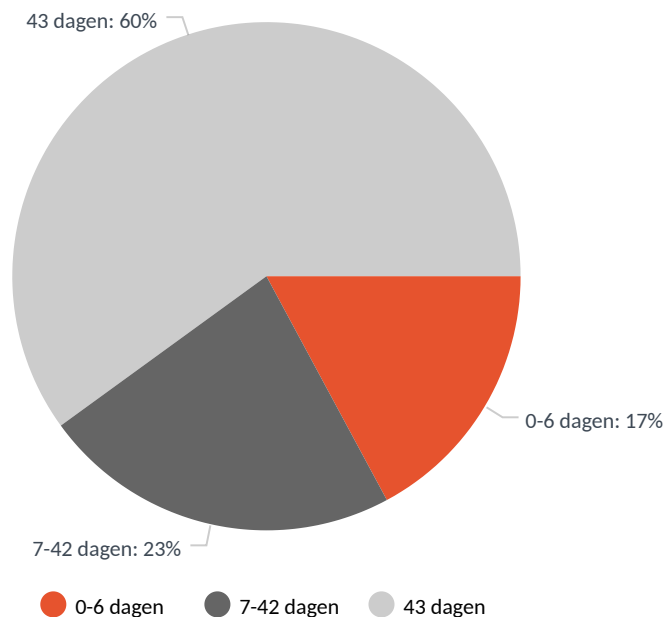
In 2024 waren twee medewerkers 25 jaar in dienst bij Patrimonium en één medewerker 12,5 jaar in dienst.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is sinds eind 2024 weer op volle sterkte. De ondernemingsraad heeft in het verslagjaar gemiddeld één keer per zes weken vergaderd met de bestuurder en eenmaal met het presidium van de RvC.

Ziekteverzuim medewerkers

Het verzuimpercentage over 2024 is lager dan het jaar daarvoor, namelijk 3,5 %. In 2023 was het percentage (5,0 %). De gemiddelde verzuimduur was 8,4 dagen. De meldingsfrequentie is iets afgenomen naar 0,9% in 2024 tegen 1,0% in 2023.



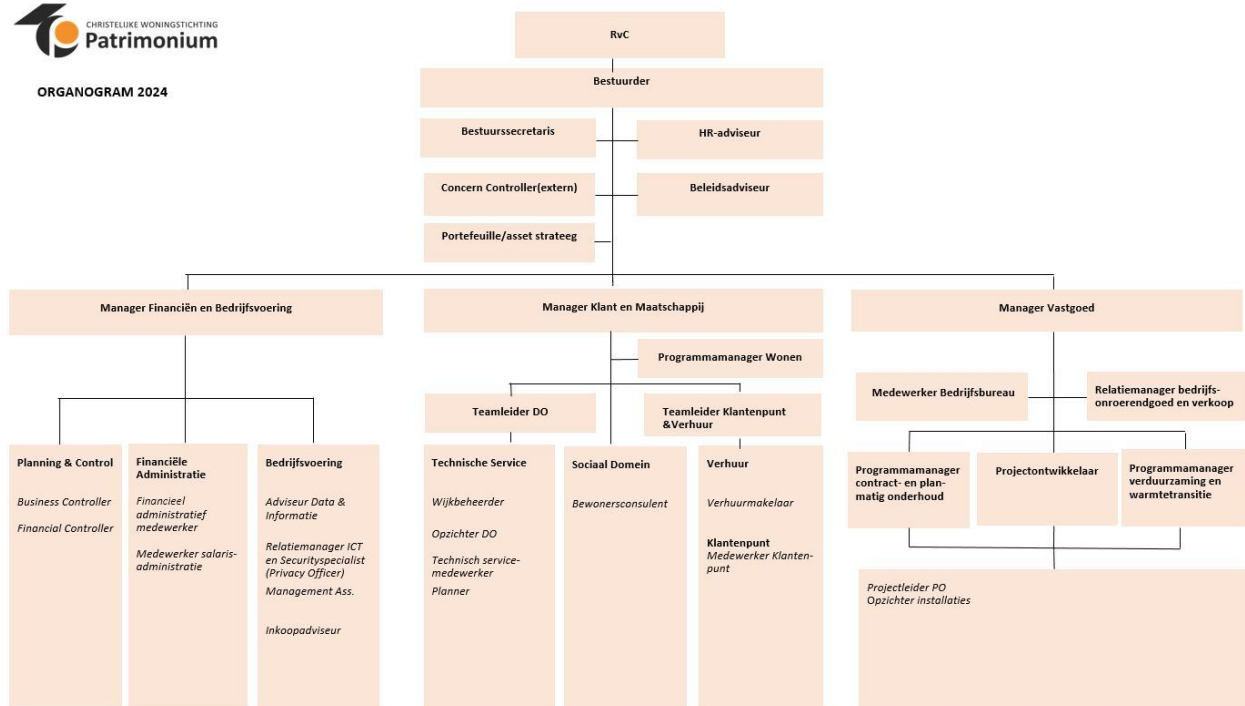
Externe vertrouwenspersoon

Het welzijn en welbevinden van onze medewerkers is belangrijk binnen onze organisatie. Wij hebben samen met ondernemingsraad enkele jaren geleden een externe vertrouwenspersoon voor onze medewerkers aangesteld. Om medewerkers te ondersteunen als zij dit nodig hebben, omdat zij zich bijvoorbeeld onveilig, ongemakkelijk voelen of advies nodig hebben.

In 2024 is er één melding van een medewerker geweest bij de externe vertrouwenspersoon. Na het advies van de vertrouwenspersoon is dit voor de betreffende medewerker naar tevredenheid afgerond.

Integriteit/ klokkenluidersregeling

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Beide zijn terug te vinden op onze website. We vinden het belangrijk dat thema's als integriteit en belangenverstrengeling regelmatig met elkaar worden besproken. We hebben hier aandacht voor bij onze lunchbijeenkomsten, die we periodiek in het jaar houden en ook op afdelingsoverleggen. Conform onze CAO afspraken zijn medewerkers transparant over hun nevenfuncties.



Bezit

Effecten aardbevingsrisico op waardering

Patrimonium heeft woningen in een gebied waar aardbevingen voorkomen. Dit heeft in het verleden, nu en in de toekomst effect op onder meer de bedrijfsvoering en het vastgoed en de hieraan gerelateerde risico's.

In dit hoofdstuk gaan wij in op de effecten van aardbevingen voor Patrimonium:

1. De risico's en de beheersing daarvan waarna wordt aangegeven om welk vastgoed het gaat;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen;
4. De gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Patrimonium geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegenoverstaan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades of inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

De Autoriteit volgt de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. Patrimonium informeert haar over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2021 gestart met de uitvoering van deze wet. Patrimonium gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG. In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Patrimonium heeft bezit in het gebied waar aardbevingen voorkomen.

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaaarde 2024	WOZ waarde
Groningen	920	134.200.184	179.409.003

Openstaande aanvragen schadevergoeding aardbevingschades	Q1	Q2	Q3	Q4	T 2024
Aantal nog toe te kennen (primo)	123	103	65	95	123
Aantal ingediend (in periode)	0	0	63	18	81
Aantal toegekend (in periode)	18	32	30	19	99
Aantal ingetrokken	0	4	3	0	7
Aantal afgewezen	2	2	0	4	8
Aantal nog toe te kennen (ultimo)	103	65	95	90	90

De verhuureenheden in de gemeente Groningen zijn deels gebouwd boven op het gasveld (Beijum, Euvelgunne).

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Oost-Groningen en in gedeelten van de stad Groningen worden geconfronteerd met schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

3. Schade aan onroerend goed

A. Herstelschade

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Patrimonium zelf afgehandeld en ontvangt daarvoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

Nog uit te voeren schadeherstel	Q1	Q2	Q3	Q4	T 2024
Nog uit te voeren (primo)	72	57	58	51	72
Aantal toegekend	18	32	30	19	99
Aantal ingetrokken	0	4	3	0	7
Aantal afgewezen	2	2	0	4	8
Aantal afgerond	31	25	34	20	110
Nog uit te voeren (ultimo)	57	58	51	46	46

B. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Patrimoniumbezit en daarmee de vastgoedwaardering van Patrimonium (waardedalingsschade). Dit effect werkt door op de waardering in de jaarrekening en raakt zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde. Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is onderdeel van de vastgoedwaardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat zoals deze is opgenomen in de balans van Patrimonium. Hierbij zijn zowel de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met de NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag (voor Patrimonium € 2,33 miljoen) is ontvangen en in 2021 in het resultaat verwerkt onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking is nog afstemming met het Ministerie van EZK en de Belastingdienst.

Voor de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er waardedalingsschade, maar is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen en de leegwaarde minder van belang is bij de waardebepaling. Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar toelichting waarderinggrondslagen en toelichting op de balans zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst of dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevings-schade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.



C. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade/ bouwschade)

Patrimonium heeft woningen in het aardbevingsgebied in de gemeente Groningen met een verhoogd risico die beoordeeld of verstevigd moeten worden. De verhuureenheden in de gemeente Groningen zijn deels gebouwd boven op het gasveld (Beijum, Euvelgunne). In het MJOP is opgenomen welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020.

Aan deze afspraken zijn diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woninggebonden) subsidies. Ook Patrimonium valt onder de regelingen die zijn vastgelegd in het bestuursakkoord. Aan de hand van versterkingsadviezen heeft Patrimonium de mogelijkheid om deze subsidies aan te vragen en in te zetten voor verduurzamings- en verbeterwerkzaamheden aan de woningen.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze subsidieregeling is per 1 januari 2022 komen te vervallen.

In het najaar van 2021 heeft Patrimonium 813 huurders, woonachtig op de in aanmerking komende adressen binnen het aardbevingsgebied, de tegemoetkoming conform de afgestemde subsidievereisten uitbetaald. Een bedrag ad € 3,72 miljoen staat ter beschikking voor onderhoud- en verbeteringsprojecten in met name de wijk Beijum (postcodes 9736, 9737 en 9723). De subsidie wordt binnen drie jaar besteed. Tot en met verslagjaar 2024 heeft Patrimonium € 3,4 miljoen besteed.

D. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt Patrimonium ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voor de periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK (vanaf 2023 Ministerie van EZK) voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidie-verlening allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

4. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2024. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentietransacties (zeker bij complexgewijze verkopen die de basis vormen voor een marktwaardewaardering) en de lopende gesprekken met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen. Patrimonium heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium hier niet toe in staat zou zijn.

De vastgoedwaardering heeft geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. Patrimonium schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

Bedrijfsonroerend goed en overige onroerend goed

Patrimonium beschikt naast woningen over andere vormen van vastgoed. In de onderstaande tabel wordt dit vastgoed weergegeven.

Tabel Overzicht van ons bedrijfsonroerend goed en overig onroerend goed

	2024
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	346
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	276
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	26
Garageboxen	315
Parkeerplaatsen	684
TOTAAL	1.647

Dagelijks onderhoud

De technisch servicemedewerkers van Patrimonium voeren samen met een aantal aannemers het dagelijks onderhoud uit. En hebben zoveel als mogelijk hun vaste wijk. Zij zijn 'het gezicht' van Patrimonium en signaleren vanuit de dagelijkse praktijk mogelijke problemen. In deze functie vervullen zij dan ook een belangrijke maatschappelijke rol. En melden sociale problemen binnen de organisatie zodat er gerichte zorg of ondersteuning door instanties wordt georganiseerd.



De dagelijkse onderhoudskosten voor 2024 bedragen € 7, 1 miljoen (2023: 6,4 miljoen) , dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten.

Sloop woningen

In het verslagjaar zijn negen woningen gesloopt aan de 16 Aprillaan en de Rode Kruislaan.

Nieuwbouw

In het verslagjaar is één woning opgeleverd. Het gaat om de transformatie van een activiteitenruimte naar een appartement aan de Schoolholm in het centrum van Groningen. Er zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2024 is wel gestart met de bouw van 22 appartementen en negen eengezinswoningen in Beijum op de oude schoollocatie de Doefmat. Daarnaast is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 18 woningen aan de 16 Aprillaan en de Rode Kruislaan. De start bouw is in het voorjaar van 2025.

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van 42 appartementen aan de Bottelroosstraat in Selwerd en de realisatie van 76 appartementen op deze locatie. Op de vergunningsaanvraag van een commerciële ontwikkelaar voor de realisatie van 139 woningen in Helpman zijn 17 zienswijzen binnengekomen. Patrimonium gaat 83 woningen afnemen. De start van de bouw van de woningen is op dit moment nog niet bekend.



Bij het zorgcomplex aan de Hiddemaheerd in Beijum is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het toevoegen van vier woningen. Helaas is hier bezwaar op binnengekomen van één omwonende. Inmiddels is door deze omwonende een rechtszaak opgestart. Wanneer een uitspraak verwacht wordt is onbekend.

Er is in 2024 in totaal 5 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten.

Woningverbetering

In 2024 zijn veel woningen verduurzaamd. We zetten sinds een aantal jaren in op grootschalige woningverbetering, waarbij maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van planmatig onderhoud en verduurzaming en veiligheid. In 2024 is 25,8 miljoen euro geïnvesteerd in woningverbetering (exclusief planmatig onderhoud en contractonderhoud).

Het doel van de woningverbetering is om onze huurder een duurzamere, comfortabelere en betaalbare woning te bieden. Dit doen we onder andere door: daken, muren en de vloeren te isoleren en vervangen we glas en of kozijnen waar nodig. Tevens wordt er voor een prettig en gezond binnenklimaat mechanische ventilatie aangebracht. Ook wordt er asbest verwijderd en worden brandveiligheidsmaatregelen toegepast bij onze woningverbeteringsprojecten. In 2024 zijn ongeveer 174 woningen aan de Amstel- en Lauwersstraat gerenoveerd en verduurzaamd in de Rivierenbuurt. Ook zijn er 40 woningen verbeterd aan de Bezettingslaan in Corpus den Hoorn.



In 2024 is in de vernieuwingswijk Selwerd grootschalige verduurzaming van ons bezit voortgezet. Afgelopen jaren zijn daar al meerdere portieketageflats en eengezinswoningen verduurzaamd. Na de succesvolle verduurzaming van de portiekwoningen aan de Esdoornlaan en de Beukenlaan, waar we in 2023 over rapporteerden, zijn in 2024 de portiekwoningen aan de Iepenlaan verduurzaamd. In 2025 worden nog 126 eengezinswoningen in Selwerd verduurzaamd. Bijna alle woningen zijn geschikt voor de toekomstige aansluiting op het duurzame warmtenet dat in heel Selwerd wordt aangelegd. Uitzonderingen zijn de woningen aan de Spirealaan en een woonblok aan de Prunusstraat.

In 2024 is de Titaniumflat in Vinkhuizen succesvol aangesloten op het warmtenet. In 2024 is een addendum getekend op de samenwerkingsovereenkomst met WarmteStad. Daarin is een afspraak gemaakt om 354 woningen in Selwerd en Vinkhuizen aan te sluiten op het warmtenet in 2025 en 2026.

In de wijk Beijum zijn we doorgegaan met gevelonderhoud en verduurzaming van eengezinswoningen en hebben we dit project afgerond. In totaal ging het in 2024 in Beijum om 155 woningen. Daar zijn voegen hersteld, gevels geïmpregneerd en is er vloer- en gevelisolatie toegepast.

Ook is in 2024 de grootschalige verduurzaming en transformatie gestart van de 142 seniorenappartementen in de Wijert Zuid (Zuiderflat). In dit project worden de woningen verduurzaamd. Balkons worden toegevoegd om de woonkwaliteit te verhogen. Op de begane grond wordt een nieuwe voorziening gebouwd waarin een wijkrestaurant, buurthuis kamers en eerstelijnszorg samen worden gehuisvest. Daar hebben we het 'Meer dan wonen' concept gelanceerd. Een concept waarin met ZINN en de gemeente Groningen wordt samengewerkt.

Klimaatadaptatie

Naast verduurzamingsprojecten zijn er, net als in 2023, verschillende pilots uitgevoerd die zich richten op klimaatadaptatie. Zo zijn er groene daken toegepast op honderd bergingen in Selwerd. En is de klimaatadaptatieve herinrichting van het parkeerterrein bij de Berkenflat opgeleverd. Daarnaast is er een hemelwaterontkoppeling gerealiseerd bij de bergingen aan de Emingaheerd en Munsterheerd.



Planmatig- en contractonderhoud

Om de conditie van ons vastgoed op peil te houden is in 2024, net als in 2023, voor ongeveer zes miljoen uitgegeven aan: lift- en installatieonderhoud, schilderwerken en dak- en gevelonderhoud.

Wat	Aantal
Cv-ketels	59
Keukens	206
Mechanische ventilatiebox vervangen/geplaatst	396
Zonnepanelen individueel	1.678
Badkamers vervangen	53

Samenstelling bezit

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6.178. In de onderstaande tabel is ons totale vastgoed weergegeven (per 31 december 2024).

