



CHRISTELIJKE WONINGSTICHTING

Patrimonium

Samen blijven doorpakken

Jaarverslag 2025 Patrimonium



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Ons jaar in één oogopslag	4
BESTUURSVERSLAG	
Voorwoord	7
1. Bestuur, toezicht en organisatie	10
1.1 Verslag van het bestuur	11
1.2 Organisatie en medewerkers	13
1.3 Governance	15
1.4 Verslag van de Raad van Commissarissen	16
1.4.1 Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol	17
1.4.2 Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties	19
1.4.3 Verslag vanuit de werkgeversrol	20
1.4.4 Verslag vanuit de klankbordfunctie	21
1.4.5 Samenstelling, bezoldiging en functioneren Raad van Commissarissen	21
1.4.6 Functioneren Raad van Commissarissen	23
1.5 Risico's en onzekerheden	26
2. Thuis bij Patrimonium	29
2.1 In verbinding met onze huurders	30
2.2 Leefbaarheid	34
2.3 Betaalbaarheid	37
2.4 Passend toewijzen en maatschappelijke opgaven	37
2.5 Nieuwbouw, verbeteren en verduurzamen	42
3. Financiën	47
BIJLAGEN BESTUURSVERSLAG	

Bijlagen bestuursverslag	55
Organogram	56
Overzicht Belangenhouders	57
JAARREKENING	
Jaarrekening	59
Balans per 31 december 2025 na resultaatbestemming	60
Winst- en verliesrekening over 2025	62
Kasstroomoverzicht over 2025	63
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	65
Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	81
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	86
Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	87
Toelichting op de balans per 31 december 2025	88
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	119
Toelichting op het kasstroomoverzicht	128
Overige toelichtingen	129
Gescheiden verantwoording DAEB / NIET-DAEB	133
Ondertekening van de jaarrekening	143
BIJLAGEN JAARREKENING	
Overige gegevens	144
Verklaring accountant	145
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	145

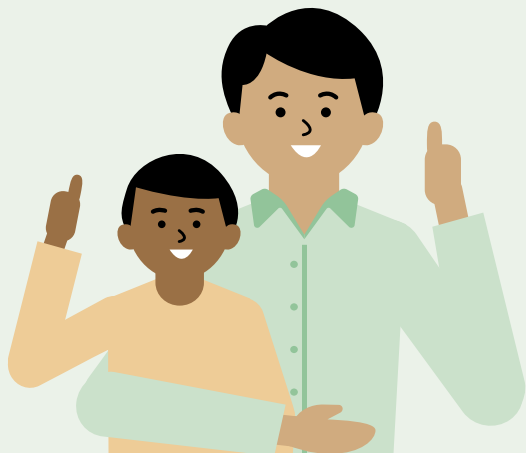
Ons jaar in één oogopslag

Huurders

Rapportcijfers

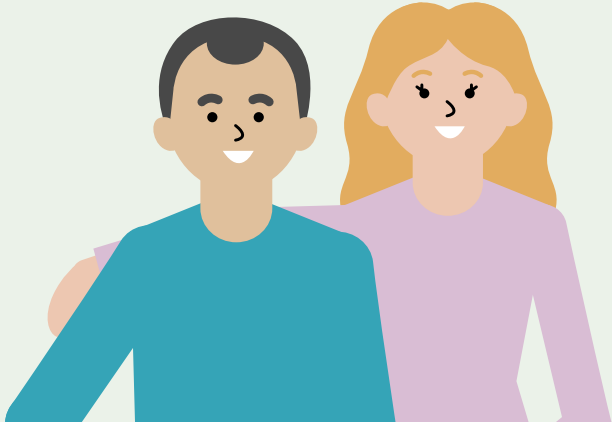
Nieuwe huurders

8,2



Reparatieverzoek huurders

8,3

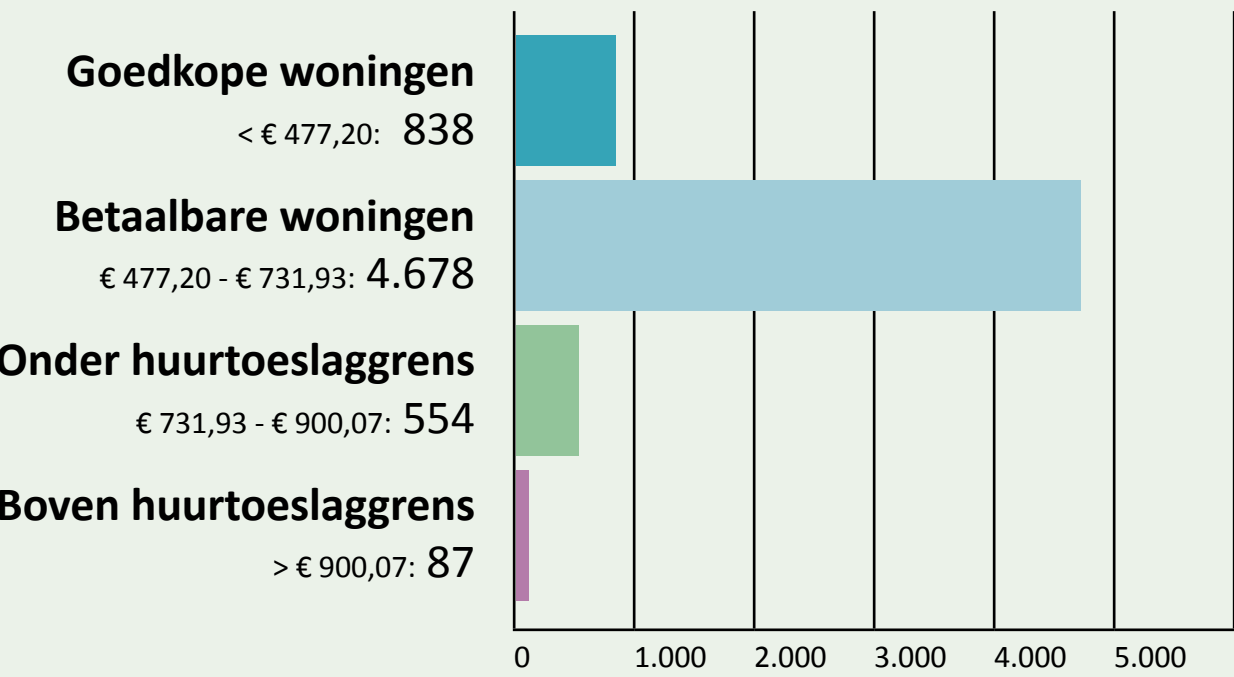


Vertrokken huurders

7,4



Betaalbaarheid



€ 616

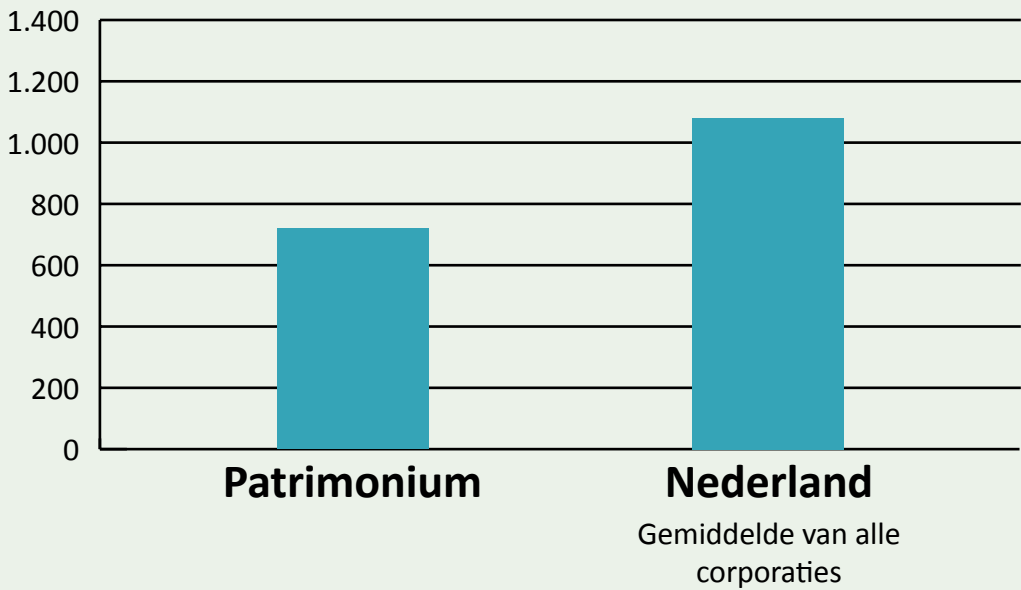
Gemiddelde maandhuur



4,45%

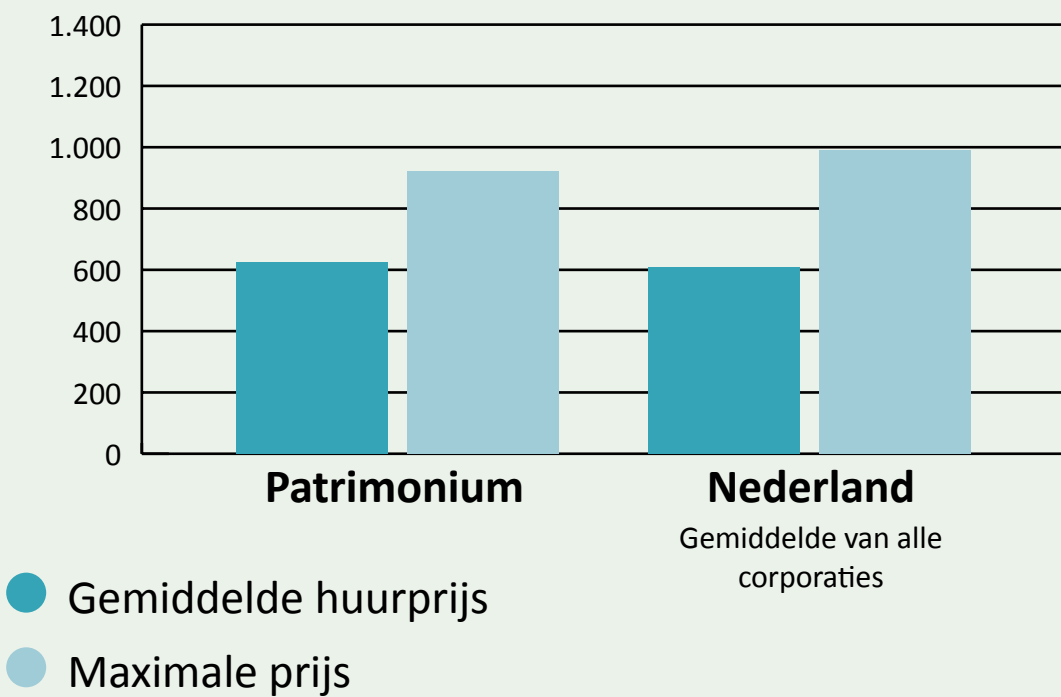
Gemiddelde huursomstijging

Beïnvloedbare bedrijfslasten (€/vhe)



Benchmark 2025

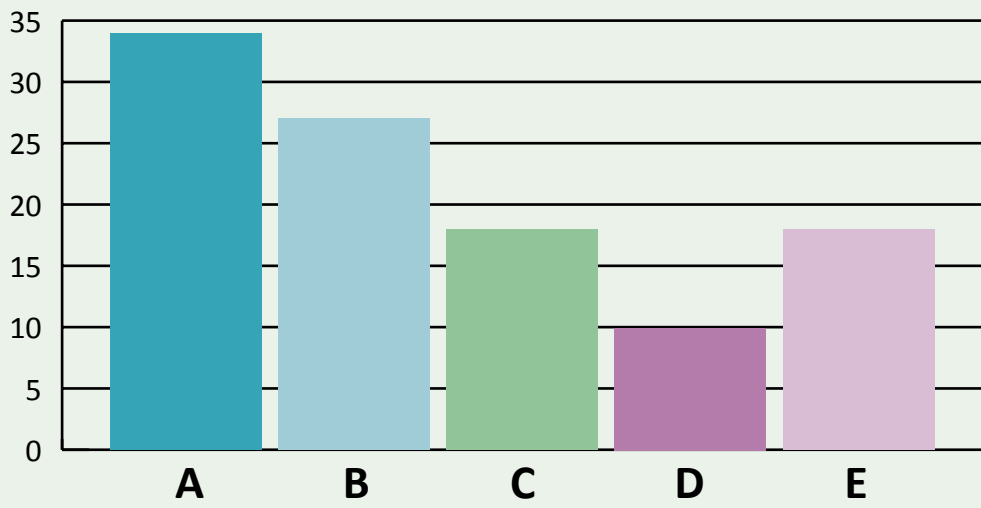
Betaalbare woningen



Benchmark 2025

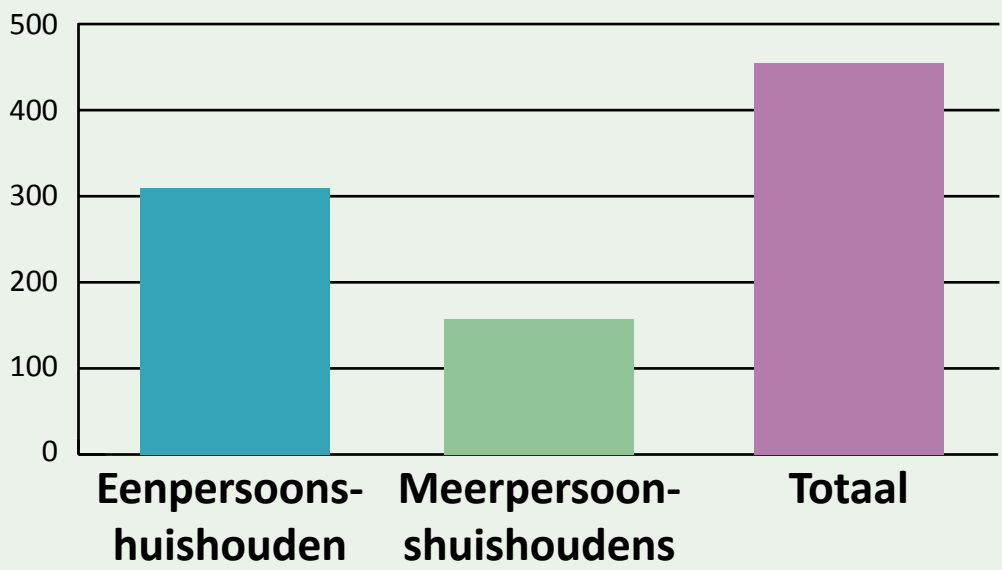
Urgentieaantallen

Totaal: 107



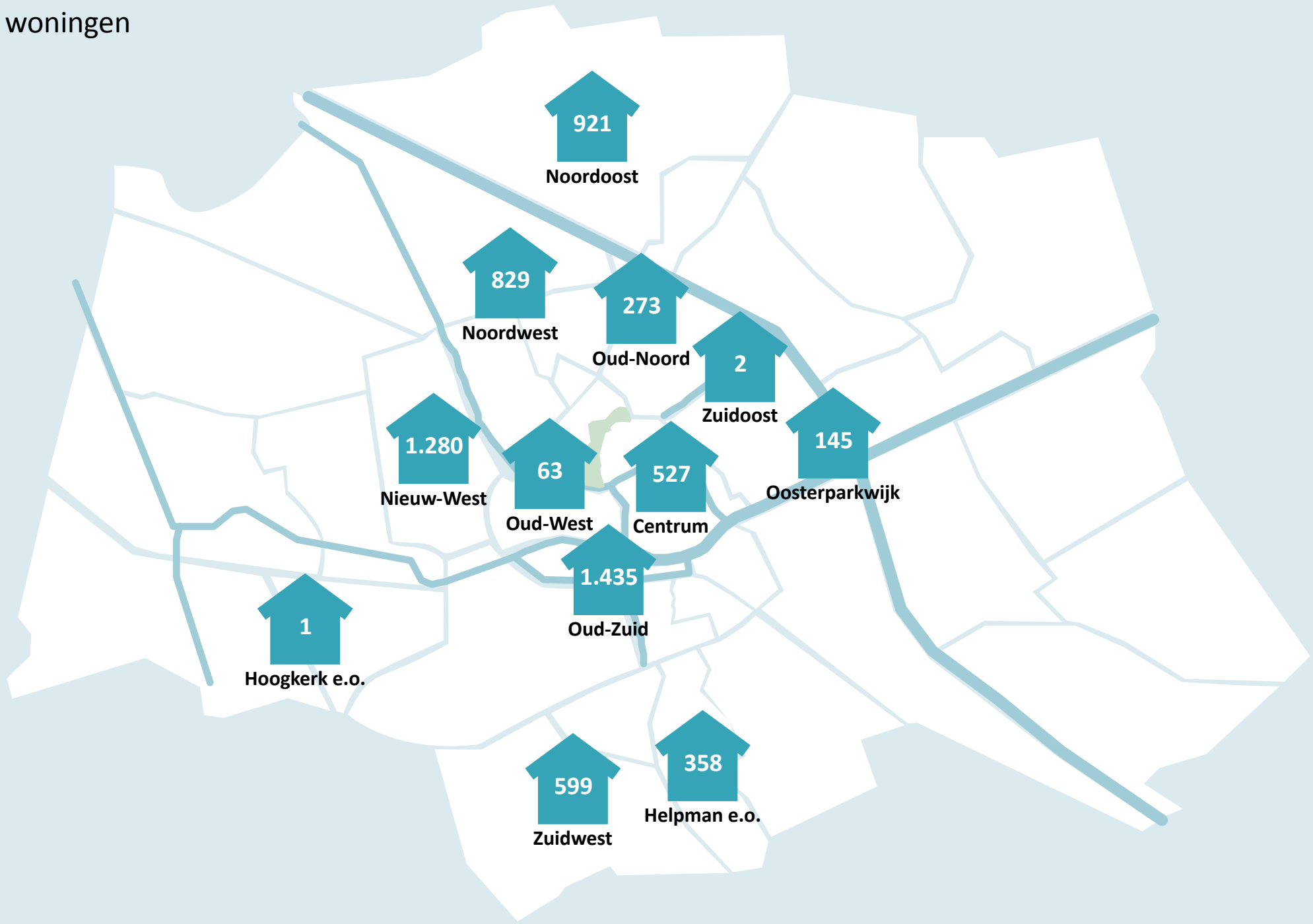
- A. Algemeen: 34
- B. Wijkvernieuwingsurgentie: 27
- C. Proef wonen: 18
- D. Woonkans: 10
- E. Vergunninghouders: 18

Verhuringen



Woningvoorraad 2025

Totaal: 6.433 woningen



Samenstelling woningvoorraad



6.433
Woongelegenheden (eengezins-, meergezinswoningen en zorgeenheden)

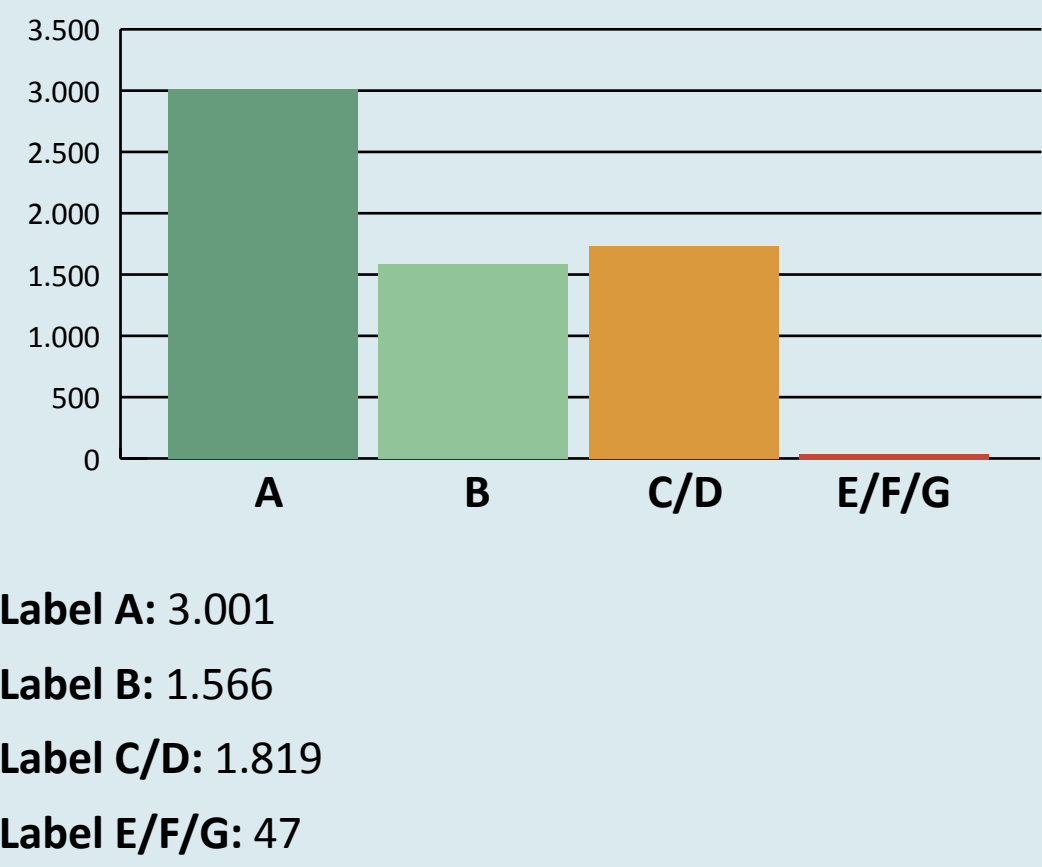


999
Parkeergelegenheden (garageboxen en parkeerplaatsen)



366
Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en overig vastgoed

Energielabels



Mutaties in bezit



31
Nieuwe woningen



418
Gerenoveerde en/of verduurzaamde woningen



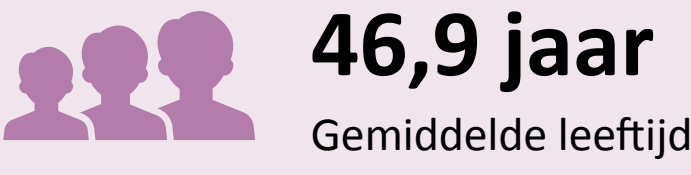
51
Gesloopte woningen



5
Verkochte woningen

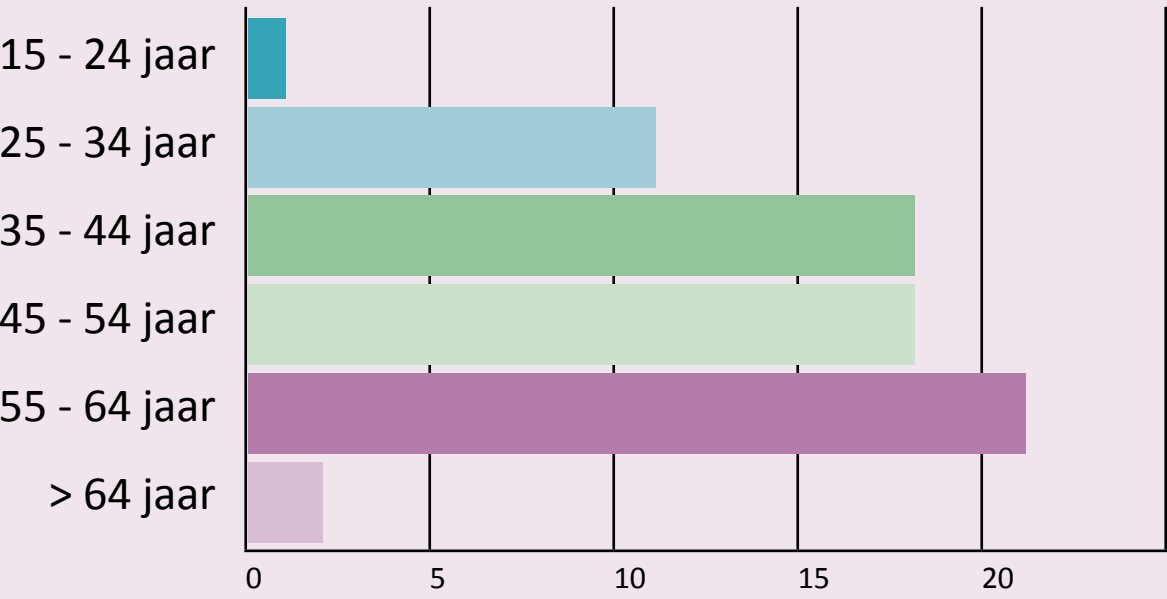
Mens en organisatie

Medewerkers

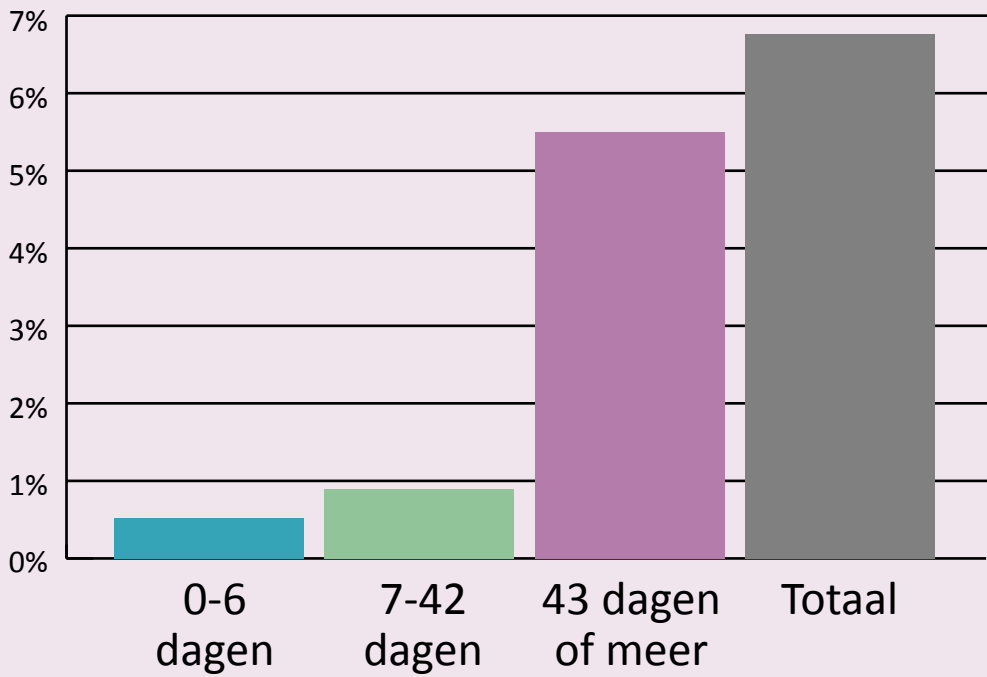


Leeftijdsopbouw

Aantal medewerkers per leeftijdscategorie



Ziekteverzuim



Financieel

Waar gaat de huur naar toe?

