

Patrimonium

aedescode, aftoppingsgrens, autonome groei, bedrijfswaarde, begroting, begroting, beheersingsmaatregelen, belanghouders, beleidskaders, benchmark, besluitvorming, betaalbaarheid, betrouwbaarheid, bevolkingsontwikkeling, bewonerscommissie, bouwvolume, buurtbeheer, cashflow, CO2-uitstoot, controlesystemen, daeb- en niet-daebactiviteiten, deurpost, direct rendement, doelstellingen, doorstroming, dubbele dip, duurzaamheid, efficiency, energielabel, energiemaatregel, evaluatie, financiële continuïteit, financieringsverhouding, gemeente, governance, herfinanciering, herziening woningwet, het glazen huis, historische kostprijs, honoreringscode, huisvesting statushouders, huurgrens, huurharmonisatie, huurtoeslagheffing, identiteit, in control, informatievoorziening, inkomensgrens, integratieheffing, integriteit, interne beheersing, jaarplan, kapitaalmarkt, kasstroomprojecties, kernvoorraad, klachtenreglement, klankbordgroep, klantgericht, klanttevredenheid, klokkenluiderregeling, kwetsbare groepen, leefbaarheid, loan to value, lokale verankering, maatschappelijk rendement, meerjarenperspectief, middeninkomens, migratiesaldo, Ministeriele regeling, monitoring, mutatiegraad, nevenstructuur, nieuwbouw, onafhankelijkheid, ondernemingsplan, onrendabele top, operationele taken, pilotproject, planning & controlcyclus, prestatieafspraken, prijskwaliteitverhouding, primaire doelgroep, profielschets, publiceren, rapportage, recessie, rechtmatigheid, regelgeving, registratieverplichting, reglementen, remuneratie, renovatie, rentabiliteit, renteconversie, rentedekkingsgraad, renterisico, resultaat, richtlijn 645, risicomangement, samenwerking, servicekosten, statuut, strategie, strategisch voorraadbeheer, streefhuur, taaken functiescheiding, taakstelling, temporisering, themabijeenkomst, toekomst, toezicht, transparant, treasury, urgentiebeleid, vastgoedexploitatie, vastgoedportefeuille, vennootschapsbelasting, verantwoording, vergrijzing, verkoopbeleid, vermogensontwikkeling, visitatie, volkshuisvesting, waarde-ontwikkeling, waarderingsgrondslag, werkgebied, werkinstructies, woningmarkt, woningtoewijzing, woningvoorraad, woningwaardering, woningzoekende, woon|service, woonbegeleiding, woonduur, woonladder, woonlasten, zelfstandigheid

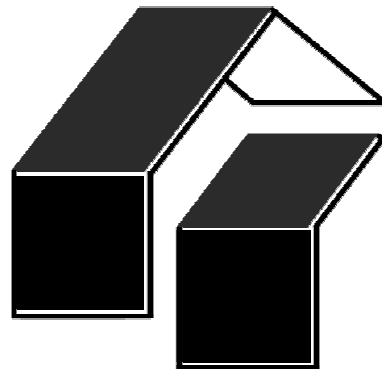
zwart op wit

Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie:
Christelijke Woonstichting Patrimonium

Adres

Marsdiep 4,	8321 MC URK
Postbus 116,	8320 AC URK
Telefoon:	0527-681705
Fax:	0527-685840
Email:	info@patrimoniumurk.nl
Website:	www.patrimoniumurk.nl



Voorwoord

Het verslagjaar 2011 gaat de boeken in als jaar van opeenvolgende crises en problemen. Bankencrisis, economische crisis, landencrisis en de daaropvolgende eurocrisis. En nu lezen we steeds vaker signalen die duiden op een "dubbele dip". Europa heeft te maken met oplopende begrotingstekorten en daardoor toenemende staatschulden. Met Griekenland voorop, gevolgd door Italië, Portugal en Ierland glijdt Europa steeds verder weg in een economische crisis. Noodfondsen worden in het leven geroepen en nog voordat ze gevormd zijn, worden zo alweer verhoogd. De onzekerheid in Europa groeit, het vertrouwen in een snelle verbetering daalt en het wantrouwen in regeringsmaatregelen neemt toe.

Het sentiment in Nederland is ook niet rooskleurig te noemen. Het groeitempo zwakt af, inflatie neemt toe en allerlei indicatoren voorspellen weinig goeds.

De huizenprijzen dalen verder, de woonlasten nemen toe en de eisen om een hypotheek af te sluiten worden blijvend aangescherpt. De koopkracht staat onder druk waardoor het consumentenvertrouwen in de loop van het jaar naar een dieptepunt zakt.

De overheid spoort het bedrijfsleven aan om te blijven investeren. Dit staat echter in schril contrast met de bezuinigingsmaatregelen die zij aankondigt. De corporatiesector heeft daar last van.

Corporaties kunnen nog maar beperkt investeren door tegenvallende woningverkoop, beperkte aanpassing van huren vanwege lagere mutatiegraad, alsmede door de lopende en aankondigde rijksheffingen.

Vanaf 2011 kunnen alleen diensten van economisch en algemeen belang (daeb-activiteiten) nog gefinancierd worden met borging. Niet-daeb activiteiten kunnen slechts op de kapitaalmarkt zonder achtervang van de overheid worden gefinancierd. De herziening van de Woningwet die in 2011 door Minister Donner naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet invulling gaan geven aan deze scheiding van activiteiten en de daarbij behorende vermogensallocatie en financiering.

Na twee jaren met een woningproductie van 142 nieuwbouw woningen in totaal, is het jaar 2011 voor Patrimonium relatief rustig verlopen. Wij hebben ons gericht op het verwerven van nieuwe bouwlocaties. De gesprekken en onderhandelingen zullen naar verwachting in het komende verslagjaar uitmonden in concrete projecten.

In 2011 hebben we een pilotproject uitgevoerd met betrekking tot het aanbieden van keuzepakketten met energiemaatregelen aan bewoners. Deze vorm van verduurzamen van ons woningbezit waardoor de woningen energiezuiniger, gezonder en meer comfortabel worden, wordt de komende jaren voortgezet in andere delen van het woningbestand.

In dit jaarverslag leggen wij zwart-op-wit verantwoording af van onze activiteiten in het afgelopen jaar op het gebied van volkshuisvesting op Urk. U kunt hiermee onze prestaties toetsen en onze plannen voor de toekomst volgen.

Wij willen alle belanghouders bedanken die het mogelijk maakten dat wij gezamenlijk een bijdrage hebben kunnen leveren aan de Urker samenleving.

Daarnaast ben ik trots op onze medewerkers die zich inzetten voor de organisatie en heb waardering voor de betrokkenheid die zij dagelijks tonen. Tot slot bedank ik de leden van de Raad van Toezicht voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Johan Oosterhoff RA
directeur-bestuurder

Leeswijzer Jaarverslag 2011

Dit jaarverslag bestaat uit vijf onderdelen, die zijn verbonden met de gedefinieerde kernwaarden van de identiteit van Patrimonium.

Deel A: Governance

Dit onderdeel geeft inzicht in het bestuur en het intern toezicht. Aan de hand van het verslag van de Raad van Toezicht en het bestuursverslag krijgt de lezer ondermeer een oordeel over het bestuurlijk kader, de werkwijze, verantwoordelijkheden, risico's en beheersing en de toepassing van reglementen. Dit deel heeft betrekking op de kernwaarden "lokaal verankerd" en "betrouwbaar en transparant".

Deel B: Maatschappij

Dit deel beschrijft de missie en ambitie van de corporatie op de langere termijn, de bereikte resultaten in het verslagjaar 2011 en het behaalde maatschappelijk rendement. Daarnaast geeft Patrimonium inzicht in de wijze waarop zij belanghouders betreft bij haar beleid, de positie van de belanghouders en welke wederzijdse prestatieafspraken zijn gemaakt. De kernwaarden van Patrimonium die bij dit onderdeel passen zijn "heldere doelstellingen" en "sociaal betrokken".

Deel C: Markt en vastgoed

De ontwikkelingen op de lokale woningmarkt, de kenmerken van onze klanten en de verantwoording van het gevoerde verhuurbeleid van Patrimonium worden in dit deel nader omschreven. Met betrekking tot het vastgoed wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, de kwaliteit van het bezit en het aspect wonen en zorg. De kernwaarden "klantgericht" en "oplossingsgericht" zijn van toepassing op dit deel.

Deel D: Organisatie

De opzet van de werkorganisatie en de organisatiestructuur, het personeelsbeleid en een beschrijving van de aanvullende woondiensten wordt in dit deel toegelicht. Daarnaast is een hoofdstuk gewijd aan de financiële positie en de financiële sturing teneinde een financieel gezonde positie te waarborgen ten behoeve van de volkshuisvestelijke opgaven. "Flexibel en efficiënt" en "financiële continuïteit" zijn de kernwaarde die in het bijzonder op de organisatie betrekking hebben.

Deel E: Jaarrekening

Tenslotte wordt inzicht gegeven in de financiële resultaten van het verslagjaar 2011 door middel van de jaarrekening.

INHOUD

DEEL A: GOVERNANCE

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	9
1.1. INLEIDING	9
1.2. WERKWIJZE	9
1.3. SAMENSTELLING RAAD VAN TOEZICHT.....	10
1.4. ONAFHANKELIJKHEID.....	10
1.5. REIKWIJDTE EN TOEZICHTSKADER.....	11
1.6. INTEGRITEIT.....	11
1.7. OPERATIONELE EN FINANCIËLE DOELSTELLINGEN EN STRATEGIE	11
1.8. INTERNE RISICOBEBEERSING EN CONTROLESYSTEMEN.....	12
1.9. BIJeenKOMSTEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	12
1.10. DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING EN OVERIGE ACTIVITEITEN.....	12
1.11. REMUNERATIEPARAGRAAF	12
1.12. DE JAARREKENING EN HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	13
1.13. TENSLOTTE	14
2. BESTUURSVERSLAG.....	15
2.1. INLEIDING	15
2.2. DE TAAK EN WERKWIJZE VAN HET CORPORATIEBESTUUR	15
2.3. BELANGRIJKE BELEIDSONDERWERPEN.....	16
2.4. LOKALE VERANKERING EN BELANGHOUDERS	16
2.5. INTEGRITEIT.....	16
2.6. RISICOPARAGRAAF.....	17
2.7. DE CONTROLE VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING, DE INTERNE CONTROLE EN DE FUNCTIE VAN DE EXTERNE ACCOUNTANT	18
2.8. TOEPASSING VAN DE GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES	19
2.9. PATRIMONIUM IS "IN CONTROL"	20
DEEL B: MAATSCHAPPIJ	
3. ONZE MISSIE, AMBITIE EN RESULTATEN	23
3.1. MISSIE EN AMBITIE.....	23
3.2. AFWEGINGSKADER.....	24
3.3. DOELSTELLINGEN EN RESULTATEN IN 2011	25
3.4. PATRIMONIUM EN HAAR POSITIE IN DE SECTOR.....	28
3.5. MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT	32
3.6. INZET VAN VERMOGEN	34
3.7. CORPORATE GOVERNANCE.....	34
4. ONZE MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING	35
4.1. ONZE STRATEGIE	35
4.2. BELANGHOUDERS EN HUN POSITIE	35
4.3. PATRIMONIUM IN GESPREK MET BELANGHOUDERS.....	36
4.4. PRESTATIE-AFSPRAKEN	37
4.5. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER.....	38
4.6. LEEFBAARHEID	39
4.7. DUURZAAM BOUWEN	40

DEEL C: MARKT EN VASTGOED

5. ONZE KLANTEN43

5.1. ONZE STRATEGIE 43

5.2. DE WONINGMARKT 44

5.3. VERHUUR 46

6. ONZE WONINGVOORRAAD52

6.1. ONZE STRATEGIE 52

6.2. VASTGOEDPORTEFEUILLE 53

6.3. STRATEGISCH VOORRAADBEHEER ALS UITGANGSPUNT..... 54

6.4. INVESTERINGEN..... 54

6.5. VERKOOPBELEID 56

6.6. WONEN EN ZORG 57

6.7. ONDERHOUD 58

DEEL D: ORGANISATIE

7. ONZE WERKORGANISATIE61

7.1. ONZE STRATEGIE 61

7.2. ORGANIGRAM 61

7.3. PERSONEELSBELEID 62

7.4. ONDERSTEUNENDE WOONDIENSTEN..... 63

7.5. NEVENSTRUCTUUR..... 64

8. ONZE FINANCIËN65

8.1. ONZE STRATEGIE 65

8.2. RESULTAAT 2011 65

8.3. RESULTATEN PER ACTIVITEIT 66

8.4. TREASURY 67

8.5. FINANCIËLE STURING..... 67

DEEL E: JAARREKENING

9. KENGETALLEN73

10. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 201174

11. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 201176

13. ALGEMENE TOELICHTING78

14. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA80

15. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT ALGEMEEN85

16. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 201190

17. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2011 ...96

18. OVERIGE INFORMATIE101

19. BALANS PER 31 DECEMBER 2011102

20. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011104

21. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 EN DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011105

22. OVERIGE GEGEVENS.....108

BIJLAGE A.....111

DEEL A

GOVERNANCE

1. Verslag van de Raad van Toezicht

1.1. Inleiding

De Raad van Toezicht is het intern toezichthoudend orgaan van Patrimonium. De Raad toetst de activiteiten van de directeur-bestuurder en de organisatie als geheel aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De Raad van Toezicht vervult daarmee een belangrijke functie tussen de eigen organisatie en het extern toezicht door instanties als het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en de rijksoverheid. Werkwijze, taken, bevoegdheden van de Raad en voorwaarden rond (her)benoemingen zijn beschreven in het "Reglement voor de Raad van Toezicht". Het reglement is op de website van Patrimonium gepubliceerd. De Raad van Toezicht is samen met de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. In dit verslag legt de Raad verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2011.

Directeur-bestuurder

Naam: J.H. Oosterhoff RA

Geb.datum: 27-08-1964

Datum in dienst: 01-11-2003

1.2. Werkwijze

De Raad van Toezicht van Patrimonium houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Ook staat de Raad van Toezicht de directeur-bestuurder bij als adviseur en heeft de Raad een klankbordfunctie.

Binnen de Raad zijn geen kern- of deelcommissies benoemd. Gegeven de aard en omvang van de corporatie vindt voorbereiding, behandeling en besluitvorming door de gehele Raad plaats. De bespreking met de directeur-bestuurder aangaande zijn functioneren heeft overigens wel met een afvaardiging van de Raad plaatsgevonden, na eventueel noodzakelijke raadpleging van de overige leden.

De Raad neemt voor zijn functioneren de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt. In het verslagjaar is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties besproken en is de naleving door Patrimonium beschreven en gepubliceerd.

In 2011 zijn op de website www.patrimoniumurk.nl onder de link "over Patrimonium – governance" de volgende documenten gepubliceerd:

- 🔗 Aedescode
- 🔗 Governancecode
- 🔗 Naleving Governancecode door Patrimonium
- 🔗 Reglement Raad van Toezicht
- 🔗 Remuneratiekader
- 🔗 Schema van aftreden Raad van Toezicht
- 🔗 Profielschetsen Raad van Toezicht
- 🔗 Integriteitscode (incl. klokkenluiderregeling)
- 🔗 Statuten
- 🔗 Samenvatting visitatierapport 2010
- 🔗 Volledig visitatierapport 2010

1.2.1. De rol van de voorzitter van de Raad van Toezicht

De voorzitter van de Raad van Toezicht bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de Raad, ziet toe op een goed functioneren van de Raad, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de Raad, zorgt ervoor dat er voldoende tijd is gereserveerd voor besluitvorming, is namens de Raad van Toezicht het aanspreekpunt voor de directeur-bestuurder en initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad van Toezicht en van de directeur.

1.3. Samenstelling Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht bestaat uit 5 leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor maximaal één volgende zittingstermijn kunnen worden herbenoemd. Twee leden worden benoemd op bindende voordracht van de huurdervereniging De Bult.

Ultimo 2011 was de Raad van Toezicht als volgt samengesteld:

Naam	functie / specialisme	geboortedatum	relevante nevenfuncties	benoemd sinds	aftredend per eind	vergoeding 2011
De heer Th.Grootjen	Voorzitter / Volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening	19-6-1946	Voorzitter Schokkervereniging; Voorzitter RvT Stichting Welzijn Lelystad	1-9-2006	31-12-2014 (niet herbenoembaar)	5.000
De heer G.J. Korf	Lid Huurdersvertegenwoordiging / financieel-economisch	26-6-1958	Ondernemer	1-1-2006	31-12-2013 (niet herbenoembaar)	4.500
Mevrouw M.E. Dekker	Lid / Juridische zaken	16-8-1967	Vastgoed advocaat	1-1-2010	31-12-2013 (herbenoembaar)	4.500
Mevrouw J. W. Kempenaar – Van Ittersum	Lid / Volkshuisvesting	26-1-1963	Advocaat algemene rechtspraktijk; Lid RvC Kampereiland Vastgoed N.V., Lid RvT Careander, Lid gemeenteraad Gemeente Dronten	1-1-2010	31-12-2013 (herbenoembaar)	4.500
De heer I.G. de Vries	Lid Huurdersvertegenwoordiging / Betrokkenheid bij lokale gemeenschap	6-6-1941	Lid RvT Flevomeer Bibliotheek	1-9-2010	6-6-2013 (niet herbenoembaar)	4.500

De heren Korf en de Vries zijn benoemd op voordracht van de huurdervereniging De Bult.

1.4. Onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Toezicht hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. Deze zijn beoordeeld op mogelijke belangenverstremgeling, hetgeen niet aan de orde is. De Raad heeft nagedacht over de onafhankelijkheidscriteria, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht is of was in het verleden in dienst van Patrimonium of onderhoudt een directe of indirecte relatie met toeleveranciers of afnemers van Patrimonium. Geen van de leden van de Raad van Toezicht verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met Patrimonium, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het lidmaatschap. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Patrimonium heeft als beleid geen leningen of garanties te verstrekken aan haar toezichthouders.

Naar oordeel van de Raad van Toezicht is in 2011 voldaan aan de bepalingen inzake onafhankelijkheid.

1.5. Reikwijdte en toezichtskader

De Raad van Toezicht rekent de prestatievelden van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) als de basis voor toetsing van het beleid dat Patrimonium als maatschappelijke organisatie voert. Alle middelen dienen immers in het belang van de volkshuisvesting te worden geïnvesteerd, waarbij huisvesting van de primaire doelgroep de kerntaak van de corporatie is. Het toezichtskader van de Raad bestaat uit een aantal documenten, dat wordt benut om het toezicht vorm en inhoud te geven. Hierbij kan worden gedacht aan de volgende documenten van Patrimonium:

- ☛ het ondernemingsplan;
- ☛ de jaarbegroting en het meerjarenperspectief;
- ☛ tussentijdse rapportages, de jaarrekening en het jaarverslag;
- ☛ financiële kaders en doelstellingen;
- ☛ treasurystatuut;
- ☛ strategisch voorraadbeheerplan;
- ☛ het integriteitbeleid;
- ☛ de beoordelingen van de externe toezichthouders;
- ☛ benchmarkgegevens.

De strategische keuzes van Patrimonium worden jaarlijks doorgerekend in het financieel meerjarenperspectief. Eén van de uitgangspunten is om de solvabiliteit op lange termijn van 10% te behouden bij waardering van het bezit tegen historische kostprijzen en een solvabiliteitsminimum van 25% bij waardering tegen bedrijfswaarde. Deze criteria worden in samenhang met kengetallen als rentedekkingsgraad, het direct rendement, de rentabiliteit en de financieringsverhouding beoordeeld, waarvoor eveneens interne normen zijn gedefinieerd. Deze beleidsuitspraken geeft de Raad kaders voor de financiële beoordeling van bestuursvoorstellen.

1.6. Integriteit

In het Reglement Raad van Toezicht staan bepalingen opgenomen over de omgang met vertrouwelijke informatie en het van toepassing verklaren van de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Toezicht houdt zich aan de integriteitscode van Patrimonium.

1.7. Operationele en financiële doelstellingen en strategie

De strategie en doelstellingen komen voort uit de missie van Patrimonium zoals geformuleerd in het ondernemingsplan. De missie van Patrimonium geeft aan dat de corporatie een maatschappelijk ondernemer is die een bijdrage levert aan een prettig woon- en leefklimaat voor alle inwoners van het werkgebied, in het bijzonder voor diegenen die niet kunnen voorzien in hun eigen huisvesting.

De Raad van Toezicht van Patrimonium heeft stilgestaan bij de doelstellingen voor 2011. De operationele en financiële doelstellingen van Patrimonium zijn geformuleerd in de (meerjaren)begroting. De directeur-bestuurder bepaalt het kader en de belangrijkste doelstellingen van de begroting. De doelstellingen van Patrimonium zijn gericht op een maximaal te behalen maatschappelijk rendement onder voorwaarde van financiële continuïteit. Deze financiële continuïteit wordt beoordeeld op basis van de integrale kasstroomprojecties uitgaande van beleidsvarianten. Dit sturen op waarde, waarbij risico's in scenario's worden vertaald, geeft afdoende inzicht in de financiële kracht van de organisatie. De begroting wordt vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

Door middel van kwartaalrapportages, themabesprekingen en contacten met de directeur-bestuurder en de controlerend accountant heeft de Raad van Toezicht zich laten informeren over de ontwikkelingen in de sector alsmede over de realisatie van het voorgenomen beleid voor 2011 door Patrimonium. Met tevredenheid heeft de Raad van Toezicht geconstateerd dat de voor 2011 voorgenomen plannen grotendeels zijn gerealiseerd.

1.8. Interne risicobeheersing en controlesystemen

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële beheersingsystemen. Hierbij gaat zij uit van de omvang van de activiteiten en de grootte van de werkorganisatie van Patrimonium. De corporatie beschikt over interne procedures voor de primaire processen en diverse werkinstructies voor kritische operationele taken. Daarnaast is er een rapporteringcyclus aangaande de activiteiten van de corporatie.

1.9. Bijeenkomsten van de Raad van Toezicht

In het verslagjaar 2011 heeft de Raad van Toezicht 4 keer regulier vergaderd. Onderwerpen op de agenda waren: jaarrekening en accountantsverslag, begroting en meerjarenbegroting, kwartaalrapportages, de beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, de honorering van de leden van de Raad van Toezicht, de Governancecode Woningcorporaties, herfinancieringen van leningen en het treasurystatuut.

In 2011 is eenmaal een themabijeenkomst gehouden. In september 2011 is een bijeenkomst gewijd aan de toekomst van kleine woningcorporaties in het algemeen en de betekenis daarvan voor Patrimonium.

De Raad van Toezicht heeft de volgende belangrijke besluiten in het verslagjaar genomen:

- ☛ goedkeuring van de jaarrekening 2011 en het volkshuisvestingsverslag/jaarverslag 2011;
- ☛ goedkeuring van de begroting 2012, meerjarenbegroting 2012-2021;
- ☛ goedkeuring traesurystatuut;
- ☛ instemming met de voorgenomen aankoop van het Pand Richel 4 van Stichting Buurtwerk;
- ☛ verhoging van de vergoeding per jaar aan de leden van de Raad van Toezicht op basis van de honoreringscode van de VTW.

1.10. Deskundigheidsbevordering en overige activiteiten

Overige activiteiten van leden van de Raad van Toezicht:

- ☛ deelname bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties;
- ☛ strategiebijeenkomst in het kader van toekomstperspectief kleine woningcorporaties;
- ☛ evaluatie van het eigen functioneren.

1.11. Remuneratieparagraaf

1.11.1. Beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder

De Raad van Toezicht beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Dit vindt plaats door een gesprek tussen de directeur-bestuurder en de voorzitter en een van de leden van de Raad van Toezicht. Hierbij worden de overige leden zonodig vooraf geraadpleegd. Het gesprek heeft plaatsgevonden op 5 december 2011.

De beloning van de directeur-bestuurder is wat betreft structuur en hoogte gericht op de continuïteit van het bestuur, alsmede het stimuleren van de belangen van Patrimonium.

De vaststelling van de beloning van de directeur-bestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad van Toezicht. De beloning van de directeur-bestuurder vindt plaats binnen de kaders van de Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De directeur-bestuurder ontvangt geen variabele beloning en beschikt niet over een auto van de zaak. De jaarlijkse indexatie van het salaris wordt gebaseerd op de indexatie van de schalen van de CAO-Woondiensten. De pensioentoezegging aan de directeur-bestuurder is eveneens overeenkomstig de CAO-Woondiensten.

Op grond van artikel 383.1 BW2 (herleidbaarheid tot een enkele individuele persoon) zijn de bedragen van beloning niet in deze openbare verantwoording opgenomen.

1.11.2. Zelfevaluatie Raad van Toezicht

De Raad heeft in 2011 haar eigen functioneren geëvalueerd. Volgens een agenda, opgesteld door de voorzitter van de Raad, heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden over het functioneren van het toezichthoudend orgaan en de structuur van het toezicht in 2011. Deze evaluatie vond plaats in afwezigheid van de directeur-bestuurder.