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal onroerend goed	
Bedrijfsmatigonroerend goed (BOG)	346
Intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	276
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	27
<i>subtotaal</i>	649
Parkeergelegenheden	
Garageboxen	315
Parkeerplaatsen	684
<i>subtotaal</i>	999
Woongelegenheden	
Eengezinswoningen (EGW)	907
Meergezinswoningen (MGW)	5.274
Zorgeenheid (extramuraal)	
<i>subtotaal</i>	6.181
TOTAAL AANTAL VHE	7.829

Tabel overzicht woningbezit naar bouwjaar

Incl. Intramurale zorgeenheden 2024		
Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	558	9%
1945-1959	1.082	17%
1960-1975	1.808	28%
1976-1990	2.176	34%
1991 en later	833	13%
TOTAAL	6.457	100%

Excl. Intramurale zorgeenheden 2024		
Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	551	9%
1945-1959	1.082	18%
1960-1975	1.785	29%
19676-1990	2.102	34%
1991 en later	661	11%
TOTAAL	6.181	100%

Betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid

De samenstelling van onze voorraad huurwoningen is als volgt:

Tabel Woningvoorraad naar huurprijs

Aantal woongelegenheden	2024	
	Aantal	in%
< 454,47	845	14%
>454,47 – 650,43	4.103	66%
>650,43 – 697,07	653	11%
>697,07 – 879,66	525	8%
> 879,66	55	1%
TOTAAL	6.181	100%

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedraagt € 581,-. Dit is een verhoging van gemiddeld 6,2% ten opzichte van de gemiddelde huurprijs voor 2023 (€ 547).

Verkoop woningen

Om een deel van onze investeringen te financieren, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders als deze op een eerder vastgestelde verkooplijst staan. De woningen worden verkocht tegen marktwaarde. De verkoop verloopt via een makelaar. In de begroting was in 2024 de doelstelling opgenomen om 20 woningen te verkopen. In 2024 zijn zeven woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 238 duizend. De woningverkoop blijft achter omdat er minder woningen door mutatie zijn vrijgekomen.

Financiën

Financieel beleid

Het financieel beleid van Patrimonium is erop gericht de financiële continuïteit te waarborgen, zodat de organisatie voldoende inzetbaar vermogen heeft om haar toekomstige volkshuisvestelijke taken en maatschappelijke ambities waar te kunnen maken.

Waar mogelijk zet Patrimonium haar middelen en eventueel positieve exploitatieresultaten in, om te investeren in huisvesting voor onze doelgroepen. Patrimonium streeft er daarbij nadrukkelijk naar om te allen tijde te (blijven) voldoen aan de ratio's van het WSW en een positieve beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) te verkrijgen.

De financiële beleidsdoelstellingen van Patrimonium zijn verankerd in het ondernemingsplan 2024- 2027. In het ondernemingsplan, het Portefeuilleplan 2020-2030, de meerjarenbegroting en het treasurystatuut heeft Patrimonium de financiële kaders vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen en te kunnen sturen op de financiële beleidsdoelstellingen:

1. Een gezond operationeel resultaat
2. Positieve kasstromen en goede financierbaarheid
3. Voldoende solvabiliteit

De uitgangspunten voor het toetsingskader van dit beleid zijn gekoppeld aan financiële ratio's die het WSW hanteert. De (meerjaren) begroting voldoet aan de normen van deze WSW-ratio's:

Financiële ratio's	Norm	Toelichting
Loan to value op basis van beleidswaarde	< 70%	Geeft de verhouding weer tussen externe financiering en beleidswaarde (om te toetsen of deze schuldpositie gezond is)
Interest Coverage Ratio	> 1,4 > 1,8	DAEB Niet-DAEB Geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Solvabiliteitsratio op basis van beleidswaarde	> 30%	Geeft aan of de corporatie in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen door het eigen vermogen te relateren aan het totale vermogen.
Dekkingsratio	< 70%	De verhouding tussen het de nominale schuld van de door het WSW geborgde leningen en de marktaande van het bezit in verhuurde staat.

Financiële positie en kengetallen

De gerealiseerde ratio's door de WSW-systematiek en de begrote ratio's voor 2024 tot en met 2029 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

TOTAAL	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR per kalenderjaar	> 1,4	3,20	2,11	2,79	2	1,67	1,45
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,4	2,35	2,00	1,87	1,61	1,51	1,49
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 70%	32,0%	31,4%	38,1%	49,4%	48,4%	49,6%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	60,3%	64,0%	55,9%	50,0%	48,0%	47,4%

DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,82	2,11	2,74	1,94	1,62	1,41
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,4	2,25	1,96	1,83	1,58	1,48	1,47
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 70%	33,9%	31,5%	38,7%	49,7%	48,6%	49,2%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	58,5%	64,1%	56,0%	50,5%	48,6%	48,4%

niet-DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio	> 1,8	10,35	4,07	7,39	6,66	3,29	2,63
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,8	6,35	4,81	4,37	3,30	2,36	2,13
Loan To Value	< 70%	26,8%	27,5%	25,1%	43,5%	45,5%	57,8%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	73,9%	73,1%	73,7%	62,1%	56,5%	50,2%

De solvabiliteit is gebaseerd op de beleidswaarde conform de realisatie 2024 en de vastgestelde begroting voor de daaropvolgende jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2024

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging in juli wordt gewerkt met de huursombenadering. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,8% (1 juli 2023: -0,74%).

Kasstromen

Het resultaat van Patrimonium wordt sterk beïnvloed door de effecten van de af- en opwaarderingen vastgoed en onrendabele top van te ontwikkelen vastgoed. Om een goed beeld te krijgen van de financiële positie wordt daarom ook gekeken naar de kasstromen, uitgesplit naar kasstromen voor operationele activiteiten, kasstromen voor (des)investeringen en kasstromen voor financieringsactiviteiten.

De kasstromen geven een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie. De gerealiseerde kasstromen (operationeel en investeringen) in 2024 en 2023 zijn:

Kasstromen € 1.000	2024	2023
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	11.672	9.162
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-29.002	-11.758
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	11.680	1.360
Mutatie liquide middelen	-5.650	-1.236

Het saldo uit operationele kasstromen is in 2024 is € 2,5 miljoen hoger dan in 2023. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere onderhoudsuitgaven en vennootschapsbelasting.

Het saldo uit (des)investeringskasstromen is in 2024 € 17,2 miljoen hoger dan in 2023, met name ten gevolge van hogere uitgaven voor nieuwbouw en verbeteruitgaven.

Het saldo uit financieringskasstromen in 2024 is € 10,3 miljoen hoger dan in 2023.

Omzetbelasting en heffingen

Patrimonium verricht zowel belaste als vrijgestelde prestaties. Dit betekent dat wij recht hebben op (gedeeltelijk) aftrek van omzetbelasting op de gemengde kosten. Voor het overgrote deel zijn de BTW kosten voor Patrimonium.

Onderhoud en investeringen

Voor onderhoud is een scheiding gemaakt welke onderhoudswerkzaamheden kunnen worden aangemerkt als kosten en welke als investering.

De kosten van het onderhoud bedragen in 2024 € 14,5 miljoen (2023 € 13,3 miljoen), dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten, ten opzichte van begroot € 14,8 miljoen.

Renterisicobeheer/ rentebeleid

De maatschappelijke taakstelling om de primaire en secundaire doelgroep te huisvesten is slechts te realiseren als de continuïteit van de onderneming gewaarborgd is. De financiële positie en vooruitzichten van Patrimonium zijn in lijn met de verwachtingen.

De financiële doelstellingen die Patrimonium ten aanzien van het rentebeleid nastreeft, zijn het:

- minimaliseren van de rentelasten;
- maximaliseren van de renteopbrengsten;
- beperken van de renterisico's.

Onder het renterisico valt het risico dat de operationele kasstromen, het vermogen en/of het resultaat negatief worden beïnvloed door veranderingen in de rentestanden. Indien voor veel leningen in een kalenderjaar de rentestand wijzigt, wordt het risico als hoog beoordeeld, het risico bestaat dat door een rentelaststijging, de operationele kasstroom onvoldoende wordt.

Patrimonium heeft een roll-over lening van € 15 miljoen. Ultimo 2024 is € 8 miljoen opgenomen op deze roll-over leningen.

Patrimonium heeft intern instrumenten ter beschikking om een goed beleid en beheer op financieel gebied te voeren. De financiële ontwikkelingen op volkshuisvestingsgebied worden met zorg en interesse gevolgd. De financiële sturing vindt plaats op basis van periodieke rapportages, zowel financieel als niet financieel.

Treasury

De regels voor financiering heeft Patrimonium vastgelegd in een treasurystatuut. Dit treasurystatuut heeft tot doel een formeel kader te scheppen waarbinnen de financierings- en beleggingsactiviteiten van Patrimonium plaatsvinden. Elk jaar wordt een treasuryjaarplan vastgesteld. Patrimonium heeft een financieringsstrategie opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze Patrimonium de vastgoedstrategie financiert. De financieringsstrategie beschrijft op welke wijze invulling wordt gegeven aan de financieringsbehoefte, rekening houdend met het risicoprofiel. De financieringsstrategie zorgt ervoor dat de gewenste

financieringspositie en -structuur worden bereikt die passend zijn bij de lange termijn doelstellingen. Een passende financieringsstrategie zorgt voor voldoende zekerheid, flexibiliteit, optimale financieringskosten en waarborgt voldoende investeringscapaciteit in de toekomst.

Onderdeel van de financieringsstrategie is de beschrijving van het beleid met betrekking tot de inzet van financiële instrumenten. Patrimonium maakt uitsluitend gebruik van leningen afgesloten bij kredietinstellingen die voldoen aan de ratingsvereisten, conform het BTiV. Patrimonium maakt alleen gebruik van derivaten indien dit strikt wenselijk is. Per 31 december 2024 heeft Patrimonium geen derivaten. Voor DAEB-investeringen maakt Patrimonium gebruik van een roll-over lening, annuïtaire leningen en fixe leningen, de looptijd van de DAEB-leningen is maximaal vijftig jaar.

Patrimonium streeft naar een duration (de naar marktwaarde gewogen rentetypische looptijd) die ongeveer op het marktgemiddelde ligt, met als onderbouwing dat hiermee het risico ten aanzien van looptijden voldoende is afgehecht. Voor niet-DAEB investeringen worden annuïtaire leningen afgesloten, gekoppeld aan de nieuwbouw-investering met een looptijd van maximaal 30 jaar. Het beleid ten aanzien van financieringen is defensief. Op die manier wordt getracht de toekomstige renterisico's zoveel mogelijk te spreiden. Het beleid ten aanzien van beleggingen is risicomijdend, tijdelijke overschotten kunnen alleen worden belegd op een manier dat de daaraan verbonden risico's beheersbaar en minimaal zijn.

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31 december 2024 bedraagt 2,39%, dit ligt in lijn met 2023 (ultimo 2022 2,41%).

Vennootschapsbelasting

De Anti Tax Avoidance Directive (verder: ATAD) is per 2019 volledig ingevoerd. Dit betekent een harde renteaftrekbeperking (earnings-stripping-maatregel) van 20 procent van de winst voor rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA) en meer dan € 1 miljoen. Het effect van deze maatregel bedraagt voor Patrimonium in 2024 circa € 1 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting.

Beleidsmatige beschouwing over de marktwaarden ontwikkeling en de beleidswaarde ontwikkeling en over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Patrimonium. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd.

Omdat de doelstelling van Patrimonium is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en zij een relatief beperkt aantal woningen wil verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium met betrekking tot het huurbeleid en de besteding van middelen, en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Marktwaaardeontwikkeling

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met €89,53 miljoen gestegen naar een waarde van € 1077 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 9%. Het verloop van de marktwaaarde is als volgt:

Marktwaaardeontwikkeling

Tabel verloop marktwaaarde

€

Marktwaaarde per 1 januari 2024	987.867
Desinvesteringen	-1.202
Autonome ontwikkelingen	28.671
Parameter wijzigingen	29.249
Methodische wijzigingen	-4.141
Wijzigingen in bezitsgegevens	50.499
Wijzigingen door taxatie	-6.518
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie	-7.031
Marktwaaarde per 31 december 2024	1.077.395

Beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. In 2024 is het nieuwe normenkader vastgesteld. De norm voor de LTV is bepaald op 70% van de beleidswaarde, de norm voor de solvabiliteit is 30%.

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde 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.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);

- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

Beleidswaardeontwikkeling	2024		2023	
	€	%	€	%
Marktwaaarde	1.077.395	100%	987.928	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	-113.486	-11%	122.718	12%
Stap 2: Betaalbaarheid	-266.396	-25%	-331.544	-34%
Stap 3: Kwaliteit	-167.790	-16%	-171.585	-17%
Stap 4: Beheer	-20.096	-2%	-25.313	-3%
Disconteringsvoet	192.136	18%	0	0%

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 119,55 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporatie (Aw)

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast voor Patrimonium. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben.

Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de ingediende dPi en het risicoprofiel. Het WSW heeft op basis van het risicoprofiel en de dPi 2023 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2024 tot en met 2026 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2024 bedraagt € 262,123 miljoen oplopend naar € 345,132 miljoen in 2025. Het borgingsplafond voor het derde jaar is gelijk aan het tweede jaar.

De Aw houdt toezicht op het financiële beheer, good Governance, integriteit en de uitvoer van de maatschappelijke taak van Patrimonium. Jaarlijks stuurt de Aw een oordeelsbrief waarin de Aw rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen.

Vanaf 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader ('verticaal toezichtsmodel') van de Aw en het WSW van kracht waarbij het Aw zich specifiek blijft richten op de governance en het WSW op het bedrijfsmodel en de financiële borging. In het beoordelingskader ligt de nadruk op risicobeheersing.

Drie hoofdcategorieën zijn het vertrekpunt voor de beoordeling van de corporatie:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit/ levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Toekomstparagraaf

De komende jaren zijn er veel ontwikkelingen van invloed op ons doen en laten, zowel landelijk, regionaal als binnen onze organisatie. De politieke programmaonderdelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben een directe invloed op onze plannen. De prestatieafspraken zijn verwerkt in de begroting voor de komende jaren. Voor de realisering van nieuwbouw is Patrimonium afhankelijk van de gemeente wat betreft de beschikbaarheid van bouwlocaties en de snelheid waarmee bouwlocaties beschikbaar komen. De stijging van de grondstofprijzen en de krapte bij onze leveranciers zijn van invloed op de te behalen doelen.

In 2023 is het nieuwe ondernemingsplan 2024-2027 '*Welkom thuis*' opgesteld. We werken de komende jaren verder aan een thuis voor onze huurders. We staan naast de huurder en zijn er voor onze huurders. Het ondernemingsplan vormt samen met het Strategisch Voorraad Beleid/ het Portefeuilleplan de basis van de beleidscyclus en daarmee ook van de begroting.

Voor de komende vijf jaar is begroot dat er 445 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd inclusief flexwoningen en middenhuur. Er worden 124 woningen gesloopt en hiervoor worden 260 woningen teruggebouwd op bestaande locaties. Voor de jaren 2025 tot en met 2029 gaan we uit van een verkoop van 20 woningen per jaar met uitzondering van 2025, dan gaan we uit van 15 woningen.

Voor 2025 tot en met 2029 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 147,7 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 30,5 miljoen in 2025 uitgegeven. Bovenop dit budget is voor 2025 € 2,4 miljoen opgenomen voor verbeteringen die bij mutatie worden uitgevoerd aan de woning (onder meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties).
- In de begroting is rekening gehouden met een totale uitgave van € 212,7 miljoen (periode 2025 tot en met 2029) voor nieuwbouw en herstructurering.

De plannen voor 2025 en verder zijn vertaald in een meerjarenbegroting. De plannen worden voor een deel gerealiseerd met externe financiering. Over de periode 2025 tot en met 2029 is het noodzakelijk om in totaliteit voor circa € 321,3 miljoen vreemd vermogen aan te trekken. De totale aflossing voor deze periode bedraagt € 41,4 miljoen. Een bedrag van € 360,5 miljoen van de aan te trekken leningen is nodig voor het doen van investeringen in nieuwbouw, herstructurering en investeringen in duurzaamheid. Per saldo kunnen we 17,62% van onze investeringen in ons vastgoed financieren vanuit onze kasstroom uit operationele activiteiten en onze kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten (verkoop van woningen). Van de investeringen kan 5,67% worden gefinancierd uit de verkoopopbrengsten.

De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 43,1 miljoen voor de periode 2025 tot en met 2029, dit is gemiddeld circa € 8,6 miljoen per jaar (15,28% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 20,4 miljoen tot en met 2029.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van ruim € 224 miljoen ultimo 2024 naar begroot € 512 miljoen ultimo 2029 een stijging van € 288 miljoen. De rente-uitgaven stijgen de komende 5 jaren van € 5,26 miljoen in 2024 naar € 14,13 miljoen in 2029. De schuld per gewogen VHE is ultimo 2024 circa € 30.694 en stijgt naar circa € 67.734 ultimo 2029. De rentelast per gewogen VHE bedraagt ultimo 2024 circa € 719 en stijgt naar circa € 1.877 ultimo 2029.

De meerjarenbegroting is opgesteld op basis van een aantal uitgangspunten, jaarlijks vindt een herijking plaats mede ook op basis van ontwikkelingen die zich voordoen:

- De plannen zoals opgenomen in de begroting zijn aangepast voor de verwachte planning van de nieuwbouw en herstructurering af van de oorspronkelijke plannen. Voor 2025 staat de oplevering van 49 woningen in Beijum en Corpus den Hoorn op de planning, waar in 2024 al met de werkzaamheden is begonnen.
- De rentes en de bouwkosten zijn in 2023 fors gestegen, de impact is doorgerekend in de meerjarenbegroting.
- Voor majeure effecten zijn begrotingsscenario's uitgewerkt, dit betreft de stijging van de kosten van onderhoud, de stijging van de rente en de stijging van de disconteringsvoet.