-  Onderhoud: 30%

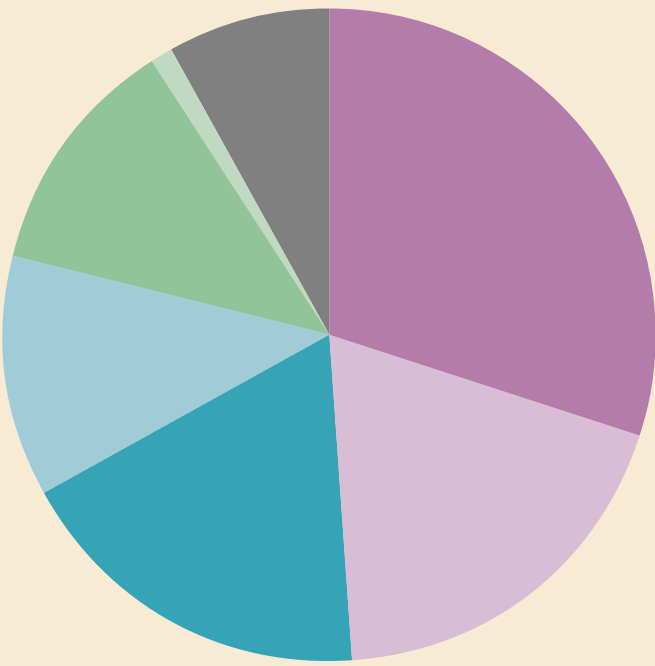
 Investerings t.b.v. woningverbeteringen: 19%

 Heffingen en belastingen: 18%
-  Personeel: 12%

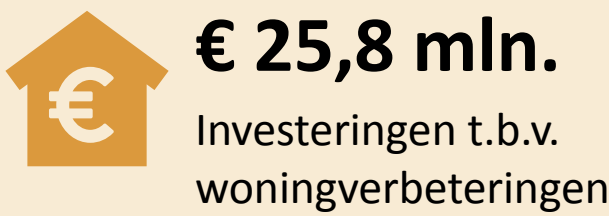
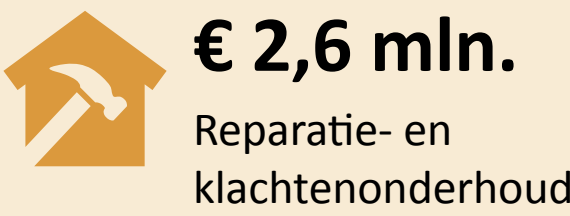
 Rente: 12%

 Leefbaarheid: 1%

 Overige bedrijfskosten: 8%



Onderhoudskosten



Kengetallen





Voorwoord

Samen blijven doorpakken

Er liggen veel maatschappelijke opgaven voor ons. Eén daarvan is het woningtekort. Hoe zorgen we voor voldoende woningen in de stad, zodat er voor alle doelgroepen een passende plek is om te wonen? Tegelijkertijd werken we aan onze klimaatdoelen. We verduurzamen onze woningen en maken ze stap voor stap aardgasvrij. Ook zetten we in op wonen en zorg, met goede, zorggeschikte woningen voor mensen die nu of in de toekomst ondersteuning nodig hebben. En dat alles willen we betaalbaar houden. Veel van deze opgaven hebben we vertaald naar concrete doelen in ons ondernemingsplan 'Welkom thuis'. We liggen goed op koers om deze doelen te realiseren.

Versnelling in verduurzaming

In 2025 hebben we 418 woningen verduurzaamd. Daarmee kwamen we eind 2025 uit op een gemiddeld energielabel A voor ons bezit. We lopen hiermee voor op onze doelstelling. In een periode van hoge energiekosten is dat een belangrijk voordeel voor onze huurders. Tegelijkertijd zijn we er met een gemiddeld label A nog niet. Er zijn nog woningen die dit niveau niet hebben. Daarom blijven we de komende jaren stevig inzetten op verdere verduurzaming.

Nieuwbouwopgave komt op gang

Met de oplevering van Doefmat hebben we 31 woningen toegevoegd aan onze voorraad. Toch blijft de beschikbaarheid van voldoende woningen onze grootste zorg. Het duurt vaak lang voordat plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd en wij de sleutels aan nieuwe huurders kunnen overhandigen. Samen met onze partners werken we eraan om dit proces te versnellen. Hierover hebben we ook afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Inmiddels zijn we gestart met de bouw van 71 woningen aan de Suikerzijde, 18 woningen aan de 16 Aprillaan en 76 woningen aan de Bottelroosstraat in Selwerd. Daarnaast werken we op andere locaties aan de uitbreiding van onze woningvoorraad. Niet alleen via nieuwbouw, maar ook door het splitsen van woningen, woningdelen en optoppen creëren we extra woonruimte of bereiden we dit voor.

A-score voor huurderstevredenheid

In 2025 behaalden we een A-score voor huurderstevredenheid. Een mooi resultaat dat laat zien dat onze dienstverlening wordt gewaardeerd. Nieuwe huurders waardeerden ons met een 8,2, reparatieverzoeken kregen een 8,3 en vertrokken huurders gaven een 7,4. Uiteraard blijven we ons inzetten om deze waardering ook in de komende jaren vast te houden.

Een gezonde en toekomstbestendige organisatie

We willen goede maatschappelijke resultaten neerzetten met een compacte en wendbare organisatie. Dat kan alleen als medewerkers met betrokkenheid en eigenaarschap hun werk doen. Dat zien we gelukkig terug in de praktijk. Met één van de laagste bedrijfslasten van alle corporaties in Nederland gaan we zorgvuldig om met onze middelen. De betrokkenheid van medewerkers wordt gewaardeerd met een 7,6. Dit vormt een stevige basis onder onze prestaties. Tegelijkertijd blijven we investeren in de verdere ontwikkeling en toekomstbestendigheid van onze organisatie.

Leefbaarheid als blijvend speerpunt

De leefbaarheid in onze wijken vraagt blijvende aandacht. Helaas zien we dat deze op sommige plekken nog niet verbetert. De oorzaken verschillen per wijk. Daar maken we de komende periode extra ruimte voor. Want een thuis is meer dan alleen een woning.

Blijven doorpakken

We zijn volop in beweging. Het is belangrijk om koers te houden en door te pakken. In 2025 werden we in het voorjaar geconfronteerd met een voorstel tot een huurbevriezing, deze is uiteindelijk niet doorgegaan. Als organisatie konden we hier snel en adequaat op inspelen. Ook in de toekomst gaan nieuwe ontwikkelingen zich aandienen waarop we moeten anticiperen. Als wendbare organisatie zijn we daartoe in staat. Dat doen we niet alleen.

In een samenleving die steeds complexer wordt, is samenwerking essentieel. Samen met huurders, maatschappelijke partners en de gemeente Groningen zetten we de schouders eronder.

Tot slot wil ik mijn dank uitspreken aan alle medewerkers en iedereen die heeft bijgedragen aan onze volkshuisvestelijke resultaten.

Hartelijke groet,

Bas Krajenbrink,
Bestuurder



A man in a blue suit and red tie stands at the front of a modern meeting room, holding a white paper and speaking into a microphone. He is addressing a group of people seated at long wooden tables. The room has a high ceiling with a grid of recessed lights and two large, cylindrical pendant lights. Large windows in the background show a blue sky. A green exit sign is visible above the door. A large potted plant is on the right side of the room. In the foreground, the backs of several people are visible as they sit at the tables. The floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is professional and collaborative.

1. Bestuur, toezicht en organisatie

1.1 Verslag van het bestuur

Onze missie, visie en kernwaarden

Vanuit onze christelijke identiteit bieden wij, nu en in de toekomst, goede en passende woningen aan voor mensen die een betaalbare huurwoning zoeken. We staan dicht bij onze huurders en woningzoekenden en werken samen aan leefbare wijken waar het prettig wonen is. Patrimonium werkt daadkrachtig aan een thuis in leefbare wijken. Met een open, betrokken en betrouwbare dienstverlening werken we samen met huurders en maatschappelijke partners. Ons woningbezit sluit aan bij de woonvraag van vandaag en morgen. We zijn ondernemend en handelen als goed rentmeester. Zo zorgen we voor een gezonde organisatie en dragen we bij aan een leefbare wijken, ook voor volgende generaties. Onze kernwaarden vormen de basis van ons handelen en onze keuzes: betrokken, toekomstgericht, daadkrachtig en ondernemend.

Keuzes maken in tijden van schaarste

De maatschappelijke opgaven zijn groot, terwijl de financiële ruimte onder druk staat. Dat vraagt om scherpe keuzes. Investeren we in nieuwbouw, of verduurzamen we bestaande woningen met een lager energielabel? Kiezen we voor extra inzet op leefbaarheid in wijken, of richten we ons op het versnellen van nieuwbouw? Dit soort afwegingen wordt de komende jaren steeds urgenter. Elke euro kan immers maar één keer worden uitgegeven. Daarom is duidelijke prioritering nodig en zorgvuldige besluitvorming, waarbij elke investering maximaal bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke opgave. Transparantie in onze keuzes en het gesprek daarover met partners zijn daarbij onmisbaar.

Toewerken naar een duurzaam prestatiemodel

Om onze maatschappelijke opgave ook op de lange termijn waar te maken, is een gezonde financiële basis essentieel. We moeten kosten en opbrengsten meerjarig in balans houden en tegelijkertijd blijven investeren in ons vastgoed, onze organisatie en de samenwerking met partners. Die opgaven kunnen we niet alleen realiseren. Op dit moment investeren we meer dan er aan inkomsten binnenkomt. Dat is mogelijk omdat we financieel gezond zijn, maar ook wij kennen onze grenzen. Daarom werken we toe naar een duurzaam prestatiemodel, waarin ambities, investeringsruimte en risico's zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. In 2026 brengen we dit integraal in beeld, zodat we onderbouwde keuzes kunnen maken voor de korte én lange termijn.

Draagvlak en weerstand

De transities waar we voor staan hebben directe impact op onze huurders en hun leefomgeving. Verduurzaming brengt werkzaamheden en tijdelijke overlast met zich mee. Het aardgasvrij maken van woningen roept vragen op. Nieuwbouw in bestaande wijken kan zorgen oproepen over parkeerdruk, uitzicht of veranderingen in de buurt. Veranderingen aan woning en leefomgeving zijn ingrijpend. Voor sommige bewoners komen meerdere ontwikkelingen tegelijk, wat als belastend kan worden ervaren. Tegelijkertijd zijn deze stappen noodzakelijk om woningen toekomstbestendig en betaalbaar te houden. Het zorgvuldig betrekken van bewoners en het werken aan draagvlak vraagt daarom blijvende aandacht. Dat betekent luisteren, uitleggen, belangen afwegen en soms ook lastige keuzes maken. Alleen zo kunnen we noodzakelijke veranderingen doorvoeren met oog voor de mensen om wie het gaat.

Beschikbaarheid vergroten

De beschikbaarheid van betaalbare woningen blijft achter bij de groeiende vraag. Al meerdere jaren neemt het aantal corporatiewoningen af, terwijl de behoefte toeneemt. De wachtlijsten worden langer, met grote maatschappelijke gevolgen. Dit vraagt om urgentie én om een brede aanpak. We moeten sneller bouwen, procedures verkorten en inzetten op betaalbare bouwconcepten. Daarnaast verkennen we mogelijkheden voor verdichten, optoppen, woningdelen en het splitsen van woningen. Er

is geen eenvoudige oplossing; meerdere maatregelen zijn nodig om daadwerkelijk verschil te maken. Dat vraagt om een gezamenlijke inzet van corporaties, gemeente en andere partners. In het nieuwe landelijke coalitieakkoord zijn hiervoor belangrijke stappen gezet. Ook in de prestatieafspraken zijn de contouren vastgelegd. In 2026 willen we deze vertalen naar concrete en uitvoerbare afspraken, zodat versnelling ook in de praktijk zichtbaar wordt.

Digitale transitie

De digitale ontwikkelingen gaan snel en hebben grote impact op onze organisatie. Hoewel nog niet altijd duidelijk is welke effecten zich op welke termijn voordoen, is zeker dat digitalisering ons werk blijvend verandert. Dit vraagt om tijdige voorbereiding, zodat we wendbaar blijven en kunnen meebewegen met technologische en maatschappelijke ontwikkelingen. Digitalisering biedt kansen om onze dienstverlening te verbeteren, processen efficiënter in te richten en meer datagedreven te werken. Denk aan het eenvoudiger regelen van zaken via digitale kanalen, slimmer plannen van onderhoud en beter benutten van informatie voor sturing en verantwoording. Tegelijkertijd vraagt dit om zorgvuldigheid op het gebied van privacy, informatiebeveiliging en digitale toegankelijkheid. Daarom investeren we in 2026 in onze ICT-omgeving, versterken we de informatiebeveiliging en vergroten we de digitale vaardigheden binnen de organisatie. Ook de komende jaren blijft dit een belangrijk aandachtspunt, zodat we onze maatschappelijke opgave effectief en toekomstbestendig kunnen blijven uitvoeren.

1.2 Organisatie en medewerkers

Bouwen aan samenwerking, continuïteit en duurzame inzetbaarheid

Nadat in 2024 veel vacatures succesvol zijn ingevuld, stond 2025 in het teken van het goed inwerken van nieuwe collega's en het versterken van teams en onderlinge samenwerking. We investeerden bewust in verbinding, kennisdeling en een goede landing binnen de organisatie. Daarmee hebben we een stevige basis gelegd voor een toekomstbestendige organisatie.

Arbeidsmarkt en continuïteit

De arbeidsmarkt wordt steeds krappere. Dit vraagt blijvende aandacht voor strategische personeelsplanning en het borgen van continuïteit binnen de organisatie. We houden nadrukkelijk oog voor een evenwichtige opbouw van het personeelsbestand zoals: leeftijd, ervaring en man en vrouw. Zo ondersteunen we kennisoverdracht en samenwerking tussen generaties. Het versterken van samenwerking tussen teams en disciplines bleef ook in 2025 een belangrijk speerpunt.



Duurzame inzetbaarheid, medewerkerstevredenheid en vitaliteit

Duurzame inzetbaarheid is en blijft een kernonderdeel van ons HR-beleid. We investeren structureel in de vitaliteit, ontwikkeling en het werkplezier van onze medewerkers. In 2025 volgden medewerkers diverse trainingen en opleidingen om goed te blijven aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de sector. De opleidingskosten vielen in 2025 hoger uit dan begroot. De begroting bedroeg € 130.000; in totaal is € 153.211 besteed aan opleidingen. Hiervan is € 147.249 ingezet voor functionele scholing en € 5.962 vanuit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Deze stijging ten opzichte van voorgaande jaren onderstreept onze ambitie om blijvend te investeren in professionele ontwikkeling van onze medewerkers. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de cao-verplichting om iedere medewerker minimaal 12 uur scholing per jaar te bieden.

In het kader van vitaliteit namen we als organisatie deel aan sportieve activiteiten, zoals het corporatievolleybaltoernooi en de 4 Mijl van Groningen. Bedrijfsuitjes stonden in het teken van leerzaam, leuk en verbindend zijn. Deze initiatieven dragen bij aan gezondheid, verbinding en teamgevoel. Begin 2025 zijn de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gedeeld met alle medewerkers. Hieruit blijkt dat medewerkers over het algemeen zeer tevreden zijn over het werken bij Patrimonium. Zij

voelen zich gezien, ervaren ontwikkelmogelijkheden en voelen zich verbonden met de organisatie als collega's. De uitkomsten zijn benut voor gesprekken binnen teams en het inzetten van gerichte acties. Zo hebben we twee interne vertrouwenspersonen aangesteld.

Arbo, veiligheid en welzijn van medewerkers

In 2025 lag de focus op veiligheid, welzijn en arbeidsomstandigheden. De bedrijfshulpverlening was goed ingericht, en ons terrein is rookvrij geworden, wat bijdraagt aan een gezonde werkomgeving. Het ziekteverzuim was relatief hoog door langdurig verzuim dat niet werkgerelateerd en niet beïnvloedbaar was; preventie, begeleiding en re-integratie blijven daarom belangrijk. Het bedrijfsnoodplan, de branche-RI&E en het agressieprotocol zijn geactualiseerd. Ook zijn interne regelingen herzien en is het functiehuis grotendeels vernieuwd, zodat functies en ontwikkelpaden beter aansluiten bij de organisatie.

Digitalisering en verduurzaming binnen de bedrijfsvoering

In het afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet in het verder moderniseren van onze digitale werkomgeving. De voorbereidingen voor de migratie van het ERP-systeem naar de cloud brengen ons dichterbij een flexibele en toekomstbestendige ICT-basis. Daarnaast verkennen we de inzet van kunstmatige intelligentie om processen te versnellen en medewerkers beter te ondersteunen in hun dagelijkse werk. In dit kader hebben het managementteam en een aantal kerngebruikers een AI-cursus gevolgd om kennis en bewustwording rondom deze ontwikkelingen te vergroten. Cybersecurity blijft daarbij een vaste pijler. Door continue monitoring, gerichte trainingen en versterkte beveiligingsmaatregelen zorgen we ervoor dat onze systemen en gegevens goed beschermd blijven. Parallel hieraan is de elektrificatie van het wagenpark verder doorgezet, passend bij onze duurzaamheidsambities. Door digitalisering en verduurzaming te combineren versterken we onze bedrijfsvoering en sluiten we aan bij de strategische koers van de organisatie.

Inkoop

Het inkoopbeleid is in 2025 herijkt. In het vierde kwartaal is het Inkoopjaarplan voor 2026 vastgesteld, waarin alle geplande inkopen van meer dan € 50.000 zijn opgenomen. Ook de spendanalyse is besproken en vastgesteld. Daarnaast zijn in 2025 diverse inkooptrajecten uitgevoerd. Zo zijn de aanbestedingen voor het cv-onderhoud, de vervanging van badkamers, keukens en toiletten en meerdere aanbestedingen binnen de afdeling Vastgoed afgerond.

Planning & Control

De planning- en controlcyclus is in uitvoering. De Kaderbrief is in 2025, net als in 2024, afgestemd met het HPPG. De maand- en kwartaalrapportages worden in het managementteam besproken. De voortgang van projecten wordt periodiek besproken binnen de afdeling Vastgoed en Business Control. De Raad van Commissarissen heeft per kwartaal een verantwoordingsdocument ontvangen met informatie over kwaliteit, verhuur, verkoop, HR, financiën en de ratio's. Daarnaast bevat het document een inhoudelijke toelichting op de realisatie van de plannen en verantwoording op het gebied van governance, strategische risico's, frauderisico's en de voortgang van aanbevelingen uit de Management Letter.

Medezeggenschap

De samenwerking met de ondernemingsraad verloopt constructief en in goede dialoog. Ook in 2025 is samengewerkt bij beleidsontwikkelingen en organisatievraagstukken. Deze samenwerking draagt bij aan zorgvuldige besluitvorming en breed gedragen beleid.

1.3 Governance

Patrimonium onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en beschouwt deze als een belangrijk instrument om te voldoen aan haar verplichtingen en om verantwoording af te leggen aan stakeholders. De Governancecode is opgebouwd rond vijf samenhangende principes:

1. Bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. Bestuur en Raad van Commissarissen gaan in dialoog met belanghebbenden.
5. Bestuur en Raad van Commissarissen beheersen de risico's die samenhangen met de activiteiten van de corporatie.

Toepassing en borging

Patrimonium onderschrijft de Governancecode van harte, past de principes toe en voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de code. Wij zien de Governancecode als een richtlijn voor kwaliteitsverbetering, transparantie en het afleggen van verantwoording. Voor de bestuurder vormt de Governancecode een belangrijk uitgangspunt voor het dagelijks handelen. Voor de Raad van Commissarissen is de code een essentieel toezichtsdokument en een vast onderdeel van de kwartaalrapportages. De in 2024 geactualiseerde Governancecode is in 2025 expliciet besproken binnen het managementteam en de Raad van Commissarissen. Daarnaast is de code toegelicht tijdens een medewerkersbijeenkomst, om het bewustzijn en de toepassing binnen de organisatie te versterken.

Afwijking en verantwoording

Bij de herbenoeming van de tekenend accountant is, met een gemotiveerde toelichting, afgeweken van de in de Governancecode genoemde maximale benoemingstermijn van vijf jaar. Deze afwijking wordt nader toegelicht in het jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

Verbindingen

De evaluatie van het verbindingsstatuut is opgenomen in de vierde kwartaalrapportage van 2025. In dat jaar is Patrimonium één nieuwe verbinding aangegaan door deel te nemen aan Groningen Huurt. Het doel van deze verbinding is het realiseren van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de provincie Groningen. De deelname voldoet aan alle voorwaarden zoals vastgelegd in het verbindingsstatuut.

1.4 Verslag van de Raad van Commissarissen

Het jaar 2025 was een bijzonder jaar in de volkshuisvesting en daarmee ook voor Patrimonium. De door het kabinet Schoof aangekondigde huurbevrozing en de plotselinge stopzetting van de invoering daarvan vormde ook voor Patrimonium een grote belasting op haar organisatie en medewerkers. Afgelopen jaar werd gekenmerkt door aanhoudende druk op de woningmarkt, maatschappelijke belangstelling voor woningbouw, stijgende bouwkosten maar ook het voortdurend doorwerken aan verbetering van de huisvesting en voorbereidende werkzaamheden aan nieuwbouwprojecten. Zo zijn in 2025 projecten als Doefmat en de Zuiderflat opgeleverd, is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwe flat aan de Bottelroosstraat en zijn weer veel woningen verduurzaamd. In het jaar 2025 zag ook de vereniging Groningen Huurt het licht; de 13 woningcorporaties in de provincie Groningen hebben nu gezamenlijk één woonruimteverdeelsysteem voor de gehele provincie gelanceerd. De bestuurder van Patrimonium is het eerste voorzitterschap van deze vereniging toevertrouwd.