1.11.3. Bezoldiging Raad van Toezicht

De bezoldiging van de Raad van Toezicht bestaat uit een honorarium. In 2011 is dit opnieuw beoordeeld en vastgesteld op basis van de honoreringscode voor toezichthouders bij woningcorporaties. Over het verslagjaar bedraagt het honorarium € 4.500 op jaarbasis per lid en € 5.000 voor de voorzitter.

1.11.4. Profielschetsen

De Raad van Toezicht kent profielschetsen voor haar leden. De Raad beziet regelmatig of de profielschetsen nog voldoen of moeten worden aangepast. In de profielschetsen worden de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten benoemd waarover een lid van de Raad moet beschikken.

Bij de algemene deskundigheid gaat het om een onafhankelijke, objectieve opstelling, een analytisch vermogen, ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen, inzicht in strategische afwegingsprocessen en het kunnen functioneren als klankbord voor de directeur-bestuurder.

Binnen de Raad van Toezicht moeten bij voorkeur de volgende specifieke deskundigheden vertegenwoordigd zijn: volkshuisvestelijk/ruimtelijke ordening, financieel-economisch, juridisch, marketing & communicatie en betrokkenheid bij de lokale gemeenschap.

Bij de persoonlijke kwaliteiten gaat het om eigenschappen als integriteit, vermogen om hoofdzaken van bijzaken te onderscheiden, affiniteit met de doelstellingen van de corporatie en algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting.

1.12. De jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag

Hierbij biedt de Raad van Toezicht u het door de directeur-bestuurder van Patrimonium opge maakte jaarverslag 2011 aan. Deze omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, waarin mede begrepen de geconsolideerde jaarrekening, alsmede het (volkshuisvestings)verslag over het afgelopen verslagjaar.

Deze jaarrekening is door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u in dit verslag op pagina 105 aantreft.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de statuten is aan de Raad van Toezicht de jaarrekening 2011 en het volkshuisvestingsverslag 2011 ter goedkeuring voorgelegd. De Raad heeft kennis genomen van de jaarrekening 2011 en het volkshuisvestingsverslag 2011, alsmede de daarbij afgegeven controleverklaring en het rapport van bevindingen door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. De Raad kan zich verenigen met de inhoud van deze jaarstukken.

De Raad heeft van gedachten gewisseld met de onafhankelijke accountant over de jaarrekening, de interne berichtgeving, de interne beheersingsmaatregelen en het accountantsverslag.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van Patrimonium en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatverdeling bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2011 € 1.384.993 positief en het eigen vermogen per 31 december 2011 € 9.935.837.

1.13. Tenslotte

De Raad van Toezicht heeft waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor zijn erkentelijkheid uit tegenover de directie en alle medewerkers van Patrimonium.

Urk, 19 maart 2012

Was getekend,

De heer Th. Grootjen, voorzitter

De heer G.J. Korf, lid

Mevrouw mr. ing. J.W. Kempenaar-Van Ittersum, lid

Mevrouw mr. M.E. Dekker, lid

De heer I.G. de Vries, lid

2. Bestuursverslag

2.1. Inleiding

Patrimonium wordt bestuurd door haar directeur-bestuurder. Als maatschappelijke organisatie vindt Patrimonium een deugdelijk corporatiebestuur van groot belang, waaronder begrepen het integer en transparant handelen van de corporatie, een goed toezicht op het corporatiebestuur en het afleggen van verantwoording over het beleid en het uitgevoerde toezicht. De directeur-bestuurder vindt het op grond van zijn bestuursverantwoordelijkheid van belang om in dit jaarverslag een aantal relevante onderwerpen nader toe te lichten. Dit betreffen:

- ☛ de taak en werkwijze van het corporatiebestuur;
- ☛ belangrijke beleidsonderwerpen;
- ☛ lokale verankering en belanghouders;
- ☛ risicoparagraaf;
- ☛ integriteit;
- ☛ de controle van de financiële verslaggeving, de interne controle en de functie van de externe accountant;
- ☛ toepassing van de Governancecode Woningcorporaties;
- ☛ "in-control" verklaring.

2.2. De taak en werkwijze van het corporatiebestuur

De statuten van Patrimonium geven regels over onder meer de samenstelling van het bestuur, de taken en bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur. In de statuten staat ook welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Raad van Toezicht.

Het corporatiebestuur wordt uitgevoerd door de directeur-bestuurder. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de corporatie, de strategie en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkelingen. De huidige directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Patrimonium in een aantal verbanden, zoals:

- ☛ bestuurlijke vertegenwoordiging bij Aedes, vereniging van Woningcorporaties;
- ☛ bestuurlijke vertegenwoordiging bij het MKW, middelgrote en klein woningcorporaties;
- ☛ bestuurlijk overleg wethouders;
- ☛ bestuurlijk overleg huurdervereniging De Bult;
- ☛ bestuurlijke vertegenwoordiging VVE Oslolaan;
- ☛ stuurgroep bouwvolume opleidingen in Flevoland.

De directeur-bestuurder is voorts verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en voor de financiering van de corporatie. De directeur-bestuurder van Patrimonium richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de corporatie en de met haar verbonden ondernemingen en weegt daartoe de belangen van de onderscheiden stakeholders af.

Aan de Raad van Toezicht worden de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van de corporatie ter goedkeuring voorgelegd, alsmede de strategie en de randvoorwaarden bij de strategie. Deze doelstellingen liggen vast in het ondernemingsplan en worden jaarlijks in de (meerjaren)begroting nader uitgewerkt in geconcretiseerde actiepunten en activiteiten voor het eerstkomende jaar.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is er een systeem van interne beheersing binnen de corporatie aanwezig die de betrouwbaarheid van zowel de financiële als niet-financiële informatievoorziening waarborgt. De periodieke verslaggeving ten behoeve van de interne verantwoording en het interne toezicht vindt plaats aan de hand van kwartaalrapportages. De periodieke verantwoordingsrapportage alsmede de maatregelen in het kader van de interne beheersing worden besproken met de Raad van Toezicht. In december van het verslagjaar heeft een afvaardiging van de Raad van Toezicht, bestaande uit de voorzitter en

een lid, het jaarlijks functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gehouden.

2.3. Belangrijke beleidsonderwerpen

Naast de dagelijkse gang van zaken en doorlopende beleidsonderwerpen is er het afgelopen jaar specifieke aandacht besteed aan de volgende onderwerpen van beleid:

- 🔊 energieproject Heerenkamp-Akkers;
- 🔊 bestuurlijk overleg met de gemeente over toekomstige bouwlocaties;
- 🔊 overleg projectontwikkelaars over toekomstige projecten;
- 🔊 vastleggen van toekomstige herfinanciering van leningen;
- 🔊 evaluatie Woon|service;
- 🔊 evaluatie urgentiebeleid met betrokken maatschappelijke instanties;
- 🔊 huisvesting van statushouders;
- 🔊 mogelijkheden nieuwe kantoorlocatie;
- 🔊 overheidsregels omtrent de woningtoewijzing.

2.4. Lokale verankering en belanghouders

Patrimonium voelt zich intensief betrokken bij maatschappelijke vraagstukken van de lokale samenleving. Daar ligt de kracht van de corporatie binnen de gemeente Urk. Patrimonium speelt vaak een rol in de situaties waar het gaat om specifieke doelgroepen in relatie tot het bijbehorende vastgoedvraagstuk. Het beleid van Patrimonium is gericht op deze aandachtsgebieden binnen haar taak als maatschappelijk ondernemer.

De maatschappelijke doelstelling komt primair voort uit de volkshuisvestingstaak die corporaties hebben. Patrimonium is van mening dat haar maatschappelijke prestaties ook meetbaar zijn aan de hand van de wijze waarop de klanten worden benaderd en het feit dat de belanghouders worden betrokken in de gesignaleerde problematiek en de beleidskeuzes. Dit maakt voor de belanghouders van Patrimonium het verschil tussen een maatschappelijke onderneming en een gewone onderneming. Voor de aansturing van bedrijfsprocessen gaat het echter wel om economische principes zoals efficiency en effectiviteit. Daarnaast is de financiële continuïteit van Patrimonium een belangrijke randvoorwaarde voor haar handelen.

Patrimonium heeft diverse externe belanghouders zoals haar huurders en woningzoekenden, de gemeente, zorginstellingen, welzijninstellingen en overige maatschappelijke instanties. Patrimonium overlegt regelmatig op verschillende niveaus met deze organisaties, soms op basis van periodiek overleg en soms op ad-hocbasis.

2.5. Integriteit

Patrimonium beschikt over een integriteitscode voor alle medewerkers waar zij zich aan dienen te houden. Ook de Raad van Toezicht leeft deze integriteitregels na. Daarnaast kent Patrimonium een klokkenluiderregeling die medewerkers de gelegenheid biedt om vermoedens van misstanden te melden bij de directie danwel de Raad van Toezicht. Het integriteitbeleid van Patrimonium is te vinden op de website.

De directie en de Raad van Toezicht zijn primair verantwoordelijk voor risicobeheersing en fraudepreventie. De externe accountant werkt volgens de richtlijnen waarin de verantwoordelijkheid van de accountant is beschreven voor het in acht nemen van fraude en onjuistheden in het kader van een opdracht tot controle van een jaarrekening. Jaarlijks stelt de accountant een rapport op met conclusies en aanbevelingen. In het verslagjaar hebben zich geen integriteitvraagstukken voorgedaan bij Patrimonium.

2.6. Risicoparagraaf

2.6.1. Marktrisico's

De lokale en regionale woningmarkt zit redelijk op slot. Naar verwachting zal zich op korte termijn geen noemenswaardige wijziging voordoen in de verhuurbaarheid van het woningbezit. Teneinde verstoringen van de huurmarkt te monitoren wordt periodiek het aanbod en de vraag gevolgd via het woonruimteverdelingsysteem. Binnen het strategisch voorraadbeheer wordt onder meer gekeken naar de gewildheid van de woningen binnen het bezit. Patrimonium heeft in het kader van haar strategisch voorraadbeheer een prestatie-monitor per complex opgesteld die ondermeer de marktfactoren in beeld brengt.

2.6.2. Financiële risico's

Het beleid van Patrimonium is gericht op beheersing van de financiële risico's. Dit wordt vormgegeven door onder meer:

- ☛ eenduidig strategisch beleid;
- ☛ adequate rapportages;
- ☛ transparante procedures;
- ☛ evenwichtig beleid ten aanzien van strategisch voorraadbeheer.

Voorgenomen en gewenste activiteiten voortvloeiende uit het strategisch voorraadbeheer leggen binnen de sociale taak van de corporatie een naar verhouding relatief zware claim op de ontwikkeling van de financiële positie op termijn van Patrimonium. Maatschappelijk rendement, waaronder verliezen in nieuwbouwprojecten van huurwoningen, worden gefinancierd met opbrengsten van de in de nieuwbouw ontwikkelde koopwoningen en zonodig van verkoopopbrengsten vanuit de bestaande portefeuille.

De financiële sturing door Patrimonium geschiedt voornamelijk op basis van kasstromen. Kengetallen voor de rentedekkingsgraad, direct rendement en rentabiliteit spelen naast de solvabiliteitsratio's en financieringsverhouding een belangrijke rol om de financiële risico's op korte en lange termijn te monitoren.

Bovengenoemde kengetallen worden niet alleen voor de achterliggende periode beoordeeld, maar met name ook toekomstgericht.

2.6.3. Renterisico's

De risico's in het kader van de financiering van het bezit worden jaarlijks beoordeeld. Patrimonium beschikt over een treasurystatuut en een treasuryjaarplan als onderdeel van de jaarbegroting. Het beleid is erop gericht de financieringskosten te minimaliseren en de vervalkalender te optimaliseren. Het gebruik van financiële instrumenten in dit kader alsmede de waardering daarvan wordt nader beschreven onder het punt "financiële instrumenten" op pagina 87 van de jaarrekening. Het treasurymanagement wordt gebaseerd op de meerjaren kasstroomprojecties van de corporatie.

2.6.4. Projectrisico's

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld, ondersteund door bedrijfswaardeberekeningen. Binnen de organisatie wordt periodiek aandacht besteed aan het monitoren van de activiteiten op het gebied van projectontwikkeling.

Risico's ten tijde van de uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door onder andere contractueel met aannemers overeengekomen termijnfacturering. Ten aanzien van verkooprisico's wordt niet eerder aanbesteed dan nadat een groot deel van het project bij voorintekening is verkocht.

De beheersingsmaatregelen hebben tot nu toe geleid dat projecten nagenoeg geen budgetoverschrijdingen hebben gekend.

2.6.5. Organisatierisico's

Patrimonium kent een beperkte organisatie, hetgeen veel voordelen heeft, zoals korte informatielijnen, slagvaardige besluitvorming, grote betrokkenheid. De omvang van Patrimonium maakt echter ook duidelijk dat er sprake is van kwetsbaarheid. De kwetsbaarheid van een kleinere werkorganisatie wordt vooralsnog in ruime mate gecompenseerd door de genoemde voordelen.

2.6.6. Maatschappelijke risico's

Maatschappelijke risico's zijn risico's waar Patrimonium niet veel grip op heeft, zoals politieke maatregelen. Patrimonium probeert zoveel als mogelijk rekening te houden met de eventuele maatschappelijke, waaronder politieke, ontwikkelingen.

2.7. De controle van de financiële verslaggeving, de interne controle en de functie van de externe accountant

2.7.1. Financiële verslaggeving

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de financiële informatie. De Raad van Toezicht ziet er op toe dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid op goede wijze vervult.

2.7.2. Planning en control-cyclus

De hoofdlijnen van de planning en control-cyclus van Patrimonium is in onderstaand overzicht weergegeven.

Planning en control-cyclus Patrimonium		
	Documenten	Frequentie
Planning		
Meerjarenplannen	Ondernemingsplan	5-jaarlijks
	Meerjarenperspectief	Jaarlijks
	Strategisch voorraadbeheer	5-jaarlijks
	Treasurystatuut	3-jaarlijks
Jaarplanningen	Begroting	Jaarlijks
	Jaarplan	Jaarlijks
Control		
Hoofdrapportages	Jaarverslag	Jaarlijks
	Kwartaalrapportages	Per kwartaal
Overige rapportages	Overzicht onderhoudsrealisatie	Per kwartaal
	Overzicht projectvoortgang	Per kwartaal
Interne controles		
Controles	Administratieve organisatie	Continu
Externe controles		
Accountantscontrole	Accountantsverslag	Jaarlijks
CFV	Beoordeling continuïteit	Jaarlijks
	Beoordeling solvabiliteit	Jaarlijks
Aedes	Bedrijfstakinformatie	Jaarlijks
Het Glazen Huis	Beoordeling verantwoording	Jaarlijks

2.7.3. Interne controle

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringsystemen. Binnen de mogelijkheden van de organisatie is de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne controle zodanig vormgegeven, dat de kwaliteit van de informatievoorziening gewaarborgd is onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder.

2.7.4. Interne beheersing

De interne beheersing dient als hulpmiddel te waarborgen dat de doelstellingen van de corporatie, zoals vastgelegd in het ondernemingsplan en de jaarbegroting, worden bereikt. Tevens dient de interne beheersing als waarborg voor de betrouwbaarheid van de informatievoorziening en de betrouwbaarheid van prognoses. Tenslotte is de interne beheersing gericht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving.

Ondanks de beperkte omvang van de werkorganisatie hecht Patrimonium waarde aan een optimale taak- en functiescheiding. Met de periodieke verantwoording op alle beleidsterreinen vindt monitoring van de risico's plaats. De onafhankelijke accountant beoordeelt de werking van de interne beheersing en rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht.

De interne beheersing beperkt zich hoofdzakelijk tot het kwantificeren van risico's en onzekerheden en in veel mindere mate tot maatschappelijke prestaties. De financiële beheersingsbenadering sluit overigens wel aan bij de wijze van toezicht door sectorinstituten zoals het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

2.7.5. Relatie en communicatie met de externe accountant

De onafhankelijke accountant wordt benoemd door de Raad van Toezicht voor een periode van vijf jaar. In 2010 heeft de Raad opnieuw de accountantskeuze aan de orde gesteld, op basis waarvan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor de per periode tot en met het verslagjaar 2014 is benoemd als controlerend onafhankelijke accountant.

De onafhankelijke accountant woont de vergadering van de Raad van Toezicht bij waar over de goedkeuring van de jaarrekening wordt besloten. Tevens wordt in het bijzijn van de onafhankelijke accountant gesproken over het accountantsverslag en de jaarrekening.

De onafhankelijke accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek van de jaarrekening gelijkelijk aan de directie en de Raad van Toezicht.

2.8. Toepassing van de Governance Code Woningcorporaties

De leden van de branchevereniging Aedes hanteren de Governancecode woningcorporaties. De Governancecode woningcorporaties bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij corporaties. In het verlengde hiervan wordt eveneens de Aedescode door de corporatie onderschreven.

De door Patrimonium gehanteerde corporate governance principes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten waaronder:

- ☛ reglement Raad van Toezicht;
- ☛ profielschetsen van de leden van de Raad van Toezicht;
- ☛ rooster van aftreden;
- ☛ integriteitscode (waarin inbegrepen een "klokkenluideregeling");
- ☛ remuneratiekader;
- ☛ naleving governancecode door Patrimonium.

Bovenstaande reglementen zijn samengesteld met inachtnaam van de governancecode. Zij zijn tezamen met de governance-structuur, zoals uiteengezet in dit hoofdstuk, geplaatst op de website van Patrimonium onder het hoofdstuk Corporate Governance.

In 2011 heeft de governancecode de aandacht gekregen binnen de Raad van Toezicht. Zo is in 2011 ondermeer stilgestaan bij de geactualiseerde Governance Code Woningcorporaties en de zelfevaluatie van de Raad van Toezicht.

Onderstaand zijn de principes en best-practice bepalingen opgenomen die door Patrimonium niet zijn overgenomen.

- ☛ Principe II.1: Binnen de Raad van Toezicht is er geen afzonderlijke auditcommissie ingesteld.
- ☛ Uitwerking II.1.6: de klokkenluiderregeling is niet als afzonderlijke regeling opgesteld maar maakt onderdeel uit van de integriteitscode van Patrimonium. De betreffende documenten zijn gepubliceerd op de website van Patrimonium.
- ☛ Uitwerking II.1.7: De Raad van Toezicht wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van investeringsplannen en –projecten waaraan zij goedkeuring dienen te geven, een afzonderlijk investeringsstatuut is derhalve voor Patrimonium niet aan de orde. Dit geldt eveneens voor een verbindingsstatuut. De Raad van Toezicht zal bij nieuwe verbindingen haar goedkeuring dienen te geven.
- ☛ Uitwerking II.2.1: De directeur-bestuurder van Patrimonium is benoemd voor onbepaalde tijd. De mogelijkheid van ont koppeling tussen arbeidsrechtelijke relatie en bestuursrelatie is voor Patrimonium op dit moment slechts een theoretische. Het remuneratiekader van Patrimonium staat afzonderlijk op de website gepubliceerd. Het remuneratierapport wordt jaarlijks in het jaarverslag opgenomen en gepubliceerd.
- ☛ Principe III.5: De Raad van Toezicht van Patrimonium kent geen afzonderlijke auditcommissie, en selectie- en remuneratiecommissie. Gezien de beperkte omvang en complexiteit wordt ervoor gekozen om de aspecten rondom audit, selectie en remuneratie met de voltallige raad te doen. Het gesprek met de directeur-bestuurder betreffende het functioneren vindt plaats door de voorzitter en één van de leden van de Raad van Toezicht, na consultatie van de overige leden.
- ☛ Principe IV.2: De huidige accountant is benoemd voor een periode van vijf jaar. De accountant wordt periodiek beoordeeld. Jaarlijks vindt er een formele opdrachtbevestiging plaats.

2.9. Patrimonium is “in control”

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne beheersings- en controlemaatregelen. Dit komt met name tot uitdrukking in de administratieve organisatie, de monitoring en interne rapportering, alsmede de inrichting van de jaarverslaggeving. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van risico's mogelijk te maken.

Deze systemen kunnen echter nooit absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van Patrimonium worden gerealiseerd, of dat materiële verliezen, fraude en overtreding van wet- en regelgeving niet zullen optreden. Voorts wil de directeur-bestuurder benadrukken dat de activiteiten van Patrimonium een aantal risico's met zich meebrengen die buiten de eigen invloedssfeer liggen, zoals politieke besluiten en veranderingen in wet- en regelgeving, alsmede ingrijpende conjuncturele ontwikkelingen. Zoveel als mogelijk worden de gevolgen van dergelijke risico's bij activiteiten van Patrimonium betrokken.

2.9.1. "In control"-verklaring

Het systeem van interne beheersing heeft ten doel eventuele risico's tijdig te signaleren en de effecten ervan te minimaliseren. Op grond van zijn verantwoordelijkheid worden door de directeur-bestuurder de prestaties, de omgeving en de risico's met betrekking tot de activiteiten van Patrimonium voortdurend beoordeeld en bewaakt.

De directeur-bestuurder is van oordeel dat de maatregelen van interne beheersing die door Patrimonium in acht worden genomen een basis vormen om te kunnen verklaren dat:

- “ de volledigheid en juistheid van de verantwoordingsrapportages gewaarborgd zijn;
- “ er voldoende inzicht is in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen worden behaald;
- “ de geldende wet- en regelgeving wordt gehandhaafd.
- “ alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting, waarbij gelet is op soberheid en doelmatigheid in de bestedingen ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Urk, 19 maart 2012

Was getekend,
Johan Oosterhoff RA,
directeur-bestuurder

DEEL B

MAATSCHAPPIJ

3. Onze missie, ambitie en resultaten

3.1. Missie en ambitie

Patrimonium heeft een visie gedefinieerd op haar maatschappelijke positie en hanteert deze visie als uitgangspunt bij de bepaling van haar beleid. De visie is vertaald in een missie en beleidsdoelstellingen. Jaarlijks worden in de begroting de doelstellingen voor het komend jaar gedefinieerd. De samenvatting van de visie en doelstellingen zijn uiteengezet in dit hoofdstuk. Tevens is inzicht gegeven in de mate van realisatie van de doelstellingen. De missie van Patrimonium is gedefinieerd in haar nieuwe ondernemingsplan "Ons Kompas" en luidt als volgt:

Patrimonium is een maatschappelijk ondernemer, gericht op het huisvesten van diegenen die niet kunnen voorzien in hun eigen woonbehoeften en bijzondere doelgroepen door het aanbieden van verschillende vormen van wonen en daaraan gerelateerde diensten. Dit doet zij voor de woonconsumenten in haar werkgebied op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

De uitwerking van de missie in ambities van Patrimonium is in de navolgende subparagrafen verwoord.

3.1.1. Maatschappelijk ondernemer

Patrimonium is een maatschappelijk ondernemer, die haar sociale doelstelling centraal stelt. De belangrijkste taak is het huisvesten van diegenen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Gegeven de verwachte bevolkingsgroei en -opbouw is een toename van de sociale huurvoorraad in het werkgebied van Patrimonium noodzakelijk. Patrimonium heeft de ambitie om daadwerkelijk zorg te dragen dat er voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep beschikbaar komen en blijven.

3.1.2. Lokale verankering

Patrimonium is sterk verbonden met de Urker samenleving en daar ligt ook haar kracht. Zij heeft lokaal een sterke positie, onder andere omdat het de enige werkzame corporatie is in de gemeente Urk. Bovendien is het werkgebied van Patrimonium beperkt tot de gemeente Urk. De ambitie van Patrimonium is om, voor zover dat mogelijk is vanuit haar rol en positie, te zorgen voor goede woningen en aantrekkelijke woonomgeving in de gemeente Urk.

3.1.3. Huisvesting van klanten

Patrimonium wil huisvesting aanbieden door het bouwen en beheren van goede woningen voor doelgroepen zoals starters, senioren, huishoudens met een laag inkomen en kwetsbaren in onze samenleving (mensen met een beperking en statushouders). Patrimonium wil hierbij zorg dragen voor een aantrekkelijke woonomgeving. De woonstichting wil niet alleen klantvriendelijk maar ook klantgericht zijn. Zij wil samen met de klanten kijken naar de kansen en mogelijkheden die de corporatie kan bieden. Hiervoor is meer inzicht nodig in de wensen en behoeften van de klanten op langere termijn.

3.1.4. Keuzevrijheid

Patrimonium wil haar (toekomstige) klanten keuzevrijheid bieden. Door dynamisch met het woningbezit om te gaan kan keuzevrijheid worden gerealiseerd. Door niet alleen huurwoningen aan te bieden, maar ook koopwoningen en huur-koopvarianten biedt Patrimonium vooral voor starters passende oplossingen op de woningmarkt. Voor senioren is de mogelijkheid van Patrimonium Verzilverd Wonen een aanvullende variant. Ook het ZAV-beleid ondersteunt de keuzevrijheid in het wonen (zie ook paragraaf 7.4).