Nij begun

Het kabinet heeft maandag 10 maart 2025 de aangepaste subsidieregeling voor de isolatieaanpak van Groningen en Noord-Drenthe (maatregel 29 uit Nij Begun) naar de Tweede Kamer gestuurd. Woningcorporaties in de regio ontvangen een bijdrage van € 222 miljoen voor het isoleren van hun woningen. Voor Patrimonium betekent dit een bijdrage van ruim 15 miljoen. Hiermee kunnen we voor onze huurders de komende jaren investeren in het isoleren van woningen. Huurders profiteren van deze isolatiemaatregelen door een lagere energierekening.

Risicoparagraaf

Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties bepaalt dat in de woningcorporatie een op de woningcorporatie en haar bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersing- en controlesysteem aanwezig is.

Risicomanagement

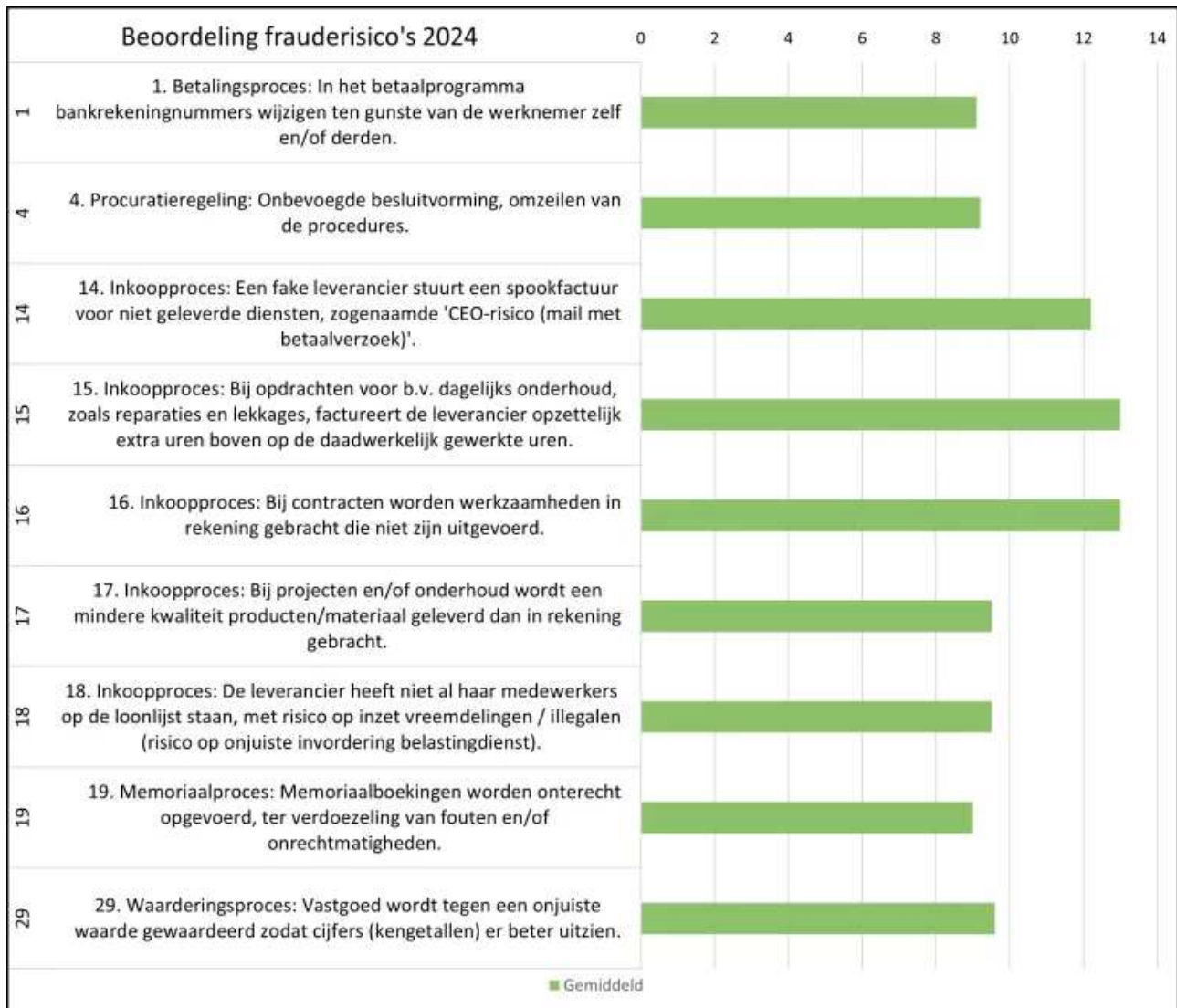
Het risicomanagement met bijbehorend risico-overzicht was toe aan een herijking. Dit heeft geleid tot een nieuw risico managementraamwerk met daarbij een overzicht van alle op dit moment aanwezige strategische risico's. Aan de hand van een enquête is de kans en de impact van alle gedefinieerde risico's door het MT en de concerncontroller beoordeeld. Hieruit is een top vijf geabstraheerd waarvan de risicoscore het hoogst is:

Nr	Strategisch risico	Maatregelen
1	Het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld de sector 'raken'.	- Voldoende 'ruimte' in kengetallen opnemen om onvoorziene gebeurtenissen op te vangen. - Aan de voorkant de politiek en Aedes beïnvloeden - Bestuurlijk overleg, gezamenlijke brief WOCO's aan Gemeente, invloed op woonvisie Gemeente - Landelijk initiatief: Vierkantstelling Aedes; Huurindexering vs landelijke ambitie - De gemeente Groningen heeft een concept woningmarktonderzoek ('24) gemaakt, waarin woonwensen een centraal thema is en als basis dient voor strategische keuzes bij Patrimonium.
2	Het risico dat gemeentebelief en personeelskrapte bij de gemeente gaat leiden tot verstoring van de doorlooptijd van projecten.	- Afspraken maken met gemeente in prestatieafspraken en opnemen wederkerigheid hierin: geen vergunningen, geen woningen. - Selectie van projecten op basis van de Basisprincipes Nieuwbouw en - Renovatie - Ambitiepakket uitwerken en opnemen in begroting.
3	Het risico dat Patrimonium in toenemende mate afhankelijk wordt van ICT.	- Voldoende mate van preventieve- en correctieve maatregelen nemen om de kans van externe dreigingen te minimaliseren. Vb tweefactor authenticatie, bewustzijnstrainingen, pentest, camera's, cyberverzekering
4	Het risico dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland als gevolg van grote macro economische of geopolitieke gebeurtenissen.	- Voldoende 'ruimte' in het kengetal LtV en ICR opnemen om onvoorziene gebeurtenissen op te vangen. - We nemen een pakket van bijsturing op in de begroting op basis van een prioritering van belangrijkheid.
5	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken, waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.	Meer grip krijgen op in- en uitstroom kwetsbare groepen door: - Bestuurlijk overleg over een meer ongedeelde stad (verdere verdeling van sociale huur). - Extra sociale huurwoningen realiseren in alle wijken. - Betere afspraken maken met sociale partners over de escalatieladder. - Meer bemiddelen van sociale huurwoningen

In het verleden is de corporatiesector geconfronteerd met ongeoorloofde excessen. Het voorkomen van fraude en/of onjuist handelen heeft de continue aandacht van de Raad van Commissarissen, de bestuurder, het MT en de medewerkers. Patrimonium heeft een integriteitscode en medewerkers krijgen integriteitstrainingen. De Governancecode staat regelmatig op de agenda van de RvC. Er zijn verschillende beheersmaatregelen om de risico's te mitigeren.

Begin 2022 hebben we de frauderisico's in een matrix in beeld gebracht zoals deze binnen Patrimonium worden onderkend en besproken met de Raad van Commissarissen. In 2024 zijn deze risico's herijkt. In totaal zijn 29 verschillende frauderisico's onderkend.

In de onderstaande tabel zijn de door het MT/CC de frauderisico's met de negen hoogste risicoscore weergegeven. Er zijn verschillende beheersmaatregelen geformuleerd om de frauderisico's te minimaliseren. In 2025 wordt het nader uitgewerkt in een frauderisico analyse.



Stakeholders Patrimonium 2024

DIRECT

Directe belanghouders (Governancecode Woningcorporaties)

Met de directe belanghouders hebben we een structurele duurzame relatie. Door wet- en regelgeving kent het ook een formeler karakter. De afhankelijkheid naar elkaar is relatief groot en er is een directe invloed op onze corporatie.

INDIRECT

Indirecte belanghouders

Met onze indirecte belanghouders hebben we ook een duurzame relatie, maar er ligt geen formeel karakter vanuit wet- en regelgeving in de relatie. Er is een indirecte invloed op (de doelstelling van) onze corporatie en er is een indirect belang tussen partijen.

OVERIG

Overige relaties afhankelijk van het onderwerp

Met deze partijen/organisaties maken we periodiek afspraken of sluiten we incidenteel contracten af.

	Overheid	Wonen	Vastgoed	Zorg	Welzijn	Onderwijs	Werken	Vrijetijd	Financiën	Klantgroepen	Overige
DIRECT	Wethouder Ruimtelijke ordening en Wonen Wethouder Soc Domein SW								WSW Accountant Deloitte Belastingdienst	huurdersorganisatie HPPG	Aedes VTW
INDIRECT	Provincie Groningen Politie NCG IMG	Collega corporaties gemeente Groningen Collega corporaties periferie WoningNet TRIP advocaten Juridisch expertisecentrum Wijkmakers	Aannemers Ontwikkelaars WarmteStad Nutsbedrijven WV's	ZINN Leger des Heils Linos Lentis De Zijlen Tenwille Jongerenzorg BV Exodus Odensehuis Groningen	Wij-teams Woonkans Urgentiecommissie Stichting Present		Loopbaaninitiatief Bedrijfsarts Vertrouwenspersoon Flow Werkpro UWV Iederz BWRI		ING Waterschapswaarschu BNG Thésoc GKB Deurwaarder BDO Taxquid	(project- of complexgebonden) Bewonerscommissies Klachtencommissie Gezamenlijke corporaties	
OVERIG		Voorzieningenwijzer Vroegsignalerend Leegstandsbeheerders	Architecten (juridische) Adviseurs	GGD	Buurtbemiddeling Kinderopvang	Hanzehogeschool RUG Alfa College Overige onderwijsinstellingen	Detacheringsbureau ADP		Finance Ideas LIST Boo Raetsheren		Platform31 ICT leveranciers Adviseurs Media

Met diverse belanghouders hebben we met regelmaat contact in de diverse overlegstructuren. Met onze Huurdersorganisatie HPPG hebben we om de zes weken overleg en werken we ook nauw samen bij de totstandkoming van ons Bod en de Prestatieafspraken. Als corporaties hebben we op lokaal (stad6) en regionaal niveau (G13) overleg onderling. Daarnaast hebben we als corporaties en gemeente Groningen in diverse gremia overleg over de volkshuisvesting in de gemeente. Dit betreft overleg op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau is rond de 6 keer per jaar een bestuurlijk overleg gepland met corporatiebestuurders en wethouders Wonen en Zorg. Met zorgpartijen hebben we naast overleg op casusniveau ook nauw contact in de stuur- en werkgroep Wonen en Zorg. Met zorggroep ZINN en de gemeente Groningen werken we daarnaast aan het concept 'Meer dan Wonen', waarin we aan een nieuw concept werken van geclusterde woonvorm voor senioren.

Met diverse andere belanghouders is ook nog periodiek contact. Denk dan aan aannemers, Warmtestad, Wij-teams, koepelorganisaties, etc.

Bestuursverklaring

Het bestuur verklaart dat Christelijke Woningstichting Patrimonium in 2024 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting, zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Dit volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2024 zijn door mij vastgesteld en ik verklaar dat alle middelen in het verslagjaar 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Groningen, d.d. 5 juni 2025

Drs. S.J. Krajenbrink bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de door de bestuurder van Christelijke Woningstichting Patrimonium opgestelde jaarstukken 2024. De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en stelt de jaarrekening vast en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid.

Groningen, d.d. 5 juni 2025

Namens de Raad van Commissarissen

P.J.J.M. Roelofs voorzitter

Raad van Commissarissen 2024

Raad van Commissarissen 2024

Voorwoord

Ook het jaar 2024 heeft in het teken gestaan van dienstbaarheid aan de huidige én de toekomstige huurders van Patrimonium. Er zijn grote stappen gezet in het verduurzamen van het woningbestand. En er zijn diverse projecten gestart voor de bouw van nieuwe huurwoningen. Daarmee heeft Patrimonium haar voortvarende beleid ook in 2024 doorgezet. Patrimonium ligt op schema om te borgen dat na 2025 geen enkel pand (met uitzondering van monumenten) meer een energielabel heeft lager dan D.

De organisatie van Patrimonium is verder geprofessionaliseerd en is daarmee weer beter voorbereid op toekomstige ontwikkelingen. Dit is van belang gelet op de ambities van Patrimonium, de toename van bouw- en verbouwprojecten naar de toekomst toe in relatie tot de groeiende spanningen tussen deze ambities en de beschikbare financiële middelen en capaciteiten. Patrimonium streeft er naar om ook in de toekomst binnen de gestelde financiële grenzen en parameters de ambities maximaal vorm te geven.

De reguliere overleggen van de raad met het HPPG en de OR van Patrimonium hebben conform planning plaatsgevonden. De gesprekken waren open, informatief en constructief.

In het jaar 2024 hebben we afscheid genomen van Rachel van de Hoogen als huurderscommissaris in verband met het bereiken van haar tweede en daarmee laatste termijn. In juli is Wieteke Beernink aangetreden als nieuwe huurderscommissaris.

De Raad heeft zes keer vergaderd en er zijn vele besluiten genomen over onder meer investeringen in de diverse (bouw)projecten. Ook zijn de financieringsstrategie en het investeringsstatuut besproken en goedgekeurd.

Er is in het jaar 2024 gestart met de uitvoering van grote verduurzamingsprojecten als die van de Zuiderflat, en de Amstel- en Lauwersstraat maar ook nieuwbouw aan de 16-Aprillaan en de Doefmat locatie in Beijum.

Het is de verantwoordelijkheid van de raad te blijven werken aan de kennis en professionaliteit om de rollen van toezichthouder, adviseur en werkgever zo goed mogelijk te vervullen. Daartoe is er ook in 2024 in de raad in gesprekken en trainingen aandacht besteed aan het optimaliseren van de onderlinge samenwerking. Ook is er steeds gewerkt aan de permanente educatie.

De Governancecode was zoals steeds, ook in 2024 voor de RvC een belangrijke leidraad voor de invulling van het toezicht.

Tenslotte spreken we onze waardering uit voor de inzet van alle medewerkers en de bestuurder van Patrimonium voor onze huurders van Patrimonium. We kijken uit naar de voortgezette samenwerking met alle betrokkenen bij Patrimonium in het belang van onze huurders.

Namens de Raad van Commissarissen, Peter Roelofs, voorzitter

In dit jaarverslag van de raad leest u over governance (hoofdstuk 1), over invulling van de toezichthoudende rol (hoofdstuk 2), van de werkgeversrol (hoofdstuk 3) en van de klankbordrol jegens de bestuurder (hoofdstuk 4). Daarna volgt samenstelling, bezoldiging en functioneren van de raad (hoofdstuk 5) en genomen besluiten (hoofdstuk 6).

1. Governance

a. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader

De raad van commissarissen legt via dit jaarverslag publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. De taken van de raad zijn vastgelegd in artikel 19 van de statuten.

De statuten alsmede het Reglement voor de raad van commissarissen zijn te vinden op www.patrimonium-groningen.nl.

Raad en bestuur hebben een gezamenlijke toezichtvisie. In deze visie geeft de raad zijn visie op 'waarom, waartoe en hoe hij toezicht houdt'. We vinden het belangrijk dat de toezichtvisie niet alleen een verplichting is maar een document is waarin Patrimonium herkenbaar is.

Het toezicht- en toetsingskader is het totaal van regels, afspraken en beleid bij Patrimonium waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties kunnen worden getoetst. In het toezichtkader heeft de raad uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Daarbij heeft de raad te maken met externe en interne regelgeving. Het toetsingskader voor Patrimonium wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie. Het toetsingskader wordt jaarlijks gewogen en waar nodig geactualiseerd. Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader zijn ook vindbaar op de website van Patrimonium.

b. Governancecode

De raad van commissarissen van Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte. Voor een aantal bepalingen geldt dat corporaties daarvan gemotiveerd kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporaties tot een beter resultaat leidt. Ook in 2024 was hier geen sprake van.

Extern toezicht

De raad is de interne toezichthouder, maar Patrimonium heeft ook te maken met externe toezichthouders. Via de kwartaalrapportages heeft de raad in 2024 erop toegezien of de opvolging is uitgevoerd van opmerkingen die door externe toezichthouders zijn gemaakt in 2023.