De samenwerking tussen bestuur en raad was constructief en open. Er was ruimte voor een kritische dialoog, reflectie en gezamenlijke afwegingen. De raad waardeert de inzet en professionaliteit van bestuurder en de medewerkers, die zich dagelijks inspannen om huurders een goede en betaalbare woning te blijven bieden, vaak in een complexe en veranderende omgeving. De samenwerking met huurdersorganisatie HPPG verloopt eveneens constructief en in goede harmonie. Ook heeft de raad aandacht besteed aan zijn eigen functioneren.

Door zelfevaluatie en permanente educatie is gewerkt aan het versterken van deskundigheid binnen de raad. Hiermee wil de raad blijvend bijdragen aan goed toezicht en zorgvuldig bestuur. De raad is zich bewust van de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Patrimonium draagt in de stad Groningen. Met vertrouwen kijkt de raad vooruit en blijft zich inzetten voor een organisatie die betrouwbaar, transparant en toekomstbestendig is.

Namens de Raad van Commissarissen dank ik alle belanghebbenden voor hun inzet en samenwerking in 2025.

Peter Roelofs,

Voorzitter



Governance

Onze visie op toezicht- en toetsingskader

De Raad van Commissarissen legt met dit jaarverslag publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij in het afgelopen jaar invulling heeft gegeven aan haar taken en bevoegdheden. Deze taken zijn vastgelegd in artikel 19 van de statuten. De statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen zijn te vinden op www.patrimonium-groningen.nl. Raad en bestuur delen een gezamenlijke toezichtvisie. In deze visie beschrijft de raad waarom, waartoe en hoe hij toezicht houdt. De raad vindt het belangrijk dat deze visie niet alleen een verplichting is, maar een document 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 de toezichtvisie in praktijk wordt gebracht, rekening houdend met zowel de interne als externe regelgeving. Het toetsingskader bestaat uit kaders die betrekking hebben op de besturing van de organisatie en de beheersing van de organisatie. Het toetsingskader wordt jaarlijks gewogen en waar nodig geactualiseerd. Toezichtvisie, het toezichtkader en toetsingskader staan op de website van Patrimonium.

Governancecode

De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode. Woningcorporaties kunnen gemotiveerd van enkele bepalingen afwijken. Dit heeft Patrimonium gedaan ten aanzien van de herbenoeming van de accountant.

Extern toezicht

De raad is de interne toezichthouder van Patrimonium. Daarnaast heeft Patrimonium te maken met externe toezichthouders. Via de kwartaalrapportages heeft de raad in 2025 toegezien op de opvolging van opmerkingen die door externe toezichthouders in 2024 zijn gemaakt. In februari 2025 ontving Patrimonium bericht van de Aw dat de risico-inschatting op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader als laag is aangemerkt. Daarmee is het risico gewijzigd van midden naar laag. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft op 11 december 2025 laten weten dat de financiële positie van Patrimonium solide is en het ingerekende transitieprogramma financieel haalbaar lijkt. Het WSW beoordeelt het financiële risico als gemiddeld, passend bij het onrendabel investeren om de maatschappelijke opgave te realiseren. Op verzoek van het WSW wordt in 2026 een kennismakingsgesprek ingepland.

Integriteit

De Raad van Commissarissen en de bestuurder delen gezamenlijke normen en waarden op het gebied van integriteit. Integriteit heeft de aandacht van de raad. De Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling zijn te vinden op de website van Patrimonium. In 2025 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling.

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 besproken onderwerpen en haar beraadslagingen en bevindingen in het verslagjaar. Voor beide commissies is een reglement vastgesteld en die zijn ook te vinden op de website.

1.4.1 Verslag voortvloeiend uit toezichthoudende rol

Toezicht op de strategie - Meerjarenbeleidsplan

De raad heeft in 2025 toezicht gehouden op de uitvoering van de speerpunten uit het ondernemingsplan 2024 – 2027. In dat kader vond opnieuw een strategische bijeenkomst plaats met de bestuurder en het managementteam, waarin is gesproken over strategische keuzes voor de middellange en lange termijn. Deze bijeenkomst diende tevens als voorbereiding op de begroting 2026 en de meerjarenbegroting. Besproken zijn onder meer de dilemma's rond de landelijke prestatieafspraken (hoe daarin keuzes te maken), de aanpak van woningen (in bewoonde staat of via sociaal plan) en huurbeleid in relatie tot vraag en aanbod. De bestuurder betreft de raad tijdig bij relevante ontwikkelingen. Tijdens themabesprekingen in reguliere vergaderingen is regelmatig een lid van het managementteam aanwezig om een presentatie te geven. In 2025 is op die manier onder meer gesproken over strategische keuzes, de Governancecode en risico-inventarisatie.

Auditcommissie

In 2025 bestond de auditcommissie uit Peter Veenstra (voorzitter) en Jan Jaap Blüm. De commissie kwam vijfmaal bijeen ter voorbereiding op vergaderingen van de Raad van Commissarissen en voerde één keer overleg met de accountant over het concept-auditplan 2025. Tijdens de vergaderingen van de auditcommissie wordt een afvaardiging van de Raad van Commissarissen door het bestuur geïnformeerd over onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, en aan- en verkoop van vastgoed. Investerings boven € 3.000.000 voor onderhoud en voorzieningen worden voorafgaand aan de besluitvorming besproken in de auditcommissie. Ook overige investeringen boven € 1.000.000 legt de organisatie eerst voor aan de auditcommissie. Jaarlijks bespreekt de auditcommissie met de bestuurder de werking van het interne beheersingssysteem, de administratieve organisatie, informatievoorziening en de managementletter. Daarbij wordt inzicht gevraagd in belangrijke risico's en beheersmaatregelen.

Op basis van eigen bevindingen, de informatie van de accountant en het oordeel van het WSW, heeft de auditcommissie vastgesteld dat de financiële continuïteit van Patrimonium goed is geborgd. Zij heeft hierover advies uitgebracht aan de raad, die concludeerde dat het vermogen doelmatig wordt ingezet en dat er geen maatschappelijk vermogen verloren gaat. Patrimonium had in 2025 geen dochtermaatschappijen. De raad keurde in 2025 de begroting 2026 goed en stelde de jaarrekening 2024 vast, na ontvangst van de goedkeurende controleverklaring van de accountant. Voorafgaand hieraan heeft de auditcommissie overleg gevoerd met de accountant, bestuurder, concerncontroller en manager financiën en bedrijfsvoering. Ook reguliere verantwoordingsstukken zoals de kwartaalrapportages 2025, de kaderbrief 2026, de begroting 2026 en het meerjarenplan 2026–2030 zijn behandeld. In 2025 zijn verdere stappen gezet in de professionalisering van de organisatie en het versterken van risicomanagement. De auditcommissie bracht in dat kader advies uit over onder meer:

- het auditplan accountant 2025;
- diverse investeringsvoorstellen en samenwerkings- of ontwikkelbesluiten, waaronder: nieuwbouw suikerzijde; renovatie en verduurzaming Hiddemaheerd (incl. toevoeging van vier eenheden); nieuwbouw Bottelroosstraat en sloop en nieuwbouw en J. Perk- en Verweystraat;
- de kaderbrief 2026;
- de financieringsstrategie 2025;
- aanpassing investeringsstatuut 2025;
- treasuryjaarplan 2026;
- Daeb- en niet-Daeb portefeuilleplan 2026–2040 (incl. aanvulling verkooplijst);
- managementletter 2025;
- geactualiseerd treasury- en beleggingenstatuut;
- uitbreiding verkoopvijver;
- verlenging van het contract met de accountant.

Daarnaast besprak de auditcommissie meerdere stukken met de concerncontroller, manager financiën en bedrijfsvoering en de bestuurder. Deze betroffen onder andere position papers rond waarderingsprocessen (zoals erfpacht en beleidswaardering), interne auditrapportages van diverse processen (waaronder salarisadministratie, dagelijks onderhoud door eigen dienst en verkoop van vastgoed), en evaluaties van verduurzamings- en renovatieprojecten.

Accountant

De accountant concludeerde dat een solide basis voor interne beheersing aanwezig is en dat in 2025 verdere verbeteringen zijn doorgevoerd. Onder meer in het inkoopproces, de controle op prestatieleveringen en het contractmanagement. Op het gebied van General IT Controls zijn vervolgstappen mogelijk om de effectiviteit tussentijds beter te toetsen. De raad blijft toezien op de opvolging van deze verbetermaatregelen. Verder adviseerde de auditcommissie de raad in 2025 over de (her)benoeming van de accountant op de volgende wijze:

- Na een gezamenlijke evaluatie met het bestuur stelde de auditcommissie voor om de benoeming van de controlerend accountant (Deloitte) met vier jaar te verlengen (tot en met 2028). Op deze wijze kan de organisatie profiteren van de efficiënte samenwerking die in de afgelopen jaren is ontstaan en de kennis van Deloitte optimaal benutten in de verdere professionalisering.
- De auditcommissie heeft de positie van de tekenend accountant besproken, omdat de Governancecode een maximale benoemingstermijn van vijf jaar voorschrijft en deze na 2025 verstreken is. Verlenging is mogelijk wanneer hier een passende uitleg bij gegeven kan worden. Omdat de tekenend accountant in 2021 en 2022 vanwege interne roulatie later betrokken is geraakt bij de controle van Patrimonium doet het afbreuk aan zijn toegevoegde waarde voor Patrimonium wanneer de Governancecode strikt toegepast zou worden. De Raad van Commissarissen is als gevolg daarvan van mening dat geen sprake is van een dusdanig hoge mate van vertrouwdsheid, dat afbreuk wordt gedaan aan de onafhankelijke positie van de externe accountant. De raad besloot daarop dat de tekenend accountant kan blijven tot en met 2027; dit wordt toegelicht in het jaarverslag 2026.

Concerncontroller

De concerncontroller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en sluit regelmatig aan bij vergaderingen van de Raad van Commissarissen met de bestuurder. Daarnaast vindt jaarlijks overleg plaats tussen de voorzitter van de auditcommissie en de concerncontroller. De concerncontroller ziet toe op verdere professionalisering van de administratieve organisatie en interne beheersing en voert interne audits uit op basis van het auditplan.

1.4.2 Toezicht op volkshuisvesting en maatschappelijke prestaties

De raad is nauw betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid en beoordeelt de maatschappelijke prestaties van Patrimonium aan de hand van het toezicht- en toetsingskader. Daarbij ziet de raad toe op het verhuren aan de doelgroep en ziet via de kwartaalrapportages toe op naleving van wettelijke vereisten, zoals het percentage passend toewijzen van woningen aan onze doelgroep. De raad ontvangt periodiek informatie over het overleg tussen de gemeente en de besturen van de Groninger woningcorporaties en ontvangt de verslagen van deze overleggen. Ook geeft de raad kennisgenomen van de betrokkenheid van het HPPG bij de prestatieafspraken en dat deze door haar zijn ondertekend. Het activiteitenoverzicht en de gemaakte prestatieafspraken 2026 - 2030 zijn door de raad besproken en goedgekeurd.

Klachtbehandeling

Via de kwartaalrapportages wordt de raad geïnformeerd over het aantal ontvangen en behandelde interne klachten en klachten die zijn binnengekomen vanuit de Klachtencommissie Gezamenlijke Groninger Corporaties en de Huurcommissie. Conform de Governancecode brengt de bestuurder eenmaal per jaar verslag uit aan de raad 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. De raad neemt alle klachten serieus en geeft daar de aandacht aan die het nodig heeft. Zo heeft de raad in 2025 tijd besteed aan een ontvangen klacht van enkele bewoners van de Zuiderflat die zich beklagden over de geluidsoverlast en de kwaliteit van de communicatie in de aanloop van de bouwactiviteiten rondom de verbeteringen van de Zuiderflat. Deze klacht is zorgvuldig behandeld. Door de bewoners is de klacht eind 2025 voorgelegd aan de Klachtencommissie Gezamenlijke Groninger Corporaties.

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. In overeenstemming met 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 HPPG. De raad heeft kennis kunnen nemen van het jaarplan 2026 en het jaarverslag 2025 van het HPPG. De raad heeft kennisgenomen van het belanghoudersbeleid en besloten de contacten met belanghouders voortaan op te nemen in het algemene beleid van de organisatie, in plaats van in een apart document. Dit beleid is vervolgens vastgesteld.

1.4.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2025 bestond de selectie- en remuneratiecommissie uit Wieteke Beernink en Sanne Kromdijk. De commissie is in 2025 viermaal bijeengewees. De commissie heeft zich in 2025 beziggehouden met het functioneren van de bestuurder en de invulling van de werkgeversrol;

- de bezoldiging van de bestuurder en de toetsing aan de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen;
- scholing en permanente educatie van de raad;
- de voorbereiding van de extern begeleide zelfevaluatie van de raad;
- de voorbereiding van het herbenoemingsproces van twee leden van de raad per 1 juli 2026;
- de samenstelling en profielschets van de raad in relatie tot de opgaven van de corporatie.

Beoordeling functioneren bestuurder

De commissie heeft in 2025 samen met de voorzitter van de raad een voortgangsgesprek en een jaargesprek gevoerd met de bestuurder over zijn functioneren en de voortgang op de bestuurlijke en strategische opgaven van de corporatie. In deze gesprekken is stilgestaan bij de realisatie van de organisatiedoelstellingen en de wijze waarop de bestuurder leiding geeft aan de organisatie. Ter voorbereiding op het jaargesprek heeft de bestuurder een reflectieverslag opgesteld en inzicht gegeven in de voortgang op de bestuursagenda. In het jaargesprek is teruggeblikt op 2025 en vooruitgekeken naar de prioriteiten en ontwikkelpunten voor 2026.

Bezoldiging, nevenfuncties en permanente educatie bestuurder

In 2021 is het beloningsbeleid voor de bestuurder vastgesteld. Daarin is bepaald dat de beloning van de bestuurder kan doorgroeien tot maximaal 90% van de maximale beloning in klasse F. De bestuurder heeft inmiddels dit bezoldigingsbedrag bereikt. De WNT is van toepassing op de bestuurder. Jaarlijks wordt de bezoldigingsklasse-indeling en de bijbehorende maximale beloning vastgesteld en gepubliceerd in de Staatscourant. De bezoldiging van de bestuurder is hieraan getoetst. De nevenfuncties van de bestuurder, de heer Krajenbrink zijn in 2025:

- RvT-lid van Stichting Kids2b
- RvT-lid Stichting Christelijk Speciaal Onderwijs Groningen (SCSOG)

De bestuurder heeft in 2025 in het kader van permanente educatie 28 PE-punten behaald. Over de afgelopen drie jaar zijn in totaal 115 PE-punten behaald (vereiste: 108 punten).

1.4.4 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen vervult de klankbordfunctie primair in de reguliere vergaderingen met de bestuurder, waarin strategische, beleidsmatige en actuele vraagstukken worden besproken en de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies wordt voorzien. Ter ondersteuning hiervan heeft het presidium (voorzitter en vicevoorzitter) in 2025 zes maal overleg gevoerd met de bestuurder. Deze voortgangsoverleggen hebben een voorbereidend karakter en bieden ruimte voor een informele gedachtenwisseling over actuele ontwikkelingen. Relevante uitkomsten worden gedeeld met de voltallige raad. Bij deze overleggen zijn ook de bestuurssecretaris en de concerncontroller aanwezig. Twee keer per jaar staat het onderwerp integriteit geagendeerd. Gedurende het hele jaar is er waar nodig overleg geweest tussen de bestuurder en individuele leden van de raad, over onderwerpen ter besluitvorming.

1.4.5 Samenstelling, bezoldiging en functioneren Raad van Commissarissen

Profielschets

In de profielschets van de raad is vastgelegd welke 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. De raad is aangesloten bij de commissarispool van de VTW, waarmee wordt voorzien in de statutaire bepaling dat sprake is van vervanging bij ontstentenis of belet van de gehele raad.

Rooster van aftreden en herbenoemingen

Het rooster van aftreden is gepubliceerd op de website van de corporatie. In 2025 heeft de selectie- en remuneratiecommissie de herbenoeming voorbereid van twee leden per 1 juli 2026. Daarbij is gekeken naar het rooster van aftreden, de profielschets en de gewenste deskundigheid en ervaring binnen de raad. Aan het HPPG is advies gevraagd voor de herbenoeming van de huurderscommissaris.

Samenstelling in 2025

Per 1 januari 2025 bestond de raad uit vijf leden. De samenstelling voldoet aan een evenwichtige man/vrouwverdeling. De leden van de raad per 1 januari 2025 zijn:

Naam Woonplaats Competentie	Datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Functie	Beroepsfunctie
De heer P.J.J.M. (Peter) Roelofs, Groningen Profiel: ondernemerschap/digitalisering/ innovatie	01-07-2026	01-07-2030	Lid (Huurderscommissaris) voorzitter	Docent Onderzoeker Hanzehogeschool (p.t)
Mevr. S. (Sanne) Kromdijk, Groningen Profiel: juridisch/governance/integriteit	01-07-2026	01-07-2030	Lid	Advocaat-generaal Openbaar Ministerie ressortsparket Arnhem- Leeuwarden
De heer P. (Peter) Veenstra, Groningen Profiel: financieel	01-07-2027	01-07-2031	Lid	Manager finance en 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 SADC
Mevrouw W. (Wieteke) Beernink, Groningen Profiel: sociaal maatschappelijk en HR	01-07-2028	01-07-2032	Lid (Huurderscommissaris)	Gepensioneerd. Laatste hoofdfunctie: bestuurder in jeugd- GGZ (2024)

Lid	Nevenfuncties
Peter Roelofs	- Voorzitter CDA Provincie Groningen; - Lid CDA partijbestuur = VR Verenigingsraad CDA - Voorzitter Nederlandse Klim- en Bergsportvereniging NKBV Noord Nederland - Eigenaar CSS - Company Strategy Society
Sanne Kromdijk	Lid Raad van Toezicht stichting Quadraten
Peter Veenstra	- Lid Raad van Advies Stichting Steunfonds Christen Zijn - Lid Zending & Hulpverleningsteam NGK Harkstede - Voorzitter kerkenraad en moderamen NGK Harkstede - Lid kascontrolecommissie Koninklijk Nederlands Waternetwerk
Jan Jaap Blüm	Penningmeester bestuur TVVL
Wieteke Beernink	- Voorzitter RvT CMO Stamm - Lid RvT DC Terra - Lid bestuur Stichting Presentie

Sinds september 2025 biedt de raad ruimte aan een trainee die een opleiding volgt tot aankomend commissaris in de woningcorporatiesector. De trainee neemt deel aan de vergaderingen van de raad en krijgt zo de gelegenheid om praktijkervaring op te doen binnen het intern toezicht. Hiermee draagt de raad bij aan de professionalisering en continuïteit van het toezicht in de sector.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2025 bedraagt de vergoeding € 14.040 voor de leden van de raad en € 21.060 voor de voorzitter (90% van de VTW-adviesregeling, klasse F). In 2025 is de bezoldiging voor 2026 vastgesteld op € 15.768 voor de leden en € 23.652 voor de voorzitter. Deze bedragen liggen 10% onder de VTW-maxima en voldoen aan de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. Op de bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen is de WNT van toepassing. De maximale bezoldiging wordt jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd in de Staatscourant.

1.4.6 Functioneren Raad van Commissarissen

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 nevenwerkzaamheden. 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 andere belanghouders leeft. De Raad van Commissarissen heeft samen met de organisatie een belanghoudersbeleid. Oriënteren onder belanghouders geschiedt op verschillende manieren:

- de huurderscommissarissen hebben tweemaal per jaar contact met het HPPG en de raad heeft eenmaal per jaar een bijeenkomst met de HPPG;
- de raad ontvangt de verslagen van de overlegvergaderingen van HPPG met de organisatie;
- de raad heeft een maal 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;
- de raad heeft intervisiebijeenkomsten met andere Raad van Commissarissen van woningcorporaties;
- relevante actualiteiten ten aanzien van belanghouders worden gevolgd.

De jaarlijkse bijeenkomst van de voltallige raad met het HPPG vond op 13 mei 2025 plaats. Ook de OR en het managementteam waren erbij aanwezig. Op het programma stond een presentatie over de plannen voor de Suikerzijde, de bezichtiging van het nieuwbouwproject Doefmat (Beijum) en informatie over wat er in Beijum Oost speelt.

Lidmaatschappen

De leden van de raad zijn 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 2025 een maal met de OR gesproken in afwezigheid van de bestuurder. In december heeft een RvC-lid 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 2025 is de raad naar volle tevredenheid ondersteund door de bestuurssecretaris Aafke Westhuis-Scholten.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Tijdens de zelfevaluatie over 2024, die in januari 2025 onder externe begeleiding van mevrouw Olde Bijvank heeft plaatsgevonden, heeft de raad gereflecteerd op de eigen rolopvatting en wijze van functioneren. De raad constateert dat de organisatie zich kenmerkt als een professionele, no-nonsense woningstichting, geworteld in een christelijke inspiratie, en dat in de afgelopen jaren een duidelijke professionaliseringsslag is gemaakt. De governance is goed ingericht, de onderlinge samenwerking binnen de raad en met de bestuurder is constructief en de informatievoorziening is toereikend. De zelfevaluatie heeft geleid tot ontwikkelpunten voor 2025 ten aanzien van de verdere verdieping van de klankbordrol, het explicieter uitwerken van de netwerkkrol en het vergroten van de effectiviteit van vergaderingen en teamsamenwerking. Aanvullend voert de voorzitter jaarlijks met ieder lid het 'goede gesprek', waarin wordt stilgestaan bij het persoonlijk functioneren, de bijdrage aan het collectief en eventuele ontwikkelpunten.

Permanente educatie

De leden van de raad hebben in 2025 uitvoering gegeven aan hun opleidingsplan. De behaalde PE-punten worden geregistreerd en jaarlijks gemonitord.

Commissaris	PE-punten 2025
Peter Roelofs	11
Sanne Kromdijk	5
Peter Veenstra	11
Jan Jaap Blum	16
Wieteke Beerdink	5 (overschot uit 2024)

Overzicht vergaderingen en besluiten

De raad heeft in 2025 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 managementteam 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. In 2025 zijn de volgende besluiten genomen:

Vergaderdatum Besluit 2025 (kernachtig verwoord)	
13-02-2025	Vaststelling actualisering Visie op opdrachtgeverschap.
13-02-2025	Goedkeuring voorgenomen bestuursbesluit tot oprichting van de vereniging Groningen Huurt.
13-02-2025	Goedkeuring Huurbeleid 2025.
13-02-2025	Goedkeuring om de optie van samenwerking met Deloitte te continueren, afhankelijk van de offerte.
13-02-2025	Vaststelling beloning bestuurder 2026.
10-04-2025	Besluit (conform advies van de organisatie en AC) aan Deloitte opdracht te verstrekken voor een periode van 4 jaar.
10-04-2025	Er komt één belanghoudersbeleid voor de organisatie en RvC i.p.v. twee afzonderlijke.
05-06-2025	Goedkeuring jaarstukken 2024, decharge verleend aan de bestuurder voor het gevoerde beleid.
05-06-2025	Goedkeuring Financieringsstrategie 2025.
05-06-2025	Goedkeuring Kaderbrief 2026
05-06-2025	Goedkeuring Investeringsstatuut.
05-06-2025	Goedkeuring uitbreiding verkoopvijver.
05-06-2025	Goedkeuring besluit om, onder voorwaarden, over te gaan tot de realisatie investeringsbesluit Morgenzon.
05-06-2025	Besluit tot komst trainee RvC voor de duur van een jaar.
25-09-2025	Goedkeuring geactualiseerde Treasury- en beleggingenstatuut.
25-09-2025	Goedkeuring Activiteitenoverzicht 2026.
25-09-2025	Goedkeuring besluit sloop en nieuwbouw J. Perkstraat en budget voor o.a. omgevingsvergunningsgereed ontwerp en sloopkosten.
25-09-2025	Goedkeuring voor contract aannemer Rottinghuis en voor investering realisatie van gebouw aan de Bottelroosstraat.
25-09-2025	Goedkeuring huurovereenkomst uitbreiding Limor en contract Buursema Bouw.
25-09-2025	Goedkeuring Evaluatiedocument Verduurzaming en renovatie Davidstraat.
25-09-2025	Goedkeuring (aanpassing) belanghoudersbeleid.
25-09-2025	Goedkeuring evaluatiedocument Verduurzaming en renovatie Beuken- en Esdoornlaan.
14-10-2025	Vaststelling RvC-budget voor 2026.
14-10-2025	Goedkeuring auditplan Deloitte voor 2026 en vaststelling honorarium Deloitte.
14-10-2025	Vaststelling planning en herbenoemingsproces voor Peter Roelofs en Sanne Kromdijk (1 juli 2026).
27-11-2025	Goedkeuring Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2026 t/m 2030.
27-11-2025	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026.
27-11-2025	Goedkeuring Daeb portefeuilleplan aanvulling 2026 – 2040,
27-11-2025	Goedkeuring Niet-Daeb portefeuilleplan aanvulling 2026 – 2040.
27-11-2025	Goedkeuring voorgenomen investeringsbesluit nieuwbouw Suikerzijde; realisatie voorgestelde woonprogramma voor Blok C6. Goedkeuring verstrekken opdracht aan Dura Vermeer.
27-11-2025	Goedkeuring Prestatieafspraken 2026 - 2040.
27-11-2025	Goedkeuring besluit Verstrekken opdracht aan Ecorys voor de visitatie over de jaren 2022 - 2025.
27-11-2025	Goedkeuring continuering accountant van Deloitte ook weer voor de verslagjaren 2025 en 2026.
27-11-2025	Besluit (unaniem) herbenoeming Peter Roelofs als lid en voorzitter RvC met ingang van 1 juli 2026 voor een periode van vier jaar, onder voorwaarde van een akkoord van de HPPG en een positieve zienswijze van de Aw.