3.1.5. Duurzaamheid

Het milieu staat volop in de belangstelling. Dat vraagt om een bewust beleid ten aanzien van het omgaan met materialen en hulpbronnen die schaars en uitputbaar zijn. Duurzaamheid is hierbij het centrale thema. De duurzaamheid van een woning wordt het best gewaarborgd indien wordt gekozen voor hoogwaardige materialen met een lange technische afschrijvings-termijn. Het milieu vraagt om zorgzaamheid. Het terugdringen van de CO₂-uitstoot heeft ook invloed op het nieuwbouw- en onderhoudsbeleid. Woningen en installaties zullen in de toekomst energiezuiniger moeten worden dan nu het geval is.

Energielasten zijn een belangrijk onderdeel van de totale woonlasten. De verplichte energielabeling van woningen is een maatregel waarmee de overheid de energielasten en derhalve de woonlasten als geheel meer inzichtelijk wil maken voor de woonconsumenten.

3.1.6. Financiële continuïteit en zelfstandigheid

Bij een gezond maatschappelijk ondernemerschap hoort ook een financieel rendement. Teneinde de primaire doelgroep te kunnen blijven huisvesten tegen betaalbare huurprijzen is financiële continuïteit een belangrijke randvoorwaarde. Patrimonium wil dit doen vanuit een zelfstandige positie, maar zal daar waar zich mogelijkheden voordoen samenwerken met derden.

3.1.7. Kernwaarden van de identiteit van Patrimonium

Patrimonium werkt op basis van haar missie vanuit enkele kernwaarden.

Patrimonium wil herkenbaar zijn en zich extern onderscheiden door de volgende kernwaarden:

- ☛ lokaal verankerd;
- ☛ sociaal betrokken;
- ☛ betrouwbaar en transparant;
- ☛ oplossingsgericht.

Om zich te kunnen onderscheiden vraagt dit iets van de organisatie. Hierbij zijn de volgende waarden richtinggevend:

- ☛ klantgericht;
- ☛ heldere doelstellingen;
- ☛ flexibel en efficiënt;
- ☛ financiële continuïteit.

3.2. Afwegingskader

Patrimonium hanteert enkele criteria bij de beoordeling van voorgenomen activiteiten en investeringen, zowel op het gebied van fysieke als sociale maatregelen.

Deze criteria betreffen:

- ☛ het moet passen binnen het werkgebied van Patrimonium;
- ☛ er moet sprake zijn van maatschappelijke relevantie;
- ☛ er dient een relatie te zijn met de primaire doelgroepen van sociale huisvesting;
- ☛ de hoogte van de individuele investering moet in relatie staan tot de toekomstige exploitatie-opbrengsten en derhalve de onrendabele top;
- ☛ de invloed op de totale financiële positie en kasstromen past binnen de normen van de financiële sturingsparameters.

De hoogte van de onrendabele top bij fysieke investeringen wordt per project beoordeeld door directie en managementteam en besproken met de Raad van Toezicht. Ingeval van planvorming in het kader van maatschappelijk vastgoed, dient er altijd een directe relatie te zijn met een woonfunctie ten behoeve van de primaire doelgroepen. Samengevat kan worden geconcludeerd dat Patrimonium alleen investeert in de Urker samenleving ten behoeve van huisvesting van huishoudens, uitgaande van financiële continuïteit.

Patrimonium maakt een begroting waarin de voorgenomen activiteiten voor het eerstkomend jaar zijn opgenomen. Omdat vraagstukken en de omgeving veranderen wordt dit ieder jaar opnieuw gedaan. Jaarlijks beoordeelt Patrimonium welke opgaven er zijn en welke prioriteiten gemaakt moeten worden. Zo ontstaat er een beleidscyclus die zichtbaar maakt wat de doelstelling en resultaten zijn.

3.3. Doelstellingen en resultaten in 2011

3.3.1. Resultaten op het gebied van onze missie en ambitie

Vanuit haar missie definieert Patrimonium jaarlijks concrete doelstellingen in haar jaarbegroting. In de kwartaalrapportage wordt de voortgang van de realisatie van deze doelstellingen weergegeven. Tevens wordt in het jaarverslaggeving verantwoording afgelegd van de behaalde resultaten.

3.3.2. Resultaten op het gebied van onze maatschappelijke inbedding

In 2011 heeft enkele malen bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de wethouder ruimtelijke ordening en volkshuisvesting van de gemeente Urk. Bespreekpunten waren ondermeer de prestatieafspraken en de te bouwen woningen in Zeewijk fase IV.

De gemeente is van mening dat er geen specifieke afspraken over 2011 en 2012 gemaakt behoeven te worden. De achterliggende gedachte van de gemeente Urk is dat de volgende nieuwbouwwijk naar verwachting in 2014 zal worden uitgegeven en in de voorliggende periode geen prestatieafspraken nodig zijn.

Onze opvatting is dat er meer aspecten op het gebied van volkshuisvesting aan de orde zijn, naast nieuwbouwactiviteiten, waarover afspraken gemaakt kunnen worden. Patrimonium heeft hiertoe zelf concept prestatieafspraken voor 2011 naar de gemeente gestuurd, die echter daarop niet wil reageren. Wij betreuren deze houding van de gemeente. Patrimonium beschouwt daarom het afgesloten Convenant Wonen 2009-2013 met de Gemeente Urk als de basis voor onze relatie met de gemeente Urk.

Daarnaast heeft Patrimonium in 2011 enkele malen overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdervereniging De Bult over beleid, verantwoording en bewonerszaken.

De externe informatievoorziening door Patrimonium is door middel van periodieke nieuwsitems op de website vormgegeven. Tevens is de eigen nieuwsbrief "Deurpost" in 2011 tweemaal is uitgekomen en verspreid onder alle huurders.

Het leefbaarheidsfonds dat voornamelijk dient ter stimulering van huurders is eenmaal benut in 2011. Dit betrof het plaatsen van zitgelegenheden in Het Ankerlicht.

In het strategisch voorraadbeleid heeft Patrimonium rekening gehouden met energiebesparende maatregelen. Er zijn projecten benoemd en in de tijd gepland. In 2011 zijn in 50 woningen de bestaande CV-ketels vervangen door HR-combiketels. Tevens zijn op het dak van Het Ankerlicht zonnecollectoren geplaatst ten behoeve van de algemene voorzieningen.

In samenwerking met ketenpartners is in 2011 een persoon gehuisvest met een huurovereenkomst in combinatie met een begeleidingscontract.

Begin 2011 is het onderzoek afgerond dat Patrimonium samen met zorginstellingen heeft laten uitvoeren naar de toekomstige behoefte aan woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. De conclusies van het onderzoeken luiden als volgt:

- ☛ de meeste zorgvragers hebben een leeftijd tussen 11 en 30 jaar;
- ☛ er bestaat een voorkeur voor zelfstandig begeleid wonen en het wonen in een leefgroep, waarbij ieder een eigen kamer, slaapkamer en badkamer heeft;
- ☛ de exacte zorgvraag en de daaraan gekoppelde woonvraag verdienen nader onderzoek.

3.3.3. Resultaten op het gebied van onze klanten

De woningtoewijzing is zoveel mogelijk gericht op de passendheid qua inkomen en gezinssamenstelling. Daarnaast is in 2011 aandacht geweest voor de kwetsbare doelgroepen. Met ingang van 2011 is het systeem van registratie van woningzoekenden als gevolg van de invoering van de nieuwe regelgeving in het kader van staatsteun gewijzigd. Vooraf worden woningzoekenden getoetst op basis van het gestelde inkomenscriterium voor het toewijzen van een sociale huurwoning.

De huisvesting van statushouders heeft in 2011 geresulteerd in het aanbieden van 7 vrijkomende huurwoningen.

In 2011 heeft Patrimonium 7 woningen opnieuw verhuurd aan statushouders, in totaal zijn 10 statushouders gehuisvest in het verslagjaar. De taakstelling voor de gemeente Urk in 2011 bedroeg 12 personen. Dit betekent dat de achterstand licht is toegenomen. Patrimonium heeft echter ruim voldaan aan de afspraak om 10% van de vrijkomende woningen beschikbaar te stellen voor het huisvesten van statushouders.

Patrimonium is toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag, voorheen heette dit Hulp- en Informatie Punt toeslagen. Hiermee kunnen wij onze huurders extra service bieden op het gebied van de huurtoeslag.

3.3.4. Resultaten op het gebied van onze woningvoorraad

In 2011 is veel aandacht besteed aan het verkrijgen van bouwlocaties in Zeewijk fase IV. Ruim een jaar lang is Patrimonium in gesprek geweest met de gemeente Urk over wat de lokale volkshuisvesting thans nodig heeft. De woonvisie die wij samen met de gemeente in 2008 hebben opgesteld is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Patrimonium heeft gesteld dat gezien de locatie van de laatste fase van de uitbreidingswijk, Zeewijk fase IV zich qua sociale huurwoningen moet richten op starters en kleine huishoudens. De woonvisie van gemeente Urk geeft aan dat deze doelgroep graag wil wonen in grondgebonden wooneenheden.

Het aanbod van de gemeente daarentegen was een tussen laagbouw gesitueerde locatie ten behoeve van een appartementengebouw voor circa 24 kleine (jonge) huishoudens met 4 woonlagen. Deze locatie is in het beeldkwaliteitsplan aangeduid met een hoog ambitieniveau. Zowel vanuit stedenbouwkundig, maar zeker vanuit volkshuisvestelijk oogpunt acht Patrimonium het niet verantwoord op deze locatie, geconcentreerd te bouwen voor één doelgroep, zijnde de jongeren.

In 2011 is tevens een pilotproject uitgevoerd in het kader van energiebesparende maatregelen. In totaal hebben 15 van de 17 bewoners hebben gekozen voor energiemaatregelen. Deze woningen hebben een CV-installatie gekregen, HR++ beglazing op de verdieping en dakisolatie. Een achttal bewoners heeft gekozen voor extra energiebesparing en comfort. Deze extra maatregelen bestonden uit vloerisolatie, HR++ beglazing op de begane grond in combinatie met mechanische ventilatie in de woning.

3.3.5. Resultaten op het gebied van onze werkorganisatie

Met diverse belanghouders houdt Patrimonium contact. Veelal geschiedt dit op basis van specifieke onderwerpen en projecten. In 2011 is in het kader van het in 2010 opgeleverde nieuwbouwproject Het Ankerlicht veelvuldig contact geweest met de zorginstelling Talma Haven. Daarnaast is met de gemeente en Stichting Kinderopvang NOP overleg gevoerd over de herhuisvesting van de kinderopvang.

Het gezamenlijk product *Woon|service* van Patrimonium en de thuiszorgorganisatie is geëvalueerd aan de hand van een enquête onder onze huurders (zie 7.4.3).

Patrimonium heeft in 2011 veel aandacht besteed aan zowel de interne, als de externe informatievoorziening. De realisatie van deze doelstellingen is in het navolgende overzicht weergegeven:

Actiepunten 2011		Realisatie		
		goed	matig	onvol- doende
1	Missie en ambitie			
A	Concretisering van strategische doelstellingen in de jaar-begroting.	X		
B	Periodieke monitoring van de voortgang van behaalde resultaten.	X		
C	Jaarlijkse verantwoording in het jaarverslag van de doel-stellingen en behaalde resultaten.	X		
2	Maatschappelijke inbedding			
A	Evalueren van wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente in het convenant volkshuisvesting.			X
B	Overleg voeren met huurdervereniging.	X		
C	Aandacht voor de samenstelling van bezit, met name op nieuwbouw- en herstructureringslocaties.	X		
D	Stimuleren van leefbaarheid door middel van het leef-baarheidsfonds.	X		
E	Implementatie geactualiseerd strategisch voorraad beheer plan met betrekking tot energiebesparende maatregelen.	X		
F	Samenwerken met ketenpartners aan een pilotproject op het gebied van huisvesting van personen met versla-vings- en/of psychosociale problemen.	X		
G	In samenwerking met gehandicaptenorganisaties zicht krijgen op de toekomstige behoefte aan woonvoorzienin-gen voor deze specifieke doelgroep.	X		
3	Klanten			
A	Aandacht bij woningaanbieding en woningtoewijzing voor de primaire doelgroep.	X		
B	Aandacht voor kwetsbare groepen en onze bijzondere doelgroepen.	X		
C	10% van de vrijkomende woningen aanbieden ten be-hoeve van huisvesting statushouders.	X		
D	Vaststelling huurbeleid 2011.	X		
E	Patrimonium blijft HIP voor huurtoeslag.	X		
F	Overleg maatschappelijke instanties in het kader van urgentieverklaringen.	X		
G	Evaluatie ZAV-beleid.	X		
4	Woningvoorraad			
A	Pilotproject energiemaatregelen.	X		
B	Verkrijgen bouwvolume op nieuwbouwlocaties.			X

Actiepunten 2011	Realisatie		
	goed	matig	onvoldoende
5 Werkorganisatie			
A Stakeholders te betrekken bij het beleid.	X		
B Optimaliseren informatievoorziening.	X		
C Actueel houden website.	X		
D Bewonersblad twee maal per jaar uitbrengen.	X		
E Per kwartaal interne verantwoordingsrapportage opstellen.	X		
F Periodieke beoordeling van het functioneren van medewerkers.	X		

3.4. Patrimonium en haar positie in de sector

Patrimonium is zich bewust van haar maatschappelijke positie in de samenleving. Patrimonium zet zich in om optimale volkshuisvestelijke prestaties te leveren, waarbij de resultaten inzichtelijk worden verantwoord. Daarnaast wil Patrimonium leren van de beoordelingen door andere organisaties, die zij als benchmark wil hanteren voor de eigen organisatie. In de volgende paragrafen wordt een overzicht gegeven van de beoordelingen door derden die hebben plaatsgevonden in het afgelopen jaar.

3.4.1. Het volkshuisvestelijk oordeel van het Rijk over Patrimonium

Jaarlijks beoordeelt het ministerie van BZK de corporaties op hun volkshuisvestelijke prestaties. Het ministerie heeft gekeken naar de financiële positie, de rechtmatigheid, alsmede de interne organisatie (governance) en hierover in november 2011 gerapporteerd.

Oordeel financiële positie

Voor wat betreft de financiële positie sluit het ministerie aan bij de bevindingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV geeft jaarlijks een continuïteitsoordeel en een solvabiliteitsoordeel van de corporatie. Het ministerie oordeelt dat de voorgenomen activiteiten passend zijn bij de financiële mogelijkheden van Patrimonium. Daarnaast is het ministerie van mening dat de solvabiliteit van Patrimonium voldoende is om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. De beoordeling van de netto bedrijfslasten heeft niet geleid tot een nadere selectie door het ministerie.

Oordeel rechtmatigheid

Met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving zijn door het ministerie op basis van de beoordeelde stukken geen opmerkingen gemaakt.

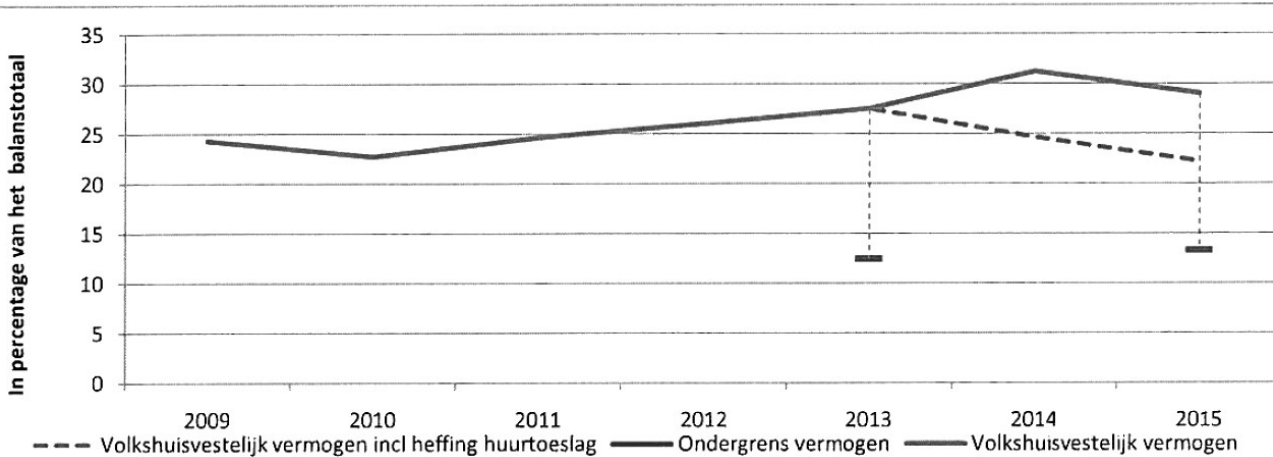
Oordeel Governance

Het ministerie heeft zich een oordeel gevormd over de besturing en beheersing van Patrimonium, evenals de verantwoording daarover en het (intern) toezicht daarop. Uit deze beoordeling van het ministerie blijkt dat Patrimonium de geprognosticeerde activiteiten in het woningbezit voor een deel ook daadwerkelijk realiseert. Daarnaast concludeert zij dat Patrimonium de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie tijdig heeft ingediend. Tenslotte wordt de kwaliteit van de invulling van de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie als voldoende beoordeeld en geeft dit het ministerie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Geconcludeerd kan worden dat het ministerie tevreden is over de lokale rol die Patrimonium speelt in de gemeente Urk.

3.4.2. Het financieel oordeel van het CFV over Patrimonium

Op grond van het Besluit beheer sociale-huursector beoordeelt het CFV jaarlijks de financiële positie van woningcorporaties en brengt daarover verslag uit aan de verantwoordelijke minister. Er worden door het CFV een tweetal beoordelingen uitgevoerd. Een continuïteitsoordeel en een solvabiliteitsoordeel. Op basis van het continuïteitsoordeel concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten van Patrimonium in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie, hetgeen tot een "A1-ordeel" leidt. In de prognoseperiode tot en met 2015 blijft de vermogenspositie van Patrimonium boven de door het CFV aangemerkte ondergrens.

Continuïteitsoordeel: A1



Bron: rapportage CFV

Om tot een continuïteitsoordeel te komen, wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de ondergrens van het vermogen. Een belangrijk onderdeel van de ondergrens is de berekende waarde van het risico. Dit risico bestaat uit drie onderdelen: marktrisico, macro economische risico en operationeel risico. De kans dat drie risico's tegelijk optreden is nihil. Het totaal risico is daarom altijd kleiner dan de som van de individuele delen. Daarnaast is er ook vermogen als buffer voor vermogensbeklemming noodzakelijk. Hiermee wordt rekening gehouden met de effecten van de integrale vennootschapsbelasting bij corporaties. Het verkregen oordeel A1 houdt in dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van Patrimonium. De risicobeoordeling door het CFV ziet er voor Patrimonium als volgt uit:

Risicobeoordeling CFV (in % van het balanstotaal)	Patrimonium	Referentie	Landelijk
Marktrisico	2,8	3,8	4,2
Macro-economisch risico	8,0	8,3	7,9
Operationeel risico	2,9	4,6	4,8
Totaal risico	9,0	10,4	10,4
Vpb-beklemming	2,3	2,0	2,1
Totaal risico plus Vpb-beklemming	11,3	12,4	12,5

Op basis van het solvabiliteitsoordeel concludeert het CFV dat het vermogen op 31 december 2010 groter is dan het voor Patrimonium vastgestelde risicobedrag, hetgeen tot het oordeel "voldoende solvabiliteit" leidt.

Het CFV heeft een gedetailleerde rapportage uitgebracht met corporatiecijfers over 2010, waarbij de eigen gegevens worden vergeleken met de landelijke cijfers en de cijfers van de referentiecorporatie. Enkele kenmerken van deze cijfers op basis van het rapportagejaar 2010 zijn hierna weergegeven.

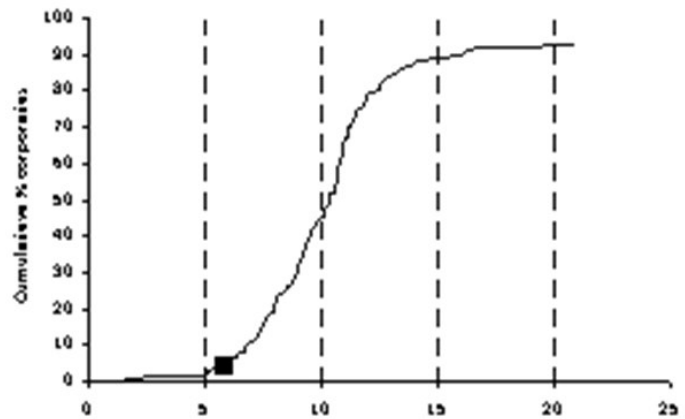
	Patrimonium	Referentie	Landelijk
Verhuur			
Mutatiegraad (in % van aantal woningen)	6,8	7,6	8,1
Huurachterstand (in % van de jaarhuur)	0,6	1,0	1,1
Benutting potentiële huurprijsruimte (huurprijs in % van max. toegestane huur)	69,0	69,1	72,0
Woningen in goedkope en betaalbare prijs- segment (in % van aantal huurwoningen)	97,3	90,1	90,4
Qua inkomen passende toewijzingen (in % totale toewijzingen)	78,0	88,5	89,0
Kwaliteit			
Woningwaardering (gemiddeld aantal WWS-punten per woning)	141	139	131
Prijs-kwaliteitverhouding (gemiddelde prijs per WWS-punt)	3,08	3,14	3,22
Toegankelijke woningen (in % aantal woningen)	35,0	29,5	29,0
Mutaties in de portefeuille			
Mutaties in het bezit (totaal van nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop) in % bezit 2010	5,4	3,1	3,5
Realisatie-index nieuwbouw	1,00	n.b.	0,60
Realisatie-index sloop	1,00	n.b.	0,45
Realisatie-index verkopen	0,65	n.b.	0,66
Bedrijfsvoering			
Netto bedrijfslasten (x € 1 per vhe)	947	1.308	1.355
Ontwikkeling netto bedrijfslasten (toename 2007-2010 in %)	11,7	14,1	8,4
Netto kasstroom excl. verkopen (x € 1 per vhe)	3.629	2.414	2.352
Rentedekkingsgraad 2010	2,1	1,8	1,8
Waarden vastgoed en leningen			
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,8	4,3	4,3
Schuldverdienratio (leningen/netto kasstroom)	27,4	32,3	31,8
Financiële positie en perspectief			
Volkshuisvestelijk vermogen (in % balanstotaal 2010)	26,1	30,2	27,2
Risico continuïteitsbeoordeling 2010-2015 (in % balanstotaal 2015)	9,8	13,5	13,2

3.4.3. Aedes bedrijfstakinformatie

Aedes heeft in 2011 over het verslagjaar 2010 bedrijfstakinformatie (BTI) verzameld en geanalyseerd. Voor de eigen corporatie zijn individuele gegevens beschikbaar. De uitkomsten van de BTI sluiten aan bij het beeld dat het CFV geeft over Patrimonium. Een vergelijkbare huurprijs ten opzichte van het gemiddelde, lage mutatiegraad en een gemiddelde huurachterstand. De solvabiliteit op basis van waardering tegen historische kostprijs is lager dan het gemiddelde. Uit de bedrijfstakinformatie blijkt eveneens dat de totale kosten van het werkapparaat eveneens lager dan het gemiddelde zijn. Dit impliceert dat Patrimonium een efficiënte werkorganisatie heeft.

Spreiding Voltijdsformatieplaatsen

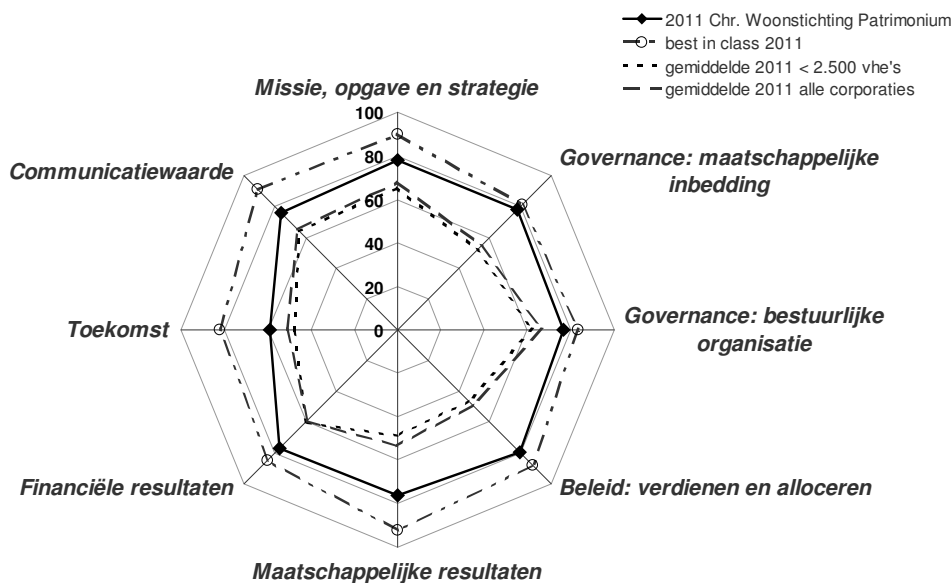
De hiernaast afgebeelde grafiek laat zien dat Chr. Woonstichting Patrimonium 5.8 voltijdsformatieplaatsen per 1.000 woningen heeft. Vergeleken met de totale sociale huursector blijkt dat 5% een aantal voltijdsformatieplaatsen per 1.000 woningen heeft dat lager is.