In januari 2025 heeft toezichtgesprek plaatsgevonden met de Aw en de bestuurder over de voortgang ten aanzien van interne beheersing en risicomanagement.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in januari 2025 de risicobeoordeling 2024 afgerond en op basis daarvan Patrimonium ingedeeld als groene corporatie met een gemiddeld risicoprofiel.

c. Integriteit

De raad van commissarissen en de bestuurder hebben gedeelde normen en waarden als het gaat om integriteit. Integriteit heeft de aandacht van de raad. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling zijn op de website van Patrimonium te vinden. Van de klokkenluidersregeling is in 2024 geen gebruik gemaakt. In paragraaf 5b wordt nader ingegaan op het borgen van integriteit binnen de raad.

d. Commissies

De raad van commissarissen heeft een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en haar beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De personele samenstelling van de commissies alsmede de belangrijkste punten uit de verslagen zijn elders weergegeven. In hoofdstuk 2b voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 5 voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie. Voor beide commissies is een reglement vastgesteld. Beide reglementen zijn ook te vinden op de website.

2. Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

a. Toezicht op strategie

Meerjaren ondernemingsplan

De speerpunten uit het ondernemingsplan 2024 – 2027 zijn door de raad gemonitord. Ook in het jaar 2024 heeft een strategische bijeenkomst plaatsgevonden waarin met de bestuurder en samen met het managementteam van gedachten is gewisseld over strategische keuzes voor de middellange en lange termijn. Dit ook als opmaat voor de begroting 2025 en de meerjarenbegroting. Met name is gesproken over de dilemma's die zijn ontstaan op het gebied van de landelijke prestatieafspraken, de huurverhoging, de fysieke opgave en onzekerheden, de kostenontwikkelingen van onder andere rente- en bouwmaterialen en de daarbij behorende begroting in scenario's. De bestuurder neemt op die manier de raad tijdig mee in ontwikkelingen. Bij themabesprekingen in de reguliere vergaderingen is meestal ook een MT-lid op uitnodiging aanwezig om een presentatie te geven. In 2024 is op die manier onder andere gesproken over het beleid ten aanzien van kwetsbare doelgroepen, de afstemming/samenwerking tussen de Groninger corporaties ten aanzien van de gezamenlijke voorbereiding en monitoren van de doelstellingen alsmede leefbaarheidsvraagstukken. Ook is het ICT-beleid uitvoerig besproken.

b. Toezicht op financieel en operationele prestaties

In 2024 bestond de auditcommissie uit Peter Veenstra (voorzitter) en Jan Jaap Blüm. In 2024 heeft de auditcommissie acht keer vergaderd ter voorbereiding op een vergadering van de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen wordt tijdens zijn vergaderingen door het bestuur geïnformeerd over (plannen op het gebied van) nieuwbouw, renovatie, sloop, aan- en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken. Investerings die gepleegd worden voor instandhouding van en of treffen van voorzieningen aan onroerende zaken voor bedragen hoger dan € 3.000.000,- en alle andere investeringen voor bedragen hoger dan € 1.000.000,- behoeve van de goedkeuring van de raad. Voorstellen worden eerst in de auditcommissie besproken.

De raad heeft in 2024 goedkeuring verleend aan de begroting 2025 en de jaarrekening 2023 vastgesteld. Dit laatste na ontvangst van de goedkeurende controleverklaring van de accountant. Voordat deze stukken in de raad zijn geagendeerd, heeft de auditcommissie gesproken met de accountant, de bestuurder, controller en de manager financiën en bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de gebruikelijke verantwoordingen zoals de kwartaalrapportages 2024, de kaderbrief 2025 en de begroting 2025 behandeld. De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en is ook regelmatig bij de RvC -vergaderingen met de bestuurder. Ook vindt een jaarlijks gesprek plaats tussen de voorzitter van de auditcommissie en de controller. De controller ziet toe op het verder ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie (Administratieve organisatie/Interne beheersing), controleert de naleving op de processen en houdt interne controles op basis van het intern controleplan.

Er zijn opnieuw mooie stappen gezet in de professionalisering van de organisatie inclusief verbeteringen op het vlak van risicomanagement. De auditcommissie heeft verder in 2024 ter voorbereiding van besluitvorming in de RvC een advies uitgebracht over:

1. auditplan accountant 2024;
2. voorgenomen investeringsbesluiten en/of besluiten tot samenwerking of ontwikkeling en/of aanvullend advies:
 - sloop- en initiatiefbesluit Bottelroosstraat, sloop van 42 appartementen en nieuwbouw van 76 appartementen;
 - aanvullende randvoorwaarden nieuwbouwproject Helperblok;
 - initiatiefbesluit nieuwbouw Suikerzijde C, 65 woningen;
 - investeringsvoorstel verduurzaming en groot onderhoud Schelde- en Merwedestraat, 124 woningen;
 - Investeringsbesluit aansluiting 354 woningen Selwerd op warmtenet van WarmteStad(*);
 - investeringsbesluit nieuwbouw Rode Kruislaan / 16 Aprillaan, 18 woningen;
 - investeringsbesluit groot onderhoud en verduurzaming Selwerd, 126 woningen;
 - investeringsbesluit onderhoud en verduurzaming Noorderhaven/Havenstraat, 47 woningen en 3 commerciële ruimtes;
 - Investeringsbesluit nieuwbouw Morgenzon (Helperblok), 83 woningen;
 - Investeringsbesluit renovatie Barestraat, 57 woningen.
3. evaluaties van projecten:
 - verduurzaming J. Perk – en Verweystraat 1 t/m 71;
 - renovatie en verduurzaming Wilgenlaan 2 t/m 180;
 - renovatie en verduurzaming Boelemaheerd 88-117;
 - verduurzaming Diamantflat;
4. aanpassing procuratieregeling;
5. Kaderbrief 2025
6. financieringsstrategie 2024;
7. aanpassing investeringsstatuut 2024;
8. aanpassing risicomanagementraamwerk;
9. benchmarkrapportage Thesor 2024;
10. treasury jaarplan 2025;
11. Daeb en niet-Daeb portefeuilleplan 2025-2039 incl. aanvulling verkooplijst;
12. managementletter 2024;
13. auditplan concern controller 2025;

Er zijn binnen de raad afspraken gemaakt over het voorkomen van eventuele (schijn van) belangenverstrengeling bij de totstandkoming van investeringsbesluiten waar dit van toepassing kan zijn. Dit betekende dat gedurende 2024 jaar bij één investeringsbesluit (*) de rol van de voorzitter van de auditcommissie eenmaal is waargenomen door de voorzitter van de raad van commissarissen. De voorzitter van de auditcommissie heeft geen inzage kunnen krijgen in de documenten en is niet betrokken geweest bij het investeringsbesluit tot het moment dat het investeringsbesluit is genomen door de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat het vermogen van de corporatie doelmatig wordt geïnvesteerd en dat er geen maatschappelijk vermogen wegvloeit. Op basis van eigen waarneming en de informatie van de accountant alsook het WSW oordeelt de raad dat onder de huidige situatie en met de huidige kennis de financiële continuïteit naar de toekomst toe voldoende is gewaarborgd.

De auditcommissie spreekt jaarlijks met de bestuurder over de opzet en werking van het interne beheersingssysteem, beleidsmatige aspecten rond de administratieve organisatie en informatietechnologie en de door de accountant opgestelde managementletter. De commissie informeert jaarlijks bij de bestuurder en de externe accountant naar belangrijke risico's en uitstaande posities, alsmede naar de plannen om dergelijke risico's te beheersen. In 2024 zijn diverse maatregelen ter verbetering van de organisatie verder uitgewerkt. Dit ook dankzij versterking van de organisatie in personele zin. Opnieuw zijn goede stappen gezet in de professionalisering van de organisatie wat duidelijk zichtbaar is in de opzet van de integrale kwartaalrapportage. Er zijn verbeteringen doorgevoerd in de administratieve organisatie en interne controle waaronder vastlegging van zichtbare controles op invoer van gegevens binnen verschillende processen. Verder is gewerkt aan verbeteringen in IT-beheersing rondom beveiligingen en heeft er een succesvolle uitwijktest plaatsgevonden. De raad ziet opnieuw een positieve ontwikkeling in de uitvoering van de geplande verbetermaatregelen en blijft alert op de voortgang van een beperkt aantal verbeterpunten die meer tijd nodig hebben.

Patrimonium kende ook in 2024 geen dochtermaatschappijen.

c. Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

De raad is nauw betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid van Patrimonium en beoordeelt haar maatschappelijke prestaties. De raad toetst daarbij aan het toezicht- en toetsingskader. Het verhuren aan de primaire doelgroep staat voorop. De raad ziet via de kwartaalrapportages erop toe dat ook aan wettelijke vereisten wordt voldaan, zoals het percentage woningen dat passend wordt toegewezen aan onze doelgroep.

De raad laat zich periodiek informeren over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de verslagen van deze overleggen. De raad heeft er tevens kennis van genomen dat de HPPG bij de prestatieafspraken betrokken is geweest en deze heeft ondertekend. Het door Patrimonium uitgebrachte bod alsmede de gemaakte prestatieafspraken 2025 zijn door de raad van commissarissen besproken en goedgekeurd.

Klachtbehandeling

Patrimonium neemt als uitgangspunt dat klachten tijdig worden opgepakt, de klager zich gehoord weet en de organisatie wil leren hoe het beter kan om zodoende samen te zoeken naar een geschikte oplossing. Een goede interne klachtbehandeling kan ertoe leiden dat klagers geen extra stap hoeven te zetten richting externe klachtinstanties, zoals de Klachtcommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen en de Huurcommissie. In de kwartaalrapportages wordt het aantal ontvangen en behandelde interne klachten vermeld, evenals de klachten die zijn binnengekomen vanuit de Gezamenlijke Klachtencommissie en de Huurcommissie. Conform de Governancecode 2022 brengt de bestuurder eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de ingediende klachten bij de corporatie met een toelichting over de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad en de bestuurder spreken conform de Governancecode minimaal eenmaal per jaar over de omgang met en de participatie en invloed van belanghouders. Onze huurders zijn de belangrijkste belanghouders. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurders heeft de organisatie geregeld overleg met de huurdersorganisatie (HPPG). De raad is door de bestuurder actief meegenomen in de ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie. Dat gebeurt onder andere door het delen van de verslagen van de overleggen tussen Patrimonium en het HPPG. De raad heeft kennis kunnen nemen van het jaarplan 2025 en het jaarverslag 2024 van het HPPG. Tevens heeft de raad kennisgenomen van het in 2024 geactualiseerde Belanghoudersbeleid van de organisatie en is het eigen Belanghoudersbeleid van de raad onderwerp van gesprek geweest.

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

a. Selectie- en remuneratiecommissie

In 2024 bestond de selectie- en remuneratiecommissie tot en met juni uit Rachel van den Hoogen (voorzitter) en Sanne Kromdijk. Vanaf juli 2024 heeft Wieteke Beernink de rol van Rachel van den Hoogen overgenomen. Er is in 2024 vier keer vergaderd door de remuneratiecommissie.

Besluiten en activiteiten 2024

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2024 beziggehouden met de volgende punten:

- beoordeling en voortgang functioneren bestuurder;
- de bezoldiging van de bestuurder en de toets aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen;
- scholing en opleiding van de raad van commissarissen;
- organiseren externe zelfevaluatie verzorgd door Ebbinge;
- de werving & selectie en benoeming van een nieuw RvC-lid per 1 juli 2024;
- evaluatie van de werving en selectieprocedure nieuwe RvC- leden;
- het introductieprogramma voor het nieuwe RvC-lid.

b. Beoordeling functioneren bestuurder

De Aw heeft een positieve zienswijze gegeven bij de herbenoeming van bestuurder Bas Krajenbrink per 1 juni 2024 voor vier jaar.

Op 19 juni 2024 heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met de voorzitter van de RvC een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder. In dit gesprek is de stand van zaken van de organisatiedoelstellingen en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder aan de orde gekomen.

Op 17 december 2024 is er een jaargesprek geweest in dezelfde samenstelling als het voortgangsgesprek (waarbij er dus wel een andere voorzitter van de remuneratiecommissie was). Tijdens dit gesprek is het functioneren van de bestuurder en de realisatie van de doelstellingen van de organisatie voor 2024 besproken. De bestuurder heeft ter voorbereiding hiertoe vooraf een reflectieverslag opgesteld alsmede in de bestuursagenda 2024 aangegeven wat is gerealiseerd. Daarnaast is er intern en extern feedback opgehaald. Er is in het gesprek ook vooruit gekeken naar de bestuursagenda 2025. Tot slot zijn de ontwikkelpunten van de bestuurder aan de orde gekomen en in het verlengde daarvan is er ook gesproken over gewenste opleidingen/trainingen.

c. Bezoldiging, nevenfuncties en permanente educatie bestuurder

In 2021 is het beloningsbeleid voor de bestuurder vastgesteld. Daarin is bepaald dat de beloning van de bestuurder maximaal kan doorgroeien tot 90% van de maximale beloning in klasse F.

De WNT is van toepassing op de bestuurder. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar. De bezoldiging van de bestuurder is getoetst aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens.

De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink in 2024, zijn:

- RvT-lid van Stichting Kids2b (vanaf november 2023 tot heden)
- RvT-lid SCSOG (vanaf december 2024 tot heden)
- ambassadeur 'Vrijwilligers en vrienden UMCG'

De bestuurder heeft in 2024 in het kader van permanente educatie 46 punten behaald. Over de afgelopen drie jaar zijn er 112,5 PE-punten behaald (verplichting: 108 punten).

4. Verslag vanuit de klankbordfunctie

Het presidium, bestaande uit de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen, vergaderde in 2024 zes maal met de bestuurder. Tijdens deze zogenoemde voortgangsoverleggen wordt de agenda van de vergaderingen van de raad met de bestuurder voorbereid en is plaats voor informeel overleg waarin gevraagd en ongevraagd advies wordt gegeven aan de bestuurder (klankbordfunctie). Twee keer per jaar staat het onderwerp integriteit geagendeerd. Deze overleggen worden ongeveer 14 dagen voor een reguliere vergadering van de raad gepland. Bij deze overleggen zijn ook de bestuurssecretaris en de controller aanwezig.

5. Samenstelling, bezoldiging en functioneren RvC

Profielschets

In de profielschets van de RvC staat welke specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Deze profielschets maakt deel uit van het Reglement RvC en wordt periodiek geëvalueerd.

In 2024 is Wieteke Beernink toegetreden tot de RvC. Zij is benoemd op voordracht van het HPPG als huurderscommissaris. Zij is voorzitter van de remuneratiecommissie.

De raad is aangesloten bij de commissarispool van de VTW. Daarmee wordt voorzien in de statutaire bepaling dat sprake is van twee vervangers bij ontstentenis of belet van de gehele raad.

Werving & selectie nieuwe RvC-lid

De werving & selectie van het nieuwe RvC-lid is begeleid door het bureau Talent Performance. Een en ander is uitgevoerd conform de daarop betrekkingen hebbende artikelen uit de statuten en het RvC-reglement. De profielschets is opgesteld voor het profiel sociaal maatschappelijk en HR.

De vacature heeft onder andere op de website en LinkedIn van Talent Performance en de woningcorporatie gestaan. De geselecteerde kandidaten hebben een gesprek gehad met een delegatie van het HPPG, de raad en de bestuurder (adviserende rol). Dat leidde tot de voorgenomen benoeming van Wieteke Beernink. De OR heeft hierop een positief advies gegeven. Ook de Aw gaf een positieve zienswijze bij de benoeming, waarmee de benoeming per 1 juli 2024 een feit werd.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

Het rooster van aftreden van de raad van commissarissen staat op de website van de woningcorporatie vermeld. Het rooster is in 2024 gewijzigd vanwege wisselingen in de raad.