Vergaderdatum Besluit 2025 (kernachtig verwoord)	
27-11-2025	Besluit (unaniem) herbenoeming Sanne Kromdijk als RvC-lid vanaf 1 juli 2026 voor een periode van twee jaar, onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw.
27-11-2025	De bezoldiging voor 2026 is als volgt vastgesteld: RvC-voorzitter € 23.652; overige RvC-leden € 15.768; Bestuurder € 197.100.

1.5 Risico's en onzekerheden

Strategische risico's

In 2025 zijn de strategische risico's herijkt met het managementteam en Raad van Commissarissen, dit heeft geleid tot een nieuw risico managementraamwerk met daarbij een overzicht van alle op dit moment aanwezige strategische risico's. Patrimonium heeft bij het opstellen van de meerjarenbegroting deze risico's beoordeeld aan de hand van scenario's. Hieronder de belangrijkste strategische risico's.

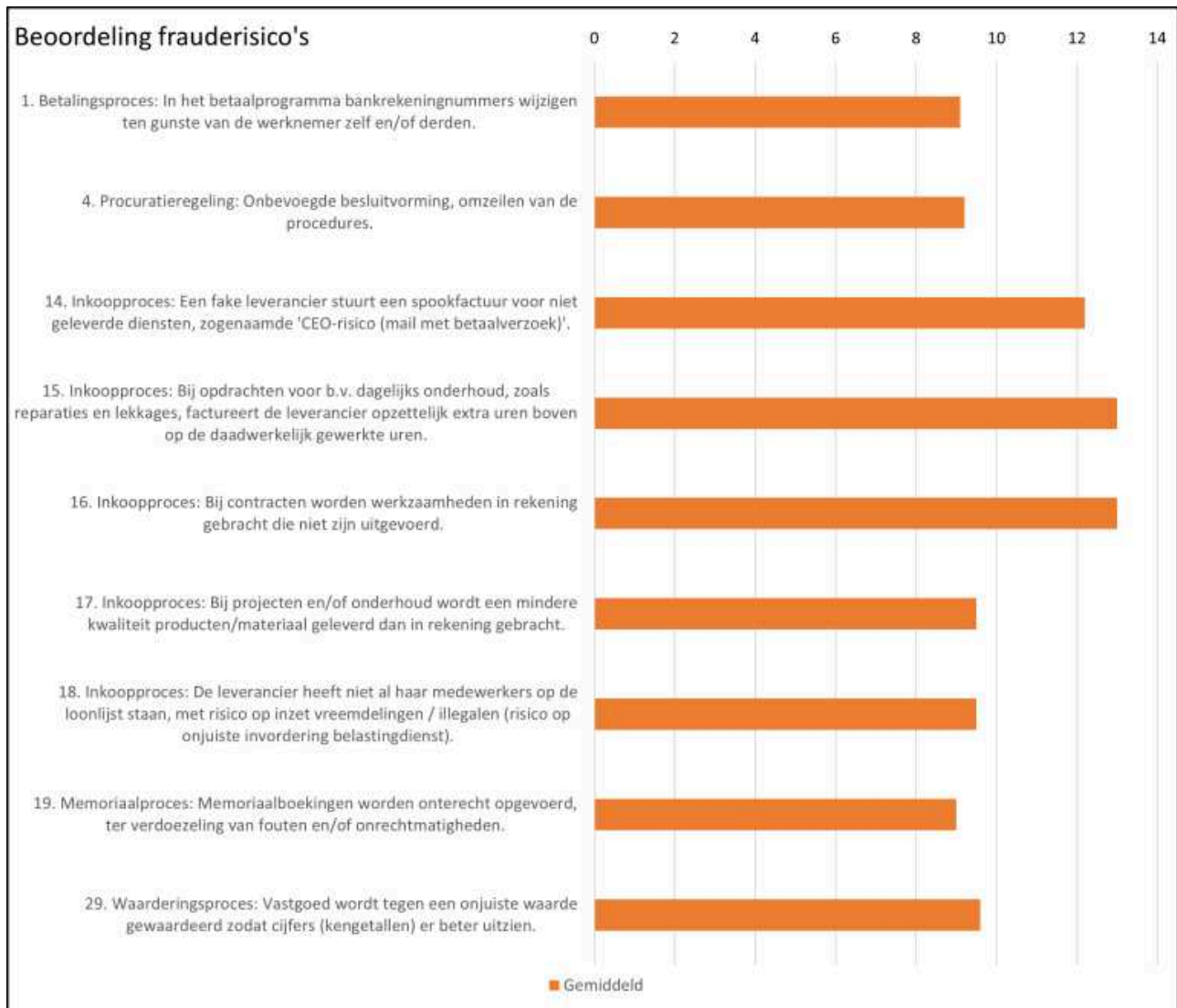
Nr	Strategisch risico	Maatregelen
1.	Majeure veranderingen in rente of inflatie. Het risico dat de rente of inflatie fundamenteel anders is dan gepland als gevolg van grote macro economische of geopolitieke gebeurtenissen.	• Voldoende 'ruimte' in het kengetal LtV en ICR opnemen om onvoorziene gebeurtenissen op te vangen. • We nemen een pakket van bijsturing op in de begroting op basis van een prioritering van belangrijkheid. • Treasurybeleid: spreiding van rente en looptijd.
2.	Duurzaam verdienmodel sector. Het risico dat Patrimonium op lange termijn geen sluitend verdienmodel heeft, omdat er niet meer voldaan kan worden aan de minimum waarde van de ratio's.	• Uitwerken van het driecompartimentenmodel • Sturen op operationele kasstroom (ICR). • Optimaliseren van de kasstroom (huuropbrengsten optimaliseren, kritisch op onderhoudskosten en (overige) bedrijfslasten). • Beoordelen investeren en beoordelen alternatieven (IRR = Internal Rate of Return).
3.	Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld de sector 'raken'.	• Gezond verstand, eigen koers. • Voldoende 'ruimte' in kengetallen opnemen om onvoorziene gebeurtenissen op te vangen. • Dialoog voeren met de (lokale) politiek, Aedes en toezichthouders.
4.	Externe fraude en cyberrisico. Het risico dat de dienstverlening wordt verstoord of ondermijnd door externe fraude en cyberaanvallen.	• Door een pakket van maatregelen toe te passen van monitoren, toetsen, simuleren en verifiëren. • Awareness training voor werknemers.
5.	Toenemende afhankelijkheid (onder)aannemers. Het risico dat onderhoudswerkzaamheden en de uitvoering van projecten achterstand en/of vertraging oplopen als gevolg van prijsstijgingen, personeelskrapte of lange levertijden van bouwmaterialen.	• Goed inkoop- en contractbeheer voeren. • Uitbreiden van het aantal leveranciers. • Meer gebruikmaken van raamcontracten en performance-afspraken om kwaliteit en continuïteit te borgen.
6.	Niet realiseren van de nieuwbouwopgave. Het risico dat de sector niet in staat is de nieuwbouw opgave te realiseren als gevolg van externe afhankelijkheden en onvoldoende interne organisatorische capaciteit. En daarmee niet kan bijdragen aan doorstroom en beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep.	• Lang vooruit plannen van projecten. • Parallel plannen van projecten. • Periodiek dialoog voeren met stakeholders. • Op strategisch niveau prestatieafspraken met gemeenten en bijvoorbeeld afspraken maken over Conceptueel Bouwen.

Frauderisico's

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

Aan het einde van 2025 is een conceptfrauderisicoplan opgesteld, dit plan wordt onderdeel van het calamiteitenplan. Het betreft een globaal plan dat te volgen is als een (vermoeden van) fraude zich binnen Patrimonium voordoet of door externe relaties. Het doel is om een gestructureerde aanpak te bieden en houvast te geven voor het onderzoeken van een vermoeden van fraude. Het

plan geeft de te volgen stappen en aandachtspunten aan, zodat adequaat en voortvarend gehandeld kan worden om schade aan de organisatie en de stakeholders zoveel mogelijk te beperken. Dit plan wordt in 2026 afgerond en vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de frauderisico's met de negen hoogste risicoscore weergegeven.

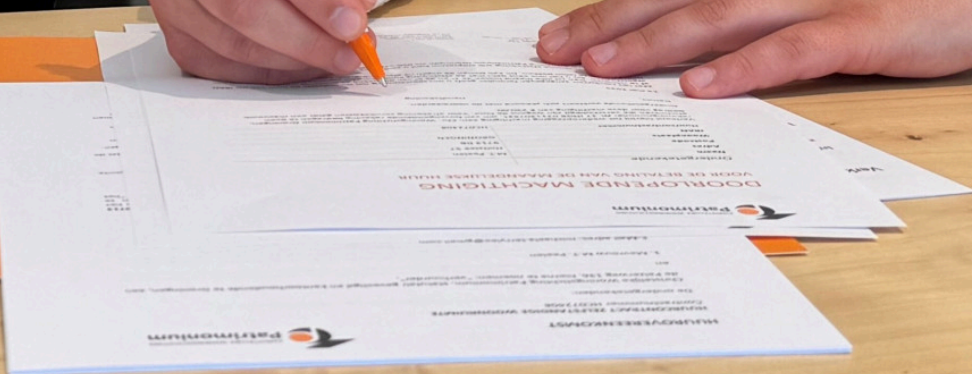


Patrimonium heeft, rekening houdend met de omvang van Patrimonium, passende maatregelen genomen om de benoemde frauderisico's te mitigeren. Periodiek wordt geëvalueerd of de maatregelen nog adequaat zijn of dat bijsturing noodzakelijk is.



Welkom bij
Patrimonium
Neem gerust
een kopje
koffie

2. Thuis bij Patrimonium



2.1 In verbinding met onze huurders

Lekker opgeruimd!

Ook al werkte het oktoberweer niet mee, de 'milieustraat op locatie' aan de Boelemaheerd was een succes. Op initiatief van een bewoner plaatsten Patrimonium en de gemeente Groningen vier grote containers. Buurtbewoners konden hier op zaterdag hun verschillende soorten afval kwijt. Veel mensen maakten daar graag gebruik van. "Ideaal dat ik dit bij mij om de hoek kan inleveren. Het is thuis weer lekker opgeruimd!", vertelt een bewoner.

Medewerkers van de gemeente en Patrimonium hielpen de hele dag bij het sorteren van het afval. De wijkbeheerder is enthousiast: "Mooi om te zien hoeveel bewoners meededen".



Bij Patrimonium staan we in verbinding met onze huurders. Wij geloven dat een huis meer is dan een dak boven het hoofd. Het is de basis voor welbevinden, een huis waar huurders met plezier wonen. Daarom zetten we ons dagelijks in om een thuis te bieden waar huurders wonen in een fijne leefomgeving. Onze dienstverlening verbeteren we continu. Door actief te luisteren naar feedback, te investeren in bereikbaarheid en duidelijkheid, en zorgen dat onze processen goed zijn ingericht. Of het nu gaat om onderhoud, verhuur of persoonlijk contact: wij streven naar dienstverlening die aansluit bij de behoeften van onze huurders én inspeelt op toekomstige ontwikkelingen. Leefbaarheid heeft daarbij onze voortdurende aandacht. Samen met bewoners, wijkpartners en gemeenten werken we aan veilige, schone en betrokken buurten waar mensen graag wonen. We stimuleren initiatieven die de onderlinge verbinding versterken en ondersteunen bewoners die zich inzetten voor hun omgeving.

Huurders Platform Patrimonium Groningen (HPPG)

Het HPPG is de huurdersorganisatie van Patrimonium en bestaat uit maximaal acht leden en een externe adviseur voor de begeleiding. Zij vertegenwoordigen de belangen van huurders door advies te geven over beleidszaken en mee te denken over zaken die huurders aangaan. Patrimonium overlegt iedere zes weken met het HPPG in het kader van de Overlegwet. Zo is het HPPG betrokken geweest bij de totstandkoming van het activiteitenoverzicht 2026. In dat overzicht staan de voorlopige cijfers van wat voorheen het bod werd genoemd: het is input voor het tripartite-overleg. Daarnaast bracht het HPPG advies uit over het Huurbeleid 2025; de jaarlijkse huurverhoging, de woonvisie aandachtsgroepen en de begroting 2026.

In de overleggen met het HPPG is onder andere het sociaal plan (toewijzing wijkvernieuwingssurgenten) aan de orde geweest, is een toelichting gegeven op het thema leefbaarheid, de consequenties van de huurbefriezing, de kaderbrief 2026, het portefeuilleplan 2026, en op het warmtenet. Het HPPG spreekt samen met Patrimonium in co-creatie over het thema 'Omzien naar elkaar' en heeft in 2025 een rol gehad bij de voorgenomen herbenoeming van een RvC-lid/huurderscommissaris per 1 juli 2026.

Alle huurdersorganisaties waren betrokken bij het proces voor de totstandkoming van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Groningen Huurt. Het HPPG heeft hierbij positief geadviseerd ten aanzien van de vereniging en de positie van de huurdersorganisaties hierin. Ook heeft het HPPG positief geadviseerd op de financiën zoals de inschrijfkosten van huurders.

Huurcommissie en klachtencommissie

In 2025 ontving en behandelde de Huurcommissie vijf verzoeken met betrekking tot Patrimonium als verhuurder (2024: 10). Daarnaast stonden er nog zes zaken uit 2024 open. In totaal is in 10 zaken in 2025 uitspraak gedaan, waardoor één zaak doorloopt naar 2026. De Huurcommissie deed in drie zaken een uitspraak tot een tijdelijke huurverlaging vanwege de ernst van de onderhoudsgebreken. In vier zaken oordeelde de Huurcommissie dat de onderhoudsgebreken niet ernstig genoeg waren om in te stemmen met het verzoek van de huurder om de huurprijs tijdelijk te verlagen. In twee zaken over de afrekening van servicekosten heeft de uitspraak geleid tot een aanpassing op de servicekosten. Eén verzet van een huurder is ongegrond verklaard.

In het verslagjaar ontving de Klachtencommissie Gezamenlijke Groninger Corporaties 10 klachten over Patrimonium (2024: 4). Over één klacht heeft de Klachtencommissie advies uitgebracht. Deze klacht is ongegrond verklaard. De commissie concludeerde dat Patrimonium adequaat heeft gehandeld, op een manier zoals van de corporatie verwacht mocht worden. Aan het einde van 2025 stonden er nog negen klachten open, die in 2026 verder worden behandeld.

Klantportaal

Het klantportaal 'Mijn Patrimonium' 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. Aan het eind van 2025 heeft 2.633 van alle huurders een actieve registratie van het Klantportaal (in 2024 was dit 2.423).

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken Groningen leggen de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties uitvoeringsafspraken vast in de stad Groningen. Deze afspraken zijn onderdeel van de Woningwet. In 2021 is er voor 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, welke besproken wordt met haar huurdersorganisatie. In 2025 zijn meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2026-2030 vastgesteld. Deze afspraken gelden zowel voor de lokale uitvoering in Groningen als voor de nationale opgave, waarbij corporaties ieder een evenredig deel uitvoeren.

Verduurzaming

In 2025 is ingezet op verduurzaming. Er is 25,8 miljoen besteed aan verduurzamingsprojecten, dit heeft gerelateerd aan dat ultimo 2025 circa de helft van onze woningvoorraad label A heeft en nagenoeg alle EFG labels zijn uitgefaseerd.

	Nationale prestatie afspraken (2024 - 2034)	Lokale Prestatie afspraken (2025)	Realisatie Patrimonium (2025)
EFG- woningen	EFG labels uitfaseren <2028	179 woningen aanpakken	2024: 252 EFG-vhe aanwezig 2025: mutatie 205 en 47 EFG-vhe over
Warmtevraag kWh/per m2:	108 (2024) naar: < 94 (2030) & < 87 (2034)		2024: 108 gem per vhe 2025: 100 gem per vhe
Label A:	>70/75% (2034)		2024: 38% label-A vhe 2025: 48% label-A vhe
Aantal woningen verduurzamen:		551	2025: 453 vhe
Aantal woningen naar basiskwaliteit:		523	2025: 418 vhe

Betaalbaarheid

Voor 2025 is de wettelijke gemiddelde huurverhoging (maximaal gemiddeld CAO-loonstijging min 0,5%) uitgekomen op 4,45%.

	Nationale prestatie afspraken (2024 - 2034)	Lokale Prestatie afspraken (2025)	Realisatie Patrimonium (2025)
Jaarlijkse huurverhoging	Maximaal CAO- loonstijging -0,5 %	maximaal CAO-0,5% en geen huurverhoging EFG	4,45% (max CAO-0,5% en geen huurverhoging EFG)
Streefhuur verhuringen beneden aftoppingsgrens		>80%	80%

Werken naar aardgasvrij

Het aansluiten van woningen op het warmtenet in Selwerd heeft vertraging opgelopen, doordat de aanleg van de hoofdinfrastructuur van WarmteStad is vertraagd. Inmiddels is de 70% deelname van de bewoners binnen en is er een akkoord bereikt met aannemer en WarmteStad. In januari 2026 start het project.

	Nationale prestatie afspraken (2024 - 2034)	Lokale Prestatie afspraken (2025)	Realisatie Patrimonium (2025)
Aardgasvrij maken 2024 - 2034	1210		2024 -2025: 154
Aantal woningen aardgasvrij maken		168	31
Waarvan woningen op het warmtenet aansluiten		137	0

Klimaatadaptatie

Patrimonium heeft € 183.000 aan subsidie voor klimaatadaptatie besteed. Dit budget is onder meer ingezet voor het afkoppelen en bufferen van de hemelwaterafvoer (HWA) bij verschillende complexen in Selwerd en Beijum.

Leefbaarheid

In 2025 heeft Patrimonium meer uitgegeven aan leefbaarheid dan was begroot. Bijvoorbeeld aan Extra Schoonservice, leefbaarheidsonderhoud in wijken, woonmaatschappelijkwerk en bewonersinitiatieven. Daarnaast zijn er in de Zuiderflat gezamenlijke voorzieningen gecreëerd voor 108 woningen. En zijn bij Doefmat 22 nultredenwoningen opgeleverd.

	Nationale prestatie afspraken (2024 - 2034)	Lokale Prestatie afspraken (2025)	Realisatie Patrimonium (2025)
Leefbaarheidsbudget Patrimonium		€ 375.000	€ 424.000
Geclusterde Woonvormen	134		2024: 0, 2025: 108
Nultrede woningen toevoegen		22	22

Aedes Benchmarkonderzoek

In 2025 hebben we weer deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Het is inmiddels het negende jaar op rij dat we meedoen. Voor het onderdeel huurdersoordeel geldt een meetperiode van september tot en met juli. Binnen deze periode wordt per prestatieveld een specifieke vraag uit onze totale klanttevredenheidsmeting gebruikt voor de benchmark. Net als voorgaande jaren hadden we als doel om op alle prestatievelden een gemiddelde score van 7,5 te behalen. We scoren goed op klanttevredenheid en ook dit jaar zien we dat terug in de resultaten. In de Aedes Benchmark hebben we een A-score behaald. Een resultaat waar we trots op zijn en dat laat zien dat onze inzet voor goede dienstverlening door onze huurders wordt gewaardeerd. De beïnvloedbare bedrijfslasten bevinden zich dit jaar op een stabiel en laag niveau, vergelijkbaar met voorgaande jaren en ook ten opzichte van de gemiddelde score binnen de sector. Zowel de gemiddelde als de maximale huurprijs zijn qua groei in lijn met de landelijke ontwikkelingen. Bovendien liggen deze huurprijzen lager dan het sectorgemiddelde, waardoor de verschillen ten opzichte van het landelijke niveau gelijk zijn gebleven.

Rapportcijfers

NIEUWE HUURDERS

8,2



REPARATIEVERZOEK HUURDERS

8,3



VERTROKKEN HUURDERS

7,4



Huurdersoordeel

Voor het prestatieveld Huurdersoordeel is, evenals in voorgaande jaren, onderzoeksbureau KWH ingeschakeld. KWH enquêteert onze huurders via e-mail/telefoon op vier onderdelen: nieuwe huurders, huurders met reparatieverzoek, vertrokken huurders en ervaren woonkwaliteit.

Dagelijks onderhoud

De technisch servicemedewerkers van Patrimonium voeren samen met een aantal vaste aannemers het dagelijkse klachtenonderhoud uit. Onderhoudsklachten worden zo snel mogelijk verholpen, afhankelijk van urgentie en aard van de klacht. De medewerkers hebben zoveel als mogelijk hun vaste wijk. Zij zijn 'het gezicht' van Patrimonium en signaleren vanuit de dagelijkse praktijk vroegtijdig mogelijke problemen. De dagelijkse onderhoudskosten voor 2025 bedragen € 6,9 miljoen (2024: 7,1 miljoen), dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten.

2.2 Leefbaarheid

Visie op leefbaarheid

Bij Patrimonium zien we een schone, hele en veilige woning als de basis. Maar goed samenleven is net zo belangrijk. We willen dat iedereen zich thuis voelt in een fijne buurt. Daarom zetten we ons actief in voor het woonplezier van onze huurders. Leefbaarheid gaat niet alleen over de woning zelf, maar ook over een prettige leefomgeving en contact met en tussen burens. In delen van de stad staat de leefbaarheid onder druk, vooral in wijken met een hoge concentratie kwetsbare doelgroepen. We zien daar een toename van sociale problemen, overlast en gevoelens van onveiligheid. Ook eenzaamheid vormt een groeiend vraagstuk. Sociale en vitale buurten kunnen deze uitdagingen verzachten. Ze dragen bij aan saamhorigheid, zelfredzaamheid en het voorkomen van eenzaamheid. Daarom is 'Leefbare wijken waarbij mensen omzien naar elkaar' het eerste speerpunt in ons ondernemingsplan 2024-2027.

Leefbaarheidsprojecten en initiatieven

In 2025 zijn in meerdere wijken en wooncomplexen diverse leefbaarheidsprojecten en bewonersinitiatieven uitgevoerd. Zo zijn er op verschillende locaties koffieochtenden georganiseerd en gefinancierd, onder andere in de Zuiderflat en in De Es voor bewoners van de Beukenhorst. In de buurthuis kamers vonden diverse ontmoetingsactiviteiten en gezamenlijke maaltijden plaats, zoals de

kerstbrunch voor bewoners van de Titaniumflat en Platinaflat. Ook zijn wijkactiviteiten ondersteund, waaronder initiatieven in onder andere De Wijert. Deze activiteiten waren gericht op ontmoeting, zoals een wijkfeest of barbecue. Daarnaast zijn milieustraten georganiseerd in Beijum en De Wijert. In maart 2025 is aan de Opaalstraat een tuinopruimdag georganiseerd als vervolg op het schuttingproject, in samenwerking met Stichting Present. Verder werkte Patrimonium samen met onder andere de Hanzehogeschool. Tijdens deze challengedag hebben studenten gewerkt aan een vraagstuk vanuit het Sociaal Domein. Meerdere bewonersinitiatieven zijn in 2025 financieel ondersteund vanuit het leefbaarheidsbudget waaronder een busreis en uitstapje voor eenzame ouderen in Selwerd en Beijum.