Bron: Aedes, bedrijfstakinformatie over verslagjaar 2010

3.4.4. Juryrapport Het Glazen Huis

Het Glazen Huis is een initiatief van St. Experimenten Volkshuisvesting en PwC. Jaarlijks beoordelen zij jaarverslagen van corporaties op de transparantie over het functioneren als maatschappelijk ondernemer. In 2011 is het de beoordeling voor de zesde en laatste keer uitgevoerd. Het afleggen van maatschappelijke verantwoording is een van de pijlers van maatschappelijk ondernemerschap. Het Glazen Huis stimuleert het leren en verbeteren op het gebied van maatschappelijk verantwoorden van individuele corporaties en de bedrijfstak als geheel. In 2011 hebben 125 corporaties het jaarverslag ter beoordeling aangeboden aan Het Glazen Huis. Het jaarverslag 2010 van Patrimonium is hierbij geselecteerd bij de beste jaarverslagen. Patrimonium heeft met haar jaarverslag zelfs een positie in de top 10. Als maatschappelijk ondernemer is Patrimonium van mening dat door middel van de jaarverslaggeving juiste en transparante verantwoording moet worden afgelegd van de doelen en resultaten. Uit de terugkoppeling door Het Glazen Huis blijkt dat Patrimonium op alle acht onderdelen beter scoort dan het gemiddelde van corporaties van vergelijkbare grootte, alsmede ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Op basis van deze uitkomst kan worden geconcludeerd dat Patrimonium beter vorm en inhoud geeft aan haar maatschappelijke verantwoording dan de verslaggeving van de gemiddelde corporatie, maar dat verbeteringen mogelijk zijn. Hierna treft u de individuele terugkoppeling over Patrimonium aan op de acht beoordeelde criteria.



Bron: rapportage Het Glazen Huis

3.5. Maatschappelijk rendement

Patrimonium heeft oog voor maatschappelijke doelstellingen. Het rendement laat zich niet altijd eenvoudig vertalen in harde cijfers, maar het betreft ook het uitleggen van het gevoerde beleid en de daarbij behorende effecten en resultaten. Onderstaand heeft Patrimonium een overzicht van het behaalde maatschappelijk rendement weergegeven. Het maatschappelijk rendement wordt gemeten aan de hand van de woningtoewijzing, de samenstelling van het bezit en leefbaarheid en duurzaamheid.

Overzicht maatschappelijk rendement 2011		Ref.
Huisvesting van de primaire doelgroep		
Woningtoewijzing	De woningtoewijzing vindt primair plaats op basis van het inkomenscriterium van woningzoekenden, teneinde de primaire doelgroep voorrang te geven aan de woningen met een huur beneden de aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In twee situaties heeft Patrimonium een woning verhuurd aan een huishouden dat een gezamenlijk inkomen heeft van meer dan € 33.614. Dit betroffen twee huishoudens die zijn gehuisvest op grond van ons urgentiebeleid.	5.3.5
Nieuwbouwprojecten	Patrimonium richt zich met de nieuwbouw expliciet op die groepen die het op dit moment moeilijk hebben op de woningmarkt. Wij hebben zijn in 2011 haalbaarheidsonderzoeken gestart met betrekking tot een project met seniorenhuisvesting in combinatie met een woonvoorziening voor mensen met een beperking (totaal 32 wooneenheden). Daarnaast is een onderzoek gestart voor de realisatie van 40 wooneenheden voor starters en kleine huishoudens.	6.4
Huurbeleid	Patrimonium vraagt voor haar primaire voorraad een lagere huurprijs dan de markthuurl. Het offer dat Patrimonium daarvoor brengt bedraagt voor het verslagjaar 2011 ruim € 200.000 op maandbasis. Patrimonium streeft er naar om een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding binnen haar woningbezit te bewerkstelligen. Door het huidige rijksbeleid kan dat evenwicht echter alleen worden gerealiseerd bij woningmutaties (harmonisatie).	5.3.2
Verkoopbeleid	Het beperkte verkoopbeleid van Patrimonium is gericht op het creëren van een revolving fund ten behoeve van de financiering van nieuwe projecten. Aan zittende huurders geeft Patrimonium een korting van 10% op de taxatiewaarde. In 2011 zijn een drietal woningen verkocht.	6.5
Aandacht voor vitale wijken		
Leefbaarheidsfonds	Door middel van het leefbaarheidsfonds wil Patrimonium bewoners stimuleren om initiatieven te ontwikkelen op het gebied van de leefbaarheid in de buurt. Dit wordt gedaan in nauwe samenwerking met de huurdervertegenwoordiging. In 2011 zijn zitjes aangebracht in Het Ankerlicht.	7.4.1
Aanpak overlast	Patrimonium pakt overlastsituaties aan. Waar nodig doet Patrimonium aan buurtbemiddeling of schakelt zij externe professionals in. Tevens is in 2011 aandacht besteed aan het formuleren van beleid ten aanzien van tuinverwaarlozing.	4.6.2
Woon service	Patrimonium biedt al haar huurders gratis het product woon service aan. Dit betreft een product van Patrimonium en Zorggroep Oude en Nieuwe Land gericht op de bevordering van het zelfstandig wonen en het faciliteren van diverse diensten verwant aan wonen en zorg.	7.4.3

Overzicht maatschappelijk rendement 2011		Ref.
Huisvesting bijzondere doelgroepen		
Verhuur van maatschappelijk vastgoed	Patrimonium speelt in op de ontwikkeling van zorginstellingen om woonvoorzieningen te realiseren voor mensen met een beperking. In totaal heeft Patrimonium reeds 4 woonvormen voor deze doelgroep in haar bezit. In deze projecten neemt Patrimonium genoeg met een lagere huurprijs dan de markthuurl. Patrimonium heeft in 2011 met zorginstellingen het onderzoek naar de toekomstige vraag naar huisvesting voor mensen met een verstandelijke beperking afgerond.	5.3.5
Huisvesting statushouders	In 2011 heeft Patrimonium 12,3% van de vrijkomende woningen verhuurd aan statushouders. Dit is ruim meer dan de met de gemeente Urk afgesproken 10%. In totaal zijn 10 statushouders in 7 woningen gehuisvest. Ondanks de extra inspanning van Patrimonium is de achterstand in de taakstelling van de gemeente Urk niet teruggedrongen.	5.3.5
Urgentiebeleid	Daar waar zich op het gebied van huisvesting noodsituaties voordoen waarbij het noodzakelijk is dat passende huisvesting in voorkomende situaties op korte termijn moet worden gerealiseerd heeft Patrimonium in samenwerking met de gemeente en Maatschappelijk Werk urgentiebeleid geformuleerd. In 2011 zijn 5 huishoudens op grond van het urgentiebeleid met voorrang gehuisvest.	5.3.5
Specifieke begeleiding van bewoners	In 2011 heeft Patrimonium met de organisaties Kwintes en Waypoint gesproken om als ketenpartners op het gebied van verslavingszorg en/of psychische zorg een oplossing te kunnen bieden voor huisvesting in gecombineerd met een zorgpakket. In 2011 is 1 persoon gehuisvest in combinatie met een begeleidingsovereenkomst.	4.3
Duurzaam ondernemen		
Energielabeling	Met de energielabeling van haar gehele woningbezit heeft Patrimonium inzicht gekregen in de energieprestaties van de woningen. Jaarlijks actualiseren we de labeling van de woningen waar energiemaatregelen zijn getroffen.	4.7.1
Energiemaatregelen	In 2011 is op grond van het geactualiseerde strategisch voorraadbeheer een pilotproject uitgevoerd. Bewoners van het pilotproject hadden de keuze uit 3 verschillende pakketten met energiemaatregelen. De woningen zijn daardoor opgewaardeerd van een energielabel E en F naar een label B en C. In 2011 heeft Patrimonium op het dak van Het Ankerlicht 12 zonnecollectoren geplaatst ten behoeve van het energieverbruik van de algemene voorzieningen. Tevens zijn 50 CV-ketels vervangen door HR-combiketels.	6.4
Overige activiteiten		
Sponsoring en giften	Patrimonium kent een terughoudend beleid ten aanzien van sponsoring en giften. Patrimonium beperkt zich hiertoe tot ondersteuning van plaatselijke initiatieven op het gebied van volkshuisvesting en maatschappij. In 2011 heeft Patrimonium ondermeer geparticipeerd in de totstandkoming van een senioren-gids en heeft geadverteerd in de gemeentegids en op een scherm in de plaatselijke bibliotheek. Gemeld kan worden dat er geen activiteiten buiten het werkgebied van de Patrimonium worden gesponsord.	

Overzicht maatschappelijk rendement 2011		Ref.
Stageplaats creëren	Patrimonium heeft vanuit de betrokkenheid bij de samenleving een stageplaats verleend aan een MBO-opleiding.	7.3
Ondersteunen huurdervereniging	Patrimonium verleent een bijdrage aan de huurdervereniging voor ondermeer haar achterban te betrekken bij de standpuntbepaling, het informeren van huurders en voor de organisatie van de vereniging.	4.5

3.6. Inzet van vermogen

De overmaat van het vermogen kan worden gedefinieerd als het verschil tussen het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal dat geadviseerd is door het CFV en het werkelijk vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal op basis van bedrijfswaarde.

In de grafiek van het CFV in paragraaf 3.4.2. wordt duidelijk zichtbaar dat het vermogen wordt ingezet in volkshuisvestelijke projecten. In het kader van de financiële continuïteit hanteert Patrimonium een solvabiliteitseis van 10% bij waardering tegen historische kostprijzen en 25% bij waardering tegen bedrijfswaarde.

Naast de inzet van vermogen is het voor de continuïteit van belang dat de jaarlijkse kasstromen van voldoende omvang zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

3.7. Corporate Governance

Patrimonium onderschrijft het belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen, waaronder begrepen het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het corporatiebestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Naast de Aedes-code wordt de Governance code woningcorporaties onderschreven. Het onderwerp Governance komt regelmatig aan de orde in de vergaderingen van de RvT (zie ook hoofdstuk 1 en 2).

4. Onze maatschappelijke inbedding

Patrimonium staat als maatschappelijke organisatie niet op zichzelf maar te midden van de Urker samenleving. Dat betekent dat Patrimonium haar plannen afstemt met andere organisaties en dat zij met hen samenwerkt om de gewenste resultaten te behalen. Dit is nodig om een brede kwaliteit van wonen te kunnen bieden.

4.1. Onze strategie

4.1.1. Samenwerking met derden

Met zorginstellingen wordt samengewerkt op het gebied van het gezamenlijk aanbieden van diensten en het huisvesten van mensen met een beperking.

Deze samenwerking vindt veelal plaats op projectniveau.

Daarnaast wil Patrimonium met derden onderzoeken of kleinschalige projecten met betrekking tot de huisvesting van mensen die begeleiding nodig hebben mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij kan worden gedacht aan mensen met een verslavingsprobleem.

4.1.2. Positief imago

Patrimonium wil werken aan een beeldvorming en uitstraling van de corporatie dat zij dé maatschappelijke ondernemer op het gebied van volkshuisvesting is. Patrimonium wil betrokken, betrouwbaar en deskundig zijn, transparant in wat ze doet en afspraken stipt nakomen. Dat betekent dat medewerkers klantgericht moeten zijn en een eenduidige uitleg over het te voeren beleid uitdragen.

Patrimonium wil heldere informatie over haar beleid verstrekken en dit zoveel mogelijk toegankelijk via de website publiceren. Ook de ontwikkelingen en nieuwsberichten zullen zoveel mogelijk via de website worden gepubliceerd.

4.1.3. Doelstellingen samengevat

- ☛ Patrimonium wil onderzoeken of in samenwerking met zorginstellingen mensen met een verslavingsprobleem huisvesting kan worden aangeboden inclusief een verplicht zorgpakket.
- ☛ Patrimonium wil als een betrokken, betrouwbaar en deskundige maatschappelijk ondernemer herkenbaar zijn.
- ☛ Patrimonium zal belanghouders betrekken bij totstandkoming van haar beleid.
- ☛ Patrimonium actualiseert jaarlijks de prestatieafspraken met de gemeente.

4.2. Belanghouders en hun positie

Overleg voeren met de belanghouders is een van de prestatievelden van de Aedescode, waaraan de leden van de branchevereniging voor woningcorporaties zich dienen te houden. Dat betekent dat belanghouders betrokken worden bij de voorbereiding en het tot stand brengen van belangrijke beleidsdoelstellingen.

4.2.1. Huurders en woningzoekenden

Huurders en (potentiële) woningzoekenden vormen de belangrijkste belanghouders van Patrimonium. Vanuit haar volkshuisvestelijke taak zorgt Patrimonium voor betaalbare en kwalitatief adequate huisvesting van deze doelgroep. Het gaat hierbij steeds vaker om minder draagkrachtige huurders, die financieel gezien geen andere keus hebben. Bij het aanbieden van huisvesting en woondiensten zijn de sociale doelstellingen van Patrimonium leidend.

Om de belangen van de huurders te waarborgen is een goed functionerende en vertegenwoordigende huurdervereniging nodig. Met huurdervereniging De Bult heeft Patrimonium een organisatie die dient als klankbord en belangenbehartiger van de huurders. Op deze wijze hebben de huurders invloed op het beleid van Patrimonium. In 2011 heeft Patrimonium drie keer met het bestuur van de huurdervereniging overleg gevoerd over haar beleid, de ontwikkelingen en de verantwoording.

4.2.2. Gemeente Urk

De gemeente Urk is een belangrijke partner van Patrimonium. Samen met de gemeente Urk is Patrimonium medeverantwoordelijk voor het realiseren van de woonvisie voor de gemeente. In 2008 heeft Patrimonium samen met de gemeente Urk de Woonvisie 2008+ opgesteld. Hierin is de lokale visie en ambitie voor de woningvoorraad en doelgroepenbeleid vastgelegd. Samen met de gemeente is op basis van de woonvisie in 2009 een Convenant Wonen opgesteld, die als basis dient voor de samenwerking in de periode 2009-2013. In paragraaf 3.3.2 en 3.3.4 is vermeld waarom de verwachte resultaten met betrekking tot de samenwerking met de gemeente Urk niet zijn behaald.

4.2.3. Zorg- en welzijnsinstellingen

Zorginstellingen die zorg aanbieden aan senioren en aan mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking zijn belangrijke samenwerkingspartners van Patrimonium. In diverse woongebouwen verspreid over de gemeente Urk werkt Patrimonium samen met plaatselijke en regionale zorginstellingen.

Welzijn is van groot belang voor een goede gezondheid en het zelfstandig kunnen wonen van onder andere senioren. De welzijnsorganisatie is voor Patrimonium gesprekspartner als het gaat om huisvestingsvraagstukken voor een optimale woon-zorg-welzijn-keten binnen de gemeente Urk.

4.2.4. Overige belanghouders

Ouderenbonden, instellingen op het gebied van verslavingszorg en begeleiding vragen steeds vaker naar de dienstverleningsmogelijkheden van Patrimonium. Patrimonium staat open voor dergelijke vragen en zal daar waar mogelijk zoeken naar haar rol en de toegevoegde waarde in het kader van de volkshuisvesting. De relatie met de volkshuisvestelijke taak van Patrimonium dient hierbij altijd centraal te staan.

4.3. Patrimonium in gesprek met belanghouders

Als maatschappelijke organisatie heeft Patrimonium overleg met diverse organisaties en instellingen. Veelal is hierbij sprake van een raakvlak met wonen, zorg en welzijn, al dan niet in relatie tot concrete projecten of samenwerkingsvormen.

Patrimonium neemt deel aan het Eerstelijns-overleg Urk, waarin ook andere maatschappelijke organisaties en eerstelijnszorg zijn vertegenwoordigd.

In het Hulpteam waarin eveneens maatschappelijke organisaties en de eerstelijnszorg zijn vertegenwoordigd worden meer praktische ervaringen met elkaar gedeeld.

Op individueel casusniveau vindt in voorkomende situaties overleg plaats met het Meldpunt Vangnet en Advies van de GGD. Het Meldpunt Vangnet en Advies richt zich op mensen met veel problemen waarbij de zorg ontbreekt, stagneert of niet regulier te organiseren valt. De belangrijkste taak van het Meldpunt is om mensen toe te leiden naar reguliere hulpverlening. Daarnaast zorgt het Meldpunt ervoor dat de inspanningen van de betrokken hulpverleners op elkaar worden afgestemd.

Patrimonium neemt eveneens deel aan de stuurgroep bouwvolume voor opleidingen in Flevoland. Deze stuurgroep stimuleert het praktijkgedeelte van leerlingen die een beroep in de bouwsector willen. Hierbij kan worden gedacht aan het creëren van leerling-bouwplaatsen.

Periodiek overlegt Patrimonium met Zorggroep Oude en Nieuwe Land over de ontwikkelingen met betrekking tot het gezamenlijk product Woon|service. Ten aanzien van schuldhulpverlening wordt regelmatig overleg gevoerd met de plaatselijke Stichting Hulp en Steun.

In het kader van medische en maatschappelijke urgenties wordt regelmatig overleg gevoerd met respectievelijk de afdeling WMO van de Gemeente en het Maatschappelijk Werk. Jaarlijks wordt het urgentiebeleid met de betreffende organisaties geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.

Met gehandicaptenorganisaties heeft Patrimonium in het verleden specifieke huisvesting gerealiseerd. Periodiek is er contact over de onderlinge samenwerking. In dat kader voert Patrimonium overleg met Stichting Philadelphia Zorg en Stichting De Parel.

In het kader van de aanwezige zorg- en verpleegappartementen in Het Ankerlicht aan Het Roer wordt nauw samengewerkt met zorgcentrum Talma Haven en Zorggroep Oude en Nieuwe Land.

Met andere corporaties wordt in het kader van branchegerelateerde onderwerpen regelmatig overleg gevoerd binnen Aedes-bijeenkomsten en de afdeling voor kleine en middelgrote corporaties binnen Aedes, het MKW. Patrimonium neemt deel aan de Aedes klankbordgroep financiën en de klankbordgroep contributiestelsel.

In 2011 zijn besprekingen gevoerd met Stichting Buurtwerk Urk over de overname en gedeeltelijke terughuur van het pand van St. Buurtwerk. Gegeven de subsidierelatie tussen Buurtwerk en de gemeente wordt dit traject in 2012 verder uitgewerkt.

Met de organisaties Waypoint en Kwintes is overleg gevoerd over de huisvesting in combinatie met begeleiding van enkele cliënten.

Naast gestructureerd overleg vindt ook op adhoc basis overleg plaats met diverse (zorg)instanties. Hierbij kan worden gedacht aan de Stichting Caritas Urk, Maatschappelijk Werk, Politie, Gemeente Urk en Provincie Flevoland.

4.4. Prestatie-afspraken

4.4.1. Prestatieafspraken gemeente








In 2009 en 2010 zijn er jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt, die in lijn liggen met het Convenant Wonen. Voor het jaar 2011 is het niet gelukt op prestatie-afspraken met de gemeente Urk te maken. Patrimonium heeft vervolgens het initiatief genomen om zelf concept prestatieafspraken voor 2011 op te stellen, echter de gemeente heeft dit niet willen bespreken. De verantwoordelijk wethouder is van mening dat op het moment dat de grondverdeling in de volgende uitbreidingslocatie aan de orde is het nuttig is om afspraken te maken.

Patrimonium heeft geconcludeerd dat de gemeente het niet wenselijk acht om op andere beleidsterreinen afspraken met ons te maken.

4.4.2. Prestatieafspraken huurdervereniging De Bult

In het kader van de overlegwet is de samenwerkingsovereenkomst heeft Patrimonium een samenwerkingsovereenkomst met de huurdervereniging De Bult.

De afspraken met De Bult hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

-  periodiek overleg tussen het bestuur van Patrimonium en De Bult;
-  de wijze van informatie-uitwisseling;
-  de wijze van het invulling geven aan het adviesrecht;
-  het beleid ten aanzien van servicekosten;
-  de financiële vergoedingen voor de huurdervereniging;
-  de voordracht van twee leden in de Raad van Toezicht;
-  de klachten- en geschillencommissie.

4.4.3. Prestatieafspraken met overige belanghouders

Met diverse andere zakelijke belanghouders zijn langjarige afspraken gemaakt die veelal gelden op projectbasis.

- ☛ Met Zorggroep Oude en Nieuwe Land heeft Patrimonium afspraken vastgelegd met betrekking tot het gezamenlijk product Woon|service.
- ☛ Met stichting De Parel zijn afspraken gemaakt over de procedure omtrent het opzeggen van de huur en het aanmelden van nieuwe kandidaten voor het woongebouw de Parelhof. Soortgelijke afspraken zijn er gemaakt met Philadelphia Zorg en 's Heeren Loo in het kader van woongebouwen voor mensen met een beperking.
- ☛ Met Zorgcentrum Talma Haven zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de samenwerking in het nieuwe complex Het Ankerlicht. Het betreft hier afspraken over de zorgverlening en huurdermutaties in somatische verpleegeenheden en zorgappartementen voor senioren.
- ☛ Met de gemeente Urk en het Maatschappelijk Werk zijn de bepalingen rondom het urgentiebeleid vastgelegd in het kader van medische en sociaal-maatschappelijke urgenties.
- ☛ Met organisaties op het gebied van verslavingszorg, te weten Kwintess, Tactus en Waypoint, is in het verleden gesproken over het opzetten van een woonladder voor personen met een verslavings- en/of psychische problemen. In 2011 is een persoon gehuisvest die door Waypoint wordt begeleid.
- ☛ De gezamenlijke Flevolandse woningcorporaties, lokale overheden en regionale onderwijsinstellingen hebben de intentie vastgelegd om gezamenlijk te zorgen voor voldoende leerwerkplaatsen en stageplaatsen voor jongeren die een opleiding volgen in de bouw.

4.5. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

4.5.1. Overleg met huurders

Met de huurdervereniging De Bult zijn in het verslagjaar goede contacten onderhouden. Er is overleg gevoerd over het beleid en de ontwikkelingen op de plaatselijke woningmarkt. Ondermeer is gesproken over de actuele ontwikkelingen in het beleid van Patrimonium, zoals huurbeleid en beleid ten aanzien van de aanpak van tuinverwaarlozing.

In specifieke projecten in het bestaande woningbezit wordt overlegd met de betreffende bewoners van de straat. Bij meer ingrijpende projecten in het kader van woningverbetering streeft Patrimonium altijd naar een (tijdelijke) bewonerscommissie c.q. klankbordgroep van bewoners.

4.5.2. Klachtencommissie

Corporaties zijn op grond van het BBSH verplicht te beschikken over een klachtenreglement en een klachtencommissie in te stellen. Ook Patrimonium heeft een reglement omtrent de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie. Huurders van Patrimonium kunnen met klachten terecht bij de klachtencommissie. Dit kan pas als zij hun klacht eerder schriftelijk bij Patrimonium hebben ingediend en niet tevreden zijn over de afhandeling ervan.

De klachtencommissie bestaat uit drie leden. Eén lid wordt benoemd op voordracht van de huurdervereniging en één lid wordt benoemd op voordracht van de Raad van Toezicht. De werkorganisatie draagt een onafhankelijk voorzitter voor. In het verslagjaar 2011 zijn geen klachten aan de commissie voorgelegd.

4.6. Leefbaarheid

4.6.1. Algemeen

Vanuit de sociale doelstelling van Patrimonium dient geïnvesteerd te worden in de leefomgeving van buurten waarin het woningbezit gelegen is. Het sociale aspect van de leefbaarheid heeft voortdurend de aandacht.

In het kader van het strategisch voorraadbeheer besteedt Patrimonium aandacht aan de leefbaarheid van buurten en wijken. Patrimonium beschikt uiteraard over feitelijke gegevens zoals woonduur, mutatiegraad en aanbiedingsgraad op complexniveau, maar tracht ook inzicht te verkrijgen in meer kwalitatieve informatie zoals de maatschappelijke indicatie en de kwalificatie van de locatie.

Door de dagelijkse contacten met bewoners en woningzoekenden beschikken verhuurmedewerkers over veel kwalitatieve informatie en kansen en risico's op complexniveau.

Om de leefbaarheid een impuls te geven heeft Patrimonium een leefbaarheidsfonds, hetgeen in paragraaf 7.4.1. wordt weergegeven.