Samenstelling in 2024

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond per 1 januari 2024 uit vijf leden. De raad voldoet aan een evenwichtige verdeling (man/vrouw verhouding). Per 1 januari 2024 waren de volgende personen lid van de raad:

Naam (geboortejaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroepsfunctie
Mevr. drs. R.C.E.J.(Rachel) van den Hoogen – Lensen (1968) Harkema Profiel: Sociaal maatschappelijk	01-07-2020	01-07-2024	Lid (namens de huurders)	Directeur bestuurder Biblionet Groningen en stichting PBCG
De heer P.J.J.M. (Peter) Roelofs (1963) Groningen Profiel: ondernemerschap/digitalisering/ innovatie	01-07-2026	01-07-2030	Lid (namens de huurders) Voorzitter	Docent onderzoeker Hanzehogeschool
Mevr. S. (Sanne) Kromdijk (1976) Groningen Profiel: juridisch/governance/integriteit	01-07-2026	01-07-2030	Lid	sr. officier van justitie/teamleider Interventies bij Openbaar Ministerie Noord Nederland daarna: Advocaat-generaal bij het Openbaar Ministerie ressortsparket Arnhem-Leeuwarden
de heer P. (Peter) Veenstra Groningen Profiel: Financieel	01-07-2027	01-07-2031	Lid	Hoofd finance and control N.V. Waterbedrijf Groningen
De heer J.J. (Jan Jaap) Blüm Utrecht Profiel: Duurzame sociale woningbouw	01-07-2027	01-07-2031	Lid	Gebiedscoördinator en duurzaamheidsmanager bij SADC

Na het vertrek van Rachel Van den Hoogen is de volgende persoon per 1 juli 2024 tot de RvC toegetreden:

Naam (geboortejaar) Functie Woonplaats Competentie	Datum herbenoeming	Einde termijn	Functie	Beroepsfunctie
Mevrouw W. (Wieteke) Beernink Groningen Profiel: Sociaal maatschappelijk en HR	01-07-2028	01-07-2032	Lid (namens de huurders)	Gepensioneerd (voorheen bestuurder in de jeugdzorg)

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen in 2024

Lid	Nevenfuncties
Rachel van den Hoogen – Lensen lid tot 1 juli 2024	Lid DB Stichting SPN; Lid van de Raad van Toezicht bij Accare
Peter Roelofs	Bestuurslid CDA PB – VR; Voorzitter CDA Provincie Groningen; Voorzitter Nederlandse Klim- en Bergsportvereniging NKBV Noord Nederland; Voorzitter Stichting St Jozefkerk Groningen
Sanne Kromdijk	Lid Klachtencommissie Fier! Lid Raad van Toezicht stichting Quadraten
Peter Veenstra	Lid Raad van Advies Stichting Steunfonds Christen Zijn; Lid Zending & Hulpverleningsteam NGK Harkstede; Lid kascontrolecommissie NGK Harkstede (t/m 27/11/2024); Voorzitter kerkenraad NGK Harkstede (vanaf 27/11/2024); Lid kascontrolecommissie Koninklijk Nederlands Waternetwerk
Jan Jaap Blüm	Penningmeester bestuur TVVL
Wieteke Beernink(lid vanaf 1 juli 2024)	Lid RvT CMO Stamm (vanaf 1/10 voorzitter); Lid RvT DC Terra (vanaf 1/9); Lid bestuur Stichting Presentie

a. Bezoldiging RvC

Per 1 januari 2024 is de vergoeding voor leden van de raad vastgesteld op € 14.040,00 op jaarbasis. De vergoeding voor de voorzitter is vastgesteld op € 21.060,00 op jaarbasis. De beloning voor de RvC bedraagt 90 procent van de VTW-norm in klasse F. In 2024 heeft de raad de bezoldiging vastgesteld voor 2025. De bezoldiging van de voorzitter in 2025 bedraagt € 1.854 per maand en de bezoldiging voor de andere RvC-leden € 1.236 per maand. Aangezien deze bedragen tien procent onder de vastgestelde maxima

voor een corporaties in klasse F liggen, wordt voldaan aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De WNT is van toepassing voor zowel de beloning van de bestuurder als de RvC-leden. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld. De Staatscourant publiceert jaarlijks de maximale bezoldiging voor een kalenderjaar.

b. Functioneren RvC

Integriteit en onafhankelijkheid

Binnen de raad van commissarissen is alertheid op integriteit en onafhankelijkheid. Deze alertheid geldt zowel richting de bestuurder als richting de leden van de raad zelf. Er is transparantie ten aanzien van neven-werkzaamheden. Er is een open cultuur waarin dilemma's worden gedeeld.

Informatievoorziening en oriëntatie onder belanghouders

De raad wordt per vergadering mondeling en/of schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over interne en externe ontwikkelingen. De voorzitter agendeert het onderwerp voor bespreking als vanuit de raad daaraan behoefte is. Bij urgente ontwikkelingen gebruikt de bestuurder WhatsApp om de raad op de hoogte te houden.

De raad heeft tot taak om zich regelmatig te oriënteren over wat er onder de gemeente, huurdersorganisatie en ander belanghouders leeft. Het belanghoudersbeleid en de uitvoering daarvan zijn door de RvC in 2024 besproken. Oriënteren onder belanghouders geschiedt op verschillende manieren:

- de huurderscommissarissen hebben tweemaal per jaar contact met de HPPG; en de raad heeft eenmaal per jaar een bijeenkomst met het HPPG;
- de raad ontvangt de verslagen van de overlegvergaderingen van HPPG met de organisatie;
- de raad heeft eenmaal per jaar een gesprek met de OR en woont eenmaal per jaar een overlegvergadering van de OR en bestuurder bij;
- de raad ontvangt de verslagen van de overlegvergadering tussen OR en bestuurder;
- de raad ontvangt verslagen van de vergaderingen van het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente en corporaties;
- de raad wordt uitgenodigd voor bijzondere gelegenheden waar ook belanghouders aanwezig zijn, zoals start- en opleveringsbijeenkomsten voor projecten en andere bijzondere gelegenheden;
- de raad heeft intervisiebijeenkomsten met andere RvC's van woningcorporaties.

De jaarlijkse bijeenkomst van de voltallige RvC met het HPPG vond op 30 mei 2024 plaats in recreatieruimte Pareloester in Vinkhuizen. Ook de OR en het MT waren daarbij aanwezig. Bestuurder, projectleiders/programmamanagers en MT-leden gaven een presentatie over de plannen voor Vinkhuizen, de renovatie van de Pareloester, de gerealiseerde renovatie van de Diamantflat (met een aansluiting op WarmteStad) en de plannen voor de Platinaflat. Tevens werden deze locaties bezocht tijdens een rondwandeling.

Lidmaatschappen

De leden van de raad zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Dit lidmaatschap draagt bij aan informatievoorziening en informatie-uitwisseling.

Lidmaatschap betekent de verplichting om de Governancecode woningcorporaties na te leven.

Overleg met de ondernemingsraad (OR)

De raad heeft zich op verschillende momenten georiënteerd op de organisatie en de relatie tussen de OR en de bestuurder. Het presidium van de raad heeft in 2024 eenmaal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. In december hebben twee RvC-leden namens de raad een overlegvergadering van de OR met de bestuurder bijgewoond.

Secretariaat

Een raad van commissarissen kan niet functioneren zonder een goed secretariaat. Ook in 2024 is de raad naar volle tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris Aafke Westhuis-Scholten.

Zelfevaluatie RvC

Tijdens de zelfevaluatie 2024 (in januari 2025 uitgevoerd onder leiding van Ellen Olde Bijvank) heeft de raad van commissarissen (RvC) uitgebreid gereflecteerd op haar rolopvatting en stijl van functioneren. De rol van sparringpartner kreeg daarbij de meeste aandacht, met name hoe deze effectiever kan worden ingevuld naast de rollen van toezichthouder en werkgever. Daarnaast werd de visie op informatievoorziening besproken, waarbij het belang van heldere duiding, een passend detailniveau en aandacht voor zowel harde als zachte aspecten werd onderstreept. Ook ieders individuele bijdrage van RvC-leden is besproken, wat waardevolle inzichten heeft opgeleverd. Deze reflectie biedt handvatten om het toezicht en de samenwerking binnen de RvC en met de bestuurder te blijven versterken. Aan het einde van de bijeenkomst vond terugkoppeling naar de bestuurder plaats.

Permanente educatie

De commissarissen hebben de volgende PE-punten behaald in 2024:

Commissaris	PE-punten 2024
Rachel van den Hogen	3,5
Sanne Kromdijk	7
Peter Roelofs	12
Peter Veenstra	7
Jan Jaap Blum	7
Wieteke Beerdink	12

6. Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2024 zesmaal vergaderd met de bestuurder. Deze vergaderingen zijn steeds voorafgegaan door een voorvergadering zonder bestuurder. De vergaderingen met de bestuurder zijn voorbereid in bijeenkomsten van het presidium van de raad met de bestuurder. Tevens heeft in de maand oktober een strategische sessie plaatsgevonden waarbij de bestuurder, het MT en de raad de strategische opties voor Patrimonium hebben besproken. Daarnaast heeft de raad van commissarissen in oktober vergaderd zonder bestuurder. Van al deze vergaderingen is een verslag gemaakt. De vergaderingen zijn steeds goed bezocht.

Vergaderdatum	Besluit 2024 (kernachtig verwoord)
24-01-2024	Goedkeuring bestuursbesluit sloop 42 appartementen Bottelroosstraat en start initiatieffase
24-01-2024	Goedkeuring evaluaties projecten Wilgenlaan, J. Perk- en Verweijstraat en Boelemaheerd
24-01-2024	Goedkeuring Huurbeleid 2024
24-01-2024	Vaststelling bezoldiging bestuurder 2024
07-03-2024	De raad heeft Wieteke Beernink benoemd tot lid van de RvC (op voordracht HPPG) onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw (ontvangen dd 19-4-2024)
18-04-2024	Goedkeuring bestuursbesluit Initiatiefbesluit Suikerzijde C m.b.t. start opstalontwikkeling, voorgestelde woonprogramma voor Blok C2 (65 woningen); budget voor ontwerpen opstalontwikkeling t/m Definitief Ontwerp; te verwachten stichtingskosten 'De Suikerzijde Noord Blok C2'
18-04-2024	Bekrachtiging (met ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw) besluit herbenoeming bestuurder.
06-06-2024	Goedkeuring jaarverslag 2023 Verlening van decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid in 2023.
06-06-2024	Goedkeuring van Aanpassing Investeringsstatuut
06-06-2024	Goedkeuring van de Financieringsstrategie 2024
06-06-2024	Goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit verduurzaming 124 woningen Schelde- en Merwedestraat
06-06-2024	Goedkeuring Kaderbrief 2025
06-06-2024	Goedkeuring bestuursbesluit Het Bod 2025
19-09-2024	Goedkeuring aanpassing Verbindingenstatuut
19-09-2024	Benoeming Wieteke Beernink tot RC-lid
19-09-2024	Vaststelling rooster van aftreden RvC
19-09-2024	Goedkeuring bestuursbesluit investering aansluiten 153 portieketagewoningen, 166 eengezinswoningen, 35 galerijflatwoningen en voorbereiding aansluiting 76 nieuwbouwwoningen op warmtenet van Warmtestad
19-09-2024	Goedkeuring bestuursbesluit nieuwbouw Rode Kruislaan/ Aprillaan inclusief realisatie 18 nieuwbouwwoningen
19-09-2024	Goedkeuring investering verduurzaming en groot onderhoud 126 grondgebonden woningen Selwerd
19-09-2024	Goedkeuring uitvoering planmatig onderhoud en verduurzaming complexen Noorderhaven & Havenstraat, 57 woningen
19-09-2024	Goedkeuring aanpassing toezicht- en toetsingskaders door toevoeging van het verkoopbeleid
19-09-2024	Vaststelling rooster van aftreden RvC
17-10-2024	Vaststelling bezoldiging leden van de RvC voor 2025 conform beroepsregel van de VTW
17-10-2024	Vaststelling budget, vergaderkosten en opleidingskosten RvC 2025
17-10-2024	Goedkeuring Auditplan Deloitte voor 2025
28-11-2024	Goedkeuring begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025 - 2029
28-11-2024	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2025
28-11-2024	Goedkeuring Prestatieafspraken 2025
28-11-2024	Goedkeuring Daeb portefeuilleplan aanvulling 2025 - 2039
28-11-2024	Goedkeuring Aanvulling op de verkoopvijver
28-11-2024	Goedkeuring Niet-Daeb portefeuilleplan aanvulling 2025 - 2039
28-11-2024	Goedkeuring Investeringsvoorstel nieuwbouw Morgenzon (83 nieuwbouwappartementen en 33 parkeerplaatsen (in project)
28-11-2024	Goedkeuring investeringsvoorstel onderhoud en verduurzaming Barestraat (renovatie van 57 portieketagewoningen)

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming

Activa	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.035.567.707	949.293.627
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41.827.078	38.573.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.803.621	0
	<u>1.080.198.406</u>	<u>987.867.169</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	933.372	1.122.169
	<u>933.372</u>	<u>1.122.169</u>
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	716.528	896.528
Overige effecten	1.219	1.219
	<u>717.747</u>	<u>897.747</u>
Som van vaste activa	<u>1.081.849.525</u>	<u>989.887.085</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	222.915	213.829
	<u>222.915</u>	<u>213.829</u>
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	429.448	377.593
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.677.964	2.529.339
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	844.668	424.547
	<u>2.952.079</u>	<u>3.331.479</u>
Liquide middelen (5)	3.604.947	9.255.157
Som van vlottende activa	<u>6.779.940</u>	<u>12.800.465</u>
Totaal van activa	<u>1.088.629.467</u>	<u>1.002.687.549</u>

Passiva	2024	2023
Eigen vermogen (6)		
Herwaarderingsreserve	712.078.091	623.071.295
Overige reserves	93.403.323	113.694.489
Totaal van eigen vermogen	805.481.414	736.765.784
Voorzieningen (7)		
Voorziening onrendabele investeringen	34.657.222	29.090.994
Latente belastingverplichtingen	2.818.000	2.819.000
Overige voorzieningen	420.974	461.013
Totaal van voorzieningen	37.896.196	32.371.008
Langlopende schulden (8)		
Schulden aan overheid	3.085.961	3.493.485
Schulden aan banken	221.534.573	214.234.603
Totaal van langlopende schulden	224.620.534	217.728.088
Kortlopende schulden (9)		
Rekening-courant bank	0	0
Schulden aan overheid	407.524	384.790
Schulden aan banken	7.700.030	2.935.320
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.422.056	2.801.156
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.918.549	1.092.649
Schulden ter zake van pensioenen	57.444	53.153
Overige schulden	4.160.691	5.725.024
Overlopende passiva	2.965.029	2.830.577
Totaal van kortlopende schulden	20.631.323	15.822.670
Totaal van passiva	1.088.629.467	1.002.687.549

Winst- en verliesrekening over 2024

		2024	2023
Huuropbrengsten	(10)	45.795.465	44.481.797
Opbrengsten servicecontracten	(11)	3.105.784	3.001.276
Lasten servicecontracten	(12)	-3.034.954	-3.381.520
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-2.249.529	-2.140.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-18.852.620	-17.271.318
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-4.826.265	-4.767.710
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.937.881	19.921.591
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.568.043	4.213.607
Toegerekende organisatiekosten		-115.104	-87.230
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.186.473	-3.246.091
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	266.467	880.286
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-35.664.028	-29.683.738
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	93.138.210	-15.166.491
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		57.474.182	-44.850.229
Overige organisatiekosten	(19)	-1.516.691	-1.531.598
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	-732.646	-536.027
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	1.894	1.178
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-5.258.458	-5.325.701
Totaal van financiële baten en lasten		-5.256.563	-5.324.523
Totaal van resultaat vóór belastingen		70.172.630	-31.440.500
Belastingen	(23)	-1.457.000	-2.436.697
Totaal van resultaat na belastingen		68.715.630	-33.877.197

Kasstroomoverzicht over 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	45.472.826	44.186.306
Vergoedingen	3.174.184	2.964.777
Overige bedrijfsontvangsten	177.910	1.766.827
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	48.824.920	48.917.910
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.054.937	4.784.028
Onderhoudsuitgaven	14.143.150	16.112.969
Overige bedrijfsuitgaven	11.748.718	11.597.116
Betaalde interest	5.308.036	5.287.068
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	67.582	390.837
Verhuurderheffing	0	15.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	407.423	247.946
Vennootschapsbelasting	423.492	1.320.551
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	37.153.338	39.755.515
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.671.582	9.162.395
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet gelegenheden	1.568.767	4.204.225
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.568.767	4.204.225
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.350.077	752.137
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	0	0
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26.220.372	15.097.479
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet- DAEB	0	10.808
Investeringen overig	0	124.825
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	30.570.449	15.985.249
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.001.682	-11.781.024
FVA		
Ontvangsten overig	0	32.273
Uitgaven overig	0	9.969
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	22.304
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-29.001.682	-11.758.720

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen DAEB	23.000.000	5.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	0	0

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	11.296.750	3.616.706
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.679.890	1.359.934
---	-------------------	------------------

Mutatie van geldmiddelen

-5.650.210	-1.236.288
-------------------	-------------------

Wijziging kortgeld

0	0
----------	----------

Geldmiddelen per 1 januari	9.255.157	10.491.445
----------------------------	-----------	------------

Geldmiddelen per 31 december	3.604.947	9.255.157
------------------------------	-----------	-----------

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Activiteiten

Christelijke Woningstichting Patrimonium (hierna: Patrimonium Groningen), is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

De activiteiten van Christelijke Woningstichting Patrimonium zijn erop gericht mensen te huisvesten die zelf moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien, in en rondom Groningen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Patrimonium Groningen is feitelijk en statutair gevestigd te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 02028302.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Regelgeving

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De jaarrekening is opgemaakt op 5 juni 2025.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd tegen kostprijs.

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 indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Patrimonium Groningen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Patrimonium Groningen maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Patrimonium Groningen. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Scheiding DAEB/niet DAEB

Voor de scheiding DAEB niet/DAEB worden in lijn met voorgaande jaren de uitgangspunten uit het scheidingsvoorstel van het AW gevolgd. Daar waar mogelijk vindt een directe toewijzing van kosten en baten plaats.

Waardering vastgoedbeleggingen

Patrimonium Groningen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de actuele waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). Voor het bepalen van de actuele waarde van de woningen (buiten het aardbevingsgebied) is de basisversie van het handboek toegepast. In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Patrimonium Groningen.