Onderwerp	€
Personeel en bussen extra schoonservice	219.000
Leefbaarheidsonderhoud wijken	89.000
Woonmaatschappelijkwerk	75.000
ZINNPas	5.000
Bewonersinitiatieven	32.000
Overig	4.000
Totaal	424.000

Verhuisreglement Sociaal Plan Wijkvernieuwing

Binnen het Nieuw Lokaal Akkoord is een Sociaal Plan Wijkvernieuwing vastgesteld. In dit plan is vastgelegd waar huurders van corporatiewoningen in de stad Groningen op kunnen rekenen wanneer zij, als gevolg van noodzakelijke sloop of renovatie van de huurwoning, moeten verhuizen. Patrimonium heeft samen met De Huismeesters en Nijestee het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding vastgesteld van € 7.874,- voor een zelfstandige woning. Dit ligt hoger dan het wettelijk vastgestelde bedrag van € 7.673,-

Sociaal statuut

Patrimonium werkt aan de hand van het Sociaal Statuut reglement voor onderhoud en renovatie. Hierin is opgenomen wanneer huurders een overlastvergoeding ontvangen bij renovatieprojecten.

Extra Schoonservice

Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat de wijken waarin Patrimonium woningen bezit, schoon, veilig en verzorgd zijn. Daarom heeft Patrimonium al sinds 1997 hiervoor het Extra Schoonserviceproject opgezet. Binnen dit project zijn twee teams actief, elk bestaande uit twee personen. Zij zijn vijf dagen in de week aanwezig in het gehele werkgebied van Patrimonium. Hun werkzaamheden bestaan onder andere uit het verwijderen van zwerfafval en onkruid, het schoonspuiten van portieken en het signaleren van bijzonderheden in de wijk rondom huurders en leefbaarheid.

Woonomgeving

Patrimonium werkt met twee wijkbeheerders die zich dagelijks inzetten voor een goede kwaliteit van de woonomgeving. Hun werk gaat verder dan het beheer van het algemene groen en de openbare portieken. Zij richten zich op leefbaarheid, een nette woonomgeving en het versterken van de sociale cohesie in de wijk. Bewoners die hun tuin verwaarlozen, worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Netheid bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de wijk en is daarmee belangrijk voor een goede

leefbaarheid. De wijkbeheerders zijn zichtbaar in de wijk en buurthuis kamers. Zij richten zich op betrokkenheid van huurders bij buurtinitiatieven. Ook werken zij nauw samen met de leefbaarheidsconsulenten om huurders te ondersteunen bij lastige situaties in de wijk. Samen zetten zij zich in voor participatie en het werken aan een fijne leefomgeving.

Van kastanjes naar vleugelnooten

"Toen de oude kastanjabomen naast La Liberté verdwenen, vond ik dat echt jammer. Ze hoorden bij ons uitzicht. Maar ik begreep ook waarom het moest: veiligheid gaat voor. Wat ik mooi vond, is dat we als bewoners mochten meedenken over wat ervoor terugkwam. Ik stemde, net als veel burens, op de Chinese vleugelnoot. In november was het zover. De nieuwe bomen werden geplant en we kwamen samen kijken, met koffie en thee erbij. Het voelde als een nieuw begin. Nu zie ik elke dag jonge bomen groeien en weet ik: dit stukje groen is ook een beetje van ons".



Overlastzaken

In 2025 registreerde Patrimonium 181 overlast- en zorgmeldingen, waarvan 18 zorgmeldingen. Dit is een duidelijke stijging ten opzichte van 139 meldingen in 2024. Deze toename is deels te verklaren door de aanhoudende groei van onbegrepen gedrag en verslavingsproblematiek. Overlast- en zorgsituaties komen vaker voor en zijn bovendien complexer van aard. Daarnaast wordt binnen het team Sociaal Domein steeds consequenter gebruikgemaakt van het registratiesysteem voor meldingen. Deze verbeterde registratie draagt ook bij aan de stijging van het aantal meldingen. In 2025 zijn drie woningen ontruimd op basis van een vonnis vanwege ernstige overlast. In alle gevallen was sprake van onbegrepen gedrag of verslaving. Het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, in combinatie met passende zorg, vraagt blijvend om intensieve inzet en maatwerk, in nauwe afstemming met het verhuurteam.

De bewonersconsulenten leefbaarheid dragen zorg voor een zorgvuldige afhandeling van meldingen, zoals geluidsoverlast, burenruzies, extreme vervuiling en zorgmeldingen rondom psychiatrische en verslavingsproblematiek. Met name bij burenruzies kiest Patrimonium regelmatig voor de inzet van Buurtbemiddeling via WerkPro. Sinds 2025 biedt Buurtbemiddeling daarnaast ook coaching aan. Deze vorm van ondersteuning wordt ingezet wanneer een bemiddelingsgesprek voor bewoners (nog) een stap te ver is. De bewonersconsulenten maken hier steeds vaker gebruik van en in veel gevallen leidt dit tot een succesvolle afronding van het traject.

2.3 Betaalbaarheid

Betaalbaar aanbod

In 2025 heeft Patrimonium 85% van de nieuwe verhuringen verhuurd met een prijsklasse tot en met de tweede aftoppingsgrens.

Nieuwe verhuringen in 2025	Prestatieafspraken	Realisatie
< kwaliteitskortingsgrens	Minimaal 80%	6%
< 1e aftoppingsgrens		58%
< 2e aftoppingsgrens		20%
Overig sociale huur		16%

Gedifferentieerde huurverhoging

In 2025 is onderstaande gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd.

Huidige huur als % van streefhuur	Huurverhoging	Aantal eenheden		% aantal
		DAEB	eenheden	DAEB
Minder dan of gelijk aan 87%	4,8%	2.993		50%
Tussen 87% en 98%	4,5%	2269		38%
Gelijk aan of meer dan 98%	3,5%	653		11%
Energielabel E, F en G	0,0%	37		1%
Herstructurering korte termijn	0,0%	20		0%
Sloop korte termijn	0,0%	65		1%
Gemiddeld	4,45%	6.037		100%

Er is 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 met energielabel E, F of G en woningen die op korte termijn worden gesloopt, zijn uitgezonderd van huurverhoging.

Huurachterstand

Patrimonium benadert huurders met betalingsachterstand actief en biedt altijd de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen voordat een vordering wordt overgedragen aan de deurwaarder. Eind 2025 bedroeg de totale huurachterstand € 462.000 (2024: 359.0000). Per ultimo december 2025 waren 147 huurders betrokken bij een schuldregeling (DW, WSNP, faillissement, TU, klacht of Vroegsignalering) voor een totaalbedrag van van € 299.000 (2024: 134 huurders en € 267.000). Daarvan betroffen 71 vertrokken huurders met een schuld van € 177.000 (2024: 57 huurders en € 153.000). In 2025 zijn er 109 vorderingen vorderingen overgedragen aan de deurwaarder (2024: 101) waarvan 57 betrekking hadden op vertrokken huurders (2024: 46).

2.4 Passend toewijzen en maatschappelijke opgaven

Als woningcorporatie vervult Patrimonium een belangrijke maatschappelijke opgave. We zetten ons in om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden en passend onderdak te bieden aan kwetsbare doelgroepen. Er is vraag naar woningen voor statushouders, mensen met een zorgindicatie en huishoudens met urgentie. Daarom werken wij nauw samen met gemeenten en

zorgpartners om de verschillende groepen zorgvuldig te huisvesten.

Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen behoren onder andere 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 2025 heeft Patrimonium 378 verhuureenheden verhuurd aan deze instellingen. Onderstaand de aanbieders intermediaire verhuur.

Intermediaire verhuur	Uitleg
Stichting Exodus	Biedt ex-gedetineerden een begeleidde tussenstap naar zelfstandig wonen.
Het leger des Heils	Opvang en begeleiding aan (ex-)gedetineerden en jongeren met justitiecontact. Met negen appartementen voor begeleid wonen, fasehuizen, satellietwoningen en dagopvang voor thuis- en daklozen ondersteunt het de stap naar zelfstandig wonen.
Stichting TerWille	Dagbehandeling verslavingszorg voor mensen met een verslaving.
Stichting LIMOR	Woonvoorziening voor 25 thuis- en dakloze mensen die hun woonplek zijn kwijtgeraakt of dreigen te verliezen. Met drie aanleun- en fasewoningen wordt toegewerkt naar een plek in de samenleving.
Stichting Lentis	Beschermde woonvorm voor jongeren tot 23 jaar met begeleiding en psychiatrische behandeling, aangevuld met woonvormen en satellietwoningen als stap richting zelfstandiger wonen.
Stichting Cosis	Een satellietwoning voor zelfstandig wonen met begeleiding.
Jongerenzorg	Beschermde wonen met hulpverlening gericht op de jongere.
De Zijlen	Woonplek voor mensen met een verstandelijke beperking.
WKL	Verhuur van studio's en appartementen in een voormalig verzorgingshuis.
ZINN	Ouderenzorg op twee grote locaties met zorgappartementen.

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. Bij toekenning van een woonurgentie ontvangt men drie maanden lang voorrang op een woning, die past bij de grootte van het huishouden. Het aantal slaapkamers wordt bepaald op basis van het aantal personen: per persoon of stel wordt één slaapkamer toegewezen. Zo krijgt een alleenstaande voorrang op een woning met één slaapkamer en een stel met twee kinderen op een woning met drie slaapkamers. Sommige populaire woningen zijn uitgesloten voor mensen met urgentie. Na acceptatie van een woning blijft de inschrijfduur behouden, zodat deze verder kan worden opgebouwd voor een eventuele toekomstige verhuizing. Door de huidige krapte op de woningmarkt is het echter niet mogelijk om met woonurgentie in aanmerking te komen voor een eengezinswoning of benedenwoning met tuin. 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 2025 zijn er in totaal 1.282 urgentieaanvragen ingediend in Groningen (in 2024 waren dit er 1.022). Van deze aanvragen zijn 610 urgenties toegekend. Deze ontwikkeling hangt samen met een toename van het aantal urgentieaanvragen, als gevolg van de aanhoudende krapte op de woningmarkt, de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders en een intensievere

doorverwijzing naar urgentie door maatschappelijke en zorggerelateerde instanties. De Wijkvernieuwing is in volle gang in de stad Groningen. Patrimonium en de collega corporaties werken samen aan sloop/nieuwbouw. Als gevolg hiervan zijn in het afgelopen jaar ook veel wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest. In 2025 hebben we 27 wijkvernieuwingsurgenten gehuisvest (83 in 2024). Waar mogelijk houden wij rekening met wie we waar plaatsen. Zo nodig op basis van een intakegesprekken en waar nodig maken we gebruik van directe bemiddeling.

Huisvesten kwetsbare personen

Woonurgentie Groningen verzorgt voor de vijf woningcorporaties in de stad Groningen de indicatiestelling voor kwetsbare personen. Een kwetsbaar persoon is iemand die bij het wonen zorg of begeleiding nodig heeft. Deze ondersteuning kan worden geboden via Bureau Woonkans, Proefwonen of het Tweede Kansbeleid. In 2025 zijn 107 woningen verhuurd aan kwetsbare personen en uitgezette huishoudens (in 2024 waren dit er 167). Het aantal te plaatsen kwetsbare personen is afhankelijk van de vraag vanuit Woonurgentie Groningen.

	2025	2024
Urgenten algemeen	34	32
Wijkvernieuwingsurgentie	27	83
Urgentie / proef wonen	18	16
Urgentie/ woonkans	10	10
Urgentie/ vergunningshouders	18	26
Totaal	107	167
% van toegewezen woningen	17%	36%

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat jaarlijks aan minstens 95% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. In 2025 waren er totaal 466 toewijzingen. Van deze toewijzingen vallen er 319 onder passend toewijzen hiervan is 98,75% passend toegewezen. In het verslagjaar zijn voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen.

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

DAEB-inkomensgrenzen en toewijzingsregels

De DAEB-inkomensgrenzen voor woningtoewijzing per 1 januari 2025 zijn:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 49.669 (2024: € 47.699)
- Inkomensgrens meerpersoonshuishouden: € 54.847 (2024: € 52.671)

Sinds 2022 moeten corporaties in principe jaarlijks 92,5% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan de doelgroep en mogen 7,5% vrij toewijzen. In de prestatieafspraken met de gemeente Groningen is afgesproken dat dit percentage lokaal maximaal 15% mag zijn. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. In 2025 is 95% toegewezen aan de doelgroep.

Soort huishouden	Inkomen	Percentage	Aantal
Eenpersoons	Onder € 49.669	63%	295
	Boven € 49.669	3%	12
Meerpersoons	Onder € 54.847	32%	150
	Boven € 54.847	2%	9
Totaal		100%	466

Toewijzingsbeleid

Vanaf 1 november 2025 worden onze vrijkomende woningen toegewezen via Groningen Huurt, het centrale platform voor alle sociale huurwoningen in de provincie Groningen. Voorheen verliep dit via WoningNet. Ingeschreven woningzoekenden kunnen hier dagelijks reageren op het woningaanbod. Het aanbieden van een woning vindt plaats op basis van inschrijfduur en profielen. In kwetsbare wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, werken we indien nodig met directe bemiddeling op basis van een intake. Zo zorgen we ervoor dat, wanneer de draagkracht van een wijk of straat onder druk staat, nieuwe huurders komen die bijdragen aan meer evenwicht.

Mutaties

Huurders kunnen de huurovereenkomst op elk gewenst moment opzeggen. De ingangsdatum van de huuropzegging valt altijd op een werkdag (geen algemeen erkende feestdag of weekend) en er geldt een opzegtermijn van één maand. In 2025 waren er 486 mutaties in 2025 (in 2024: 497). Dit komt neer op gemiddeld 41 huuropzeggingen per maand. De mutatiegraad bedraagt daarmee 7,9% van het totale woningbezit, wat hoger is dan in 2024 (7,7%). De mutaties naar type woning blijven stabiel. Stadsbreed is er weinig doorstroom. Huurders blijven langer in hun huidige woning, doordat het aanbod beperkt is en de wachttijden lang zijn. Daarnaast betalen huurders die al langer een woning huren een lage huur waardoor verhuizen naar een andere woning minder aantrekkelijk is.

Leegstand

Patrimonium stuurt aan op een zo laag mogelijke leegstand bij mutatie. Enige leegstand is daarbij onvermijdelijk, omdat bij vrijkomende woningen regelmatig mutatiewerkzaamheden nodig zijn, zoals het vervangen van keukens, douches en toiletten. Daarnaast ontstaat leegstand door huuropvolging. In 2025 bedroeg de leegstand 1,45% (in 2024 was dit 1,28%). De stijging in 2025 is te verklaren door het grotere aantal renovatieprojecten en door frictieleegstand van bedrijfsonroerend goed.

Verhuisredenen

Van alle huuropzeggingen is het kopen van een woning de meest voorkomende reden. Daarnaast zijn overlijden, het verkrijgen van een woning buiten de stad en medische omstandigheden belangrijke redenen voor verhuizing.

Reden opzegging	2025	2024
Woning gekocht	70	75
Overlijden	59	77
Huis buiten de stad	46	53
Medische reden	45	54
Sloop huurwoning	37	52
Samenwonen	30	32
Type woning	28	33
Persoonlijke redenen	24	18
Te klein	19	20
Einde proefwonen	17	15
Overig	111	38
Totaal	486	467

Ontruimingen

In 2025 hebben er in totaal zeven ontruimingen plaatsgevonden. Dit zijn er twee minder dan in 2024. Het ging om vier ontruimingen op basis van huurschuld (allemaal zelfstandige woningen) en drie vanwege overlast. Ontruimingen als gevolg van huurschuld willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Daarom zoeken wij proactief contact met huurders met betalingsachterstanden en werken wij nauw samen met ketenpartners. Het hele traject rondom huurachterstanden wordt intensief gevolgd, waarbij via vroegsignalering wordt ingezet op een persoonlijke benadering van de huurder. Wanneer er uiteindelijk geen perspectief is op structureel herstel van de huurbetaling, kan ontbinding van de huurovereenkomst noodzakelijk zijn. Dit doen wij met grote zorgvuldigheid, waarbij we steeds in gesprek blijven met de huurder.

2.5 Nieuwbouw, verbeteren en verduurzamen

Woningvoorraad

Naast woningen bezit Patrimonium ook bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed, evenals parkeervoorzieningen en kelders.



Sloop en nieuwbouw

In het verslagjaar zijn negen woningen gesloopt aan de 16 Aprillaan en Rode Kruislaan. Op deze locatie is gestart met de bouw van 18 eengezinswoningen. Aan de Bottelroosstraat zijn 42 appartementen gesloopt, er is gestart met de bouw van 76 nieuwe appartementen.

Opleveringen en start bouw

In het verslagjaar zijn 31 woningen opgeleverd. Het gaat om: 22 appartementen en negen eengezinswoningen aan de Isebrandtsheerd in Beijum, gerealiseerd op een voormalige schoollocatie die is aangekocht van de gemeente Groningen. In 2025 is gestart met de bouw van 18 eengezinswoningen aan de 16 Aprillaan en Rode Kruislaan in Corpus den Hoorn. Oplevering volgt in 2026. Voor 76 appartementen aan de Bottelroosstraat in Selwerd is een omgevingsvergunning verleend. De bouw start in januari 2026. In Helpman is door omwonenden een rechtszaak aangespannen tegen een verleende vergunning van een commerciële ontwikkelaar voor 139 woningen, waarvan Patrimonium 83 woningen gaat afnemen. De bouw is in mei 2026 gestart. Bij het zorgcomplex Hiddemaheerd in Beijum is een omgevingsvergunning aangevraagd voor vier extra woningen. Een bezwaar van een omwonende is ongegrond verklaard. De bouw start in het voorjaar van 2026. In nieuwbouwwijk Suikerzijde is in 2025 een omgevingsvergunning verleend en een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van 53 sociale huurappartementen, 18 middenhuurappartementen en 450 m² commerciële ruimte. De bouw start in februari 2026. In 2025 is in totaal 7,2 miljoen euro geïnvesteerd in nieuwbouwprojecten.

Planmatig en contractonderhoud

Om de conditie van het vastgoed op peil te houden, is in 2025, net als in 2024, circa 8,3 miljoen euro uitgegeven aan onder meer lift- en installatieonderhoud, schilderwerk en dak- en gevelonderhoud.

Wat	Aantal
Brandwerende werkzaamheden aan woningen	484
Woningen geschilderd	267
Liften onderhouden	139
Badkamers vervangen	99
Keukens vervangen	226

Woningverbetering en verduurzaming

In 2025 zijn 418 woningen verduurzaamd. Patrimonium zet al meerdere jaren in op grootschalige woningverbetering, waarbij maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van planmatig onderhoud, verduurzaming en veiligheid. In totaal is in 2025 25,8 miljoen euro geïnvesteerd in woningverbetering, exclusief planmatig- en contractonderhoud. Het doel is om huurders een comfortabele, duurzame en betaalbare woning te bieden. Daarom isoleren we daken, muren en vloeren, vervangen we glas en of kozijnen waar nodig, brengen we mechanische ventilatie aan voor een prettig en gezond binnenklimaat, verwijderen we asbest en nemen we brandveiligheidsmaatregelen.

Een belangrijk project dat in 2025 is opgeleverd, is de grootschalige verduurzaming van 138 seniorenappartementen in De Wijert Zuid (Zuiderflat). De woningen zijn verduurzaamd en voorzien van nieuwe balkons, om de woonkwaliteit te verhogen. Op de begane grond is een nieuwe voorziening gerealiseerd waarin een wijkrestaurant, buurthuis kamers en eerstelijnszorg samen zijn gehuisvest. Hier is het concept 'Meer dan wonen' gelanceerd, waarin Patrimonium samenwerkt met zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente Groningen. In de komende jaren onderzoeken we of dit woonconcept ook in Vinkhuizen kan worden gerealiseerd.

In vernieuwingswijk Selwerd is grootschalige verduurzaming van het bezit voortgezet. In 2025 zijn daar 126 eengezinswoningen verduurzaamd. Vrijwel alle woningen zijn nu voorbereid op toekomstige aansluiting op het duurzame warmtenet. In 2024 is een addendum getekend op de samenwerkingsovereenkomst met WarmteStad, waarin is afgesproken dat 354 woningen in Selwerd worden aangesloten op het warmtenet. Door vertraging in de aanleg van het warmtenet zijn in 2025 nog geen woningen aangesloten. Dit gebeurt in 2026 en 2027. In Beijum is gewerkt aan gevelonderhoud en verduurzaming van 78 woningen en 10 bedrijfsruimten in winkelcentrum Beijum-Oost. Daarbij zijn voegen hersteld, gevels geïmpregneerd, vloer- en gevelisolatie toegepast, schilderwerk uitgevoerd en groene daken aangebracht. Ook is het markante appartementencomplex aan de Noorderhaven (oud graanpakhuis) verduurzaamd (47 woningen en drie bedrijfsruimten) en zijn in de Rivierenbuurt, aan de Baresstraat 50 appartementen verduurzaamd.

Renovatie naar energiezuinige en comfortabele woningen

Na een intensieve renovatie is het eindelijk zover: de 57 woningen aan de Barestraat, Hereweg en Vechtstraat zijn vernieuwd. Een half jaar lang leefden bewoners tussen steigers, lawaai en werkzaamheden. Het was soms pittig, zeker voor wie veel thuis is. Maar stap voor stap werd zichtbaar waar het voor werd gedaan. Tocht verdween, het huis werd warmer en comfortabeler. Dankzij goede communicatie, betrokken medewerkers en oog voor bewoners voelde iedereen zich gehoord. Op 16 oktober werd samen stilgestaan bij het resultaat, met een warme maaltijd en tevreden gezichten. De woningen zijn nu klaar voor de toekomst: energiezuinig, veilig en prettig om in te wonen.



“ Er was veel overlast, maar het was het helemaal waard ”

Hans Leip - Bewoner

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) kunnen geschikt zijn 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 hebben we een eerste inventarisatie uitgevoerd om te bepalen in hoeverre onze complexen geschikt zijn voor wonen en zorg. Daarbij is gekeken in welke mate onze complexen rollator-, rolstoel- en levensloopbestendig zijn. In 2025 hebben we hier, in samenwerking met de gemeente en collegacorporaties, vervolg aan gegeven. Alle corporaties brengen daarbij in de vorm van een pilot hun bezit in kaart dat is gelegen binnen drie zogeheten woonzorgcirkels in de wijken Vinkhuizen, Paddepoel en De Wijert. Deze cirkels geven aan welke locaties binnen de gemeente bij voorkeur (potentieel) geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. Een belangrijke randvoorwaarde is de nabijheid van voorzieningen die bijdragen aan zelfstandig kunnen wonen, met of zonder zorg of ondersteuning. Denk hierbij aan supermarkten, huisartsen en ontmoetingsplekken.

Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Dit overzicht laat zien dat Patrimonium relatief veel naoorlogse woningen in bezit heeft, wat relatief meer onderhoudskosten met zich meebrengt.

Incl. Intramurale zorgeenheden 2025			Excl. Intramurale zorgeenheden 2025		
Bouwjaar	Aantal	in%	Bouwjaar	Aantal	in%
Tot 1945	556	9%	Tot 1945	549	9%
1945-1959	1.073	17%	1945-1959	1.073	18%
1960-1975	1.769	27%	1960-1975	1.746	29%
1976-1990	2.176	34%	1976-1990	2.096	34%
1991 en later	859	13%	1991 en later	693	11%
TOTAAL	6.433	100%	TOTAAL	6.157	100%

Overzicht woningvoorraad naar huurprijs

Aantal woongelegenheden	2025	
	Aantal	in%
< € 477,20	838	14%
€ 477,20 - € 682,96	3.948	64%
€ 682,96 - € 731,93	730	12%
€ 731,93 - € 900,07	554	9%
> € 900,07	87	1%
TOTAAL	6.157	100%

Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

Patrimonium heeft bezit in het gebied waar aardbevingen voorkomen. Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door Patrimonium zelf afgehandeld en Patrimonium ontvangt daarvoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

Aardbevingsgebied	Aantal VHE	Marktwaaarde	
		2025	WOZ waarde
Groningen	942	150.537.580	208.329.221

Openstaande aanvragen schadevergoeding aardbevingschades		T 2025
Aantal nog toe te kennen (primo)		90
Aantal ingediend (in periode)		62
Aantal toegekend (in periode)		47
Aantal ingetrokken		12
Aantal afgewezen		7
Aantal nog toe te kennen (ultimo)		86

Nog uit te voeren schadeherstel	T 2025
Nog uit te voeren (primo)	46
Aantal toegekend	47
Aantal ingetrokken	12
Aantal afgewezen	7
Aantal afgerond	23
Nog uit te voeren (ultimo)	51

Verkoop woningen

Om een deel van onze investeringen te financieren, verkopen wij sociale huurwoningen bij mutatie of aan zittende huurders. Dit doen wij wanneer woningen zijn opgenomen op een eerder vastgestelde verkooplijst. De woningen worden tegen marktwaarde verkocht, via een makelaar. In de begroting voor 2025 was de doelstelling opgenomen om 15 woningen te verkopen. In 2025 zijn vijf woningen verkocht, met een gemiddelde verkoopprijs van € 251.000. De woningverkoop bleef achter bij de doelstelling, doordat er minder woningen door mutatie zijn vrijgekomen.