4.6.2. Buurtproblematiek

Wanneer verschillende mensen bij elkaar wonen, is het niet uit te sluiten dat ze overlast van elkaar ondervinden. Overlast kan voorkomen in verschillende situaties. Kleine overlast vanwege bijvoorbeeld slecht tuinonderhoud, geluidsoverlast of overlast in gemeenschappelijke ruimten kan leiden tot grote burenruzies. Hoewel Patrimonium er een grote voorstander van is dat burenen het in eerste instantie zelf oplossen, komt het toch nog wel eens voor dat overlast bij Patrimonium wordt gemeld. Verhuurmedewerkers hebben de meeste klachten over ongewenst woongedrag opgelost door bewoners schriftelijk dan wel persoonlijk te benaderen. In een enkele situatie is overleg gevoerd met andere maatschappelijke instanties.

In het kader van het buurtbeheer wordt door Patrimonium extra aandacht besteed aan het complex De Burcht. Naast een eigen bewonerscommissie "De Burcht" wordt periodiek gecontroleerd op zwerfvuil en afval in en rond de algemene ruimten. Dit complex waar zowel senioren, gezinnen als (alleenstaande) jongeren zijn gehuisvest betreft een complex voor meerdere doelgroepen. Aangezien iedere doelgroep eigen woongedrag vertoont, is het van belang alert te zijn op ontwikkelingen die leiden tot ongewenst woongedrag voor anderen. De bewonerscommissie De Burcht heeft een signaalfunctie voor Patrimonium indien ongewenst gedrag optreedt.

Ten aanzien van het woongebouw 't Eiland is eveneens een bewonerscommissie gevormd. Enerzijds dient deze bewonerscommissie als signaalfunctie, anderzijds is zij het aanspreekpunt voor zaken als servicekosten, aankleding van het gebouw en het periodieke testen van brandmeldcentrale en de rookwarmte-afvoerinstallatie.

Met Stichting Buurtwerk is oriënterend gesproken over de mogelijkheden om in de toekomst activiteiten met betrekking tot buurtbemiddeling vorm en inhoud te geven. In komende periode zal dit mogelijk verder uitgewerkt kunnen worden.

4.6.3. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Patrimonium streeft ernaar de veiligheid in de woningen te vergroten door zoveel mogelijk aan te sluiten bij het politiekeurmerk Veilig Wonen. Patrimonium heeft als beleid dat in alle nieuwbouwwoningen en alle renovatieprojecten het politiekeurmerk Veilig Wonen wordt toegepast. Hierbij worden de woningen voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, waardoor het gevoel van veiligheid van huurders wordt bevorderd.

4.7. Duurzaam bouwen

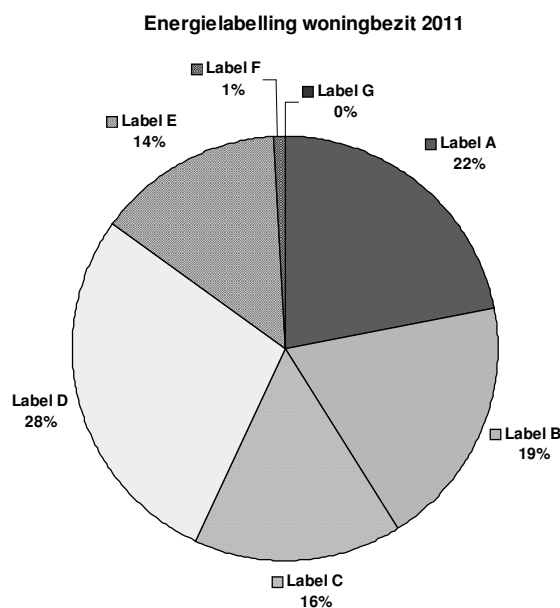
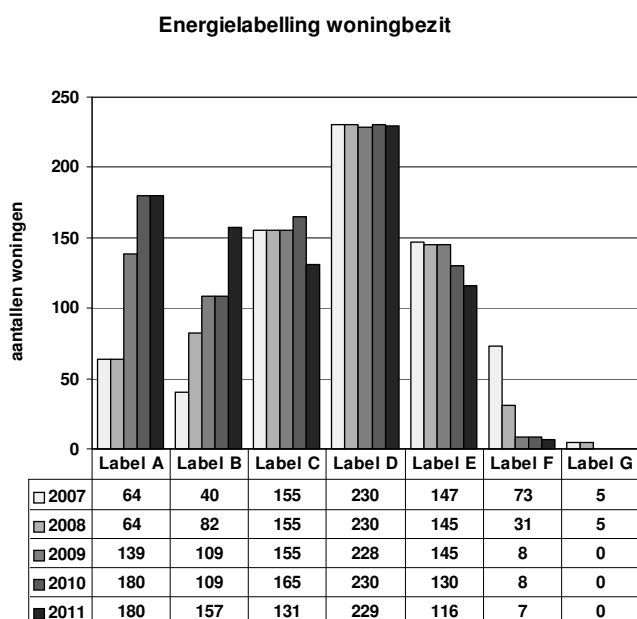
Duurzaam ondernemen ofwel maatschappelijk verantwoord ondernemen is regelmatig in het nieuws. Men verstaat hieronder het zodanig ondernemen dat de aandacht voor milieu, maatschappij en winst gebalanceerd en afgestemd is op de verwachtingen van de belanghouders van de instelling. Als maatschappelijk ondernemer houdt Patrimonium rekening met de effecten van haar beleid voor de mensen, de samenleving en het milieu. Daarbij houdt zij de financiële continuïteit als randvoorwaarde. Maatregelen die door Patrimonium worden genomen in het kader van duurzaamheid zijn ondermeer:

- ☛ het vervangen van oude CV-ketels door HR ketels;
- ☛ onderzoek naar energieprestatie van woningen op complexniveau;
- ☛ het aanbrengen van veilig hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en renovatieprojecten, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- ☛ aandacht bij onderhoud voor energiebesparing, duurzame onderhoudsmaterialen, consumentenwensen en verlenging van de levensduur;
- ☛ de zorg voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid;
- ☛ ondertekening convenant bouwvolume opleidingen in Flevoland;
- ☛ het voorzien van een energielabel aan alle huurwoningen;
- ☛ aandacht voor communicatie met (toekomstige) bewoners met betrekking tot duurzaamheid;
- ☛ het projectmatig aanbieden van keuzepakketten energiematregelen aan bewoners.

4.7.1. Energielabeling

In het kader van de Europese richtlijn EPBD (Energy Performance Building Directive) heeft Patrimonium alle woningen voorzien van een energielabel. Met de EPBD heeft Patrimonium een strategisch handvat om structureel beleid te maken op energiegebied, dat aansluit bij het strategisch voorraadbeheer.

Door de energielabeling kunnen energiebesparingmogelijkheden zichtbaar worden gemaakt. De huidige verdeling van het bezit over de labels kan als volgt worden weergegeven (de nieuwbouw jonger dan 10 jaar is hierbij op basis van de EPC-waarde aangemerkt als een A-label):



In 2011 heeft Patrimonium 50 oude CV-ketels vervangen door nieuwe HR-combiketels. Daarnaast is er een energieproject uitgevoerd in 2011, waarbij bewoners konden kiezen uit 3 keuzepakketten met energiemaatregelen. 15 van de 17 bewoners heeft gekozen voor de aanleg van CV in combinatie met dakisolatie en HR++ beglazing op de verdieping, hal en keuken. De helft van de bewoners heeft gekozen voor extra maatregelen, te weten vloerisolatie, HR++ beglazing in de woonkamer en mechanische ventilatie. De energielabels zijn hierdoor 2 tot 3 stappen verbeterd.

Daarnaast zijn er in 2011 zonnecollectoren geplaatst op het dak van Het Ankerlicht ten behoeve van de algemene voorzieningen. Hierdoor maken 57 huishoudens indirect gebruik van zonne-energie.

DEEL C

MARKT EN VASTGOED

5. Onze klanten

Het betaalbaar huisvesten van de primaire doelgroepen vraagt om steeds meer aandacht. Patrimonium wil het mogelijk maken dat de mensen met een laag inkomen kunnen blijven wonen in een woning van Patrimonium.

5.1. Onze strategie

5.1.1. Tevreden klanten

Patrimonium heeft als doel dat de klanten tevreden zijn over de dienstverlening van de corporatie. Hierbij wil zij niet alleen klantvriendelijk zijn maar ook klantgericht. Klanten worden steeds mondiger. Ze verwachten ook steeds meer waar voor hun geld. Dat stelt eisen aan de manier waarop Patrimonium met haar klanten omgaat en aan haar presentatie. Patrimonium streeft er naar de dienstverlening op een hoog niveau te handhaven.

Om dit te kunnen bereiken ziet Patrimonium verbeterpunten op het gebied van communicatie en onderzoek. Er is meer inzicht in de wensen en behoeften van de klant op lange termijn en een betere communicatie over de mogelijkheden bij de corporatie nodig. Daarnaast kunnen door middel van enquêtes de wensen van klanten in beeld worden gebracht. De woonstichting kan haar beleid daarop afstemmen.

5.1.2. Evenwicht tussen vraag en aanbod

Patrimonium wil de wensen en behoeften van de (toekomstige) huurders afstemmen op het aanbod in vastgoedproducten. De vergrijzing op Urk en de toename van vraag van starters zijn ontwikkelingen waar de corporatie specifiek op wil inspringen. Patrimonium gaat daarvoor bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties de lokale ontwikkelingen en de vraag van klanten betrekken. Ook zal Patrimonium zorg- en welzijnsinstellingen in het proces betrekken. Zij zijn deskundig op het gebied van de vraag waaraan vastgoed moet voldoen om geschikt te zijn voor het wonen van senioren of mensen met een beperking.

5.1.3. Betaalbaarheid

Het betaalbaar huisvesten van de primaire doelgroepen vraagt om steeds meer aandacht. Patrimonium wil het mogelijk maken dat de mensen met een laag inkomen kunnen blijven wonen in een woning van Patrimonium. Het huurbeleid van de corporatie waarborgt dat. Tussen de prijs van een woning en de kwaliteit bestaat een verhouding.

De huurprijzen dienen eveneens in evenwicht te zijn met het inkomen van de primaire doelgroep waarbij rekening wordt gehouden met een normale bijdrage van de overheid in de vorm van huurtoeslag. Patrimonium streeft er naar om het beroep dat op de huurtoeslag gedaan wordt zo beperkt mogelijk te houden.

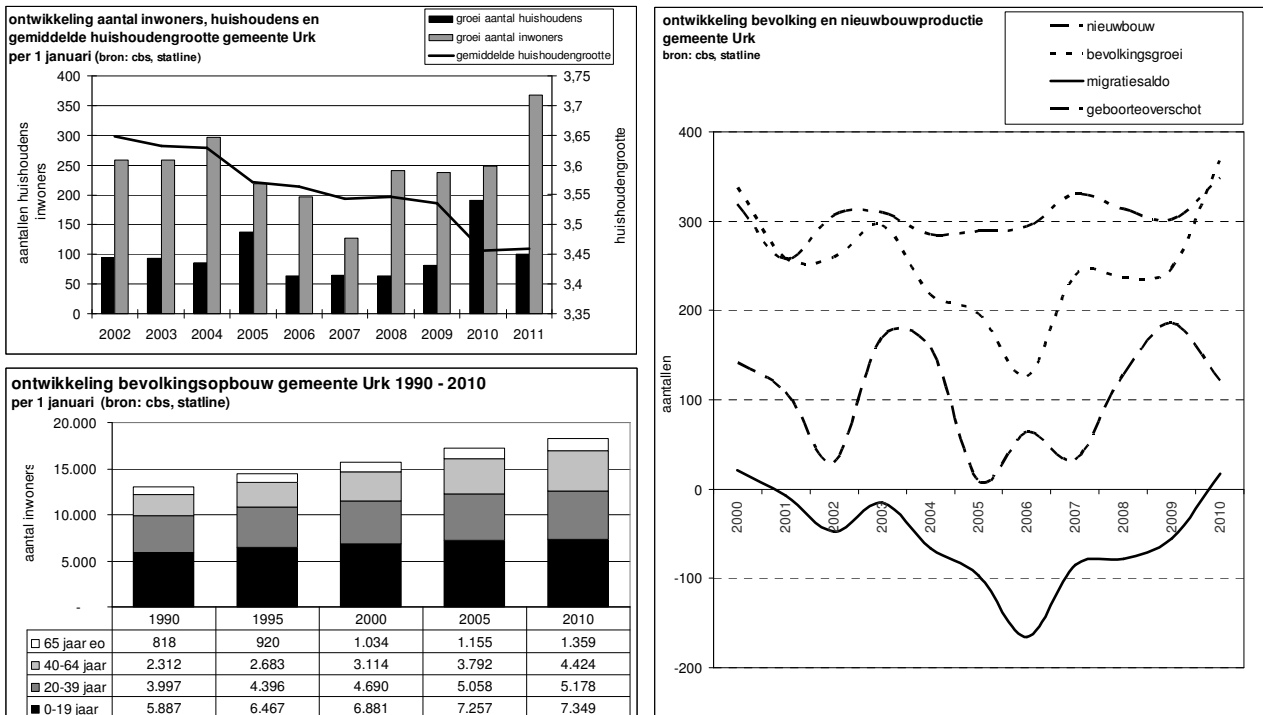
Patrimonium heeft in haar beleid de betaalbaarheid vastgelegd door te werken met streefhuren en differentiatie binnen het woningbezit. Dit kan leiden tot tussentijdse huurharmonisatie bij een huurderwisseling.

5.1.4. Doelstellingen samengevat

- ☛ Patrimonium wil meer inzicht in de wensen en behoeften van de klant verkrijgen en blijvend hierop inspelen door middel van enquêtes en klanttevredenheidsonderzoeken.
- ☛ Patrimonium legt de nadruk op de primaire doelgroep, waaraan de corporatie betaalbare woonruimte biedt.
- ☛ Patrimonium wil actuele informatie aanbieden via de website.

5.2. De Woningmarkt

5.2.1. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad



De Gemeente Urk kent de afgelopen decennia een gestage groei van de bevolking. Deze groei betreft een autonome groei die ook de komende jaren zal doorgaan. De bevolking van de gemeente Urk is de afgelopen 20 jaar met ruim 5.000 personen toegenomen. In bovenstaande grafiek is duidelijk zichtbaar dat het aandeel jongeren zeer groot is. Dit heeft tot gevolg dat de autonome groei van de gemeente ook de komende decennia zal blijven bestaan. Ondanks de jonge bevolkingsopbouw is er ook sprake van vergrijzing binnen de gemeente Urk.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens en de absolute groei van het aantal inwoners is hierboven weergegeven. Hieruit blijkt dat in de afgelopen jaren het aantal huishoudens gemiddeld met 100 per jaar toeneemt.

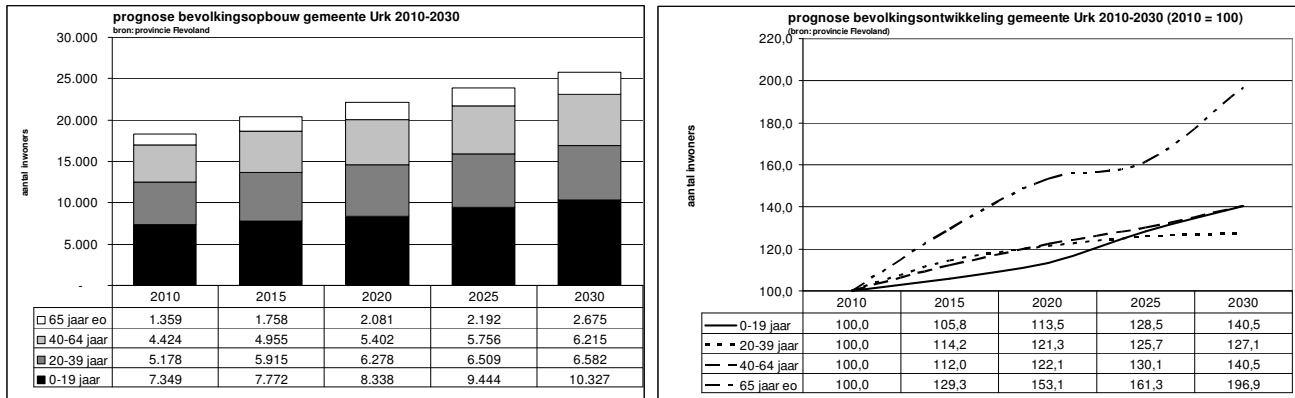
Dit aantal lijkt mede afhankelijk te zijn van de oplevering van nieuwbouw woningen op de uitbreidingslocaties van de gemeente Urk. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren gemiddeld met circa 250 per jaar toegenomen. De gemiddelde huishoudensgrootte is in de afgelopen periode gedaald van 3,65 naar circa 3,45 per 1 januari 2011. De dalende trend zal zich naar verwachting nog verder doorzetten.

Indien de bevolkingsontwikkeling wordt gerelateerd aan de nieuwbouwproductie dan lijkt er een verband te zijn tussen de omvang van de nieuwbouw en migratie. In de periodes met een lage nieuwbouwproductie is er een toename van het aantal inwoners van de gemeente Urk dat vertrekt naar andere gemeenten. Een groot deel van deze personen vertrekt naar de buurgemeente Noordoostpolder. Bij een jaarlijkse toename van de bevolking van 250 personen neemt het aantal huishoudens met ruim 70 toe, uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,45. Dit impliceert een nieuwbouwbehoefte van circa 70 woningen per jaar. Bij een wijziging in het migratiesaldo en de huishoudensgrootte zal dit aantal eveneens wijzigen.

5.2.2. Demografische ontwikkeling en opgave

De prognoses van de Provincie Flevoland voor de bevolkingsopbouw in de periode tot 2030 geeft het onderstaande beeld.

Hieruit blijkt dat de bevolking ook de komende 20 jaar naar verwachting met circa 7.000 personen groeit. Dit is een groei van circa 40% in 20 jaar.



De laatste jaren is er echter ook een deel van de bevolking dat Urk verlaat door studie of vertrek naar andere gemeenten. De vraag is in hoeverre deze tendens de komende jaren invloed zal hebben op de geprognosticeerde bevolkingsopbouw. Het aandeel jongeren blijft ook de komende jaren relatief groot ten opzichte van de totale bevolkingsomvang.

De vergrijzing is zichtbaar in de sterke stijging van de leeftijdscategorie 65-plussers. Deze groep verdubbelt de komende 20 jaar. De relatieve stijging van de 65-plussers is veruit de grootste stijging van alle leeftijdscategorieën. De groei van de doelgroep senioren in combinatie met het steeds langer zelfstandig willen blijven wonen vraagt om voldoende passende seniorenhuisvesting.

In verband met het geringe migratiesaldo blijft het uitgangspunt het voorzien in huisvesting van inwoners van de eigen gemeente. Concreet betekent dit een jaarlijkse toevoeging van 70 à 80 woningen. De afgelopen jaren heeft er een forse bouwproductie plaatsgevonden na een aantal jaren met geringe productie. Gegeven de huidige ontwikkelingen op de (stagnerende) woningmarkt lijkt een temporisering van nieuwbouw op zijn plaats. De gemeente Urk heeft haar ambitie van jaarlijkse nieuwbouw teruggebracht van 125 naar 80 woningen.

De gemeente wil in het kader van de actualisering van de woonvisie een nieuwe demografische prognose opstellen.

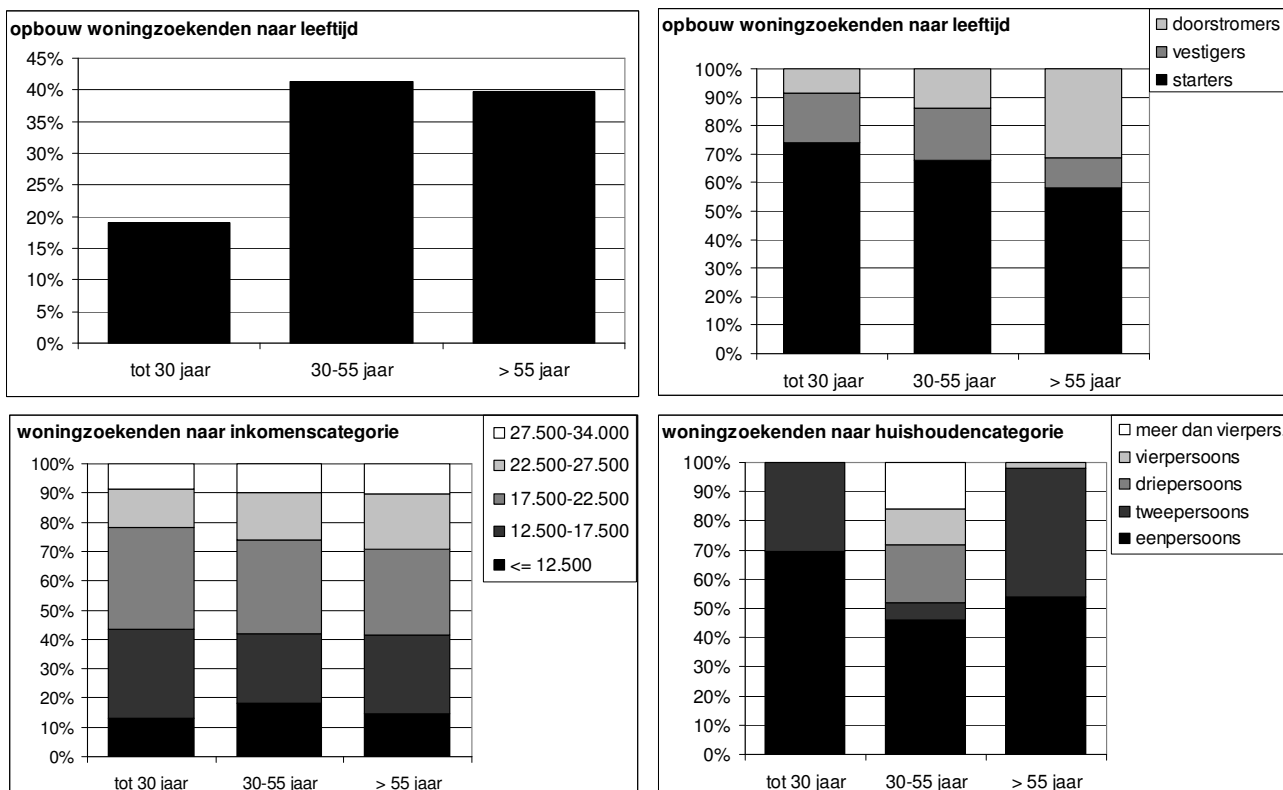
Op basis van ondermeer de demografische ontwikkeling zal er een sterke groei zijn van het aantal huishoudens dat bestaat uit senioren. Daarnaast is specifieke aandacht nodig voor de startende huishoudens die veelal vanwege de hoogte van hun inkomen meer dan voorheen op de huurmarkt aangewezen zullen zijn.

Patrimonium is van mening dat vanwege de gewijzigde marktomstandigheden een actualisatie van de lokale woonvisie op zijn plaats is.

5.2.3. Woningzoekenden

Het totale aantal geregistreerde woningzoekenden die actief reageren op vrijkomende woningen bedraagt ultimo 2011 121. Dit is vergeleken met het aantal actief woningzoekenden in afgelopen jaren een vergelijkbaar aantal.

Het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning bedraagt circa 9. Dit is lager in vergelijking tot het aantal reacties in voorgaande jaren.



De grafieken hierboven geven de opbouw van het aantal actieve woningzoekenden weer. Indien wordt gekeken naar de samenstelling van de huishoudens die als woningzoekenden staan geregistreerd valt op te merken dat een groot deel uit één- en tweepersoonshuishoudens bestaat (grafiek rechts onder).

Als wordt gekeken naar het inkomen van de woningzoekenden wordt zichtbaar dat er een duidelijke behoefte is aan sociale huurwoningen (grafiek links onder).

Het grootste deel van de woningzoekenden heeft een bruto inkomen tot € 22.500. Bovenstaande illustreert goed dat het grootste aandeel van de woningzoekenden afhankelijk is van huurtoeslag. Dit wordt zichtbaar als de inkomensverdeling wordt vergeleken met de inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Voor een eenpersoonshuishouden ligt de grens in 2011 op maximaal € 22.045 en voor een meerpersoonshuishouden op maximaal € 29.900. Voor ouderen boven de 65 jaar ligt deze grens respectievelijk op € 20.675 en € 28.225.

Een groot misverstand is dat de doelgroep voor de sociale huur uitwisselbaar is met de doelgroep voor sociale koop. Een huurder die afhankelijk is van huurtoeslag zal geen sociale koopwoning kunnen financieren.

Bovenstaande grafiek maakt eveneens duidelijk dat Patrimonium alleen nog maar woningzoekenden registreert die passen binnen de door de overheid gestelde inkomensgrens voor de verhuur van sociale huurwoningen. Slechts ingeval van een urgentie kan worden afgeweken van de gestelde inkomensgrens mits hiervoor ruimte is binnen het 10% criterium.