Patrimonium Groningen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde van het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en het bezit in het aardbevingsgebied. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Patrimonium Groningen beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Patrimonium Groningen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Patrimonium Groningen betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Beleidswaarde

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 119,5 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Consolidatie

De vrijstelling voor consolidatie geldt voor deelname in Verenigingen Van Eigenaren (VvE) omdat het aandeel in de VvE van verwaarloosbaar belang is op het totale beeld van de jaarrekening (artikel 407, lid 1 Titel 9 Boek 2).

In onderstaand tabel staan de VvE's waarin Patrimonium participeert:

Akerkhof/Schoolholm	Ganzevoortsingel 42/42A	Molukkenstraat 126 t/m 140
Coehoornsingel 77/77A	Hereweg 17/17A/17B/17C	Oosterweg 44 en Oliemulderstraat 1
Coehoornsingel 79/79A	Joachim Altingstraat 9,11 en 11A	Oosterweg 15/15A/15A1/15B/15C
Coehoornsingel 81/81A	Jonkerstraat 22-24	Rabenhauptstraat 20 tm 20F
Coehoornsingel 83/83A	Kleine Molenstraat 1/1A/1B/3/3A/3B	Radijsstraat 91/91A
Driemolendrift 12/12A/12B	Kleine Molenstraat 10 - 10E	Stationsstraat 14, 14A t/m 14C
Floresstraat 13t/m 19a	Kleine Steentilstraat 2/2A/2B	Steentilstraat 21 tm 21F
Ganzevoortsingel 1/1A	Lodewijkstraat 14/14A	Verzetstrijderslaan 10 t/m 218 (even)
Ganzevoortsingel 9/9A	Lodewijkstraat 18/18A	Warmoesstraat 39-41/39A/41A
Ganzevoortsingel 29-33	Mauritsstraat 4 t/m 8B	Winschoterkade 6/6A/6B
Ganzevoortsingel 36/36A	Merwedestraat 16 t/m 22	Winschoterkade 155C t/m 155H en 155K
Ganzevoortsingel 38/38A	Moesstraat 74 - 78C	

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

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

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- wooneenheden;

- bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Patrimonium Groningen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden (niet gelegen in het aardbevingsgebied) en parkeergelegenheden (tevens een gedeelte full waardering). Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Patrimonium Groningen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Daarnaast wordt voor de woningen gelegen in het aardbevingsgebied eveneens verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd, dit omdat de waardering op basis van de basisversie onvoldoende betrouwbaar wordt geacht. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door exploitatie- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door exploitatie scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door exploitatie scenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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.

Onderhoud- en verbeteringen

Patrimonium Groningen verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt: Het onderscheid

tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

1. het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
2. de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
3. herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
4. een ingrijpende verbouwing (zie definitie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De afdeling vastgoed werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Patrimonium Groningen. Hierbij is het streven dat de (lange termijn) verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minimaal 3 van de volgende criteria:

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient Patrimonium Groningen te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. In 2024 was er sprake van sloop voor 9 eenheden.

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. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Patrimonium. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingsswijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), 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 de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium hanteert in haar beleid een streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur, rekening houdend met een eventuele aftoppingsgrens.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Patrimonium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
 - b. Met het onderhoud wordt bedoeld: het dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud, badkamers, keukens en toiletten, planmatig

onderhoud en contractonderhoud zoals CV onderhoud, liftonderhoud, schilderwerk en houtrot.

c. De weging van de toerekening van kosten voor beheer is overeenkomstig de SBR kostenfactor.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Patrimonium hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde. De afslag beheer (beheerkosten) wordt gebaseerd op een bedrag voor beheer per VHE op basis van het beleid van Patrimonium:

a. Het eigen Beheerbedrag per VHE. wordt bepaald door het gemiddelde van de begrote kosten voor beheer voor de periode van 15 jaar. De norm wordt jaarlijks herijkt bij het opstellen van de begroting.

b. Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' uit de functionele winst en verlies rekening. Hierbij worden:

- De personele- en overige organisatiekosten worden toegerekend aan verhuur en beheer;
- De belastingen (OZB, waterschapslasten en riool) en brandverzekering, obligo worden direct toegerekend aan de 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit';
- De overige zakelijke lasten namelijk: kosten woningnet, incassokosten, kosten voor de bewonersparticipatie en de overige exploitatielasten zijn direct toewijsbaar en worden direct toegerekend aan de 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit';
- Overige baten zoals administratievergoedingen en overige vergoedingen zoals bijvoorbeeld de zendmasten, komen ten gunste van 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten'.

c. De weging van de toerekening van kosten voor onderhoud is overeenkomstig de SBR kostenfactor.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet DAEB 4,70%).

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

Patrimonium heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,17%	n.v.t.
	niet-DAEB 4,70%	

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Herclassificatie van vastgoed

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

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De 'waardering na eerste verwerking' van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere opbrengstwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over 50 jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige effecten

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties) worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Baten en lasten van aandelen gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde, worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de beleggingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan. Ontvangen dividend wordt ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Totaal van voorraden

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd op nominale waarde. Indien de middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Patrimonium Groningen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald. Is het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt.

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 2,37% (2023: 2,3%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel dat wordt gerenoveerd vindt plaats op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening RVU is gevormd voor medewerkers die gebruik maken van de Regeling Vervroegd Uittreden (RVU). Op basis van deze regeling hebben medewerkers de mogelijkheid om vervroegd uit te treden. Patrimonium Groningen heeft hier beleid op gemaakt en betaalt een vast bedrag per maand tot en met pensioendatum voor de medewerkers die hier gebruik van wensen te maken. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met het aantal medewerkers dat ultimo boekjaar recht heeft en gebruik maakt van de RVU regeling, het deeltijdpercentage van de medewerker en het aantal maanden waarop de medewerker recht heeft.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Derivaten

Patrimonium Groningen maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen.

Het niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

Patrimonium Groningen beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Patrimonium Groningen verleent.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. De regeling biedt woningcorporaties de mogelijkheid subsidie aan te vragen voor een bijdrage aan de huurders (€ 750 per huishouden) en de door de corporatie gemaakte kosten met betrekking tot verduurzaming, onderhoud en verbetering van het bezit. Enkel adressen binnen het aardbevingsgebied die buiten het versterkingsprogramma vallen, komen in aanmerking.

Het resterende subsidiebedrag, dat beschikbaar is voor onderhoud- en verbeteruitgaven, is voor de eerste verwerking opgenomen als 'vooruit ontvangen subsidiegelden' in de balans. In aanmerking gekomen investeringen en kosten worden bij realisatie verminderd met de toegewezen subsidie. Eind 2024 staat er nog € 952 duizend op de balans, de resterende werkzaamheden zullen begin 2025 worden uitgevoerd.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Patrimonium Groningen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Patrimonium Groningen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;

- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens 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 de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Medio 2022 heeft de Belastingdienst woningcorporaties laten weten dat de VSO 2 per 1 januari 2023 is opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

Patrimonium Groningen heeft de gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Patrimonium Groningen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit bedrijfs onroerend goed.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Patrimonium Groningen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Patrimonium Groningen een verdeelsleutel toegepast op basis van de huuropbrengsten van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2024			
Aanschafprijs	386.168.369	36.070.440	422.238.809
Cumulatieve waardeveranderingen	563.125.258	2.503.102	565.628.360
Marktwaarde	949.293.627	38.573.542	987.867.169
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings	25.201.794	503.244	25.705.038
Subsidie	-343.752	0	-343.752
Desinvesteringen	-953.391	-255.594	-1.208.985
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-358.351	358.351	0
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen (na-investeringen)		60.782	60.782
Overboeking voorziening onrendabele investeringen (renovaties)	-7.031.155		-7.031.155
Aanpassing van de marktwaarde	69.758.935	2.586.753	72.345.688
Saldo	86.274.080	3.253.536	89.527.616
Stand per 31 december 2024:			
Aanschafprijs	410.813.951	36.528.465	447.342.416
Cumulatieve waardeveranderingen	624.753.756	5.298.613	630.052.369
Marktwaarde	1.035.567.707	41.827.078	1.077.394.785

De Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie in de herwaarderingsreserve bedraagt € 89,0 miljoen. Dit effect van de niet-gerealiseerde waardeverandering op de mutatie herwaardering in de herwaarderingsreserve bedraagt uitgesplitst voor het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie respectievelijk €76,5 miljoen (2023: € 69,4 miljoen) en € 12,5 miljoen (2023: € 2,9 miljoen).

Mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie worden veroorzaakt door:

- Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
- Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
- Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
- Mutaties in het bezit
- Mutaties in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen
- Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering

Verloop marktwaarde

		€
Marktwaarde per 1 januari 2024		987.867.169
Desinvesteringen		-1.202.213
Autonome ontwikkelingen		28.671.357
Parameterwijzigingen		29.249.066
Methodische wijzigingen		-4.140.932
Wijzigingen in bezitsgegevens		50.499.256
Wijziging door taxatie		-6.517.764
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie		-7.031.155
Marktwaarde per 31 december 2024		1.077.394.785

De voorraadmutaties bestaan naast de boekwaarde uit verkopen uit effecten van samenvoegingen en administratieve correcties in het bezit. Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar toegelicht:

WOZ-waardes (mutatie objectgegevens)

Ten opzichte van vorig jaar is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen naar € 212,5 duizend (2023: € 212,2 duizend). De peildatum voor 2024 is 1-1-2023, de peildatum voor 2023 is 1-1-2022. Deze stijging van 0,1% veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

Leegwaardestijging (parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen)

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt als opbrengst in het uitpondscenario opgenomen, zodra de mogelijkheid tot de verkoop van een verhuureenheid zich voordoet. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde. De (verwachte) stijging van de leegwaarde, heeft een positief effect op de marktwaarde.

Disconteringsvoet (mutatie parameteraanpassingen)

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen over het algemeen een fractie hoger dan de disconteringsvoet van vorig jaar. Deze stijging van de disconteringsvoet heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 31,4 miljoen.

Tarief overdrachtsbelasting

De overdrachtskosten voor de marktwaarde per 31-12-2024 zijn gelijk gebleven met vorig jaar en bedraagt 11,4% (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overdrachtskosten). Voor de beleidswaarde geldt dat er voor woningen geen overdrachtskosten zijn. Voor BOG/MOG/ZOG en parkeren geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Handboek marktwaarde 2024

Eind maart is het Handboek marktwaarde 2024 herzien. 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

Uitgangspunten marktwaarde

Bedragen x€1.000				
x € 1.000	Waarderings-variant	2024	2023	
Eengezinswoningen	basis	100.191	90.096	
Eengezinswoningen	full	64.625	60.477	
Meergezinswoningen	basis	802.660	727.531	
Meergezinswoningen	full	56.292	57.112	
Bedrijfs onroerend goed	full	19.344	18.439	
Maatschappelijk onroerend goed	full	7.162	7.027	
Intramuraal zorgvastgoed	full	20.283	20.398	
Parkeergelegenheden	basis	6.546	6.533	
Parkeergelegenheden	full	292	315	
		1.077.395	987.928	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Voor het bepalen van de marktwaarde wordt de hoogste van deze beide gehanteerd. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid 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 liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro economische parameters.

Een deel van ons bezit is gelegen in het aardbevingsgebied. De marktwaarde van de objecten in het aardbevingsgebied is in onderstaande tabel uiteengezet.

	2024	2023
Eengezinswoningen	64.625.447	60.477.490
Meergezinswoningen	56.291.727	52.140.624
Bedrijfs onroerend goed	2.223.983	2.278.888
Maatschappelijk onroerend goed	2.587.528	2.599.115
Intramuraal zorgvastgoed	8.406.961	8.121.030
Parkeergelegenheden	-	-
	134.135.646	125.617.147

Parameters woongelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	15,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	1532-2327	1532-2327	1532-2327	1532-2327	1532-2327	1532-2327	1532-2327
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	1303-2426	1303-2426	1303-2426	1303-2426	1303-2426	1303-2426	1303-2426
Beheerkosten per vhe - EGW	542	542	542	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe - MGW	532	532	532	532	532	532	532
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitponen	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Mutatieonderhoud per m2 bvo	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
Beheerkosten % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Beheerkosten % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83
Beheerkosten - garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Splitsingskosten per vhe	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Verkoopkosten per vhe	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Belastingen, verzekeringen en overige							
zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%	2,45%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Patrimonium Groningen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De taxateur is ingeschakeld voor het bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed en het bezit in het aardbevingsgebied

Toepassing vrijheidsgraden

Patrimonium Groningen heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfs-, maatschappelijke intramuraal zorgvastgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Daarnaast heeft Patrimonium Groningen voor haar eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeerplaatsen gelegen in het aardbevingsgebied de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

	Schematische vrijheid	Markthuur	Leegwaarde	Exit Yield	Disconteringsvoet	Mutatiekans
			€ 245.000 - €			
Eengezinswoning (EGW)	-	€ 914 - € 1.060	337.500	6,20% - 7,00%	6,00% - 7,00%	4,00% - 12,00%
			€ 145.000 - €			
Meergezinswoning (MGW)	-	€ 568 - € 1.124	415.000	6,00% - 7,00%	5,90% - 6,75%	4,00% - 17,14%
Bedrijfsmatigonroerend goed (BOG)	-	€ 15 - € 300	-	4,25% - 13,00%	5,50% - 99,00%	4,00% - 40,00%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	-	€ 70 - € 150	-	7,00% - 12,00%	5,80% - 11,80%	4,00% - 10,00%
		€ 4.073 - €				
Intramutraal zorgvastgoed (ZOG)	-	8.980	-	6,00% - 8,50%	7,00% - 9,0%	4,00% - 4,00%
Parkeerplaats	-	500	-	5,00%	4,00%	4,00% - 4,00%

Schematische vrijheid

Wordt toegepast bij BOG-objecten (ateliers) en heeft betrekking op het specifieke verloop van de toekomstige huuropbrengst.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG/ZOGobjecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij BOG/MOG-objecten. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur heeft de leegwaarde van verschillende objecten aangepast op basis van referenties.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast, zowel bij BOG/MOG/ZOG-objecten als de eengezins- en meergezinswoningen. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad toegepast. De taxateur heeft de mutatiekans aangepast op basis van het historisch gemiddelde van complexen.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed waar de full waarderingsvariant van toepassing is, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde van het gehele vastgoed in exploitatie – gewaardeerd volgens de DCF-methode – is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde		Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde			
				€		%	
	2023	2024		2023	2024	2023	2024
Disconteringsvoet	2,2%-21%	4% – 21%	1%-punt (hoger)	€ 102,6 miljoen	€ 95,6 miljoen lager	-10,40%	-8,82%
Disconteringsvoet	2,2%-21%	4% – 21%	-1%-punt (lager)	€ 260,8 miljoen	€ 149,9 miljoen hoger	26,40%	13,83%
Mutatiegraad	4%-50%	4% – 50%	10% (hoger)	€ 12,4 miljoen	€ 19,4 miljoen hoger	1,25%	1,79%
Mutatiegraad	4%-50%	4% – 50%	-10% (lager)	€ 12,3 miljoen lager	€ 18,9 miljoen lager	-1,24%	-1,74%

* Het effect op de reële markt waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

Beleidswaarde

	2024	2023
Eengezinswoningen (EGW)	121.844	99.388
Meergezinswoningen (MGW)	526.291	430.104
Bedrijfs onroerend goed	19.344	18.439
Maatschappelijk onroerend goed	7.162	7.027
Intramuraal zorgvastgoed	20.283	20.398
Parkeergelegenheden	6.838	6.848
Totaal beleidswaarde	701.762	582.204
Marktwaarde DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.077.395	987.928
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	375.633	405.724

De beleidswaarde per 31 december 2024 is € 119,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2023.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Patrimonium Groningen 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening

Uitgangspunten beleidswaarde

	2024	2023
Streefhuur per maand eengezinswoningen *	€ 781	€ 733
Streefhuur per maand meergezinswoningen *	€ 651	€ 640
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.127	€ 2.519
Lastenbeheer per jaar	€ 1.098	€ 1.019
* voor eengezins- en meergezinswoningen is een gemiddelde streefhuur gerealiseerd van respectievelijk 68% (2023: 86%) en 72% (2023: 84%) van de maximaal redelijke huur.		

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

	2024		2023	
	€	%	€	%
Marktwaarde	1.077.394.785	100,00%	987.927.951	100,00%
Stap 1: Beschikbaarheid	-113.486.376	-10,53%	122.717.678	12,42%
Stap 2: Betaalbaarheid	-266.396.120	-24,73%	-331.543.675	-33,56%
Stap 3: Kwaliteit	-167.790.152	-15,57%	-171.585.302	-17,37%
Stap 4: Beheer	-20.096.193	-1,87%	-25.312.473	0,00%
Disconteringsvoet	192.136.467	17,83%	0	0,00%
Beleidswaarde	701.762.410	65,14%	582.204.179	58,93%

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			€	%
Disconteringsvoet	4,17%-4,70%	1%-punt hoger	€ 121,9 miljoen lager	-17,30%
Streefhuur per maand	€ 670	€ 25 hoger	€ 46,8 miljoen hoger	6,60%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.127 / € 1.098	2x € 100 hoger	€ 38,8 miljoen lager	-5,48%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde ultimo 2024 met waarde peildatum 1-1-2023 bedraagt € 1,4 miljard (2023: € 1,4 miljard)

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen over de ontwikkeling en realisatie van woningen voor de periode 2021-2025. Deze afspraken leiden niet tot restricties in de sfeer van huurprijs- en verkoopbeperkende regels, instandhouding van een bepaalde minimumomvang van de goedkope woningvoorraad of waardedrukkend effect op de geschatte marktwaarde van de vastgoedbeleggingen. Dit zijn geen juridische afdwingbare verplichtingen.