3. 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 treasury statuut 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 markwaarde van het bezit in verhuurde staat.

Financiële positie en kengetallen

De gerealiseerde ratio's door de WSW-systematiek en de begrote ratio's voor 2025 tot en met 2030 zijn als volgt voor het DAEB en niet-DAEB bezit:

TOTAAL	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR per kalenderjaar	> 1,4	3,11	2,83	3,02	2,18	1,67	1,52
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,4	2,56	2,24	2,00	1,73	1,65	1,68
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 70%	31,3%	34%	41%	47%	49%	48%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	72,3%	58%	54%	50%	49%	49%

DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,86	2,7	2,92	2,09	1,6	1,48
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,4	2,43	2,16	1,93	1,67	1,60	1,63
Loan To Value (obv beleidswaarde)	< 70%	33,1%	34%	42%	47%	49%	49%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	72,4%	58%	55%	51%	50%	50%

niet-DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Interest Coverage Ratio	> 1,8	7,85	7,29	5,78	3,83	2,99	2,14
ICR (gewogen 5 jaar gem.)	> 1,8	5,55	4,41	3,42	2,74	2,49	2,40
Loan To Value	< 70%	23,9%	31%	37%	40%	46%	44%
Solvabiliteit (Eigen Vermogen/ Totaal vermogen)	> 30%	75,9%	70%	64%	59%	53%	55%

De solvabiliteit is gebaseerd op de beleidswaarde conform de realisatie 2025 en de vastgestelde begroting voor de daaropvolgende jaren.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2025

Bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging in juli wordt gewerkt met de huursombenadering. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,45% (1 juli 2024: 4,8%).

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, uitgesplitst 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 2025 en 2024 zijn:

Kasstromen € 1.000	2025	2024
Saldo kasstroom uit operationele activiteiten	11.130	11.672
Saldo kasstroom uit (des)investeringen	-26.101	-29.002
Saldo kasstroom uit financierings-activiteiten	19.848	11.680
Mutatie liquide middelen	4.877	-5.650

Het saldo uit operationele kasstromen in 2025 is € 0,5 miljoen lager dan in 2024. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere uitgaven vennootschapsbelasting. Het saldo uit (des)investeringskasstromen in 2025 is € 2,9 miljoen lager dan in 2024, met name ten gevolge van ontvangst subsidie Nij Begun. Het saldo uit financieringskasstromen in 2025 is € 8,1 miljoen hoger dan in 2024.

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 2025 € 14,9 miljoen (2024 € 14,5 miljoen), dit is exclusief de toegerekende personeels- en organisatiekosten. Voor 2025 was begroot € 16,4 miljoen aan onderhoudskosten.

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 2025 is € 11 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 2025 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 2025 bedraagt 2,38%, dit ligt in lijn met 2024 (ultimo 2024 2,39%).

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 2025 circa € 0,63 miljoen aan te betalen vennootschapsbelasting.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

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.

Marktwaardeontwikkeling

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 33 miljoen gestegen naar een waarde van € 1.110 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 3,0%. Het verloop van de marktwaarde is als volgt:

Verloop marktwaardeontwikkeling

Tabel verloop marktwaarde		€
Marktwaarde per 1 januari 2025		1.077.395
Desinvesteringen		-8.373
Autonome ontwikkelingen		25.566
Parameterwijzigingen		-18.933
Methodische wijzigingen		7.899
Wijzigingen in bezitsgegevens		-7.959
Wijziging door taxatie		10.494
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie 2024		7.031
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie 2025		8.439
Investerings		8.883
Marktwaarde per 31 december 2025		1.110.442

Beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van Aw en WSW. 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 marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleids-waarde), 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 marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

Beleidswaardeontwikkeling	2025		2024	
	€	%	€	%
Marktwaarde	1.110.442	100%	1.077.395	100%
Stap 1: Beschikbaarheid	-47.357	-4%	-113.486	-11%
Stap 2: Betaalbaarheid	-290.249	-26%	-266.396	-25%
Stap 3: Kwaliteit	-164.353	-15%	-167.790	-16%
Stap 4: Beheer	-22.500	-2%	-20.096	-2%
Disconteringsvoet	187.052	17%	192.136	18%
Beleidswaarde	773.036	70%	701.763	65%

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 2024 het borgingsplafond voor Patrimonium voor de periode 2025 tot en met 2027 vastgesteld. Het borgingsplafond voor 2025 bedraagt € 266,946 miljoen oplopend naar € 421,736 miljoen in 2027. 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 519 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd inclusief flexwoningen en middenhuur. Er worden 104 woningen (incl. 2025) gesloopt en hiervoor worden 234 woningen teruggebouwd op bestaande locaties. Voor de jaren 2026 tot en met 2030 gaan we uit van een verkoop van 20 woningen per jaar. Voor 2026 tot en met 2030 zijn de onderstaande investeringen begroot:

- Er is ruim € 131,2 miljoen begroot voor woningverbetering en verduurzaming, hiervan wordt € 21,3 miljoen in 2026 uitgegeven. Bovenop dit budget is voor 2026 € 2,3 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 € 211,4 miljoen (periode 2026 tot en met 2030) voor nieuwbouw en herstructurering.

De plannen voor 2026 en verder zijn vertaald in een meerjarenbegroting. De plannen worden voor een deel gerealiseerd met externe financiering. Over de periode 2026 tot en met 2030 is het noodzakelijk om in totaliteit voor circa € 289 miljoen vreemd vermogen aan te trekken. De totale aflossing voor deze periode bedraagt € 36,3 miljoen. Een bedrag van € 342,6 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 16,87% 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 6,26% worden gefinancierd uit de verkoopopbrengsten.

De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 57,78 miljoen voor de periode 2026 tot en met 2030, dit is gemiddeld circa € 11,55 miljoen per jaar (18,79% van de totale ingaande operationele kasstromen). De verkoopontvangsten zijn begroot op € 21,45 miljoen tot en met 2030.

De omvang van de leningenportefeuille neemt toe van ruim € 242 miljoen ultimo 2025 naar begroot € 489,6 miljoen ultimo 2030 een stijging van € 247,6 miljoen. De rente-uitgaven stijgen de komende 5 jaren van € 5,26 miljoen in 2025 naar € 16,1 miljoen in 2030. De schuld per gewogen VHE is ultimo 2025 circa € 35.072 en stijgt naar circa € 61.668 ultimo 2030. De rentelast per gewogen VHE bedraagt ultimo 2025 circa € 797 en stijgt naar circa € 2.028 ultimo 2030.

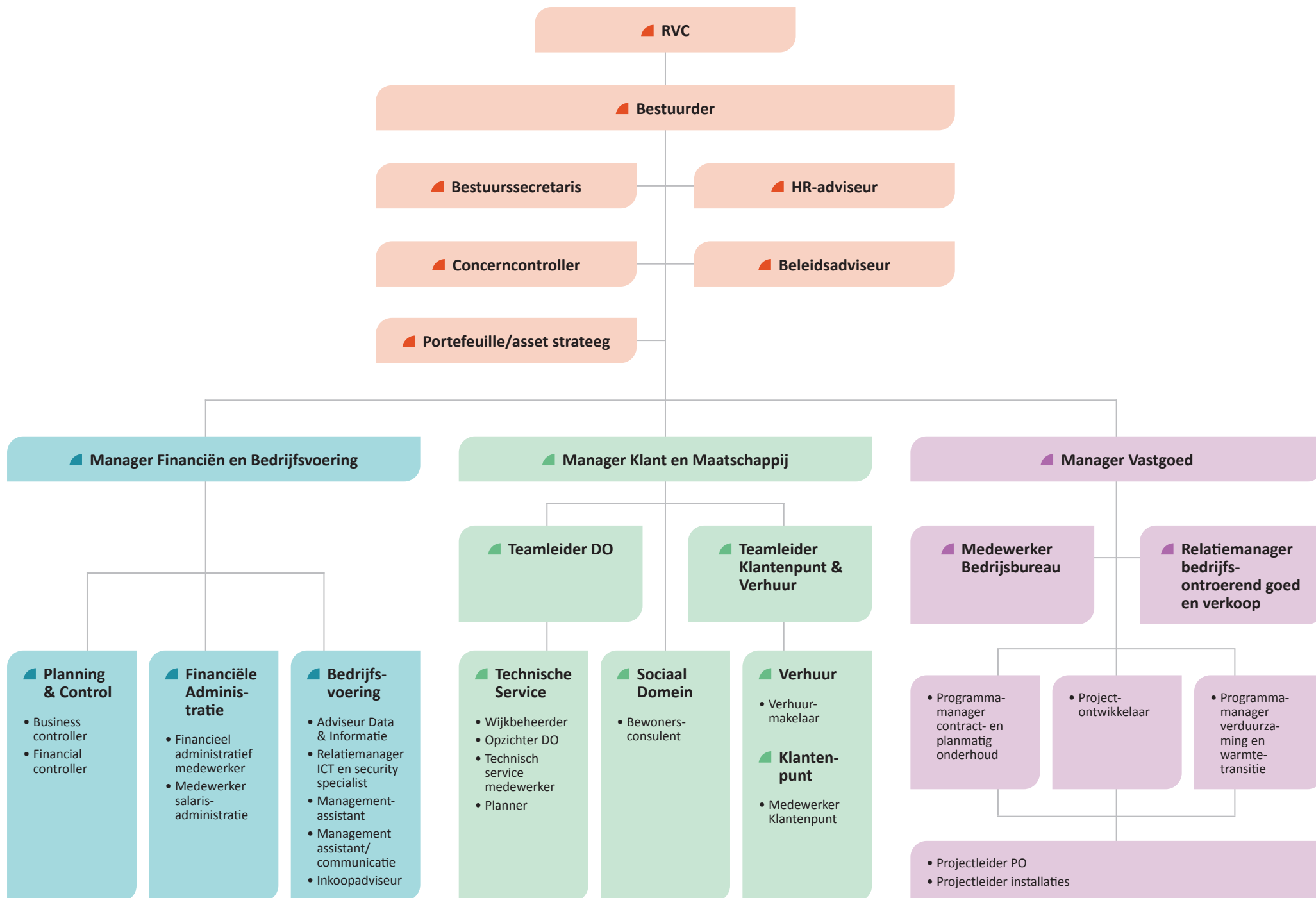
De meerjarenbegroting is opgesteld op basis van een aantal uitgangspunten, jaarlijks vindt een herijking plaats mede ook op basis van ontwikkelingen die zich voordoen:

- De plannen zoals opgenomen in de begroting zijn aangepast voor de verwachte planning van de nieuwbouw en herstructurering af van de oorspronkelijke plannen. Met de start van de Suikerzijde en de Bottelroosstraat in 2026 voegen we in 2027 straks een fors aantal nieuwe woningen toe.
- Voor majeure effecten zijn slechtweersscenario's uitgewerkt, die zich mogelijk in de praktijk kunnen voordoen, dit betreft een hoger stijging van de rente en de bouwkosten.

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. In 2025 hebben we de eerste bijdrage ontvangen.

Bijlagen bestuursverslag



Overzicht Belanghouders

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.

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.

Overige relaties afhankelijk van het onderwerp

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

	Direct	Indirect	Overig
Overheid	Wethouder Wonen Wethouder Sociaal Domein Autoriteit woningcorporaties	Provincie Groningen Politie Nationaal Coördinator Groningen IMG	
Wonen	Groningen Huurt	Collega corporaties gemeente Groningen G13 WoningNet Leveranciers TRIP advocaten Juridisch expertisecentrum Wijkmakers	VoorzieningenWijzer Vroegsignalering Leegstandsbeheerders
Vastgoed		Aannemers Ontwikkelaars WarmteStad Nutsbedrijven Verenigingen van Eigenaren	Architecten (juridische) Adviseurs
Zorg		ZINN Leger des Heils Limor Lentis De Zijlen Terwille Wender Jongerenzorg Exodus Odensehuis Groningen	GGD

Welzijn		Wij-teams Woonkans Woonurgentie Stichting Present	Buurtbemiddeling Kinderopvang
Onderwijs			De Hanze RUG Alfa College Overige onderwijsinstellingen
Werken		Loopbaaninitiatief Bedrijfsarts Vertrouwenspersoon Flow Werkpro UWV Iederz (sociaal werkleerbedrijf) BWRI (sociaal- ontwikkelbedrijf)	Detacheringsbureau ADP
Financiën	Waarborgfonds Sociale Woningbouw Deloitte Belastingdienst	ING Waterschapsbank BNG Thésor Groningse Kredietbank Deurwaarder BDO accountants en adviseurs Taxquis	Finance Ideas LIST Aon Raetsheren
Klantgroepen	Huurdersorganisatie HPPG (Huurders Platform Patrimonium Groningen)	(project- of complexgebonden) bewonerscommissies Gezamenlijke klachtencommissie	
Overige	Aedes Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties		Platform31 ICT leveranciers Adviseurs Media

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025 na resultaatbestemming

Activa	2025	2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.065.936.445	1.035.567.707
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.505.847	41.827.078
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.047.522	2.803.621
	1.111.489.812	1.080.198.406
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.173.606	933.372
	1.173.606	933.372
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	928.528	716.528
Overige effecten	1.219	1.219
	929.747	717.747
Som van vaste activa	1.113.593.164	1.081.849.525
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	151.764	222.915
	151.764	222.915
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	389.214	429.448
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.112.000	1.677.964
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	929.063	844.668
	2.430.277	2.952.080
Liquide middelen (5)	8.481.971	3.604.947
Som van vlottende activa	11.064.012	6.779.941
Totaal van activa	1.124.657.176	1.088.629.467

Passiva		2025	2024
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		722.501.425	712.078.091
Overige reserves		90.229.758	93.403.323
Totaal van eigen vermogen		812.731.184	805.481.414
Voorzieningen	(7)		
Voorziening onrendabele investeringen		38.597.162	34.657.222
Latente belastingverplichtingen		0	2.818.000
Overige voorzieningen		431.556	420.974
Totaal van voorzieningen		39.028.719	37.896.196
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan overheid		2.659.508	3.085.961
Schulden aan banken		239.340.027	221.534.573
Totaal van langlopende schulden		241.999.535	224.620.534
Kortlopende schulden	(9)		
Rekening-courant bank		0	0
Schulden aan overheid		426.453	407.524
Schulden aan banken		10.194.546	7.700.030
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.018.028	3.422.056
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		1.719.400	1.918.549
Schulden ter zake van pensioenen		67.702	57.444
Overige schulden		12.067.936	4.160.691
Overlopende passiva		3.403.674	2.965.029
Totaal van kortlopende schulden		30.897.739	20.631.323
Totaal van passiva		1.124.657.176	1.088.629.467

Winst- en verliesrekening over 2025

		2025	2024
Huuropbrengsten	(10)	48.665.079	45.795.465
Opbrengsten servicecontracten	(11)	3.195.344	3.105.784
Lasten servicecontracten	(12)	-3.156.865	-3.034.954
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-2.818.969	-2.249.529
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-18.473.024	-18.852.620
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-5.332.376	-4.826.265
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		22.079.189	19.937.881
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.207.714	1.568.043
Toegerekende organisatiekosten		-115.731	-115.104
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.011.251	-1.186.473
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(16)	80.732	266.467
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-13.321.719	-35.664.028
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	7.820.071	93.138.210
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.501.648	57.474.182
Overige organisatiekosten	(19)	-1.596.679	-1.516.691
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	-866.674	-732.646
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	30.791	1.894
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-5.762.357	-5.258.458
Totaal van financiële baten en lasten		-5.731.566	-5.256.563
Totaal van resultaat vóór belastingen		8.463.354	70.172.630
Belastingen	(23)	-1.213.585	-1.457.000
Totaal van resultaat na belastingen		7.249.770	68.715.630

Kasstroomoverzicht over 2025

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	48.405.705	45.472.826
Vergoedingen	3.123.296	3.174.184
Overige bedrijfsontvangsten	170.004	177.910
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	51.699.005	48.824.920
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.810.400	5.054.937
Onderhoudsuitgaven	15.002.115	14.143.150
Overige bedrijfsuitgaven	10.273.680	11.748.718
Betaalde interest	5.263.668	5.308.036
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	127.138	67.582
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	414.589	407.423
Vennootschapsbelasting	3.677.621	423.492
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.569.211	37.153.338
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.129.794	11.671.582
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet gelegenheden	1.208.285	1.568.767
(Des)Investeringsontvangsten overig/ subsidieontvangsten	6.439.906	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	7.648.191	1.568.767
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.939.559	4.350.077
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26.754.261	26.220.372
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	0

	2025	2024
Investerings overig	55.281	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	33.749.101	30.570.449
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-26.100.910	-29.001.682
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-26.100.910	-29.001.682
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen DAEB	25.000.000	23.000.000
Opname roll over lening	27.000.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	32.128.500	11.296.750
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.848.140	11.679.890
Mutatie van geldmiddelen	4.877.024	-5.650.107
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	3.604.947	9.255.157
Geldmiddelen per 31 december	8.481.971	3.604.947

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 aan de Peizerweg 136 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 8 juni 2026.

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.

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	Hereweg 17/17A/17B/17C	Molukkenstraat 126 t/m 140
Coehoornsingel 77/77A	Joachim Altingstraat 9,11 en 11A	Oosterweg 44 en Oliemulderstraat 1
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 42/42A	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.

Aardbevingen

Patrimonium Groningen heeft woningen in een gebied waar aardbevingen optreden. 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. De effecten van aardbevingen voor Patrimonium Groningen zijn:

1. De risico's en de beheersing op het gebied van vastgoed en bedrijfsvoering;
2. De reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan;
3. De waarde en waarderingseffecten op het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling en subsidieregelingen en overheadkosten;
4. De gevolgen voor de jaarrekening.

Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt Patrimonium Groningen 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, dit 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 tegen over staan 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 c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe financiering) wordt ontvangen.

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

De reeds onstane schade en de afhandeling hiervan

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", de reactie "Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen" en de kabinetsreactie "Nij Begun" maken duidelijk: de belangen van de Groningers is structureel genegeerd.

Vastgoedeigenaren in de provincie Groningen, in het bijzonder Noord en Midden Groningen worden geconfronteerd met mogelijke schade aan het vastgoed als gevolg van aardbevingen veroorzaakt door de gaswinning door de NAM.

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Patrimonium gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen vergoed worden door de NAM.

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Schadeherstel- en versterking werden door Patrimonium zelf afgehandeld en Patrimonium krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding van het IMG.

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

Aardbevingen en het risico daarop hebben een effect op de waarde van het Patrimonium Groningen bezit en daarmee de vastgoedwaardering van Patrimonium Groningen (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 NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag is ontvangen en in het resultaat van voorgaande jaren verwerkt onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

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. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw(versterkingsschade / bouwschade)

Patrimonium heeft woningen in het aardbevingsgebied die hersteld en versterkt moeten worden. De werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het bestuursakkoord uit 2020. Aan deze afspraken zijn tevens diverse geldstromen gekoppeld in de vorm van rechtstreekse uitkering van bedragen dan wel in de vorm van (veelal woning-gebonden) subsidies. Ook Patrimonium Groningen 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-/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 zal binnen 3 jaar worden besteed. Tot en met verslagjaar 2025 heeft Patrimonium Groningen € 3,55 miljoen besteed.

VSO Belastingdienst

In de voorliggende jaarrekening zijn baten c.q. compensaties verwerkt die het gevolg zijn van de aardbevingsschade. Inmiddels is na jarenlange gesprekken met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over nadere afspraken over compensaties als gevolg van aardbevingsschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in een VSO. Deze VSO Aardbevingsschade wordt in 2026 getekend. De afspraken hebben betrekking op drie onderdelen, namelijk:

1. Afwaardering voorafgaand aan sloop en inhaalafschrijving
2. Compensatieregeling zonder aanwendingsverplichting
3. Afwaardering verbeteringen bestaand bezit.

De impact voor Patrimonium Groningen wordt verwerkt in jaarrekening 2026

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 EZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele Groningse corporaties.

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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). 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:

- woongelegenheden;
- 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 exploitier- 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 exploitier scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door exploitier 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 verbetering

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 nieuwbouwsuitgaven 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 2025 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 2025 was er sprake van sloop voor 51 eenheden.

Beleidswaarde

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. 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 Woningcorporatie Patrimonium Groningen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-)methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie indien woningen in het aardbevingsgebied.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Patrimonium bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Patrimonium Groningen hanteert in haar beleid een streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur.

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 uifasieren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.

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 winst-en-verliesrekening.

5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%, niet-DAEB 4,76%).

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

Patrimonium Groningen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur	713	670
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22%	DAEB 4,17%
	niet-DAEB 4,76%	niet-DAEB 4,70%

Woningcorporatie Patrimonium Groningen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde: 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 gereede 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% (2024: 2,37%) 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 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5,0%. 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.

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 2025 staat er nog € 174 duizend op de balans, de resterende werkzaamheden zullen voor september 2026 moeten zijn 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 gebruiksklaar of verkoopklaar 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 -bete over boekjaar 2025. 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 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2025 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 2025

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2025			
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
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringsen	26.152.930	330.195	26.483.126
Subsidie	-537.176	-147.719	-684.895
Desinvesteringen u.h.v. verkoop	-151.287	0	-151.287
Desinvesteringen u.h.v. verkoop (Herw)	-859.964	0	-859.964
Desinvesteringen u.h.v. sloop	-1.612.983	0	-1.612.983
Desinvesteringen u.h.v. sloop (Herw)	-4.702.241	-21.674	-4.723.915
Investeringsen - oplevering nieuwbouw	6.009.539	0	6.009.539
Overboeking voorziening onrendabele investeringen (renovaties) 2025	15.470.536	0	15.470.536
Aanpassing van de marktwaarde	-9.400.617	2.517.966	-6.882.651
Saldo	30.368.737	2.678.768	33.047.506
Stand per 31 december 2025:			
Aanschafprijs	440.674.974	36.710.942	477.385.916
Cumulatieve waardeveranderingen	625.261.470	7.794.905	633.056.375
Marktwaarde	1.065.936.445	44.505.847	1.110.442.291

De Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie in de herwaarderingsreserve bedraagt € 33,0 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 € 30,4 miljoen (2024: € 76,5 miljoen) en € 2,6 miljoen (2023: € 12,5 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 2025		1.077.394.785
Desinvesteringen		-8.372.817
Autonome ontwikkelingen		25.565.950
Parameterwijzigingen		-18.932.933
Methodische wijzigingen		7.898.647
Wijzigingen in bezitsgegevens		-7.959.422
Wijziging door taxatie		10.494.607
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie 2024		7.031.155
Correctie in verband met grootschalig onderhoud of renovatie 2025		8.439.381
Investerings		8.882.939
Marktwaarde per 31 december 2025		1.110.442.291

De desinvesteringen 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 € 224,1 duizend (2024: € 212,2 duizend). De peildatum voor 2025 is 1-1-2024, de peildatum voor 2024 is 1-1-2023. Deze stijging van 5,6% 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 31-12-2025 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 2025

Eind maart is het Handboek marktwaarde 2025 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	2025	2024
Eengezinswoningen	basis	106.932	100.191
Eengezinswoningen	full	71.470	64.625
Meergezinswoningen	basis	810.303	802.660
Meergezinswoningen	full	65.670	56.292
Bedrijfs onroerend goed	full	21.213	19.344
Maatschappelijk onroerend goed	full	7.092	7.162
Intramuraal zorgvastgoed	full	20.391	20.283
Parkeergelegenheden	basis	7.065	6.546
Parkeergelegenheden	full	307	292
		1.110.442	1.077.395

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 doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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.