5.3. Verhuur

5.3.1. Huurbeleid overheid

Het huurbeleid vormt de kern van de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Gezien de belangrijke consequenties van het huurbeleid voor de overheid, bijvoorbeeld het effect op huurtoeslag-uitgaven, de inkomensverdeling en discussies over de armoedeval, is het huurbeleid jaarlijks onderwerp van politieke discussie en besluitvorming.

Sinds de formatie van het kabinet Rutte is het huurbeleid een onderwerp van overleg en discussie. Vooralsnog heeft het kabinet alleen maatregelen op de huurmarkt afgewenteld teneinde de problematiek op de woningmarkt aan te pakken. Van een integraal woningmarktbeleid,

waarbij zowel de huur- als de koopmarkt worden betrokken is geen sprake. Een verruiming van het huurprijsbeleid is nog niet aan de orde, waardoor corporaties de ruimte wordt ontnomen om bij de huurverhoging huurprijzen te differentiëren om zodoende een betere prijs-kwaliteitverhouding tot uitdrukking te brengen. De extra huurverhoging voor huishouden met een inkomen van meer dan € 43.000 heeft de overheid nog niet kunnen regelen en de huurtoeslagheffing vanaf 2014 komt naderbij. Eind december 2011 heeft de ministerraad een wetsvoorstel naar de Raad van State gestuurd waarin het kooprecht voor huurders wordt aangekondigd. Dit is een onverstandige actie van het kabinet om sociaal bezit liquide te maken, zodat de huurtoeslagheffing betaald kan worden. Het kooprecht tast het eigendomsrecht aan en maakt strategisch voorraadbeheer moeilijker en het corporatiebezit wordt uitgehold. Kortom de overheid laat de woningmarkt met grote onzekerheden zitten, waardoor doorstroming, nieuwbouwactiviteiten, woningverkoppen en het vertrouwen van woonconsumenten onder druk blijven staan.

Patrimonium betreurt het dat de discussie over betaalbaarheid van het wonen wordt toegespitst op huren. Natuurlijk, als je een laag inkomen hebt, is elke euro aan huurverhoging veel. Maar de hoogte van het besteedbaar inkomen wordt ook beïnvloed door bijvoorbeeld gemeentelijke lasten, energiekosten en de stijging van uitkeringen en lonen. Het betaalbaar houden van woonlasten gaat daarom verder dan de huurprijs alleen.

5.3.2. Huurbeleid Patrimonium

De betaalbaarheid van de kernvoorraad is het belangrijkste uitgangspunt van het huurbeleid. Een ander belangrijk onderdeel is de mogelijkheid tot differentiatie. Iedereen heeft recht op een goede woning, maar wie bereid is meer te betalen, kan ook meer kwaliteit verwachten. Patrimonium werkt in haar huurbeleid met streefhuren. De streefhuur wordt uitgedrukt in een percentage van de maximaal redelijke huurprijs. In het kader van het strategisch voorraadbeleid is de streefhuur per (deel)complex vastgesteld op grond van de volgende criteria:

- ☛ prijs-kwaliteitverhouding;
- ☛ locatie en woonomgeving;
- ☛ verhuurbaarheidsgegevens;
- ☛ absolute huurniveau in relatie tot voor specifieke doelgroepen relevante huurtoeslaggrenzen.

Bij een huurdermutatie geldt dat bij een huurprijs die onder de streefhuur ligt de huurprijs direct wordt opgetrokken tot het niveau van de streefhuur (huurharmonisatie).

5.3.3. Huurprijsverhoging per 1 juli 2011

Jaarlijks wordt op 1 juli de huurverhoging doorgevoerd. Het door de overheid vastgestelde huurbeleid geeft vaste bandbreedtes waarbinnen de jaarlijkse huurverhoging mag worden bepaald. Op grond van het huidige rijksbeleid bedroeg de maximale huurverhoging per 1 juli 2011 1,30%. De gemiddelde huurverhoging voor het bezit van Patrimonium kwam uit op 1,28% per 1 juli 2011.

5.3.4. Bezwaarschriften

In het verslagjaar zijn geen bezwaarschriften ingediend tegen de aangezegde huurverhoging.

5.3.5. Woningtoewijzing

Het woonruimteverdelingbeleid van Patrimonium is gebaseerd op een aanbodmodel. Het aanbodmodel houdt in dat alle vrijkomende huurwoningen worden gepubliceerd in de plaatselijke krant, Het Urkerland, alsmede op de website van Patrimonium, met uitzondering van de woningen die beschikbaar worden gesteld aan statushouders en urgentiehouders. Bij de publicatie wordt tevens aangegeven wie op de woningen kan reageren. Afhankelijk van het soort woning en de huurprijs worden de criteria opgesteld.

In de advertentie staat onder andere vermeld:

- ☛ voor welke categorie woningzoekenden de woning is bestemd;
- ☛ de samenstelling van het huishouden;
- ☛ een leeftijd dan wel leeftijdsgroep;
- ☛ welk inkomen behoort bij de geadverteerde huurprijs.

Woningzoekenden kunnen op de advertenties reageren met behulp van een woonkeuzebon, danwel direct via het internet. Op het moment dat iemand voor het eerst een woonkeuzebon inlevert wordt de betrokkene geregistreerd als woningzoekende. Uit de ingezonden reacties, die voldoen aan de in de advertentie gestelde criteria wordt een kandidaat geselecteerd. De selectie vindt plaats op basis van de lengte van de inschrijvingsduur van een woningzoekende. Bij doorstromers geldt de lengte van de bewoningsduur als belangrijk criterium. In iedere advertentie legt Patrimonium verantwoording af over de woonruimteverdeling.

Soms komt iemand in een situatie dat acuut een (andere) woning nodig is. Dat kan worden veroorzaakt door een overmachtsituatie, door medische omstandigheden of door sociale omstandigheden. Hiervoor is urgentiebeleid gedefinieerd (zie hierna).

Toewijzing doelgroep

Het huisvesten van personen die moeilijkheden ondervinden bij het zelfstandig vinden van passende woonruimte behoort tot de kerntaken van de corporatie. Naast het leveren van betaalbare huisvesting wil Patrimonium specifiek aandacht schenken aan kwetsbare groepen in de samenleving zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Aantal verhuringen in 2011 aan éénpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 361,66	€ 361,67 – € 517,64	vanaf € 517,64	
< 65 jr.	Tot € 21.625	7	8	2	17
< 65 jr.	Vanaf € 21.625	3	3	0	6
≥ 65 jr.	Tot € 20.325	0	2	2	4
≥ 65 jr.	Vanaf € 20.325	0	0	0	0

Aantal verhuringen in 2011 aan tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 361,66	€ 361,67 – € 517,64	vanaf € 517,64	
< 65 jr.	Tot € 29.350	0	4	1	5
< 65 jr.	Vanaf € 29.350	0	1	0	1
≥ 65 jr.	Tot € 27.750	0	3	2	5
≥ 65 jr.	Vanaf € 27.750	0	2	0	2

Aantal verhuringen in 2011 aan drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 361,66	€ 361,67 – € 554,76	vanaf € 554,76	
< 65 jr.	Tot € 29.350	0	12	0	12
< 65 jr.	Vanaf € 29.350	0	4	1	5
≥ 65 jr.	Tot € 27.750	0	0	0	0
≥ 65 jr.	Vanaf € 27.750	0	0	0	0

Urgenten

In 2011 hebben 5 verhuringen aan huishoudens met een urgentieverklaring plaatsgevonden. Dit is een forse daling ten opzichte van de 12 verhuringen aan urgentiehouders in 2010. Urgentieverklaringen worden toegekend op basis van medische indicatie door de afdeling van de gemeente die gaat over de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Daarnaast worden urgentieverklaringen toegekend op basis van sociaal-maatschappelijke overwegingen door Maatschappelijk Werk of op grond van volkshuisvestelijke redenen, zoals herhuisvesting vanwege sloop of renovatie. Periodiek vindt overleg plaats met de vertegenwoordigers van de instanties die de urgentieverklaringen afgeven. Het urgentiebeleid wordt dan met betrokken instanties geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

Gehandicapten

Personen met een fysieke of verstandelijke beperking vormen een belangrijke groep binnen de primaire doelgroep. Met de gemeente wordt regelmatig overleg gevoerd over woningaanpassing in het kader van de WMO. Patrimonium werkt ten behoeve van deze doelgroep samen met zorginstellingen, zoals Stichting De Parel, Stichting Philadelphia en Siloah. Patrimonium heeft vier woongebouwen in haar bezit ten behoeve van bovengenoemde zorginstellingen. Hiermee heeft Patrimonium weten te bewerkstelligen dat de bewoners zo normaal mogelijk midden in de samenleving worden gehuisvest.

Statushouders

In 2011 werden 7 woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van statushouders. Het aantal gehuisveste statushouders in het verslagjaar bedraagt 10.

Met de gemeente Urk heeft Patrimonium de afspraak om 10% van de vrijkomende huurwoningen beschikbaar te stellen ten behoeve van de huisvesting van statushouders. Met de 7 woningen van de 57 verhuringen heeft Patrimonium ruimschoots aan haar verplichting voldaan. De achterstand in de taakstelling aan het begin van 2010 bedroeg 11 personen. De toegevoegde taakstelling voor 2011 bedroeg 12 personen. Door de beschikbaarstelling van woningen in 2011 bedraagt de achterstand ultimo 2011 nog 13 personen.

Omdat bijna alle statushouders bestaan uit eenpersoonshuishoudens is het voor Patrimonium moeilijk om de achterstand in te lopen. De vrijkomende woningen zijn voornamelijk eengezinswoningen. Daarnaast bedraagt het aandeel huurwoningen binnen de gemeente Urk bijna 15%, waardoor relatief veel druk op de huurmarkt ontstaat voor de invulling van de taakstelling. Eveneens kan worden opgemerkt dat de taakstelling gebaseerd blijft op het inwoneraantal per gemeente. Met een gemiddelde huishoudengrootte van bijna 3,5 heeft Urk relatief veel minder woningen beschikbaar dan gemeenten met een vergelijkbare inwoneraantal.

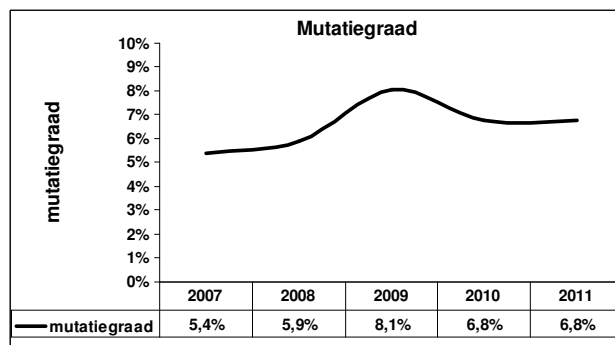
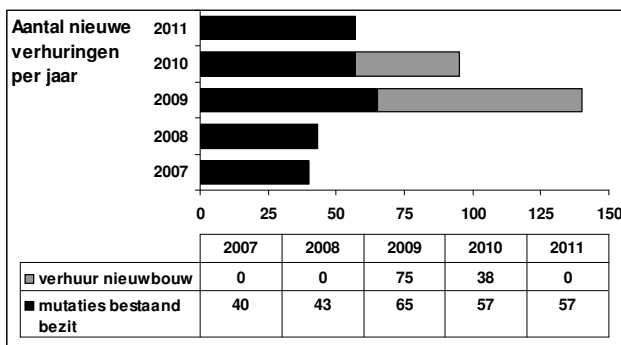
Tenslotte geldt dat de vergunninghouders slechts in geringe mate reageren op de aangeboden woningen. Woningen staan lang leeg voordat er een gegadigde is, die in sommige gevallen alsnog de woning niet accepteert.

Patrimonium is van mening dat het aanbieden van 10% van de vrijkomende woningen een meer dan gemiddelde inspanning betreft, teneinde de aan de gemeente opgelegde taakstelling invulling te geven.

5.3.6. Mutaties

In 2011 hebben 57 verhuringen plaatsgevonden met betrekking tot de bestaande woningvoorraad. Dit betekent een mutatiegraad over 2011 van circa 6,8%. Zoals hiervoor is vermeld zijn hiervan 5 woningen aan urgentiehouders en 7 aan statushouders toegewezen. Doordat het aandeel huurwoningen in de gemeente Urk laag is en de mutatiegraad ook laag is, is het aandeel toewijzingen aan urgenten/statushouders ruim 20%. Het verloop van het aantal nieuwe verhuringen over de laatste 5 jaren is in de navolgende grafiek weergegeven.

In 2011 is het aantal mutaties in het bestaande bezit, ondanks de nieuwe regelgeving inzake de inkomensgrenzen bij nieuwe woningverhuur, gelijk gebleven ten opzichte van het aantal in 2010. Dit terwijl de landelijke tendens een dalende mutatiegraad is.



5.3.7. Uitzettingen

In het verslagjaar 2011 heeft Patrimonium twee woningen moeten ontruimen vanwege huurachterstand. Ontruiming van wege huurachterstand probeert Patrimonium altijd te voorkomen door een actief incassobeleid.

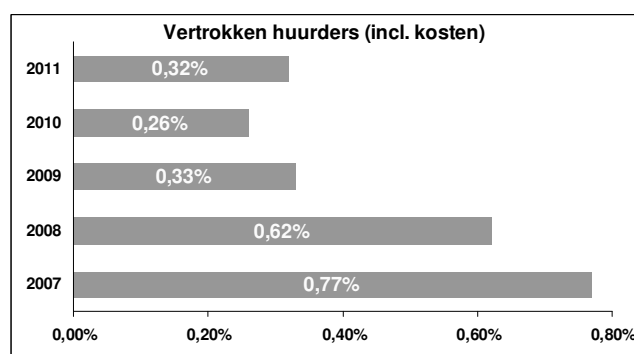
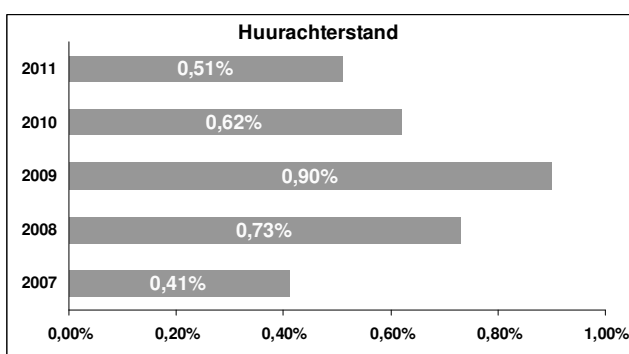
5.3.8. Huurachterstanden

De ontwikkeling van de huurachterstand van de zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur gedurende de laatste 5 jaren is hieronder weergegeven. Hieruit blijkt dat de stijgende lijn van de afgelopen jaren is gestopt.

Het incassobeleid heeft ruime aandacht bij Patrimonium. Zowel in het belang van de huurder als van Patrimonium wordt door samenwerking met instanties op het gebied van schuldhulpverlening getracht achterstanden te beperken en wordt geprobeerd te voorkomen dat schulden verder oplopen. Patrimonium wijst haar klanten daarom in een vroeg stadium op de mogelijkheden van betalingsregelingen en begeleiding van de plaatselijke Stichting Hulp en Steun, bureau voor schuldhulpverlening. Bij een derde aanmaning wordt altijd persoonlijk contact gezocht met de huurder teneinde inzicht te krijgen in de oorzaak van de huurachterstand, alsmede het aanbieden van een oplossing.

In 2011 is het saldo van de vorderingen op vertrokken huurders licht gestegen. Deze vorderingen zijn geheel opgenomen in de voorziening dubieuze debiteuren. Veelal betreffen het incidenten, waarbij bewoners op basis van multiproblematiek zijn vertrokken.

De vorderingen op de vertrokken huurders inclusief schaden in een percentage van de jaarhuur zijn hieronder eveneens weergegeven.

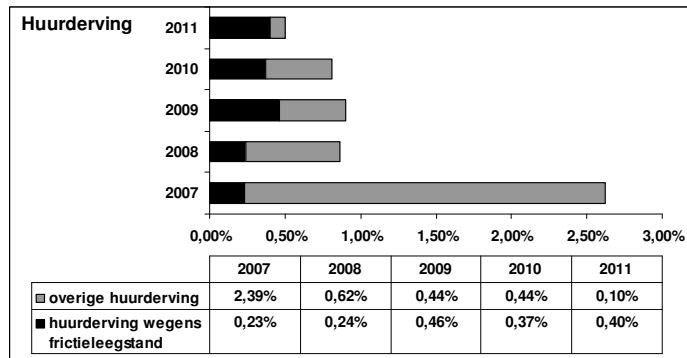


De vorderingen op vertrokken huurders zijn ten opzichte van voorgaand verslagjaar licht toegenomen tot 0,32%. Het blijkt evenals in voorgaande jaren dat het moeilijk is de vorderingen van vertrokken huurders te incasseren. In het verslagjaar zijn echter geen vorderingen op vertrokken huurders afgeboekt.

5.3.9. Huurderving

Hieronder is de huurderving van de laatste 5 jaar weergegeven in een percentage van de jaarhuur.

De totale huurderving in 2011 is lager dan voorgaand jaren. De huurderving uit hoofde van frictielegstand is iets hoger dan in 2010. De overige huurderving in 2011 wordt veroorzaakt door de woningverkoop.



5.3.10. Huurtoeslag

Patrimonium is toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag. Hierdoor kunnen wij onze huurders helpen met de aanvraag en/of wijzigingen met betrekking tot de huurtoeslag. Een aantal van onze huurders maakt gebruik van de mogelijkheid om de huurtoeslag op de eigen bankrekening te ontvangen. Hierdoor hebben wij geen volledig zicht op de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de huurtoeslagregeling. In 2011 waren gemiddeld 216 huishoudens waarvoor Patrimonium de huurtoeslag ontving. Deze huurtoeslag wordt verrekend met de verschuldigde huren. Het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag bedraagt € 204 per maand.

6. Onze woningvoorraad

Vanwege de sterke autonome bevolkingsgroei van de gemeente Urk blijft de komende jaren behoefte aan een uitbreiding van het woningbestand in de sociale sector. Naast de primaire doelgroep van minder draagkrachtige huishoudens waarop de corporatie zich richt, is er aandacht voor het huisvesten van mensen die een vorm van zorg of professionele hulp nodig hebben. De aandacht voor energie en milieu staat hierbij volop in de belangstelling. Patrimonium wil bewust en spaarzaam omgaan met schaarse materialen en uitputbare energiebronnen.

6.1. Onze strategie

6.1.1. Bouwen naar behoefte

In de woonvisie 2008+ die Patrimonium samen met de gemeente Urk heeft opgesteld is geconcludeerd dat de primaire doelgroep de komende jaren nog groeit. Voornamelijk met betrekking tot de doelgroep van senioren is een tendens waarneembaar van de overstap van de eigen woning naar een gelijkvloerse huurwoning/-appartement, waarbij sprake is van ontzorging met betrekking tot onder andere woning- en tuinonderhoud.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat starters het steeds moeilijker krijgen op de koopwoningmarkt. Het ontstaan van eenoudergezinnen en kleinere huishoudens is eveneens een tendens die de afgelopen jaren merkbaar is.

6.1.2. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Naast de primaire doelgroep waarop de corporatie zich richt, is er aandacht voor het huisvesten van mensen die een vorm van zorg of professionele hulp nodig hebben. Patrimonium heeft reeds meerdere woongebouwen gerealiseerd voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Ook daar waar zich kansen voordoen voor woonvormen voor een tussenfase in iemands leven is Patrimonium bereid huisvesting te faciliteren. Voor al deze woonvormen is er een samenwerking vereist met organisaties die de begeleiding van verzorging organiseert.

6.1.3. Aandacht voor energie en milieu

De aandacht voor energie en milieu staat volop in de belangstelling. In het corporatiebeleid is duurzaamheid daarom een belangrijk aandachtsgebied. Duurzaamheid van een woning wordt het best gewaarborgd indien wordt gekozen voor hoogwaardige materialen en architectuur, deze zorgen voor een langere technische afschrijvingsduur.

Teneinde woonconsumenten bewust te maken van hun energieverbruik, heeft de overheid in 2008 de energielabels voor woningen geïntroduceerd. Hiermee wordt beoogd de energieprestaties en daarmee de woonlasten als geheel meer inzichtelijk te maken.

6.1.4. Doelstellingen samengevat

- ☛ Patrimonium bouwt primair sociale huurwoningen; (sociale) koopwoningen worden alleen gerealiseerd ter dekking van de onrendabele top van sociale huurprojecten.
- ☛ Patrimonium maakt zich sterk voor de primaire en bijzondere doelgroepen op de lokale woningmarkt.
- ☛ Patrimonium zorgt voor duurzame kwaliteit en architectuur in nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.
- ☛ Patrimonium wil haar strategisch voorraadbeleid herijken waarbij rekening wordt gehouden met de energieprestaties van de woningen.

6.2. Vastgoedportefeuille

6.2.1. Ontwikkeling in de vastgoedportefeuille

Onderstaand is de ontwikkeling in de vastgoedportefeuille weergegeven.

Aantal verhuureenheden	2011	2010	2009	2008	2007
Verhuureenheden per 1-1	842	807	734	744	746
Nieuwbouw	-	41	75	-	-
Aankopen vanwege Patrimonium verzilverd wonen	1	-	1	-	-
Toevoeging door woningsplitsing	-	-	-	-	9
Verkoop van huurwoningen	3	6	3	3	11
Sloop van woningen	-	-	-	7	-
Verhuureenheden per 31-12	840	842	807	734	744
Woningverbeteringen met toename van tenminste twee labels	15	-	27	52	9
Groot onderhoud tijdens mutaties	7	6	9	10	6

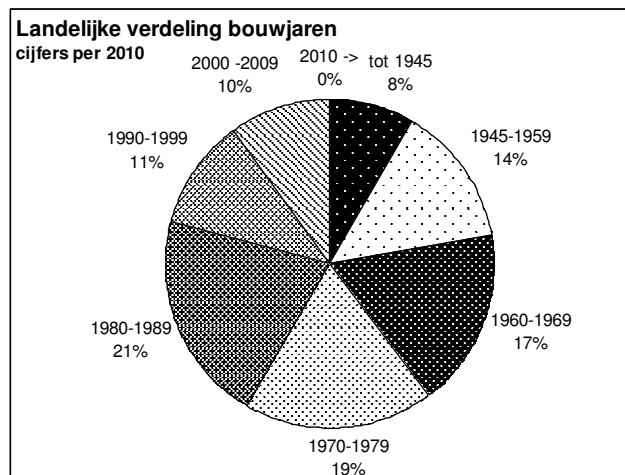
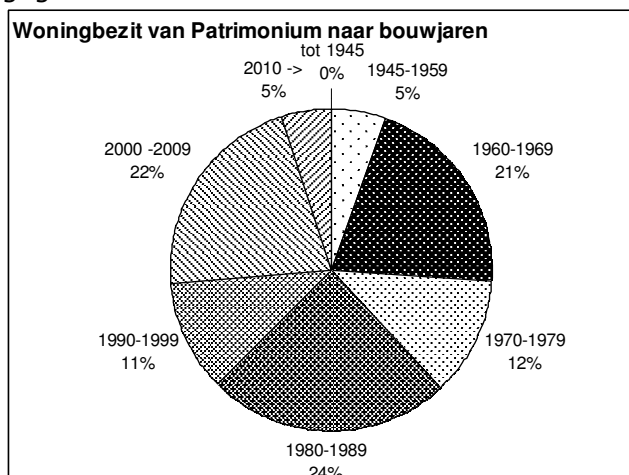
6.2.2. Kenmerken van de vastgoedportefeuille

Ultimo 2011 heeft Patrimonium 838 woningen in haar bezit en 2 overige eenheden. De overige eenheden betreffen aanwezige ruimten die verhuurd worden ten behoeve van eerstelijns zorgverlening. Het gehele bezit is gelegen in de gemeente Urk. De huidige samenstelling van de portefeuille luidt als volgt:

Doelgroep \ Prijsklasse	Huurklasse				overige	totaal
	goedkoop < € 361	betaalbaar € 361-517	betaalbaar € 517-554	duur > € 554		
Gezinnen	32	306	116	13	0	467
Senioren	39	179	62	10	0	290
Jongeren	30	7	0	0	0	37
Speciale doelgroepen	0	23	19	2	2	46
Totaal	101	515	197	25	2	840

Uit voorgaand overzicht blijkt dat nagenoeg de gehele woningvoorraad een huurprijs kent tot de aftoppingsgrens (€ 554,76) voor de huurtoeslag.

De verdeling van de vastgoedportefeuille naar bouwperiode is in onderstaande grafiek weergegeven.



Uit voorgaande grafiek blijkt dat het Patrimonium gemiddeld een jonger bezit heeft dan het landelijk gemiddelde. In de periode vanaf 1990 heeft Patrimonium 38% van haar bezit gebouwd terwijl het landelijk gemiddelde percentage 21 is.