Aardbevingsrisico

Patrimonium Groningen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. Dit heeft nu en in de toekomst effect op onder meer bedrijfsvoering en risico's en daarmee eveneens op de jaarrekening. Het vastgoed van Patrimonium Groningen bevindt zich uitsluitend in de stad Groningen, een deel van de woningen bevindt zich in het risicogebied waar 20% of meer geaccepteerde schadegevallen ten opzichte van de totale woningvoorraad voorkomt. Patrimonium Groningen heeft beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbevingsschade (waaronder het verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schadeherstel en beperking en de extra kosten in haar bedrijfsvoering versus de te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opmaken van de jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat Patrimonium Groningen hier niet toe in staat zou zijn. Patrimonium Groningen schat het risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment als laag in. In het jaarverslag wordt een nadere toelichting gegeven over de aardbevingsrisico's

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Stand per 1 januari:		
Aanschafprijs	1.120.933	0
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.120.933	0
Boekwaarde	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	5.196.823	1.120.933
Waardeverminderingen	0	0
Overige mutaties	-2.393.202	-1.120.933
Saldo	2.803.621	0
Stand per 31 december:		
Aanschafprijs	6.317.756	1.120.933
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.514.135	-1.120.933
Boekwaarde	2.803.621	0

Het saldo van de aanloopkosten voor nieuwbouw zijn, daar waar het IFEC (interne formalisatie, externe communicatie) moment nog niet heeft plaatsgevonden, in 2024 in het resultaat verwerkt. De overige mutaties betreft onttrekkingen aan de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

2. Totaal van materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Stand per 1 januari:		
Aanschafprijs	5.939.129	5.785.665
Cumulatieve afschrijvingen	-4.816.960	-4.598.835
Boekwaarde	1.122.169	1.186.830
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	19.431	153.463
Afschrijvingen	-208.228	-218.124
Saldo	-188.797	-64.661
Stand per 31 december:		
Aanschafprijs	5.958.560	5.939.129
Cumulatieve afschrijvingen	-5.025.188	-4.816.960
Boekwaarde	933.372	1.122.169

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 5 jaar
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar
- kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is

Actuele waarde

De actuele waarde (WOZ-waarde) van het kantoorpand bedraagt € 884 duizend (2023: € 859 duizend).

Zekerheden

Er zijn geen bedrijfsgebouwen en -terreinen hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	896.528	1.143.528
Dotaties ten gunste van het resultaat	6.000	30.000
Onttrekking ten laste van het resultaat	-185.000	-277.000
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	717.528	896.528

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	284.528	468.528
Disagio leningen	433.000	428.000
	717.528	896.528

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Waarderingsverschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Leningen	224.620.534	222.613.180	2.007.354	518.000	433.000
MVA in exploitatie	1.083.277.343	681.707.771	401.569.572	-103.605.000	0
Afschrijvingen	0	1.194.000	-1.194.000	308.000	284.528
	1.307.897.877	905.514.951	402.382.926	-102.779.000	717.528

Algemeen

De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,76%, waarbij rekening is gehouden met een afslag voor het Vpb tarief.(2023: 1,72%). De contante waarde van de belastinglatentie op balansdatum bedraagt € 717.528 .Verwacht wordt dat van deze latente belastingvorderingen een bedrag van € 90.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Disagio leningen

Er is een actieve latentie gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de langlopende leningen aan overheid en banken bestaande op 1 januari 2008. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en heeft een gemiddelde looptijd van afgerond 10 jaar. Het waarderingsverschil bedraagt € 2 miljoen (2023: € 2 miljoen).

Vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt aangehouden met een exploitatiebestemming, waarbij wordt gehanteerd dat de latenties inzake dit vastgoed na afloop van de levensduur doorschuiven naar nieuw vastgoed middels sloop/nieuwbouwprojecten. Het is waarschijnlijk dat voor het vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden. Door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling, tendeert de latentie naar nihil.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Er is een actieve latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel van huurwoningen waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde). Het nominale verschil is op eenheidsniveau contant gemaakt tegen een resterende fiscale looptijd van maximaal 50 jaar. Naar verwachting kan de komende 10 jaar worden afgeschreven over de betreffende verhuureenheden.

Overige effecten

	2024	2023
Overige effecten	1.219	1.219
	1.219	1.219

Dit betreft 100 aandelen in Woningnet N.V. te Utrecht.

Overige voorraden

	2024	2023
Overige voorraden	222.915	213.829
	222.915	213.829

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van afdeling technische dienst in het magazijn en in de servicewagens.

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

	2024	2023
Huurdebiteuren	678.607	540.236
Voorziening oninbare debiteuren	-249.159	-162.643
	429.448	377.593

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Patrimonium Groningen heeft een vordering uitstaan van € 249 duizend welke reeds meer dan 12 maanden openstaat. De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is deze post voorzien.

Voorziening dubieuze debiteuren

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	162.643	95.468
Vrijval		0
Dotatie	86.516	67.175
Stand per 31 december	249.159	162.643

Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.677.964	2.529.339
	1.677.964	2.529.339

Overige vorderingen

	2024	2023
Overige vorderingen	0	0
	0	0

Overlopende activa

	2024	2023
Overlopende activa	844.668	424.547
	844.668	424.547

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot volgende boekjaar.

De looptijd van de vorderingen is korter dan een jaar en betreft vooruitbetaalde licentiekosten, verzekeringspremies en overige leveranciers.

5. Liquide middelen

	2024	2023
ING Bank N.V.	3.566.473	9.254.973
BNG Bank	38.371	0
Kruisposten	0	81
Kas	103	68
	3.604.947	9.255.122

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Patrimonium Groningen. Per balansdatum is binnen de kasgeldfaciliteit en binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten is variabel (Euribor plus opslag). In 2024 is er een nieuwe bankrekening geopend bij de BNG om te voorzien in de IDEAL betalingen voor de huurders.

6. Eigen vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 375,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De mutatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium Groningen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het eigen vermogen bedraagt per balansdatum € 805,5 miljoen (2023: € 736,8 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Herwaarderingsreserve	712.078.091	623.071.295
Overige reserves	93.403.323	113.694.489
	805.481.414	736.765.784

Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2024 is in totaal € 712 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 623 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie 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.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024	609.032.298	14.038.997	623.071.295
Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie	77.645.900	12.312.202	89.958.102
Herclassificatie	-358.351	358.351	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-740.931	-210.375	-951.306
Stand per 31 december 2024	685.578.916	26.499.175	712.078.091

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van de marktwaarde en de historische aanschafprijs.

	2024	2023
Stand per 1 januari	113.694.489	159.492.086
Resultaatbestemming boekjaar	68.715.630	-33.877.194
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-88.946.014	-11.920.403
Stand per 31 december	93.464.105	113.694.489

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 68,7 miljoen positief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 24,4 miljoen negatief aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 93,1 miljoen ten bate van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is al verwerkt in het eigen vermogen.

7. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Renovatie-projecten	Nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari 2024	27.517.515	1.573.480	29.090.995
Toevoeging ten laste van het resultaat	33.575.551	5.358.152	38.933.703
Vrijval ten gunste van het resultaat	-3.269.674	0	-3.269.674
Onttrekkingen	-27.704.599	-2.393.202	-30.097.801
Overboeking vastgoed i.e.	0	0	0
Stand per 31 december 2024	30.118.793	4.538.430	34.657.223
		0	0
Looptijd:			
Korter dan 1 jaar	30.118.793	556.480	30.675.273

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	2.819.000	2.748.000
Dotaties ten laste van het resultaat	-1.000	71.000
Stand per 31 december	2.818.000	2.819.000

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Onderhoudsvoorziening	2.818.000	2.819.000
	2.818.000	2.819.000

De post latente belastingverplichtingen heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening van € 11.114.000. Verwacht wordt dat het volledige bedrag per balansdatum van € 2.818.000 (2023: € 2.819.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 2.867.000 en is contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,75% (2023: 1,72%).

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

Voorziening RVU

	2024	2023
Stand per 1 januari	100.538	115.458
Toevoeging ten laste van resultaat	314	48.134
Onttrekkingen	-62.904	-63.054
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	37.948	100.538
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	37.948	62.590
Tussen 1 en 5 jaar	0	37.948

Voorziening opleidingskosten

	2024	2023
Stand per 1 januari	174.474	173.382
Toevoeging ten laste van resultaat	15.589	7.688
Onttrekkingen	-24.491	-6.596
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	165.572	174.474
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	46.148	52.515
Tussen 1 en 5 jaar	119.424	121.959

Voorziening voor jubileumuitkeringen

	2024	2023
Stand per 1 januari	186.001	207.138
Toevoeging ten laste van resultaat	41.513	-10.988
Onttrekkingen	-10.060	-10.149
Vrijval ten gunste van resultaat		0
Stand per 31 december	217.454	186.001
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	0	12.073
Tussen 1 en 5 jaar	43.462	33.915
Langer dan 5 jaar	173.992	140.013

8. Langlopende schulden

	2024	2023
Schulden aan overheid	3.085.961	3.493.485
Schulden aan kredietinstellingen	221.534.573	214.234.603
	224.620.534	217.728.088

Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Patrimonium is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	3.878.275	4.241.636
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aflossingen	-384.790	-363.361
Saldo	-384.790	-363.361
Schulden aan overheid	3.493.485	3.878.275
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-407.524	-384.790
Stand per 31 december (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	3.085.961	3.493.485
Looptijd:		
Tussen 1 en 5 jaar	1.863.259	1.763.243
Langer dan 5 jaar	1.222.702	1.730.242

Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken van Patrimonium is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	217.169.922	215.484.627
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Nieuw opgenomen leningen	23.000.000	5.000.000
Aflossingen	-10.935.319	-3.314.705
Overige mutaties	0	0
Saldo	12.064.681	1.685.295
Schulden aan kredietinstellingen	229.234.603	217.169.922
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-7.700.030	-2.935.320
Stand per 31 december	221.534.573	214.234.602
<i>Looptijd:</i>		
Tussen 1 en 5 jaar	31.394.749	36.442.726
Langer dan 5 jaar	190.139.824	177.791.877

Langlopende schulden overheid en banken

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,37% (2023: 2,3%).

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningenportefeuille is in hoofdzaak opgenomen in de vorm van diverse annuïteitenleningen. Voor een toelichting op de renterisico's en reële waarde wordt verwezen naar de paragraaf financiële instrumenten.

In 2024 zijn er twee nieuwe leningen van in totaal € 30 miljoen aangetrokken. In 2024 is één fixe lening volledig opgenomen € 15 miljoen en één roll-over lening € 15 miljoen waarvan € 8 miljoen is opgenomen.

De reële waarde van de schulden aan leningen overheid bedraagt per 31 december 2024 € 4,1 miljoen (2023: € 4,5 miljoen). De reële waarde van de schulden aan banken bedraagt per 31 december 2024 € 230,9 miljoen (2023: € 213,3 miljoen).

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente conform de rentecurve d.d. 31 december 2024 (2023: 31 december 2023). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) 2,845 % tot en met 30 jaar 2,16% (2023: 1,883% tot en met 3,983%) en de 6 maandscurve, 6 maandstarief 2,568% tot en met 50 jaar 1,85% (2023: 2,732% tot en met 4,143%). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

9. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting schulden aan overheid en kredietinstellingen

	2024	2023
Schulden aan overheid	407.524	384.790
Schulden aan kredietinstellingen	7.700.030	2.935.320
	8.107.554	3.320.110

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
Omzetbelasting	1.716.337	967.874
Loonheffing	202.211	124.775
Vennootschapsbelasting	0	0
Pensioenen	57.444	53.153
	1.975.992	1.145.802

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2024	2023
Netto Lonen	13.690	7.175
Lief en Leef personeel	10.204	20.785
Waarborgsommen	65.305	68.744
Vooruitontvangen subsidie	3.170.610	4.159.373
Overige schulden	554.611	1.468.947
Aardbevingsschade	346.270	0
	4.160.690	5.725.024

De vooruitontvangen subsidies per balansdatum bestaat uit:

- € 1,1 miljoen aardbevingscompensatie van het Rijk ter verduurzaming van betreffende woningen in het aardbevingsgebied. Een deel van het door Patrimonium ontvangen subsidiebedrag is in 2024 besteed. Resterende besteding zal naar verwachting binnen een periode van 12 maanden plaatsvinden.

- € 1,7 miljoen ontvangen gelden vanuit de Stimuleringsregeling aardgasvrije woningen. Deze gelden zullen binnen een periode van 24 maanden conform de richtlijnen van de subsidies worden besteed. Daarnaast hebben wij een nog een restant van € 42k van SNN voor zonnepanelen en zonneboilers.

- € 0,2 miljoen Verduurzamingssubsidies voor de plaatsing van groene daken, zonnepanelen en hemelwaterafvoeren. De subsidies dienen conform de subsidierichtlijnen veelal binnen 24 maanden te worden gerealiseerd. De uitvoer van de werkzaamheden zijn binnen deze gestelde periode gepland of zijn verlengd.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2024	2023
Vakantiedagen	219.441	181.285
Accountants- en advieskosten	141.822	119.975
Transitorische rente	2.082.524	2.106.208
Vooruitontvangen huren	521.243	423.109
	<u>2.965.029</u>	<u>2.830.577</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Patrimonium Groningen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Patrimonium Groningen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Patrimonium Groningen geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Het beleid van Patrimonium Groningen is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het hoofdstuk 'Onze Financiën' in het jaarverslag. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Patrimonium Groningen zijn het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van Patrimonium Groningen om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Patrimonium Groningen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Patrimonium Groningen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt er rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties.

Valutarisico

Patrimonium Groningen loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Patrimonium Groningen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Renteprijsrisico's schulden aan overheid en banken

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,37% (2023: 2,3%)

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Leningen vaste rentevoet 2024 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode							
	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	12.500.000	-	189.635	125.316	680.698	4.830	13.500.478
1-4 jaar	5.000.000	-	9.000.000	1.267.605	701.272	28.247	15.997.124
5-9 jaar	9.000.000	473.040	1.098	3.451.858	5.770.561	248.452	18.945.008
10-14 jaar	7.500.000	228.277	15.000.000	3.499.923	-	-	26.228.200
15-19 jaar	-	14.500.000	2.483.331	4.058.583	1.317.973	-	22.359.887
> 20 jaar	23.900.000	60.485.870	-	43.311.521	-	-	127.697.391
Totaal	57.900.000	75.687.187	26.674.063	55.714.805	8.470.504	281.528	224.728.088

Leningen vaste rentevoet 2023 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode							
	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	354.841	354.841
1-4 jaar	17.500.000	-	9.279.428	245.396	1.905.303	42.060	28.972.187
5-9 jaar	9.000.000	496.400	1.259	2.455.155	3.025.024	3.426.553	18.404.391
10-14 jaar	7.500.000	247.090	-	6.553.555	-	161.313	14.461.958
15-19 jaar	-	10.000.000	2.595.975	4.221.401	1.357.969	-	18.175.345
> 20 jaar	23.900.000	64.985.870	-	43.793.604	-	-	132.679.474
Totaal	57.900.000	75.729.360	11.876.662	57.269.111	6.288.296	3.984.767	213.048.196

Leningen variabele rentevoet 2024 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode							
	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	8.000.000	-	-	-	8.000.000
10-14 jaar	-	-	-	-	-	-	-
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	8.000.000	-	-	-	8.000.000

Leningen variabele rentevoet 2023 (onderhevig aan renteprijsrisico)

Saldo einde periode	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	-	-	-	-	-
10-14 jaar	-	-	4.000.000	-	-	-	4.000.000
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	-	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Totaal	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-	8.000.000

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar, het betreft hier een roll-over lening. De andere financiële instrumenten van Patrimonium Groningen zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld respectievelijk 6 jaar (2023: 7 jaar) en 18,6 jaar (2023: 18,6 jaar). Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - o op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - o de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-weeks Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag van 0,21%

Reële waarde

Financiële vaste activa

De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente van 2,37% (2023: 2,3%) rekening houdend met voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Hedges

Algemene hedgestrategie

Patrimonium Groningen maakt geen gebruik van rentederivaten (renteswaps of rentecaps). Om die reden zijn hedge-instrumenten (renteswap- en rentecapcontracten) niet van toepassing.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 5,917 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Zekerheden bij faciliteit niet-Daeb

Er is een faciliteit verstrekt door de ING Bank t.b.v. een niet-Daeb activiteit ad € 473.040. Ten behoeve van deze lening is hypotheekrecht verstrekt op diverse adressen.

Onderhouds- en investeringsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per 31 december 2024 onderhoud- en investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van respectievelijk €1,8 miljoen (2023: € 903 duizend) en € 17,7 miljoen (2023: € 7,9 miljoen). Deze werkzaamheden worden in 2025 en volgende jaren uitgevoerd.