	2025	2024
Eengezinswoningen	71.469.501	64.625.447
Meergezinswoningen	65.669.822	56.291.727
Bedrijfs onroerend goed	2.412.511	2.223.983
Maatschappelijk onroerend goed	2.570.972	2.587.528
Intramuraal zorgvastgoed	8.414.774	8.406.961
Parkeergelegenheden	-	-
	150.537.580	134.135.646

Parameters woongelegenheden

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (DE)	1655-2594	1655-2594	1655-2594	1655-2594	1655-2594	1655-2594
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (DE)	1394-2681	1394-2681	1394-2681	1394-2681	1394-2681	1394-2681
Beheerkosten per vhe - EGW	569	569	569	569	569	569
Beheerkosten per vhe - MGW	558	558	558	558	558	558
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	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%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans bij uitpanden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 (2024: € 644) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2024: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
Mutatieonderhoud per m2 bvo	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
Beheerkosten % van de markthuur	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%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
Mutatieonderhoud per m2 bvo	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Beheerkosten % van de markthuur	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%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
Mutatieonderhoud per m2 bvo	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
Beheerkosten % van de markthuur	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%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
Beheerkosten - parkeerplaats	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49
Beheerkosten - garagebox	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51
Splitsingskosten per vhe	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Verkoopkosten per vhe	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet - risicovrije rentevoet	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%
Disconteringsvoet - vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%	4,87%
Overdrachtskosten, incl. aankoopkosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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 waarden 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
		€ 954 - €	€ 264.554 - €	4,25% -		
Eengezinswoning (EGW)	-	1.280	409.500	6,25%	5,50% - 6,50%	2,00% - 12%
		€ 665 - €	€ 157.952 - €	4,25% -		2,00% -
Meergezinswoning (MGW)	-	1.124	455.000	6,50%	5,60% - 7,00%	17,1%
Bedrijfsmatigonroerend goed (BOG)	-	€ 4 - € 70.380	-	-	-	2,00% - 40%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	-	€ 183 - €150.800	-	3,75% - 14,17%	3,00% - 10,00%	2,00% - 10%
				5,55% -		
Intramutraal zorgvastgoed (ZOG)	-	€ 13 - € 748	-	8,88%	7,00% - 10,40%	4,00% - 4,00%
Parkeerplaats	-	1500	-	9,75%	12,00%	2,00% - 2,00%

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			
				€		%	
	2024	2025		2024	2025	2024	2025
Disconteringsvoet	4% – 21%	4% – 15%	1%-punt (hoger)	€ 95,6 miljoen lager	€ 98,2 miljoen lager	-8,82%	-8,91%
Disconteringsvoet	4% – 21%	4% – 15%	-1%-punt (lager)	€ 149,9 miljoen hoger	€ 252,9 miljoen hoger	13,83%	22,95%
Mutatiegraad	4% – 50%	4% – 40%	10% (hoger)	€ 19,4 miljoen hoger	€ 18,4 miljoen hoger	1,79%	1,67%
Mutatiegraad	4% – 50%	4% – 40%	-10% (lager)	€ 18,9 miljoen lager	€ 17,4 miljoen lager	-1,74%	-1,58%

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

Beleidswaarde

	2025	2024
Eengezinswoningen (EGW)	133.350	121.844
Meergezinswoningen (MGW)	583.618	526.291
Bedrijfs onroerend goed	21.213	19.344
Maatschappelijk onroerend goed	7.092	7.162
Intramuraal zorgvastgoed	20.391	20.283
Parkeergelegenheden	7.372	6.838
Totaal beleidswaarde	773.036	701.762
Marktwaaarde DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.110.442	1.077.395
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	337.406	375.633

De beleidswaarde per 31 december 2025 is € 71,3 miljoen gestegen ten opzichte van 2024.

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 woongelegenheden 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

	2025	2024
Streefhuur per maand eengezinswoningen *	€ 834	€ 781
Streefhuur per maand meergezinswoningen *	€ 690	€ 651
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.032	€ 3.127
Lastenbeheer per jaar	€ 1.201	€ 1.098
* voor eengezins- en meergezinswoningen is een gemiddelde streefhuur gerealiseerd van respectievelijk 72,8% (2024: 68%) en 75,4% (2024: 72%) van de maximaal redelijke huur.		

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

	2025		2024	
	€	%	€	%
Marktwaarde	1.110.442.290	100,00%	1.077.394.785	100,00%
Stap 1: Beschikbaarheid	-47.356.632	-4,26%	-113.486.376	-10,53%
Stap 2: Betaalbaarheid	-290.249.446	-26,14%	-266.396.120	-24,73%
Stap 3: Kwaliteit	-164.352.552	-14,80%	-167.790.152	-15,57%
Stap 4: Beheer	-22.500.056	-2,03%	-20.096.193	-1,87%
Disconteringsvoet	187.052.276	16,84%	192.136.467	17,83%
Beleidswaarde	773.035.881	69,62%	582.204.179	65,14%

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	4,22%-4,76%	1%-punt hoger	€ 129,1 miljoen lager	-17,30%
Streefhuur per maand	€ 690	€ 25 hoger	€ 45,0 miljoen hoger	6,60%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.032 / € 1.201	2x € 100 hoger	€ 34,5 miljoen lager	-5,48%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde ultimo 2025 met waarde peildatum 1-1-2024 bedraagt € 1,4 miljard (2024: € 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 de waarderingsgrondslagen wordt een nadere toelichting gegeven over de aardbevingsrisico's

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari:		
Aanschafprijs	6.317.756	1.120.933
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.514.135	-1.120.933
Boekwaarde	2.803.621	0
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	7.232.576	5.196.823
Overboeking naar Vastgoed in exploitatie	-6.009.539	0
Overige mutaties	-2.979.136	-2.393.202
Saldo	-1.756.099	2.803.621
Stand per 31 december:		
Aanschafprijs	13.550.332	6.317.756
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.502.810	-3.514.135
Boekwaarde	1.047.522	2.803.621

Het saldo van de aanloopkosten voor nieuwbouw zijn, daar waar het IFEC (interne formalisatie, externe communicatie) moment nog niet heeft plaatsgevonden, in 2025 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

	2025	2024
Stand per 1 januari:		
Aanschafprijs	5.958.560	5.939.129
Cumulatieve afschrijvingen	-5.025.188	-4.816.960
Boekwaarde	933.372	1.122.169
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringsen	451.563	19.431
Afschrijvingen	-211.329	-208.228
Saldo	240.234	-188.797
Stand per 31 december:		
Aanschafprijs	6.410.123	5.958.560
Cumulatieve afschrijvingen	-5.236.517	-5.025.188
Boekwaarde	1.173.606	933.372

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 € 980 duizend (2024: € 884 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:

	2025	2024
Stand per 1 januari	716.528	896.528
Dotaties ten gunste van het resultaat	236.000	6.000
Onttrekking ten laste van het resultaat	-24.000	-185.000
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0
Stand per 31 december	928.528	717.528

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	519.528	284.528
Disagio leningen	409.000	433.000
	928.528	717.528

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	241.999.535	240.112.104	1.887.431	487.000	409.000
MVA in exploitatie	1.108.191.000	698.280.000	409.911.000	-105.757.000	0
Afschrijvingen	0	2.170.000	-2.170.000	560.000	521.000
	1.350.190.535	940.562.104	409.628.431	-104.710.000	930.000

Algemeen

De latente belastingvorderingen zijn contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 1,77%, waarbij rekening is gehouden met een afslag voor het Vpb tarief.(2024: 1,76%). De contante waarde van de belastinglatentie op balansdatum bedraagt € 928.528.

Verwacht wordt dat van deze latente belastingvorderingen een bedrag van € 65.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Patrimonium heeft per ultimo 2024 een saldo aan voort te wentelen niet-aftekbare rente op grond van de generieke renteaftrekbepanking uit ATAD1. Indien de 'renteaftrekkcapaciteit' in een volgend jaar hoger is dan de netto-rentelast in dat jaar kan de eerder 'gestalde' niet aftrekbare rente alsnog in aftrek worden gebracht. Het saldo van de gestalde niet-aftekbare rente is oneindig voorwaarts verrekenbaar. Naar verwachting bestaat de komende 10 jaar geen ruimte voor het alsnog in aftrek brengen van gestalde rente. Daarom is geen latentie gevormd voor de gestalde rente. Het is op basis van de huidige FMJB immers niet waarschijnlijk dat verrekening plaats zal vinden.

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 € 1,9 miljoen (2024: € 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

	2025	2024
Overige effecten	1.219	1.219
	1.219	1.219

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

Overige voorraden

	2025	2024
Overige voorraden	151.764	222.915
	151.764	222.915

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van afdeling technische dienst in het magazijn, voorraad sleutels en de voorraad keukens. De voorraad sleutels en cilinders zullen in drie jaar worden afgewaardeerd.

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	567.337	678.607
Voorziening oninbare debiteuren	-178.123	-249.159
	389.214	429.448

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten 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 € 178 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:

	2025	2024
Stand per 1 januari	249.159	162.643
Vrijval	-71.036	
Dotatie		86.516
Stand per 31 december	178.123	249.159

Vorderingen ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	1.112.000	1.677.964
	1.112.000	1.677.964

Overige vorderingen

	2025	2024
Overige vorderingen	0	0
	0	0

Overlopende activa

	2025	2024
Overlopende activa	929.063	844.668
	929.063	844.668

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten, afrekeningen gas en elektra, EMH hotel afrekening.

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

5. Liquide middelen

	2025	2024
ING Bank N.V.	8.371.008	3.566.473
BNG Bank	110.963	38.371
Kruisposten	0	0
Kas	0	103
	<u>8.481.971</u>	<u>3.604.947</u>

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).

6. Eigen vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 377,4 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 € 812,7 miljoen (2024: €805,5 miljoen). Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Herwaarderingsreserve	722.501.425	712.078.091
Overige reserves	90.229.758	93.403.323
	<u>812.731.184</u>	<u>805.481.414</u>

Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2025 is in totaal € 722,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 712 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.

Herwaarderingsreserve	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2025	685.578.916	26.499.175	712.078.091
Aanpassing door waardeverandering vastgoed in exploitatie	14.974.062	1.033.152	16.007.214
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.702.241	-21.675	-4.723.915
Realisatie uit hoofde van verkoop	-859.964		-859.964
Stand per 31 december 2025	694.990.773	27.510.652	722.501.425

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.

Overige reserve	2025	2024
Stand per 1 januari	93.403.324	113.633.708
Resultaatbestemming boekjaar	7.249.770	68.715.630
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-10.423.335	-88.946.014
Stand per 31 december	90.229.758	93.403.324

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 7,2 miljoen positief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 5,5 miljoen negatief aan de overige reserves onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 12,7 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 2025	30.118.793	4.538.430	34.657.223
Toevoeging ten laste van het resultaat	13.609.841	4.149.552	17.759.393
Vrijval ten gunste van het resultaat	-10.006.760	0	-10.006.760
Onttrekkingen	0	-3.812.694	-3.812.694
Overboeking vastgoed i.e.	0	0	0
Stand per 31 december 2025	33.721.874	4.875.288	38.597.162
			0
Looptijd:			
Korter dan 1 jaar	17.359.513	1.318.031	18.677.544

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2025	2024
Stand per 1 januari	2.818.000	2.819.000
Dotaties ten laste van het resultaat	-2.818.000	-1.000
Stand per 31 december	0	2.818.000

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Onderhoudsvoorziening	0	2.818.000
	0	2.818.000

De post latente belastingverplichtingen heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening van € 11.114.000. In 2025 is deze voorziening volledig vrijgevallen.

Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

Voorziening RVU

	2025	2024
Stand per 1 januari	37.948	100.538
Toevoeging ten laste van resultaat	0	314
Onttrekkingen	-37.956	-62.904
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	-8	37.948
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	-8	37.948
Tussen 1 en 5 jaar	0	0

Voorziening opleidingskosten

	2025	2024
Stand per 1 januari	165.572	174.474
Toevoeging ten laste van resultaat	31.223	15.589
Onttrekkingen	-5.962	-24.491
Vrijval ten gunste van resultaat	0	0
Stand per 31 december	190.833	165.572
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	59.108	46.148
Tussen 1 en 5 jaar	131.725	119.424

Voorziening voor jubileumuitkeringen

	2025	2024
Stand per 1 januari	217.454	186.001
Toevoeging ten laste van resultaat	30.773	41.513
Onttrekkingen	-7.495	-10.060
Vrijval ten gunste van resultaat		
Stand per 31 december	240.732	217.454
Looptijd:		
Korter dan 1 jaar	10.516	0
Tussen 1 en 5 jaar	79.959	43.462
Langer dan 5 jaar	150.257	173.992

8. Langlopende schulden

	2025	2024
Schulden aan overheid	2.659.508	3.085.961
Schulden aan kredietinstellingen	239.340.027	221.534.573
	<u>241.999.535</u>	<u>224.620.534</u>

Schulden aan overheid

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

	2025	2024
Stand per 1 januari	3.493.485	3.878.275
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aflossingen	-407.524	-384.790
Saldo	<u>-407.524</u>	<u>-384.790</u>
Schulden aan overheid	3.085.961	3.493.485
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-426.453	-407.524
Stand per 31 december (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	<u>2.659.508</u>	<u>3.085.961</u>
<i>Looptijd:</i>		
Tussen 1 en 5 jaar	1.966.628	1.863.259
Langer dan 5 jaar	692.880	1.222.702

Schulden aan banken

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

	2025	2024
Stand per 1 januari	229.234.603	217.169.922
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Nieuw opgenomen leningen	28.000.000	23.000.000
Aflossingen	-7.700.030	-10.935.319
Overige mutaties	0	0
Saldo	20.299.970	12.064.681
Schulden aan kredietinstellingen	249.534.573	229.234.603
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-10.194.546	-7.700.030
Stand per 31 december	239.340.027	221.534.573
<i>Looptijd:</i>		
Tussen 1 en 5 jaar	23.283.680	31.394.749
Langer dan 5 jaar	216.056.347	190.139.824

Langlopende schulden overheid en banken

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,38% (2024: 2,37%).

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 2025 zijn er twee nieuwe leningen van in totaal €25 miljoen aangetrokken. Daarnaast is er € 3 miljoen opgenomen van de rollover leningen.

De reële waarde van de schulden aan leningen overheid bedraagt per 31 december 2025 € 3,5 miljoen (2024: € 4,1 miljoen). De reële waarde van de schulden aan banken bedraagt per 31 december 2025 € 253,5 miljoen (2024: € 230,9 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 2025 (2024: 31 december 2024). Variërend van 1 maandstarief (maandcurve) 1,939 % tot en met 30 jaar 3,24% (2024: 2,845 % tot en met 2,16%) en de 6 maandscurve, 6 maandstarief 2,107% tot en met 50 jaar 3,14% (2024: 2,568% tot en met 1,85%). 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

	2025	2024
Schulden aan overheid	426.453	407.524
Schulden aan kredietinstellingen	10.194.546	7.700.030
	<u>10.620.999</u>	<u>8.107.554</u>

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:

	2025	2024
Omzetbelasting	1.527.844	1.716.337
Loonheffing	191.556	202.211
Vennootschapsbelasting	0	0
Pensioenen	67.702	57.444
	<u>1.787.102</u>	<u>1.975.992</u>

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

	2025	2024
Netto Lonen	9.008	13.690
Lief en Leed personeel	12.900	10.204
Waarborgsommen	104.160	65.305
Vooruitontvangen subsidie	9.047.940	3.170.610
Overige schulden	2.239.367	554.611
Aardbevingsschade	654.560	346.270
	<u>12.067.936</u>	<u>4.160.690</u>

De vooruitontvangen subsidies per balansdatum bestaat uit:

- € 5,48 miljoen Nij begun gelden zijn oktober 2025 ontvangen en zijn vrij besteedbaar aan projecten. De verdere toewijzing aan projecten dient nog plaats te vinden.

- € 2,7 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 € 255 duizend van SNN voor zonnepanelen en zonneboilers.

- € 314 duizend Verduurzamingssubsidies voor de plaatsing van groene daken, zonnepanelen, hemelwaterafvoeren en klimaatadaptatie. 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.

- € 174 duizend aardbevingscompensatie van het Rijk ter verduurzaming van betreffende woningen in het aardbevingsgebied. Een deel van het door Patrimonium ontvangen subsidiebedrag is in 2025 besteed. Resterende besteding zal naar verwachting voor september 2026 plaatsvinden.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2025	2024
Vakantiedagen	217.230	219.441
Accountants- en advieskosten	135.219	141.822
Transitorische rente	2.581.346	2.082.524
Vooruitontvangen huren	469.879	521.243
	<u>3.403.674</u>	<u>2.965.029</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 2,38% (2024: 2,37%)

Rentekasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Leningen vaste rentevoet 2025 (onderhevig aan renteprijsrisico)

<i>Saldo einde periode</i>							
	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	7.500.000		96.533		349.796		7.946.329
1-4 jaar	5.000.000	449.680	9.000.930	1.758.481	479.652	94.065	16.782.808
5-9 jaar	9.000.000	209.157	15.000.000	5.636.073	5.165.599	154.556	35.165.385
10-14 jaar	7.500.000		25.000.000				32.500.000
15-19 jaar		14.500.000	2.368.327	3.889.058	1.275.878		22.033.263
> 20 jaar	23.900.000	60.485.870		42.806.878			127.192.748
Totaal	52.900.000	75.644.707	51.465.789	54.090.490	7.270.925	248.621	241.620.534

Leningen vaste rentevoet 2024 (onderhevig aan renteprijsrisico)

<i>Saldo einde periode</i>							
	<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 variabele rentevoet 2025 (onderhevig aan renteprijsrisico)

	<1%	1-2%	2-4%	4-5%	5-6%	>6%	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	-	-	-	-
1-4 jaar	-	-	-	-	-	-	-
5-9 jaar	-	-	11.000.000	-	-	-	11.000.000
10-14 jaar	-	-	-	-	-	-	-
15-19 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	11.000.000	-	-	-	11.000.000

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

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 5,9 jaar (2024: 6 jaar) en 17,9 jaar (2024: 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 renteherzieningsmoment. 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 2,38% (2024: 2,37%) 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 2025 heeft een hoofdsom van € 6.221.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. 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 € 449.680 Ten behoeve van deze lening is hypotheekrecht verstrekt op diverse adressen.

Onderhouds- en investeringsverplichtingen

Patrimonium Groningen is per 31 december 2025 onderhoud- en investeringsverplichtingen aangegaan voor een bedrag van respectievelijk € 0,44 miljoen (2024 €1,8 miljoen) en € 57,2 miljoen (2024: € 17,7 miljoen). Deze werkzaamheden worden in 2026 en volgende jaren uitgevoerd.

Operationele lease en overige financiële verplichtingen

Looptijd	2025	2024
Kleiner dan 1 jaar	1.124.788	654.563
Tussen 1 en 5 jaar	3.567.058	677.193
Langer dan 5 jaar	156.440	0
	<u>4.848.286</u>	<u>1.331.756</u>

In 2025 is een totaalbedrag van € 193 duizend aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het grootste deel bestaat uit de contracten bij Energiewacht € 2 miljoen en leasecontracten vervoersmiddelen € 0,7 miljoen.

Voor één project is in 2025 een claim bij ons ingediend. De afwikkeling per balansdatum is nog niet voltooid, wij kunnen daarnaast geen inschatting maken van de mogelijke financiële consequenties.

Patrimonium ontvangt in het kader van verduurzaming woningcorporaties Maatregel 29 subsidie voor in totaal bijna € 5,5 miljoen verspreid over de periode 2025 – 2027. Deze subsidie wordt toegekend aan corporaties in het werkgebied provincie Groningen en de Noord-Drentse gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo. Patrimonium dient de volgende werkzaamheden uit te

voeren:

1. Het isoleren en ventileren van de huurwoningen, tot de Standaard voor woningisolatie. De standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden.
2. De ontzorging en ondersteuning van gespikkeld bezit bij woningcorporaties in de provincie Groningen en de Noord-Drentse gemeenten Aa en Hunze, Noorderveld en Tynaarlo.

De start van de subsidieactiviteiten is op 15 september 2025. De activiteiten zullen uiterlijk 12 december 2034 zijn afgerond.

Op 3 oktober 2025 heeft Patrimonium de 1e tranche ontvangen.

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. Er zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Groningen, die gelden voor de periode 2026-2030.

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 2025

10. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	45.189.240	42.883.952
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	727.021	677.911
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	919.806	858.494
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.220.945	2.056.751
	49.057.013	46.477.108
Huurderving wegens leegstand	-462.970	-595.303
Huurderving wegens oninbaarheid	71.036	-86.341
	48.665.079	45.795.465

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,45% (1 juli 2024: 4,8%). De huuropbrengsten in 2025 bedragen € 48,6 miljoen en zijn daarmee dan € 2,8 miljoen hoger dan de huurinkomsten in 2024 (2024: € 45,8 miljoen).

11. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.265.441	3.161.642
Derving wegens oninbaarheid	-70.097	-55.859
	3.195.344	3.105.784

12. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	3.156.865	3.034.954
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<u>3.156.865</u>	<u>3.034.954</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.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Overige opbrengsten	-154.616	-183.485
Toegerekende organisatiekosten	2.973.585	2.433.014
	<u>2.818.969</u>	<u>2.249.529</u>

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	4.422.918	3.961.886
Sociale lasten	746.214	653.369
Pensioenlasten	523.106	436.811
Overige personeelskosten	715.568	1.371.726
	<u>6.407.806</u>	<u>6.423.792</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 68 medewerkers in dienst (2024: 62). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

	2025	2024
	fte	fte
Directie/secretariaat	4,67	4,67
Financiële administratie en bedrijfsvoering	11,10	11,18
Verhuur en bewonerszaken	16,56	14,46
Vastgoed	34,91	32,15
	<u>67,24</u>	<u>62,46</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Patrimonium Groningen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Per 1 januari 2026 gelden de nieuwe regels voor pensioenen. 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). In het nieuwe pensioenstelsel wordt geen beleidsdekkingsgraad meer gehanteerd.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2025	2024
Afschrijvingen op materiële vaste activa	211.329	208.227
	211.329	208.227

Toerekening organisatiekosten

	2025	2024
Lonen en salarissen	5.692.238	5.052.066
Overige personeelskosten	715.568	1.371.726
Afschrijvingen op materiële vaste activa	211.329	208.227
Overige bedrijfskosten	1.519.069	1.578.644
	8.138.205	8.210.663

	2025	2024
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.973.585	2.433.014
Onderhoudsactiviteiten	3.525.339	4.355.156
Overige directe operationele lasten bezit	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	115.731	115.104
Overige organisatiekosten	1.080.460	1.028.565
Leefbaarheid	443.090	278.824
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.138.205	8.210.663

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van de loonsom. De indirecte kosten zijn in tegenstelling tot voorgaand jaar toegerekend op basis van de loonsom. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025		2024	
	FTE	Loonsom	FTE	Loonsom
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,49%	31,00%	32,56%	26,00%
Lasten onderhoudsactiviteiten	30,64%	48,00%	39,66%	55,00%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,47%	2,00%	1,60%	1,50%
Overige organisatiekosten	24,57%	14,00%	17,90%	14,00%
Leefbaarheid	9,83%	6,00%	8,27%	3,50%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	5.792.804	3.617.593
Contractonderhoud	1.882.627	3.794.690
Reparatie- en klachtenonderhoud	7.272.254	7.085.182
Toegerekende organisatiekosten	3.525.339	4.355.156
	18.473.024	18.852.620

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie	4.367.276	4.228.964
Verzekeringen	235.271	210.713
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe kosten	729.829	386.587
	5.332.376	4.826.265

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2025	2024
Verkoopopbrengst	1.254.600	1.666.068
Verkoopkosten	-46.886	-98.025
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.207.714	1.568.043
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.011.251	-1.186.473
Netto verkoopopbrengst	196.463	381.571
Toegerekende organisatiekosten	-115.731	-115.104
	80.732	266.467

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen (2024: 7). De gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkopen bedraagt in 2025 € 1,0 miljoen (2024: € 0,9 miljoen).