Landelijk is 39% van het corporatiebezit gebouwd vóór 1970, terwijl slechts 26% van het bezit van Patrimonium gebouwd is vóór 1970.

6.3. Strategisch voorraadbeheer als uitgangspunt

De basis van de gewenste kwaliteit van het woningbezit is vastgelegd in het beleidsplan strategisch voorraadbeheer. Dit heeft een relatie met het huurbeleid, onderhoudsbeleid en investeringsbeleid. Binnen het strategisch voorraadbeheer is het bezit voor de technische elementen in kaart gebracht en is de woontechnische kwaliteit geïnventariseerd. Hieruit is een omvangrijke complexinformatie voortgekomen. Per complex is vastgelegd welke strategie er gevoerd moet worden met betrekking tot de onderscheiden beleidsgebieden, huur, onderhoud, investeringen, doelgroepen en energemaatregelen.

De implementatie van dit geactualiseerde strategisch voorraadbeheer heeft in 2011 plaatsgevonden. In de meerjarenbegroting rekening gehouden met de onderhoudsinspanningen, zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid. Investerings in de kwaliteit van het bezit worden afgezet tegen het maatschappelijk rendement en de dekkingsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. Bij het kwaliteitsniveau wordt veel aandacht gegeven aan het afwerkingniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de kwaliteit beoordeeld vanuit de speciale doelgroepen van senioren en personen met een beperking.

In het geactualiseerde strategisch voorraadbeheerplan is rekening gehouden met gewenste energemaatregelen in het woningbezit. In het verslagjaar heeft Patrimonium de energemaatregelen in de tijd gepland in concrete projecten. In onderstaande tabel zijn het aantal woon-eenheden vermeld met betrekking tot de te nemen energemaatregelen.

Omschrijving	2011	2012	2013	2014	2015	2016	totaal
Aanleg van centrale verwarming	15	12	35	-	-	-	62
Vervanging CV-ketel voor HR-combiketel	50	-	45	44	-	52	191
Aanbrengen HR++ glas op de verdieping	45	34	57	38	46	107	327
Aanbrengen dak- en/of vloerisolatie	15	12	57	-	-	-	84

In situaties waar sprake is van (tijdelijke) verhuizing vanwege herstructureringsprojecten heeft Patrimonium een verhuiskostenregeling opgesteld, dat ten tijde van de inwerkingtreding wordt afgestemd met de huurdervereniging.

6.4. Investerings

Urk is een gemeente waar mensen graag willen wonen en werken. Over het algemeen willen Urkers wonen binnen de eigen gemeente. Het is derhalve belangrijk om de huisvesting in de gemeente Urk aantrekkelijk te houden en het liefst te versterken, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Patrimonium heeft daarbij vanuit haar maatschappelijke doelstellingen een belangrijke rol. Dit is een rol die Patrimonium alleen kan invullen in samenspraak en samenwerking met de gemeente. De opgave voor de komende decennia is immers groot, want de huidige samenstelling en omvang van het bezit sluit onvoldoende aan op de verwachte vraag en de ambitie van Patrimonium. De druk op de huurmarkt blijft aanwezig vanwege factoren als economische ontwikkelingen (met name in de visserijsector), demografische ontwikkelingen, de ontwikkelingen in de koopsector alsmede de hypotheekmarkt en een daling van de gemiddelde huishoudengrootte.

6.4.1. Projecten in 2011

Energiemaatregelen

In 2011 heeft Patrimonium veel aandacht besteed aan het pilotproject om in 17 woningen energiematregelen te treffen. Patrimonium heeft de bewoners een drietal keuzepakketten aangeboden.

	Pakket BASIS	Pakket GROEN	Pakket GOUD
CV installatie	Ja	Ja	Ja
Dakisolatie	Ja	Ja	Ja
HR++ glas verdieping en in/naast toegangsdeuren	Ja	Ja	Ja
Nieuw aanrecht	indien > 12 jr.	indien > 12 jr.	Indien > 12 jr.
Kanaalventilator in douche	Ja	Nee	Nee
Mechanische ventilatie	Nee	Ja	Ja
Vloerisolatie	Nee	Ja	Ja
HR+ + glas in woonkamer	Nee	Ja	Ja
Zonneboiler	Nee	Nee	Ja
Gemiddelde besparing gasverbruik 2-persoons-huis-houden in tussenwoning *)	35%	47%	57%
Gemiddelde besparing gasverbruik 2-persoons-huis-houden in hoekwoning *)	33%	43%	51%
Energie label	Van E/F naar C	Van E/F naar B	Van E naar A

*) de percentages van gasbesparing zijn gebaseerd op de cijfers van SenterNovem.

Er hebben zeven huishoudens voor pakket BASIS gekozen en acht huishoudens voor pakket GROEN. Twee bewoners wilden niet meedoen en hebben afstand gedaan van ons aanbod. Het pilotproject is positief bevonden en zal in komende jaren een vervolg krijgen in andere woningcomplexen.

In het verslagjaar 2011 heeft Patrimonium 12 zonnecollectoren geplaatst op het dak van Het Ankerlicht. Deze collectoren leveren elektriciteit ten behoeve van de liften en de verlichting in de trappenhuisen en op de galerijen.

Op weg naar nieuwbouw

Patrimonium heeft in 2011 veel aandacht besteed aan de voorbereiding van (mogelijke) nieuwe projecten. Zo is aandacht besteed aan de door de gemeente uit te geven grond in Zeewijk fase IV, alsmede aan een initiatief in Zeewijk fase III met een projectontwikkelaar in combinatie met een zorginstelling en Patrimonium.

Patrimonium heeft geruime tijd met de gemeente op ambtelijke en bestuurlijk niveau gesproken over het aandeel sociale huurwoningen in Zeewijk fase IV. Deze laatste fase van de uitbreidingswijk ligt in het uiterste noordoosten van Urk.

Patrimonium heeft in alle besprekingen aangegeven dat, op grond van de Woonvisie, het Convenant Wonen alsmede het bestemmingsplan, sociale woningbouw in Zeewijk fase IV gericht moet worden op de doelgroepen starters en kleine huishoudens. Voor senioren is deze locatie gezien de ligging ten opzichte van openbare voorzieningen niet geschikt.

Op grond van onze prestatieafspraken zou Patrimonium circa 40 wooneenheden in Zeewijk fase IV mogen bouwen, waarvan tweederde deel in de sociale huursector. In eerdere fasen van de Zeewijk zijn door Patrimonium naast een deel huur- en koopwoningen eveneens huurkoopwoningen gerealiseerd, hetgeen bij starters een groot succes is gebleken. De vraag naar nieuwe huurkoopwoningen is vanwege dit succes nog altijd sterk aanwezig.

Uit de Woonvisie alsmede de ervaringen blijkt dat starters en jonge gezinnen graag een grondgebonden woning willen, senioren daarentegen willen graag gelijkvloers wonen, mits voorzieningen in de buurt aanwezig zijn.

De gemeente heeft ons ondanks de in het vooroverleg genoemde motieven in Zeewijk fase IV een hoogbouwlocatie aangeboden. Op een compacte locatie die tussen rijenwoningen en vrijstaande woningen gelegen is, zouden wij 20 a 24 appartementen moeten bouwen. Zoals aan-

gegeven is de locatie niet schikt voor jongeren/starters vanwege andere woonwensen en evenmin voor senioren vanwege de locatie ten opzichte van voorzieningen.

Wij hebben onze beargumenteerde bezwaren geuit bij de ambtenaren, het college van B&W alsmede de leden van de gemeenteraad. Dit heeft, ondanks de instemming van onze bezwaren, niet geresulteerd in een aanpassing van het gemeentelijk aanbod, maar wel tot politieke druk om sociale woningbouw te realiseren.

Aangezien het aanbod van de gemeente niet aansluit bij de huisvestingsvraag, heeft Patrimonium samen met een lokale bouwende ontwikkelaar voor twee aangrenzende hoogbouwlocaties een alternatief woningbouwprogramma ontwikkeld en begin 2012 gepresenteerd aan de gemeente Urk. Dit alternatieve programma sluit aan bij de Woonvisie van de gemeente Urk, geeft een passend antwoord op het Convenant Wonen en biedt kansen voor starters en kleine gezinnen. Wij vertrouwen er op dat de gemeente op een positieve wijze met huisvestingsvraag van de Urker bevolking meedenkt in 2012, zodat we goede vervolgstappen kunnen zetten in komend verslagjaar.

Samen met een projectontwikkelaar en een instelling voor gehandicaptenzorg is Patrimonium in gesprek over de ontwikkeling van een tweetal appartementengebouwen. Een gebouw met 16 appartementen geheel gericht op de zorg voor mensen met een beperking en één gebouw met 16 seniorenappartementen.

Dit heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst tussen de drie partijen om de haalbaarheid verdergaand te onderzoeken. In 2012 wordt dit traject verdergaand uitgewerkt en wij hopen dat wij hiermee huisvesting voor twee belangrijke doelgroepen kunnen realiseren.

6.5. Verkoopbeleid

Patrimonium heeft haar beleid ten aanzien van verkoop van huurwoningen in een beleidsnotitie vastgelegd. In het kader van het strategisch voorraadbeheer wordt de verkoop van bestaande huurwoningen betrokken in de gewenste ontwikkeling en samenstelling van het woningbezit.

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom Patrimonium huurwoningen kan verkopen. Bijvoorbeeld als zij op basis van hun marktpositie niet meer voldoen op de huurmarkt. Het kan een bijdrage leveren aan de wijkopbouw. Door middel van het verkopen van woningen wordt verdien capaciteit gegenereerd om (onrendabele) investeringen mogelijk te maken. Het verkoopbeleid hangt derhalve samen met het investeringsbeleid. Het aantal verkochte woningen is niet direct door Patrimonium te beïnvloeden. Het is afhankelijk van huuropzeggingen of de wens van de zittende huurder.

Patrimonium voert geen actief verkoopbeleid. Het huidige aandeel huurwoningen binnen de Gemeente Urk bedraagt circa 15% en kan daarmee als gering worden gekwalificeerd. In het verleden zijn enkele complexen verkocht. Dit betreffen de woningen aan De Noord, Lijkant, Akkers en Holkenkamp. Hiervan resteren thans 7 woningen. Tevens is deels versnipperd bezit (11 woningen) aan De Nink in 2011 toegevoegd aan het geormerkt woningbezit voor verkoop. Dit versnipperd bezit is in het kader van het beheer bewerkelijk. Daarnaast kan dit versnipperd bezit in de toekomst bij groot onderhoud leiden tot (technische) problemen. Patrimonium zal deze woningen bij mutatie ter verkoop aanbieden. In het strategisch voorraadbeleid is aangegeven om een deel van de multifunctionele woningen in het verzakkinggebied Richel/Breezand te oormerken voor verkoop. Dit blijft een moeizaam gebied vanwege de grondstructuur, met name voor senioren. Totaal betreft het hier 13 woningen. De verkoop hiervan is beleidsmatig gekoppeld aan de nieuwbouw van Het Ankerlicht.

Met betrekking tot de renovatie en de nieuwbouw in de Nieuw Guineastraat wordt ervan uitgegaan dat een aantal woningen in de Nieuw Guineastraat en omgeving dienen te worden verkocht ter dekking van de onrendabele top.

Geormerkte huurwoningen	Koppeling aan investeringsproject	Totaal	Verkocht t/m 2011	Te verkopen
Versnipperd bezit	Uitbreiding van het bezit	27	9	18
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	14	10	4
Noorderzand	Gedeeltelijk herstructurering Nieuw Guineastraat	13	4	9
Breezand/Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	13	5	8
Zeewijk (huurkoop)	huurkoopwoningen	20	1	19

In de toekomst zal bij nieuwe projecten het rendement per project worden beoordeeld waarbij een afweging zal worden gemaakt of nieuwbouwwoningen worden verkocht of dat er mogelijkheden zijn om door verkoop in het bestaande bezit de onrendabele top te kunnen beperken.

6.5.1. Verkoop van huurwoningen in 2011

In 2011 zijn 3 huurwoningen verkocht, waarvan 1 huurkoopwoning die vroegtijdig is leeggekomen. Dit betroffen alle voor verkoop geormerkte huurwoningen. Alle verkochte woningen zijn verkocht door het vertrek van de zittende huurder. Hoewel onze huurders 10% korting krijgen zijn in 2011 geen woningen aan zittende huurders verkocht.

6.6. Wonen en zorg

6.6.1. Algemeen

Patrimonium realiseert zich dat, mede door de demografische ontwikkeling, de behoefte aan woningen in combinatie met zorg en welzijn in toenemende mate groeit.

Ook in het afgelopen jaar heeft Patrimonium *Woon|service*, het gezamenlijk dienstenpakket van Zorggroep ONL en Patrimonium, aan de huurders aangeboden.

Deze dienstverlening is nader beschreven in paragraaf 7.4.3.

6.6.2. Wonen en seniorenzorg

Patrimonium heeft divers woningcomplexen die geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. In het seniorencomplex Het Ankerlicht wordt nauw samengewerkt met zorgcentrum Talma Haven en Zorggroep ONL met betrekking tot de toewijzing van nieuwe bewoners voor de zorg- en verpleegappartementen. Daarnaast beschikken alle 57 wooneenheden van Het Ankerlicht over een aansluiting op het personenalarmeringssysteem van zorgcentrum Talma Haven.

6.6.3. Wonen en gehandicaptenzorg

Zoals in hoofdstuk 5 is beschreven heeft Patrimonium ook oog voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Met drie zorginstellingen werkt Patrimonium samen ten behoeve van een viertal woon-zorgcomplexen.

Teneinde deze doelgroep beter in beeld te krijgen heeft Patrimonium in 2010 contact gelegd met alle betrokken partijen. Gezamenlijk is een traject gestart om de toekomstige woon- en zorgbehoefte voor mensen met een beperking te onderzoeken. Dit is in 2011 afgerond in een onderzoeksrapport "gewoon op Urk". De conclusies van het onderzoek zijn:

- ☛ de meeste zorgvragers hebben een leeftijd tussen 11 en 30 jaar;
- ☛ er bestaat een voorkeur voor zelfstandig begeleid wonen en het wonen in een leefgroep, waarbij ieder een eigen kamer, slaapkamer en badkamer heeft;
- ☛ de exacte zorgvraag en de daaraan gekoppelde woonvraag verdienen nader onderzoek.

6.6.4. Wonen met woonbegeleiding

In toenemende mate wordt Patrimonium benaderd met huisvestingsvraagstukken omtrent wonen en zorg, anders dan hiervoor is vermeld. Het betreft dan het voorzien van huisvesting aan personen met psychische en of verslavingsproblemen. In overleg met organisaties die zich op deze zorg richten wil Patrimonium meewerken aan het creëren van een woonladder door een zogeheten kanswoning aan te bieden. Een dergelijk kanswoning kan alleen beschikbaar worden gesteld aan personen die een begeleidingsovereenkomst met de zorginstelling hebben afgesloten. Na een eerdere huisvesting in 2010 van een persoon in een samenwerking met de zorginstelling Kwintes, is in 2011 een persoon gehuisvest met een begeleidingscontract met Waypoint.

6.7. Onderhoud

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij het bepalen van die kwaliteit spelen de wensen van de klanten een belangrijke rol. Kwaliteit betekent voor Patrimonium dat de woning in overeenstemming is met wat de (toekomstige) huurder van zijn woning mag verwachten. Ook de keuzevrijheid van klanten om de woning in te richten naar eigen wens staat centraal. Hiertoe heeft Patrimonium beleid geformuleerd op het gebied van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

Patrimonium voert verschillende soorten bouwtechnisch onderhoud uit aan haar woningen. Voor bewoners speelt het klachtenonderhoud een belangrijke rol. Reparatieverzoeken hebben immers vaak betrekking op problemen die op korte termijn en adequate wijze moeten worden verholpen. Deze werkzaamheden worden voor een deel intern uitgevoerd. Specifieke opdrachten worden uitbesteed.

Patrimonium wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt altijd mutatie-onderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties voert Patrimonium ook preventief planmatig onderhoud of woningverbetering uit bij een mutatie.

Planmatig onderhoud voert Patrimonium uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van klachten.

Bijstelling en actualisatie van de meerjaren onderhoudsbegroting vindt jaarlijks plaats door middel van steekproefsgewijs uitgevoerde kwaliteitsinspecties van de woningen. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met het voorgenomen beleid in het kader van het strategisch voorraadbeheer. De totale jaarlijkse uitgaven voor onderhoud geven het navolgende beeld.

Soort onderhoud (* € 1.000)	2011	2010	2009
Dagelijks onderhoud	340	204	325
Planmatig onderhoud	407	375	364
Totaal	747	579	689

De hiervoor vermelde bedragen betreffen het totaal van de aan derden betaalde kosten én loonkosten eigen dienst. In 2011 is relatief veel uitgegeven aan zogenaamde grote mutatiebeurten. In totaal bedragen de onderhoudskosten vanwege mutaties € 162.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het muteren van woningen met bepaalde kenmerken en die reeds meer dan 30 jaar worden verhuurd. Mede vanwege de renovatieprojecten in voorgaande jaren is het niveau van het planmatig onderhoud in 2011 vrij beperkt qua omvang.

DEEL D

ORGANISATIE

7. Onze werkorganisatie

Medewerkers van Patrimonium denken mee over het beleid, hetgeen resulteert in kwalitatief goede dienstverlening die efficiënt en effectief tot stand komt. Patrimonium is een organisatie van beperkte omvang waardoor de communicatielijnen erg kort zijn. Dit wordt als een groot goed ervaren.

De dienstverlening aan de klant staat centraal bij de organisatie van Patrimonium. De doelstellingen die Patrimonium heeft voor de komende jaren wil zij op basis van zelfstandigheid invulling geven onder voorwaarde van financiële continuïteit.

7.1. Onze strategie

7.1.1. Goede bereikbaarheid

Zoals aangegeven stelt Patrimonium de klant centraal. Patrimonium hecht waarde aan dat zij goed zichtbaar en bereikbaar is voor haar klanten. Een kantoor met een front-office functie dient hiertoe bij voorkeur op een centrale plaats ten opzichte van het woningbezit te zijn gevestigd. Onder goede bereikbaarheid behoort eveneens dat de klant zich gehoord voelt en dat hij tijdig de juiste informatie krijgt.

7.1.2. Zelfstandigheid

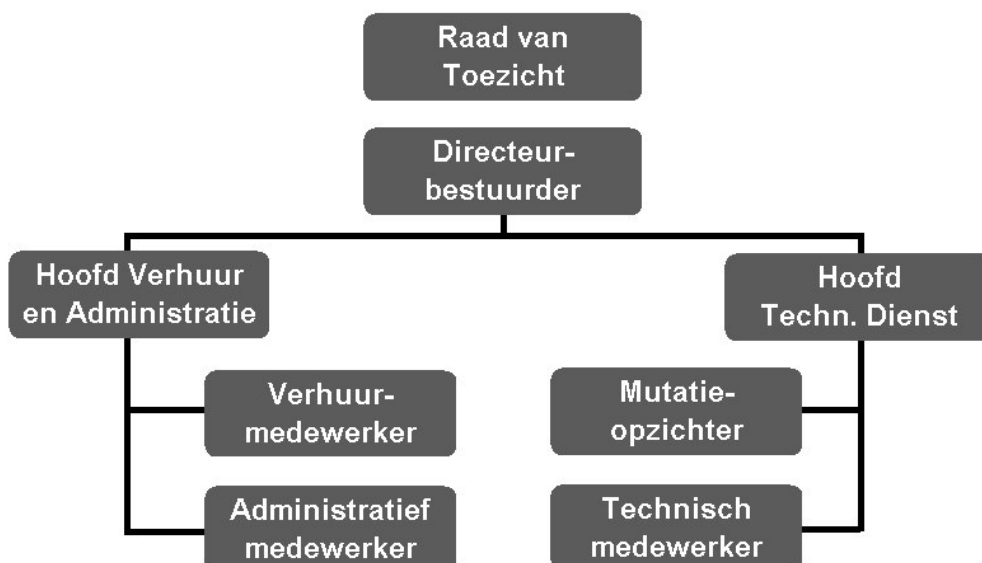
Patrimonium is de enige woningcorporatie die werkzaam is binnen de gemeente Urk. Vanuit de woonvisie 2008+ van de gemeente Urk bestaat er een forse uitbreidingsinspanning die Patrimonium op basis van zelfstandigheid invulling wil geven. Patrimonium wil de financiële continuïteit daarom waarborgen. De periodiek goede beoordeling door sectorinstituten wordt als basis gesteld voor een waarborging van de zelfstandige positie als woningcorporatie.

7.1.3. Doelstellingen samengevat

- ☛ Patrimonium wil een goede werkgever zijn voor de medewerkers.
- ☛ Patrimonium wil goed bereikbaar zijn voor haar klanten.
- ☛ Patrimonium wil als zelfstandige woningcorporatie haar ambities waarmaken.

7.2. Organigram

De organisatie is ultimo 2011 als volgt ingedeeld.



Om de doelstellingen van de corporatie te kunnen realiseren is een goede organisatie nodig. De sector en de omgeving van de corporatie is voortdurend in beweging. Dit vraagt ook de nodige aandacht en deskundigheid binnen de organisatie. Een kleine organisatie als Patrimonium is extra kwetsbaar als het gaat om het actueel houden van kennis, kwaliteit en ontwikkelingen. Het vastleggen van werkprocessen en procedures is daarom ook belangrijk, zodat bij afwezigheid van medewerkers de taken kunnen worden voortgezet. Patrimonium heeft alle belangrijke werkprocessen beschreven.

7.2.1. Communicatie

Patrimonium hecht waarde aan een goede en heldere communicatie. Doelstelling van de communicatie naar bewoners, woningzoekenden en overige belanghouders is het bieden van inzicht in de activiteiten en de resultaten van Patrimonium. De website is voor Patrimonium een belangrijk middel om haar beleid en verantwoording te communiceren. Indien nodig zal via de media aandacht worden gevraagd voor activiteiten of belangrijke gebeurtenissen. De volgende activiteiten vinden ondermeer plaats in het kader van het beleid inzake PR en communicatie:

- ☛ publicatie van een jaarverslag en jaarrekening alsmede de plannen voor het komend jaar;
- ☛ periodieke nieuwsbrief "Deurpost" voor bewoners en woningzoekenden;
- ☛ nieuwsbrieven voor bewoners en omwonenden van renovatie of grote onderhoudsprojecten en nieuwbouwprojecten;
- ☛ persberichten bij belangrijke activiteiten en gebeurtenissen;
- ☛ advertenties voor onder andere nieuwe verhuur- en verkoopprojecten.

7.3. Personeelsbeleid

Ultimo 2011 waren 7 medewerkers in dienst van Patrimonium met een vast dienstverband (2 vrouwen en 5 mannen). Twee medewerkers werken op parttime basis, waardoor het totaal aantal formatieplaatsen 5,9 bedraagt. De gemiddelde leeftijd bedraagt 48 jaar.

Het MT wordt gevormd door de directeur, het hoofd administratie en verhuurzaken en het hoofd technische dienst. Periodiek worden ontwikkelingen in de omgeving, alsmede ontwikkelingen ten aanzien van de vaststelling en uitvoering van het beleid besproken in het maandelijks personeelsoverleg. In 2011 is met alle medewerkers een functioneringsgesprek gehouden. Patrimonium heeft in 2011 een stageplaats voor drie maanden ingevuld van een MBO-opleiding.

7.3.1. Opleiding

Patrimonium wil zorgdragen dat haar medewerkers over voldoende kennis en kunde beschikken om de taken te kunnen uitvoeren. Er bestaat ruimte om indien gewenst cursussen en bijeenkomsten te volgen om kennis te vergroten. Afgelopen jaar zijn o.a. cursussen/bijeenkomsten gevolgd op het gebied van energieprojecten en bewonerscommunicatie, jaarverslaggeving, risicomanagement, huurbeleid, wijzigingen in de huurtoeslag en bedrijfshulpverlening. Daarnaast werden diverse bijeenkomsten van de branchevereniging Aedes gevolgd.

Binnen Patrimonium is sprake van kwaliteitsbewustzijn en klantgericht werken.

7.3.2. Arbeidsomstandigheden

Periodiek verricht Patrimonium een (update van de) risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) in het kader van arbo-regelgeving. Naar aanleiding van de RI&E bestaan er binnen Patrimonium protocollen met betrekking tot agressief klantengedrag alsmede ongewenste intimiteiten.

7.3.3. Bedrijfshulpverlening

In 2011 bestond de bedrijfshulpverlening van Patrimonium uit drie bhv-ers. De bhv-ers hebben in 2011 een herhalingscursus gevolgd.

7.4. Ondersteunende woondiensten

In het verslagjaar heeft Patrimonium zich gericht op de dienstverlening aan haar klanten. Patrimonium is op weg om van een verhuurder van woningen een woondienstenleverancier te worden. Dit wordt gedaan door het verbreden van het aanbod van aan wonen gerelateerde producten en diensten. Patrimonium kent het volgende aanbod van aanvullende (woon)diensten.