Operationele lease en overige financiële verplichtingen

Looptijd	2024	2023
Kleiner dan 1 jaar	654.563	76.651
Tussen 1 en 5 jaar	677.193	712.653
Langer dan 5 jaar	0	190.642
	<u>1.331.756</u>	<u>979.946</u>

In 2024 is een totaalbedrag van € 158 duizend aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Prestatieafspraken

Patrimonium Groningen heeft met de gemeente Groningen en de Huurdersorganisatie van Patrimonium Groningen meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen gedurende 2021–2025. Dit zijn geen juridische afdwingbare verplichtingen.

Niet in de balans opgenomen regelingen

Er is per balans datum geen sprake van niet in de balans opgenomen regelingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de jaarrekening.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

10. Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	42.883.952	41.719.586
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	677.911	642.305
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	858.494	801.571
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.056.751	2.001.808
	<u>46.477.108</u>	<u>45.165.270</u>
Huurderving wegens leegstand	-595.303	-616.300
Huurderving wegens oninbaarheid	-86.341	-67.175
	<u>45.795.465</u>	<u>44.481.797</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,8% (1 juli 2023: 2,52%). Daarnaast is er in 2023 op basis van een wetsvoorstel een huurverlaging toegepast, dit betreft 1.898 huishoudens waar een huurverlaging van 7,35% is toegepast

De huuropbrengsten in 2024 bedragen € 45,8 miljoen en zijn daarmee dan € 1,3 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2023 (2023: € 44,5 miljoen).

11. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.161.642	3.042.631
Derving wegens oninbaarheid	-55.859	-41.355
	<u>3.105.784</u>	<u>3.001.276</u>

12. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	3.034.954	3.381.520
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<u>3.034.954</u>	<u>3.381.520</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. In 2023 zijn de verrekenbare servicekosten in de winst en verliesrekening verantwoord. In 2024 lopen de voorschotten voor de verrekenbare servicekosten via de balans. Daarom zijn zowel de opbrengsten en kosten voor servicecontracten lager dan in 2023.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Overige opbrengsten	-183.485	-56.198
Toegerekende organisatiekosten	2.433.014	2.197.132
	2.249.529	2.140.934

Lonen en salarissen

	2024	2023
Salarissen	3.961.886	3.622.415
Sociale lasten	653.369	593.898
Pensioenlasten	436.811	461.761
Overige personeelskosten	1.371.726	1.135.909
	6.423.792	5.813.983

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 62 medewerkers in dienst (2023: 59). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: -).

	2024	2023
	fte	fte
Directie/secretariaat	4,67	4,6
Financiële administratie en bedrijfsvoering	14,68	9,8
Verhuur en bewonerszaken	12,96	11,8
Vastgoed	30,15	32,5
	62,46	58,7

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Patrimonium Groningen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2024	2023
Afschrijvingen op materiële vaste activa	208.227	218.125
	208.227	218.125

Toerekening organisatiekosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	5.052.066	4.678.074
Overige personeelskosten	1.371.726	1.135.909
Afschrijvingen op materiële vaste activa	208.227	218.125
Overige bedrijfskosten	1.578.644	1.563.098
	8.210.663	7.595.206

	2024	2023
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.433.014	2.197.132
Onderhoudsactiviteiten	4.355.156	3.936.998
Overige directe operationele lasten bezit	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	115.104	87.230
Overige organisatiekosten	1.028.565	1.079.780
Leefbaarheid	278.824	294.066
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.210.663	7.595.206

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte en de loonsom. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024		2023	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,56%	26,00%	28,61%	28,54%
Lasten onderhoudsactiviteiten	39,66%	55,00%	54,44%	50,99%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,60%	1,50%	1,09%	1,23%
Overige organisatiekosten	17,90%	14,00%	11,90%	15,44%
Leefbaarheid	8,27%	3,50%	3,96%	3,80%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	3.617.593	3.933.821
Contractonderhoud	3.794.690	2.965.745
Reparatie- en klachtenonderhoud	7.085.182	6.434.754
Toegerekende organisatiekosten	4.355.156	3.936.998
	18.852.620	17.271.318

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie	4.228.964	4.197.953
Verzekeringen	210.713	210.713
Verhuurderheffing	0	15.000
Overige directe kosten	386.587	344.044
	4.826.265	4.767.710

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst	1.666.068	4.312.476
Verkoopkosten	-98.025	-98.869
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.568.043	4.213.607
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.186.473	-3.246.091
Netto verkoopopbrengst	381.571	967.516
Toegerekende organisatiekosten	-115.104	-87.230
	266.467	880.286

De verkoopopbrengst betreft 7 verkochte woningen (2023: 20). De gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkopen bedraagt in 2024 € 0,9 miljoen (2023: € 2,4 miljoen).

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in ontwikkeling	-8.052.565	-2.694.413
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie	-27.611.463	-26.989.325
	-35.664.028	-29.683.738

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-90.100.627	-15.022.911
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-3.037.583	-143.580
	-93.138.210	-15.166.491

19. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Kosten uit hoofde van governance	334.187	305.345
Advieskosten	0	0
Overige organisatiekosten	153.939	146.472
Toegerekende organisatiekosten	1.028.568	1.079.780
	1.516.693	1.531.597

Accountantskosten

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	182.952	179.297
Andere controlewerkzaamheden	11.253	10.648
	194.205	189.945

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 uitgevoerd door Deloitte, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de controle van de dVi 2024 uitgevoerd.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Kosten leefbaarheid	453.822	241.961
Toegerekende organisatiekosten	278.824	294.066
	732.646	536.027

Totaal van financiële baten en lasten

21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.894	1.178
	1.894	1.178

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente op leningen overheid en banken	5.215.325	5.249.307
Borgstellingsvergoeding	39.202	49.145
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	3.931	27.248
	5.258.458	5.325.701

23. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor belastingen	64.618.440	-31.440.500
<i>Bij:</i>		
Correctie boekwinst verkopen	395.888	1.256.717
Correctie opwaardering onroerende zaken in exploitatie		0
Vrijval (dis)agio leningen	-31.265	7.629
Beperkt aftrekbare kosten	13.121	14.592
Generieke renteaftrekbeperking	3.924.394	2.818.675
<i>Af:</i>		
Correctie afschrijvingen	-554.670	-533.398
Correctie waardeveranderingen	-51.919.991	44.850.229
Correctie onderhoudslasten	-10.921.208	-5.544.105
Correctie dotatie voorzieningen	-40.040	-36.057
Correctie overige bedrijfslasten		-415
Dotatie herinvesteringsreserve	-788.390	-2.180.458
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5.440	-15.191
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	4.690.839	9.197.720
Af: Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag na verliesverrekening	4.690.839	9.197.720
Acute belastinglast	-1.277.636	-2.370.669
	2024	2023
Vennootschapsbelasting 2024	1.197.000	0
Vennootschapsbelasting 2023	61.000	2.370.669
Vennootschapsbelasting 2022	20.000	-76.873
Vennootschapsbelasting 2021	0	-175.099
Vennootschapsbelasting 2020	0	0
Vennootschapsbelasting 2019	0	0
Vennootschapsbelasting 2018	0	0
Mutatie latente belastingvorderingen	180.000	247.000
Mutatie latente belastingverplichtingen	-1.000	71.000
	1.457.000	2.436.697

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief bedraagt 1,85% (2023: 18,06%). De lagere effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de correctie waardeveranderingen en fiscaal hogere onderhoudslast ten opzichte van de jaarrekening.

Transacties met verbonden partijen

Dit is niet van toepassing.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2023	9.255.157	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	0	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		9.255.157
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		-5.650.210
Liquide middelen per 31 december 2024	3.604.947	
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	0	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		3.604.947

Van de per 31 december 2024 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 3.604.844 (31 december 2023: € 9.254.973) vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen. De overige ontvangsten FVA betreft de ontvangen subsidie van het Rijk inzake aardbevingscompensatie.

Overige toelichtingen

Verantwoording Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Het voor Patrimonium Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (2023: € 187.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum volgens klasse F.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	S.J. Krajenbrink
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.874
Beloningen betaalbaar op termijn	22.626
<i>Subtotaal</i>	175.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	175.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2023	
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.336
Beloningen betaalbaar op termijn	21.106
<i>Subtotaal</i>	180.441
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	180.441

Toezichthoudende topfunctionarissen

	Dhr P.J.J.M. Roelofs			Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen			Mw. W.S. Beernink
Bedragen x € 1							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01-01] t/m [31-12]	[01-01] t/m [31-12]	[01-01] t/m [31-12]	[01-01] t/m [31-12]	[01-01] t/m [30-6]	[01-07] t/m [31-12]	
Bezoldiging							
Beloning	21.060	14.040	14.040	14.040	7.020	7.020	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	9.750	9.750	
-/- 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	21.060	14.040	14.040	14.040	7.020	7.020	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan							
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.	

	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen							
Bedragen x € 1	Mw J.G. Waanders - Kolhoop	Mw J.G. Waanders - Kolhoop	Dhr P.J.J.M. Roelofs	Dhr P.J.J.M. Roelofs		Dhr P. Veenstra	Dhr J.J. Blüm	Mw. S. Kromdijk
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01-01] t/m [10-1]	[11-01] t/m [30-6]	[01-01] t/m [30-6]	[01-07] t/m [31-12]	[01-01] t/m [31-12]	[01-07] t/m [31-12]	[01-07] t/m [31-12]	[01-01] t/m [31-12]
Bezoldiging								
Beloning	383	9.537	6.732	10.098	13.464	6.732	6.732	13.464
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	514	13.254	9.350	14.025	18.700	9.350	9.350	18.700
-/- 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.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	383	9.537	6.732	10.098	13.464	6.732	6.732	13.464
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan								
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.	n.v.t.	n.v.t.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2024

Activa	31 december 2024		31 december 2023	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.035.567.707		949.293.627	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.803.621		0	
		1.038.371.328		949.293.627
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	933.372		1.122.169	
		933.372		1.122.169
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	33.453.044		28.917.156	
Interne lening	10.461.000		11.154.000	
Latente belastingvorderingen	716.528		896.528	
Overige effecten	1.219		1.219	
		44.631.791		40.968.903
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	219.125		210.194	
		219.125		210.194
Vorderingen				
Huurdebiteuren	404.614		356.074	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0		-40.588	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.605.811		2.420.577	
Overige vorderingen			0	
Overlopende activa	817.637		410.962	
		2.828.062		3.147.025
Liquide middelen		-472.516		6.934.517
Totaal van activa		1.086.511.162		1.001.676.435

Passiva	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	712.078.091	594.651.718
Overige reserves	93.403.323	142.086.297
Totaal van eigen vermogen	805.481.414	736.738.015
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	34.542.223	29.090.994
Latente belastingverplichtingen	2.696.826	2.697.783
Overige voorzieningen	407.503	446.261
Totaal van voorzieningen	37.646.552	32.235.038
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.085.961	3.493.485
Schulden aan banken	221.084.893	213.738.202
Totaal van langlopende schulden	224.170.854	217.231.687
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	407.524	384.790
Schulden aan banken	7.676.670	2.911.960
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.312.550	2.711.519
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.856.751	1.057.435
Schulden ter zake van pensioenen	55.549	51.399
Overige schulden	3.670.277	5.558.605
Overlopende passiva	2.233.023	2.795.987
Totaal van kortlopende schulden	19.212.343	15.471.695
Totaal van passiva	1.086.511.162	1.001.676.435

Balans niet-DAEB per 31 december 2024

Activa	31 december 2024	31 december 2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	41.827.078	38.573.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	41.827.078	38.573.542
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	3.790	3.635
	3.790	3.635
Vorderingen		
Huurdebiteuren	24.835	21.519
Belastingen en premies sociale verzekeringen	72.152	108.762
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	27.029	13.585
	124.016	143.866
Liquide middelen	4.077.463	2.320.640
Totaal van activa	46.032.348	41.041.683

Passiva	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	26.499.175	14.038.997
Overige reserves	6.953.869	14.878.159
Totaal van eigen vermogen	33.453.044	28.917.156
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	115.000	0
Latente belastingverplichtingen	121.174	121.217
Overige voorzieningen	13.471	14.752
Totaal van voorzieningen	249.645	135.969
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	449.680	496.400
Interne lening	10.461.000	11.154.000
Totaal van langlopende schulden	10.910.680	11.650.400
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	23.360	23.360
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	109.506	89.637
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	-40.588
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	61.798	35.214
Schulden ter zake van pensioenen	1.896	1.754
Overige schulden	1.179.675	194.189
Overlopende passiva	42.744	34.591
Totaal van kortlopende schulden	1.418.979	338.157
Totaal van passiva	46.032.348	41.041.683

Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	43.147.144	41.946.731
Opbrengsten servicecontracten	2.963.705	2.865.931
Lasten servicecontracten	-2.900.122	-3.241.357
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.175.887	-2.071.878
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.464.789	-16.918.651
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.669.597	-4.615.624
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.900.455	17.965.152
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.396.691	3.885.573
Toegerekende organisatiekosten	-111.368	-84.439
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-930.878	-2.837.598
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	354.445	963.536
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.549.028	-29.683.738
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.100.627	-15.022.911
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.551.599	-44.706.649
Overige organisatiekosten	-1.466.959	-1.481.933
Kosten omtrent leefbaarheid	-703.627	-515.971
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	205.937	217.931
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.252.404	-5.319.338
Totaal van financiële baten en lasten	-5.046.467	-5.101.407
Totaal van resultaat vóór belastingen	65.589.446	-32.877.272
Belastingen	-1.409.704	-2.358.722
Resultaat uit deelnemingen	4.535.888	1.358.798
Totaal van resultaat na belastingen	68.715.630	-33.877.196

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	2.648.322	2.535.066
Opbrengsten servicecontracten	142.078	135.346
Lasten servicecontracten	-134.832	-140.163
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-73.641	-69.055
Lasten onderhoudsactiviteiten	-387.832	-352.667
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-156.668	-152.087
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.037.426	1.956.440
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	171.353	328.034
Toegerekende organisatiekosten	-3.736	-2.791
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-255.594	-408.493
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-87.978	-83.250
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.000	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.037.583	-143.580
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.922.583	-143.580
Overige organisatiekosten	-49.732	-49.665
Kosten omtrent leefbaarheid	-29.019	-20.056
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-210.172	-223.163
Totaal van financiële baten en lasten	-210.096	-223.116
Totaal van resultaat vóór belastingen	4.583.184	1.436.774
Belastingen	-47.296	-77.974
Totaal van resultaat na belastingen	4.535.888	1.358.798

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	42.843.163	41.668.080
Vergoedingen	2.721.044	2.831.078
Overige bedrijfsontvangsten	172.750	1.712.482
Ontvangen interest	204.118	219.872
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>45.941.076</i>	<i>46.431.512</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.883.069	4.621.371
Onderhoudsuitgaven	13.902.716	15.403.998
Overige bedrijfsuitgaven	11.314.015	11.231.203
Betaalde interest	5.302.503	5.280.476
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	65.284	377.548
Verhuurderheffing	0	15.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	389.496	237.036
Vennootschapsbelasting	405.282	1.263.767
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>36.262.366</i>	<i>38.430.399</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.678.710	8.001.111
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB	1.356.907	3.875.196
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.356.907</i>	<i>3.875.196</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.414.763	752.137
Aankopen		690.364
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26.209.768	15.098.522
Investeringen overig	-64.686	124.825
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>30.559.845</i>	<i>16.665.848</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.202.938	-12.790.652
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	21.657
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>0</i>	<i>21.657</i>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-29.202.938	-12.768.996

	2024	2023
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	23.000.000	5.000.000
Aflossing interne lening DAEB	693.000	693.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	11.296.750	3.616.706
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.396.250	2.076.293
Mutatie van geldmiddelen	-7.127.978	2.076.293
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	6.499.333	9.624.436
Geldmiddelen per 31 december	-628.645	6.934.333

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.629.664	2.518.225
Vergoedingen	453.140	133.700
Overige bedrijfsontvangsten	5.159	51.273
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.087.963	2.703.198
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	171.868	162.657
Onderhoudsuitgaven	240.434	708.971
Overige bedrijfsuitgaven	434.703	365.913
Betaalde interest	209.652	224.880
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2.298	13.288
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	17.927	10.910
Vennootschapsbelasting	18.210	56.784
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	1.095.090	1.543.403
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.992.872	1.159.795
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden niet-DAEB	211.860	1.019.392
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	211.860	1.019.392
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	10.604	9.766
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	10.604	9.766
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	201.256	1.009.626
FVA		
Ontvangsten overig	0	936
Uitgaven overig	0	289
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	647
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	0	1.010.273
Financieringsactiviteiten		

	2024	2023
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360
Aflossing interne lening DAEB	693.000	693.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	716.360	-716.360
Mutatie van geldmiddelen	1.477.768	1.453.709
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	2.755.640	866.931
Geldmiddelen per 31 december	4.233.408	2.320.640

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld door het bestuur op 5 juni 2025.

S.J. Krajenbrink

bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 5 juni 2025.

Dhr P.J.J.M. Roelofs Voorzitter

Dhr J.J. Blüm Lid

Mw. S. Kromdijk Lid

Dhr P. Veenstra Lid

Mw. W.S. Beernink Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Patrimonium Groningen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. De bestemming vindt plaats overeenkomstig de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.