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in ontwikkeling	4.149.552	-8.052.565
Waardeverandering onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie	9.172.167	-27.611.463
	13.321.719	-35.664.028

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-5.650.218	-90.100.627
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.169.854	-3.037.583
	<u>-7.820.072</u>	<u>-93.138.210</u>

19. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten uit hoofde van governance	325.449	334.187
Advieskosten	0	0
Overige organisatiekosten	190.770	153.939
Toegerekende organisatiekosten	1.080.467	1.028.568
	<u>1.596.686</u>	<u>1.516.693</u>

Accountantskosten

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	187.550	182.952
Andere controlewerkzaamheden	9.680	11.253
	<u>197.230</u>	<u>194.205</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 uitgevoerd door Deloitte, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening is door de accountant de controle van de dVi 2025 uitgevoerd.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Kosten leefbaarheid	423.584	453.822
Toegerekende organisatiekosten	443.090	278.824
	<u>866.674</u>	<u>732.646</u>

Totaal van financiële baten en lasten

21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2025	2024
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.791	1.894
	30.791	1.894

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op leningen overheid en banken	5.772.628	5.215.325
Borgstellingsvergoeding	42.361	39.202
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-52.632	3.931
	5.762.357	5.258.458

23. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2025	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	14.555.000	64.618.440
<i>Bij:</i>		
Correctie boekwinst verkopen	467.508	395.888
Lagere dotatie voorzieningen	11.124.499	
Vrijval (dis)agio leningen	-119.923	-31.265
Beperkt aftrekbare kosten	14.411	13.121
Generieke renteaftrekbepanking	628.921	3.924.394
<i>Af:</i>		
Correctie afschrijvingen	-423.854	-554.670
Correctie waardeveranderingen		-51.919.991
Correctie onderhoudslasten	-10.096.499	-10.921.208
Correctie dotatie voorzieningen	0	-40.040
Correctie huurderving	-74.531	
Dotatie herinvesteringsreserve	-684.742	-788.390
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-5.440
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	15.390.790	4.690.839
Af: Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag na verliesverrekening	15.390.790	4.690.839
Acute belastinglast	529.212	-1.277.636

	2025	2024
Vennootschapsbelasting 2025	3.957.000	1.197.000
Vennootschapsbelasting 2024	286.000	61.000
Vennootschapsbelasting 2023	0	20.000
Vennootschapsbelasting 2022	0	0
Vennootschapsbelasting 2021	0	0
Vennootschapsbelasting 2020	0	0
Vennootschapsbelasting 2019	0	0
Mutatie latente belastingvorderingen	-211.415	180.000
Mutatie latente belastingverplichtingen	-2.818.000	-1.000
	1.213.585	1.457.000

Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief bedraagt 14,3% (2024: 2,1%). De hogere effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de correctie waardeveranderingen en fiscaal hogere onderhoudslast ten opzichte van de jaarrekening en de vrijval van de onderhoudsvoorziening. Patrimonium hanteert een voorzichtig uitgangspunt t.a.v. het onderscheid onderhoud versus Investerings in de fiscale positie. In de definitieve aangifte wordt hier met meer diepgang naar gekeken.

Transacties met verbonden partijen

Op 15 augustus 2025 is de vereniging Groningen Huurt bij notariële akte opgericht. Patrimonium Groningen is tezamen met de 9 andere oprichters bij de akte van oprichting benoemd als lid van het algemeen bestuur. Groningen Huurt is een vereniging en is een samenwerkingsverband van woningcorporaties en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 lid 2 sub j van de Woningwet en meer in het bijzonder door ten behoeve van de woningcorporaties die lid zijn van de vereniging een systeem te verkrijgen en exploiteren waarmee woningzoekenden zich centraal kunnen inschrijven voor verhuurbare eenheden van haar leden in de provincie Groningen en met behulp van welk systeem de huurwoningen worden verdeeld (een woonruimte-verdeelsysteem). Vooraf heeft Aw goedkeuring gegeven voor het aangaan van de verbinding.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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
Balansmutatie geldmiddelen in 2025		4.877.024
Liquide middelen per 31 december 2025	8.481.971	
Zeer liquide effecten per 31 december 2025	0	
Geldmiddelen per 31 december 2025 volgens het kasstroomoverzicht		8.481.971

Van de per 31 december 2025 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 8.481.971 (31 december 2024: € 3.604.844) vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

De geldmiddelen staan vrij ter beschikking van Patrimonium Groningen. De overige ontvangsten MVA betreft de ontvangen subsidie van het Rijk inzake aardbevingscompensatie. In 2024 heeft de DAEB-tak een bedrag van € 673.167 voorgefinancierd aan de niet-DAEB-tak. Deze voorfinanciering is in 2025 volledig terugbetaald.

Overige toelichtingen

Verantwoording Wet Normering Topinkomens

De WNT is van toepassing op Patrimonium Groningen. Het voor Patrimonium Groningen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 206.000 (2024: € € 195.000). Dit betreft het bezoldigingsmaximum volgens klasse F. Per 1 januari 2025 bedraagt de vergoeding 14.832 voor de leden van de raad en 22.248 voor de voorzitter (90% van de VTW-adviesregeling 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 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.988
Beloningen betaalbaar op termijn	22.362
<i>Subtotaal</i>	185.350
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	185.350
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 2024	
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
Bezoldiging	175.500

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr P.J.J.M.				Mw. W.S.
	Roelofs	Dhr J.J. Blüm	Mw. S. Kromdijk	Dhr P. Veenstra	Beernink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	[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 [31-12]
Bezoldiging					
Beloning	22.248	14.832	14.832	14.832	14.832
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	22.248	14.832	14.832	14.832	14.832
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bedragen x € 1	Mw. R.C.E.J. van den Hoogen - Lensen					
	Dhr P.J.J.M. Roelofs	Dhr J.J. Blüm	Mw. S. Kromdijk	Dhr P. Veenstra	Mw. W.S. Beernink	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde	[01-01] t/m	[01-01] t/m	[01-01] t/m	[01-01] t/m	[01-01] t/m	[01-07] t/m
functievervulling in 2024	[31-12]	[31-12]	[31-12]	[31-12]	[30-6]	[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	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2025

Activa	31 december 2025	31 december 2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.065.936.445	1.035.567.707
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.047.522	2.803.621
	1.066.983.967	1.038.371.328
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.173.606	933.372
	1.173.606	933.372
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	36.750.797	33.453.044
Interne lening	9.768.000	10.461.000
Latente belastingvorderingen	928.528	716.528
Overige effecten	1.219	1.219
	47.448.544	44.631.791
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	149.184	219.125
	149.184	219.125
Vorderingen		
Huurdebiteuren	366.532	404.614
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.064.184	1.605.811
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	899.333	817.637
	2.330.049	2.828.062
Liquide middelen	4.716.516	-472.516
Totaal van activa	1.122.801.865	1.086.511.162

Passiva	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	722.501.425	712.078.091
Overige reserves	90.229.758	93.403.323
Totaal van eigen vermogen	812.731.183	805.481.414
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	38.047.284	34.542.223
Latente belastingverplichtingen	0	2.696.826
Overige voorzieningen	417.747	407.503
Totaal van voorzieningen	38.465.031	37.646.552
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.659.508	3.085.961
Schulden aan banken	238.913.707	221.084.893
Totaal van langlopende schulden	241.573.215	224.170.854
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	426.453	407.524
Schulden aan banken	10.171.186	7.676.670
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.920.972	3.312.550
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.661.421	1.856.751
Schulden ter zake van pensioenen	65.468	55.549
Overige schulden	11.422.832	3.670.277
Overlopende passiva	3.364.104	2.233.023
Totaal van kortlopende schulden	30.032.436	19.212.343
Totaal van passiva	1.122.801.865	1.086.511.162

Balans niet-DAEB per 31 december 2025

Activa	31 december 2025		31 december 2024	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	44.505.845		41.827.078	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		0	
		44.505.845		41.827.078
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	2.580		3.790	
		2.580		3.790
Vorderingen				
Huurdebiteuren	22.682		24.835	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	47.816		72.152	
Overige vorderingen	0		0	
Overlopende activa	51.384		27.029	
		121.882		124.016
Liquide middelen		3.765.455		4.077.463
Totaal van activa		48.395.762		46.032.348

Passiva	31 december 2025	31 december 2024
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	27.510.652	26.499.175
Overige reserves	9.240.145	6.953.869
Totaal van eigen vermogen	36.750.797	33.453.044
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	549.878	115.000
Latente belastingverplichtingen	0	121.174
Overige voorzieningen	13.810	13.471
Totaal van voorzieningen	563.688	249.645
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	426.320	449.680
Interne lening	9.768.000	10.461.000
Totaal van langlopende schulden	10.194.320	10.910.680
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	23.360	23.360
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	118.214	109.506
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	55.313	61.798
Schulden ter zake van pensioenen	2.234	1.896
Overige schulden	648.266	1.179.675
Overlopende passiva	39.569	42.744
Totaal van kortlopende schulden	886.957	1.418.979
Totaal van passiva	48.395.762	46.032.349

Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	45.829.026	43.147.144
Opbrengsten servicecontracten	3.040.537	2.963.705
Lasten servicecontracten	-3.047.806	-2.900.122
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.728.313	-2.175.887
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.099.267	-18.464.789
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.168.464	-4.669.597
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.825.713	17.900.455
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.217.879	1.396.691
Toegerekende organisatiekosten	-112.028	-111.368
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.011.251	-930.878
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	94.600	354.445
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.528.735	-35.549.028
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.650.218	90.100.627
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.878.517	54.551.599
Overige organisatiekosten	-1.544.934	-1.466.959
Kosten omtrent leefbaarheid	-833.858	-703.627
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	220.961	205.937
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.757.198	-5.252.404
Totaal van financiële baten en lasten	-5.536.237	-5.046.467
Totaal van resultaat vóór belastingen	5.126.767	65.589.446
Belastingen	-1.174.750	-1.409.704
Resultaat uit deelnemingen	3.297.754	4.535.888
Totaal van resultaat na belastingen	7.249.770	68.715.630

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	2.836.053	2.648.322
Opbrengsten servicecontracten	154.807	142.078
Lasten servicecontracten	-109.059	-134.832
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-90.656	-73.641
Lasten onderhoudsactiviteiten	-366.803	-387.832
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-170.858	-156.668
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.253.483	2.037.426
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-10.165	171.353
Toegerekende organisatiekosten	-3.703	-3.736
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-255.594
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-13.868	-87.978
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-792.983	-115.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.169.853	3.037.583
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.376.870	2.922.583
Overige organisatiekosten	-51.752	-51.752
Kosten omtrent leefbaarheid	-32.817	-32.817
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.232	76
Rentelasten en soortgelijke kosten	-196.560	-210.172
Totaal van financiële baten en lasten	-195.328	-210.096
Totaal van resultaat vóór belastingen	3.336.589	4.583.185
Belastingen	-38.835	-47.296
Totaal van resultaat na belastingen	3.297.754	4.535.887

Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	45.584.768	42.843.163
Vergoedingen	2.971.980	2.721.044
Overige bedrijfsontvangsten	165.074	172.750
Ontvangen interest	191.436	204.118
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>48.913.257</u>	<u>45.941.076</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.612.846	4.883.069
Onderhoudsuitgaven	14.394.224	13.902.716
Overige bedrijfsuitgaven	9.826.554	11.314.015
Betaalde interest	5.258.487	5.302.503
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	122.815	65.284
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	396.347	389.496
Vennootschapsbelasting	3.519.483	405.282
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>39.130.757</u>	<u>36.262.366</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.782.500	9.678.710
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden DAEB	1.217.834	1.356.907
(Des)Investeringsontvangsten overig/subsidieontvangsten	6.233.829	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>7.451.663</u>	<u>1.356.907</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.843.879	4.414.763
Aankopen	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	26.385.408	26.209.768
Investerings overig	53.512	-64.686

	2025	2024
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	33.282.799	30.559.845
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-25.831.136	-29.202.938
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-25.831.136	-29.202.939
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	23.000.000
Opname roll-over lening	27.000.000	0
Aflossing interne lening DAEB	1.366.167	693.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	32.128.500	11.296.750
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.237.667	12.396.250
Mutatie van geldmiddelen	5.189.031	-7.127.979
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	-472.516	6.499.333
Geldmiddelen per 31 december	4.716.515	-628.646

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025

	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.820.937	2.629.664
Vergoedingen	151.316	453.140
Overige bedrijfsontvangsten	4.930	5.159
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.977.184</i>	<i>3.087.963</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	197.554	171.868
Onderhoudsuitgaven	607.891	240.434
Overige bedrijfsuitgaven	447.126	434.703
Betaalde interest	196.617	209.652
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.323	2.298
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	18.242	17.927
Vennootschapsbelasting	158.138	18.210
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.629.891</i>	<i>1.095.090</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.347.293	1.992.872
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet woongelegenheden niet-DAEB	-9.549	211.860
(Des)Investeringsontvangsten overig/subsidieontvangsten	206.077	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>196.528</i>	<i>211.860</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	95.680	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	368.853	10.604
Investerings overig	1.769	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>466.302</i>	<i>10.604</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-269.774	201.256

	2025	2024
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-269.774	201.256
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	23.360	23.360
Aflossing interne lening DAEB	1.366.167	693.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.389.527	716.360
Mutatie van geldmiddelen	-312.008	1.477.768
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen per 1 januari	4.077.463	2.755.640
Geldmiddelen per 31 december	3.765.455	4.233.408

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2026.

S.J. Krajenbrink

bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Patrimonium Groningen is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 8 juni 2026.

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.

Verklaring accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Christelijke Woningstichting Patrimonium te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. DeClick or tap here to enter text. winst-en-verliesrekening over 2025.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.
Opsomming componenten van het opdrachtobject laten aansluiten op de eisen die het stelsel van financiële verslaggeving stelt en de keuzes die daarbinnen door de entiteit zijn gemaakt.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Christelijke Woningstichting Patrimonium zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% nader in te vullen % van de relevante benchmark b.v. totale activa; eigen vermogen; ... (andere criteria) van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 973 duizend hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten. nader in te vullen % van de relevante benchmark b.v. de opbrengsten uit de exploitatie van het vastgoed; het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en de gerealiseerde verkoopopbrengsten; ... (andere criteria)..

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteits-voorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Deze tekst kan specifiek worden gemaakt; wanneer geen sprake is van een groepscontrole kan deze paragraaf vervallen. Reikwijdte van de groepscontrole

Christelijke Woningstichting Patrimonium staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Christelijke Woningstichting Patrimonium.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. [Click or tap here to enter text.](#)

Verder uitleggen met bijvoorbeeld:

- Hoe aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden is bepaald.
- Hoe de communicatie met accountants van groepsonderdelen geregeld is (indien van toepassing).
- Het effect van de groepsstructuur op de reikwijdte. De controleaanpak van een groep die bestaat uit autonome dochtermaatschappijen kan verschillen van de aanpak die wordt toegepast op een groep die bestaat uit een aantal niet-autonome divisies.
- De aard en de omvang van de betrokkenheid van de groepsaccountant bij de werkzaamheden van de accountant van het groepsonderdeel (bijvoorbeeld het aantal bezochte locaties door de accountant als onderdeel van het totale aantal locaties en de onderliggende beweegredenen voor elk bezoekprogramma).
- Soort procedures die de groepsaccountant zelf heeft verricht op groepsonderdelen en in het kader van de aansturing van en het toezicht op accountants van groepsonderdelen en de beoordeling van hun werkzaamheden.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Christelijke Woningstichting Patrimonium en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersings-systeem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk "Frauderisico's" op pagina's 27 en 28 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Voorbeelden aanpassen naar praktijksituatie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt: De mate van detail die in de controleverklaring moet worden verschaft om te beschrijven op welke wijze op frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang tijdens de controle is ingespeeld is een kwestie van professionele oordeelvorming en wordt aangepast aan de specifieke omstandigheden en complexiteit van de controle. In overeenstemming met paragraaf 29B en A41B van Standaard 700 kan de accountant het volgende omschrijven:

- de frauderisico's die aandacht vereisten bij de controle;
- een verwijzing naar eventuele toelichtingen in de financiële overzichten;
- een kort overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden;
- een indicatie van de uitkomst van de werkzaamheden van de accountant;
- belangrijke waarnemingen met betrekking tot de aangelegenheid.

Of een combinatie van deze elementen.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersings-maatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van Specifieke frauderisico's hier opnemen. aanbestedingen bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management: Bullets hieronder dienen specifiek gemaakt te worden voor de desbetreffende corporatie

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Christelijke Woningstichting Patrimonium.

Toevoegen en specificeren van controlewerkzaamheden die zijn uitgevoerd om op het hiervoor benoemde specifieke frauderisico: Wij hebben tevens (gegevensgerichte) werkzaamheden uitgevoerd gericht ten aanzien van aanbestedingen bij renovatie- en nieuwbouwprojecten, betreffende:

- Wij hebben de opzet en het bestaan van de interne beheersing getoetst rondom het aangaan van renovatie- en investeringsprojecten.
- Wij hebben met betrekking tot aanbestedingen van renovatie- en investeringsprojecten, welke in het boekjaar zijn aangegaan, een deelwaarneming uitgevoerd.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij Choose an item or enter free text.het bestuur, de controller, de manager financiën en bedrijfsvoeringen de raad van commissarissen.

Optioneel en indien van toepassing. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Indien van toepassing.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Christelijke Woningstichting Patrimonium door inlichtingen in te winnen bij het management en de externe vertrouwenspersoon en, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de controller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)-belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de

bepalingen bij en krachtens de WNT aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Christelijke Woningstichting Patrimonium onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Hieruit volgden geen signalen van het niet naleven van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Kies een optie.

Controleaanpak continuïteit

De mate van detail die in de controleverklaring moet worden verschaft om te beschrijven op welke wijze de accountant heeft ingespeeld op de geschiktheid van het hanteren door het management van de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen en presenteren van de financiële overzichten en op gebeurtenissen of omstandigheden die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven is ingespeeld is een kwestie van professionele oordeelvorming en wordt aangepast aan de specifieke omstandigheden en complexiteit van de controle. In overeenstemming met paragraaf 29A en A41A van Standaard 700 kan de accountant het volgende omschrijven:

- de aangelegenheden die aandacht vereisten bij de controle;
- een verwijzing naar eventuele toelichtingen in de financiële overzichten;
- een kort overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden;
- een indicatie van de uitkomst van de werkzaamheden van de accountant;
- belangrijke waarnemingen met betrekking tot de aangelegenheid;

Of een combinatie van deze elementen.

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 48 en 49 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

De beschrijving van elk afzonderlijk kernpunt bevat de volgende elementen:

- een beschrijving van het kernpunt;
- een samenvatting van de uitgevoerde controlewerkzaamheden;
- indien relevant, belangrijke opmerkingen met betrekking tot het kernpunt; en
- indien relevant, een verwijzing of toelichting of vermelding in het jaarverslag.

Noot: Praktijkvoorbeelden zijn opgenomen op de Deloitte-website

Kernpunt 1a: Marktwaaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de full-versie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,11 miljard (2024: € 1,08 miljard) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Christelijke Woningstichting Patrimonium waardeert het a-typisch vastgoed, de woningen en parkeergelegenheden gelegen in aardbevingsgebied volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, zoals toegelicht op pagina 71 tot en met 74 van de jaarrekening en nader uitgesplitst en aangeduid als “full” op pagina 90 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden heeft Christelijke Woningstichting Patrimonium een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.

De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Christelijke Woningstichting Patrimonium. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en de waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 95, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren, hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 88 tot en met 95 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevings-vereisten.

Observaties Indien bij de observatie een afwijking/bevinding wordt opgenomen dan dient altijd een verwijzing naar toelichting of vermelding in het jaarverslag te worden opgenomen.

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 1b: De waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat op basis van waardering volgens de basisversie Waardering op basis van de basisversie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde.

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,1 miljard (2024: 1,08 miljard) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Christelijke Woningstichting Patrimonium past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe voor woonegelegenheden, met uitzondering van woningen gelegen in aardbevingsgebied en parkeergelegenheden, zoals toegelicht op pagina 71 tot en met 74 van de jaarrekening en nader uitgesplitst en aangeduid als “basis” op pagina 90 van de jaarrekening. De client neemt de volgende toelichting op onder de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: “Woningcorporatie X waardeert (een deel) van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze actuele waarde vormt de basis voor het berekenen van de beleidswaarde.”

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Christelijke Woningstichting Patrimonium. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Christelijke Woningstichting Patrimonium. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 91, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd. Choose an item or enter free text.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Christelijke Woningstichting Patrimonium geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Christelijke Woningstichting Patrimonium de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft bepaald op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Kernpunt 2: De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 96 tot en met 98 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Christelijke Woningstichting Patrimonium gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteits-veronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 74 en 75 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen aanvaardbaar zijn en de waarderingsmethodiek juist is.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen

als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie Of andere term die de cliënt hanteert in plaats van 'het jaarverslag': 'de jaarstukken', 'het (jaar)rapport', 'het jaarbericht', enz. De passage 'in het jaarverslag opgenomen' kan eventueel

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- Bijlagen Bestuursverslag.
- Bijlagen Jaarrekening, inclusief de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet. Zie ook guidance hierboven.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten en ESEF

Benoeming

Wij zijn door de met governance belaste personen op [Click here to enter a date](#), benoemd als accountant van NAME ENTITY vanaf de controle van het boekjaar Enter year of first audit, en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Zie de NB-tekst om, indien van toepassing, de verleende niet-verboden diensten te vermelden. Om te vermijden dat die passage onevenwichtig omvangrijk wordt, kan een verwijzing naar een bijlage worden opgenomen. De passage met de vermelding van de verleende niet-verboden diensten, of de verwijzing naar een bijlage hierover bij de controleverklaring, kan bijvoorbeeld komen te staan vóór de passage over geen verboden diensten. Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR en SBR

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Christelijke Woningstichting Patrimonium en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Zie de NB-tekst om, indien van toepassing, de verleende niet-verboden diensten te vermelden. Om te vermijden dat die passage onevenwichtig omvangrijk wordt, kan een verwijzing naar een bijlage worden opgenomen. De passage met de vermelding van de verleende niet-verboden diensten, of de verwijzing naar een bijlage hierover bij de controleverklaring, kan bijvoorbeeld komen te staan vóór de passage over geen verboden diensten. Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij het digitaal te deponeren jaarverslag. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Standard Business Reporting, SBR

Christelijke Woningstichting Patrimonium heeft haar jaarverslag opgesteld in het iXBRL-formaat. De vereisten hiervoor zijn vastgelegd in de Regelgevende Technische Standaard (RTS) van het SBR-domein Handelsregister (hierna: de RTS voor SBR).

Naar ons oordeel voldoet het jaarverslag opgesteld in XHTML-formaat, met daarin opgenomen de (deels) gemarkeerde jaarrekening zoals door Christelijke Woningstichting Patrimonium opgenomen in de rapportageset, in alle van materieel zijnde aspecten aan de RTS voor SBR.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het jaarverslag inclusief de jaarrekening in overeenstemming met de RTS voor SBR, waarbij het bestuur de verschillende onderdelen samenvoegt in één enkele rapportageset.

Het is onze verantwoordelijkheid een redelijke mate van zekerheid te krijgen voor ons oordeel dat het jaarverslag in deze rapportageset voldoet aan de RTS voor SBR.

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3950N 'Assurance-opdrachten inzake het voldoen aan de criteria voor het opstellen van een digitaal verantwoordingsdocument'.

Ons onderzoek bestond onder andere uit:

- Het verkrijgen van inzicht in het financiële rapportageproces van de entiteit, waaronder het opstellen van de rapportageset.

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat het jaarverslag niet in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de RTS voor SBR en het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van verdere assurance-werkzaamheden als basis voor ons oordeel, waaronder:
- het verkrijgen van de rapportageset en het uitvoeren van validaties om vast te stellen of de rapportageset met de daarin opgenomen Inline XBRL-instancedocument en de XBRL-extensietaxonomiebestanden in overeenstemming met de technische specificaties zoals opgenomen in de RTS voor SBR zijn opgesteld;
- het onderzoeken van de informatie met betrekking tot de jaarrekening in de rapportageset om vast te stellen of alle vereiste markeringen zijn toegepast en of deze in overeenstemming zijn met de RTS voor SBR.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Christelijke Woningstichting Patrimonium en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Alleen van toepassing bij groepscontrole. Deze alinea kan worden verwijderd wanneer geen sprake is van een groepscontrole zoals gedefinieerd in Standaard 600. Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. Alleen van toepassing voor oob's. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze

controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 8 juni 2026	2026-06-08 2026-06-08 08.06.2026Goedkeurend Controle Financial Statements KVK
	24362853

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll

RA