7.4.1. Leefbaarheidsfonds

Het leefbaarheidsfonds van Patrimonium ondersteunt initiatieven van haar huurders op sociaal cultureel en maatschappelijk terrein. Voorwaarde is dat deze initiatieven een meerwaarde leveren aan (een deel van) de bevolking in de gemeente Urk. De initiatieven moeten een duurzame bijdrage leveren aan de gemeenschap. Het leefbaarheidsfonds is bedoeld om initiatieven te stimuleren en om concrete activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid mogelijk te maken.

Jaarlijks wordt maximaal tweemaal € 2.000 beschikbaar gesteld voor initiatieven. In 2011 heeft Patrimonium uit het leefbaarheidsfonds bijgedragen aan het plaatsen van zitjes in Het Ankerlicht.

7.4.2. ZAV-beleid

Patrimonium kent een vastgesteld beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Binnen de uitgangspunten van het ZAV-beleid mag de bewoner zelf aanpassingen maken in de woning, zonder dat dit ongedaan moet worden gemaakt bij het verlaten van de woning.

Aanvragen door bewoners worden door Patrimonium getoetst op bouwtechnische en onderhoudstechnische aspecten alsmede op de verhuurbaarheid van de aangebrachte voorzieningen. In een aantal gevallen kan de bewoner een vergoeding krijgen bij het verlaten van de woning voor de woningaanpassing. Dat kan alleen als Patrimonium hiervoor toestemming heeft gegeven en als de aanpassing voldoet aan de gestelde voorwaarden. Iedere situatie wordt beoordeeld door een technisch medewerker van Patrimonium. De eventuele vergoeding wordt gebaseerd op levensduur en waarde van de voorziening.

7.4.3. Woon|Service

Tezamen met de zorgaanbieder Zorggroep ONL heeft Patrimonium een veelzijdig dienstenpakket samengesteld. Dit dienstenpakket wordt onder de naam *Woon|service* gratis aan de bewoners aangeboden. Met *Woon|service* wil Patrimonium het wooncomfort van haar huurders vergroten en het zo lang mogelijk zelfstandig wonen stimuleren. De zorgleverancier die in *Woon|service* participeert is voor Urk een vertrouwde zorgaanbieder, waardoor huurders zijn gegarandeerd van ervaring en professionaliteit.

In 2011 is het gebruik van de diensten geëvalueerd door middel van een enquête onder alle huurders. Hieruit is gebleken dat een zeer beperkt deel van de huurders gebruik maakt van de één van de diensten van *Woon|service*, namelijk circa 3% per jaar. Deze uitkomst samen met de relatief geringe bekendheid van veel diensten wegen niet op tegen onze jaarlijkse kosten. Daarom is besloten dat 2012 het laatste jaar is waarin de diensten gezamenlijk worden verleend. In komende periode zullen we gezamenlijk de communicatie hierover verstrekken, teneinde huurders de mogelijkheid geven om zelf lid te worden van de ledenvereniging van Zorggroep ONL.

7.4.4. WoonEnergie

Patrimonium heeft een samenwerkingsovereenkomst met WoonEnergie getekend. WoonEnergie is een initiatief van leden van vereniging Aedes, het overkoepelend orgaan van woningcorporaties. Door deze samenwerking kan Patrimonium haar huurders via WoonEnergie een energieaanbod doen voor stroom en gas. WoonEnergie biedt woningcorporaties energieproducten aan tegen een lage prijs en gunstige voorwaarden. Dat doet WoonEnergie door de energievraag van deze afnemers te bundelen. Als onafhankelijke inkoper onderhandelt WoonEnergie namens de aangesloten organisaties op de vrije energiemarkt.

7.4.5. Patrimonium Verzilverd Wonen

Patrimonium biedt senioren de mogelijkheid om het vermogen dat in een eigen woning vast zit te verzilveren. De betrokkenen verkopen de eigen woning aan Patrimonium en huren deze vervolgens terug. De bewoner heeft dan direct kapitaal beschikbaar, maar blijft toch in de eigen vertrouwde woonomgeving. Patrimonium zorgt vervolgens voor het onderhoud, zoals schilderwerk en CV-onderhoud, de verzekeringslasten en andere lasten die verbonden zijn aan het eigendom van de woning. In 2011 is één woning aangekocht in het kader van Patrimonium Verzilverd Wonen.

7.4.6. VvE-beheer

Met de nieuwe complexen van appartementengebouwen waar sprake is van koop- én huurappartementen dient een vereniging van eigenaren (VvE) te worden opgericht. Dit doet zich voor in het project Oslolaan. Patrimonium heeft een deelname ter grootte van 1/14 in de VvE Oslolaan. Patrimonium heeft hierin geen invloed van betekenis. Uitgangspunt is voornamelijk om deze VvE's onder te brengen bij Patrimonium. Zodoende wordt grip gehouden op het onderhoud, de bewoning en daarmee de leefbaarheid van de betreffende complexen. Patrimonium voert het administratief en financieel beheer uit voor deze VvE.

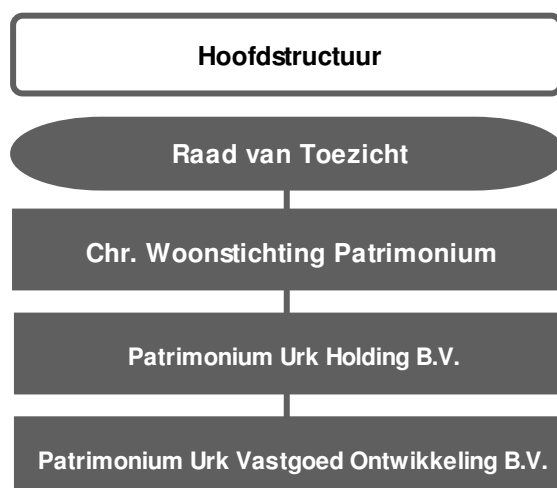
7.5. Nevenstructuur

Patrimonium kent een nevenstructuur met een holding en een werkmaatschappij. Beide vennootschappen betreffen een 100%-belang.

Het doel van de nevenstructuur is om de activiteiten die uit hoofde van regelgeving niet langer binnen de toegelaten instelling mogen plaatsvinden, danwel binnen het fiscale regime vallen, te verrichten vanuit de nevenstructuur. De oorspronkelijke fiscalisering van nevenactiviteiten was de oorzaak van de noodzakelijke splitsing van activiteiten. Op dit moment vinden er geen activiteiten in de nevenstructuur plaats. De hoofdstructuur van de Patrimoniumgroep is hiernaast weergegeven.

7.5.1. Gegevens verbindingen

In bijlage A worden de gegevens van de verbindingen van Woonstichting Patrimonium weergegeven.



8. Onze financiën

De financiële continuïteit van Patrimonium is van primair belang. Alleen dan kan Patrimonium haar doelstellingen waarmaken. Het financieel beleid is er op gericht om de continuïteit te waarborgen. Tegelijkertijd wil Patrimonium presteren naar vermogen, ofwel de beschikbare middelen primair inzetten voor haar missie en ambitie.

De woningmarkt in het algemeen en de huursector in het bijzonder hebben nog te maken met onzekerheden. Dit wordt veroorzaakt door stagnerende verkoop van bestaande en nieuwe woningen, alsmede onzekerheden over de mogelijke overheidsmaatregelen met betrekking tot de woningmarkt. Patrimonium streeft er naar om te allen tijde toegang te hebben tot de geld- en kapitaalmarkt. Daarom heeft Patrimonium normen gesteld voor haar financiële sturing en derhalve het risicoprofiel.

8.1. Onze strategie


8.1.1. Financiële continuïteit

Patrimonium is zich bewust van de maatschappelijke taak. Als woningcorporatie is Patrimonium een private onderneming met een publieke taak. Hierbij wordt evenwicht gezocht tussen de maatschappelijke missie, de eisen die de markt stelt en de financiële continuïteit. Teneinde de maatschappelijke doelstellingen te realiseren wordt door Patrimonium onrendabel geïnvesteerd. Het door middel van extra activiteiten genereren van verdien capaciteit behoort tot de maatschappelijke taakuitoefening. Patrimonium vermijdt hierbij grote risico's. Patrimonium zoekt hierbij naar een balans tussen sociaal ondernemerschap en een aanvaardbaar risicoprofiel. Patrimonium wil haar weerstandsvermogen op een voldoende peil houden, zodat bij de jaarlijkse financiële beoordeling door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting de A-status blijft behouden.

8.1.2. Bedrijfsmatige werkorganisatie

Patrimonium streeft naar een bedrijfsmatige werkorganisatie waarin efficiency en kostenbewustheid periodiek wordt getoetst. Aan de hand van meerjarenbegroting wordt de jaarbegroting opgesteld en vindt bewaking van begrotingsposten plaats. In de kwartaalrapportage en het jaarverslag wordt gerapporteerd over de realisatie en analyse van de financiële voortgang. De uitkomsten worden eveneens getoetst aan beschikbare branchecijfers.

8.1.3. Doelstellingen samengevat

-  Behoud van financiële continuïteit.
-  Efficiënte werkorganisatie.

8.2. Resultaat 2011

Het boekjaar wordt afgesloten met een positief resultaat ten bedrage van € 1.384.993. Het resultaat voor belastingen bedraagt € 929.346.

Bedragen * € 1.000	Jaarrekening 2011	Begroting 2011	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	4.715	4.594	121
Bedrijfslasten	2.317	2.413	-96
Exploitatieresultaat	2.398	2.181	217
Resultaat vastgoedportefeuille	61	-0	61
Financieringsresultaat	-1.530	-1.756	226
Resultaat voor belastingen	929	425	504

De bedrijfsopbrengsten zijn hoger dan begroot vanwege incidentele overige opbrengsten, Lagere huurderiving en hogere vergoedingen voor servicekosten.

De bedrijfslasten zijn € 96.000 lager dan begroot, hetgeen voornamelijk kan worden verklaard door de lagere onderhoudskosten(€ 130.000), alsmede hogere kosten vanwege toename van zakelijke lasten, servicekosten en overige bedrijfskosten (€ 53.000) en lagere afschrijvingen (€ 18.000). Er is in 2011 een terughoudend beleid gevoerd op het gebied van het uitvoeren van vervanging van plafonds, keukenrenovaties en doucherenovaties bij woningen met lopende huurcontracten. Dit vindt vraaggestuurd plaats en is daardoor afhankelijk van de aanvraag door bewoners. Er is relatief veel onderhoud verricht tijdens woningmutaties.

Het per saldo lagere financieringsresultaat kan worden toegeschreven aan hogere rentebaten. Daarnaast zijn de rentelasten lager vanwege het thans relatief lage renteniveau ten aanzien van de leningen met een variabele rente.

Het positieve resultaat op de vastgoedportefeuille wordt veroorzaakt door lagere verkoopopbrengsten, alsmede lagere waardeverandering van de materiële vaste activa. In onderstaande tabel is het resultaat van de vastgoedportefeuille nader toegelicht.

Bedragen * € 1.000	Jaarrekening 2011	Begroting 2011	Vershil
Verkoopopbrengsten	232	334	-102
Waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille	-171	-334	163
Resultaat vastgoedportefeuille	61	0	61

8.3. Resultaten per activiteit

Onderstaande tabel geeft nader inzicht in de opbouw van de resultaten voor belastingen.

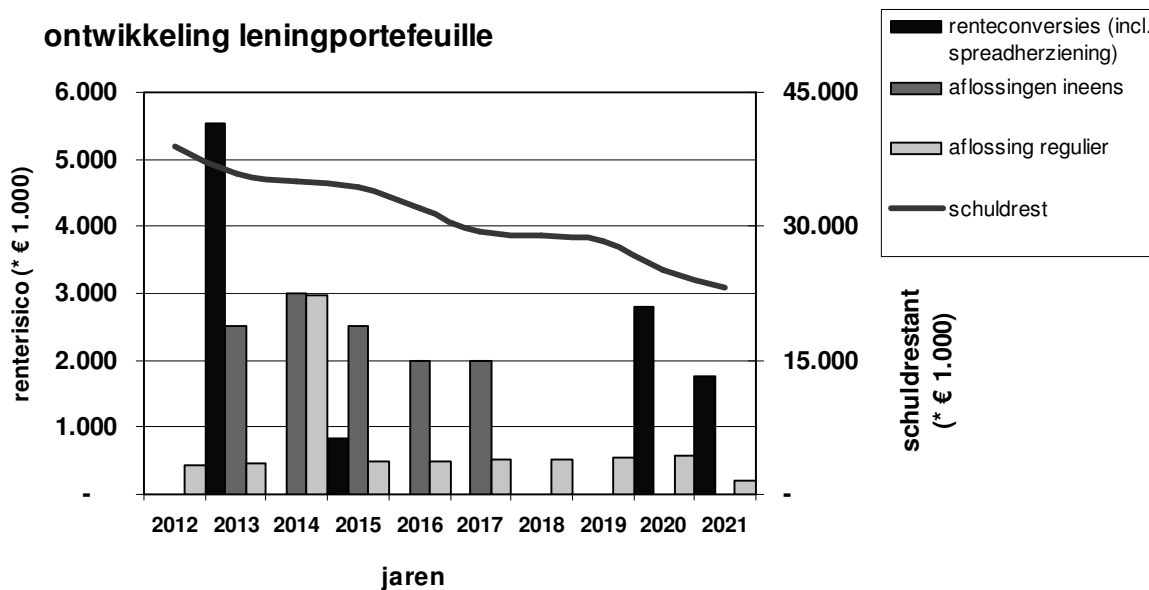
	Regulier beheer	Verkoop be- staand bezit	Project Ontwik- keling	Leef- baar- heid	totaal
Bedrijfsopbrengsten					
Huren	4.616	-	-	-	4.616
Vergoedingen	28	-	-	-	28
Verkoop onroerende zaken	0	232	-	-	232
Overige bedrijfsopbrengsten	71	-	-	-	71
Totaal bedrijfsopbrengsten	4.715	232	0	0	4.947
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen op mva	633	-	-	-	633
Overige waardeverandering mva	171	-	-	-	171
Personeelskosten	408	-	-	25	433
Lasten onderhoud	682	-	-	10	692
Overige bedrijfslasten	549	-	-	10	559
Totaal bedrijfslasten	2.443	0	0	45	2.488
Bedrijfsresultaat	2.272	232	0	-45	2.459
Financiële baten en lasten					
Rentebaten	40	-	-	-	40
Opbrengsten fin. vaste activa	0	-	-	-	0
Rentelasten	-1.570	-	-	-	-1.570
Totaal financiële baten en lasten	-1.530	0	0	0	-1.530
Groepsresultaat uit gewone be- drijfsuitoefening voor belastingen	742	232	0	-45	929

8.4. Treasury

Het treasurybeleid van Patrimonium is defensief van karakter. Het beleid is vastgelegd in een treasurystatuut. Jaarlijks wordt in de begroting een treasuryjaarplan opgesteld, waarin de voorgenomen treasury-activiteiten staan verwoord. Alle treasurytransacties die Patrimonium in het verslagjaar heeft uitgevoerd passen binnen dit statuut. Nieuwe financieringen op basis van de meerjaren liquiditeitsprognose worden altijd vooraf aan de Raad van Toezicht voorgelegd ter goedkeuring.

In 2011 is een deel van de toekomstige herfinanciering vastgelegd door middel van een lening met uitgestelde storting. Het betreft een lening ter grootte van € 5,0 miljoen.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille ultimo 2011 bedraagt 4,3% (ultimo 2010: 4,4%). De ontwikkeling van de huidige leningportefeuille geeft het navolgende beeld (bron: begroting 2012).



Hieruit blijkt dat het renterisico in relatie tot de omvang van de huidige leningenportefeuille beperkt is. Teneinde het renterisico te beperken zijn enkele rente-instrumenten afgesloten. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening (paragraaf 16.11).

In het verslagjaar waren geen beleggingen in welke vorm dan ook anders dan in het woningbezit. Liquide middelen zijn gedurende het gehele jaar in liquide vorm aangehouden op de bankrekeningen.

8.5. Financiële sturing

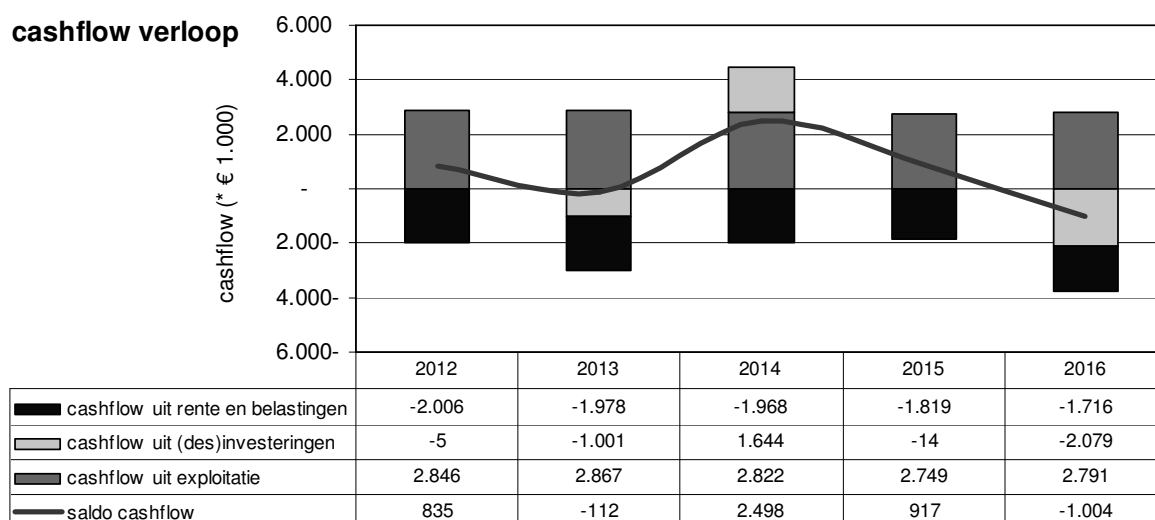
De huidige rijksmaatregelen met betrekking tot een inflatievolgende huurverhoging, opgelegde Vogelaarheffing en latere huurtoeslagheffing, integrale vennootschapsbelasting, integratieheffing van de BTW leiden tot een forse beperking van de investeringscapaciteit van corporaties. Het Rijk lijkt korte termijn oplossingen te zoeken teneinde de rijksbegroting sluitend te maken, terwijl er geen aandacht is voor het feit dat elke euro die gemoeid is met de getroffen maatregelen een veelvoud aan investeringscapaciteit voor sociale huisvesting kost.

Voor de meerjarenbegroting 2012-2021 zijn de navolgende parameters gehanteerd:

- 🏠 jaarlijks inflatievolgende huurverhoging, ofwel 2,0% per jaar;
- 🏠 huurderving 1% per jaar;
- 🏠 lastenstijging onderhoud 1% boven inflatie, ofwel 3,0% per jaar;
- 🏠 stijging van overige lasten 3,0% per jaar;
- 🏠 rente voor financieringsbehoefte van 5,25%.

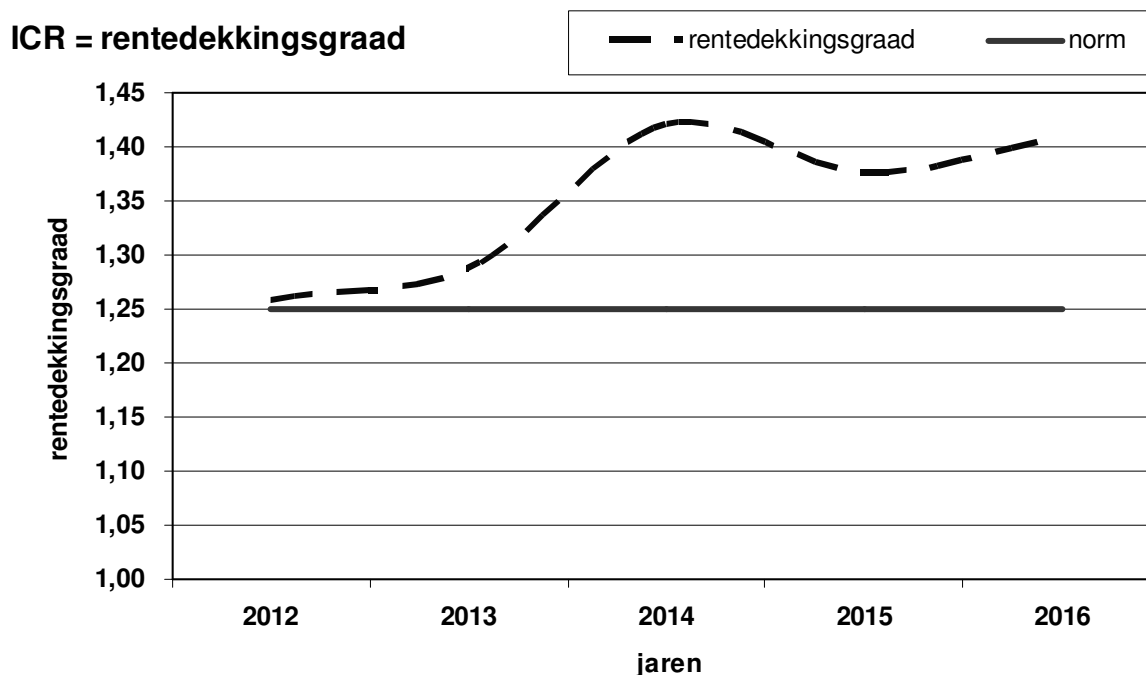
8.5.1. Sturen op exploitatie

De kasstromen uit exploitatie zijn de basis van de corporatie. De verhuur en beheer van het woningbezit vormt de core business van de organisatie. Het verloop van de vrije kasstroom bepaalt de mate waarin aflossingen kunnen plaatsvinden. Het verloop van de kasstromen (excl. aflossingen) van Patrimonium voor de komende jaren geven het volgende beeld. (bron: begroting 2012)



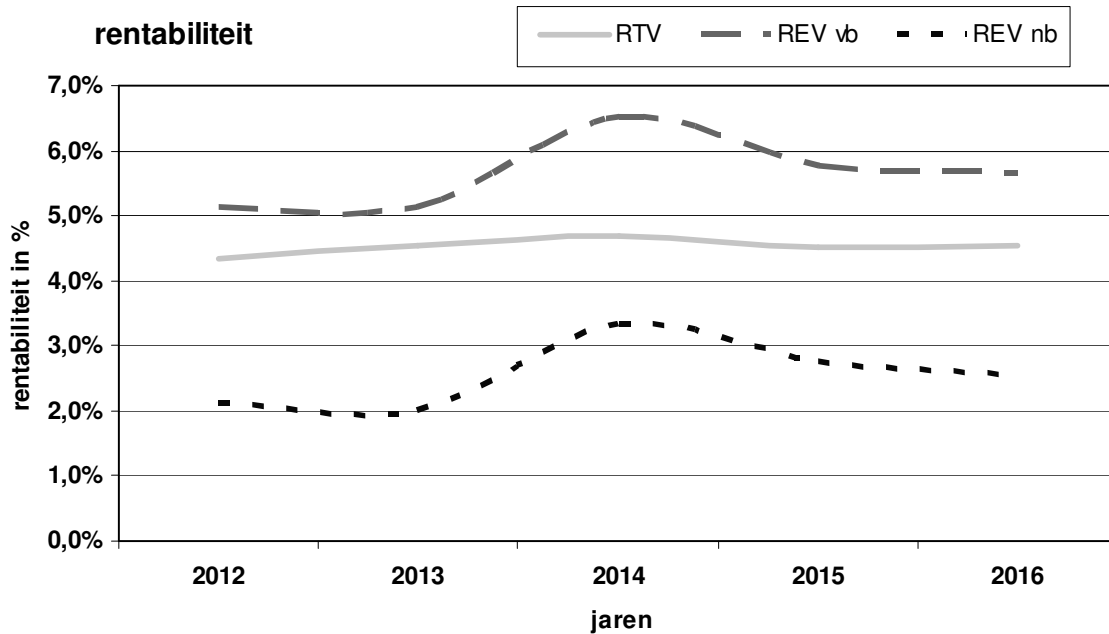
De per saldo negatieve kasstroom in 2013 is beperkt te noemen en wordt door de aansluitende jaren opgevangen. Het saldo van de cashflow over de gehele prognoseperiode laat een positief verloop zien. In 2016 is te zien dat door te verwachten investeringen er een per saldo negatieve cashflow optreedt.

Kapitaalintensieve organisaties als corporaties moeten beoordelen in welke mate zij in staat zijn om de rentelasten te voldoen uit de operationele kasstromen. De rentedekkingsgraad ofwel interest coverage ratio (ICR) is daar een goede graadmeter voor. Indien de ICR kleiner dan 1 is, worden onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten te betalen. De verwachte ontwikkeling van de ICR kan als volgt worden weergegeven. (bron: begroting 2012)

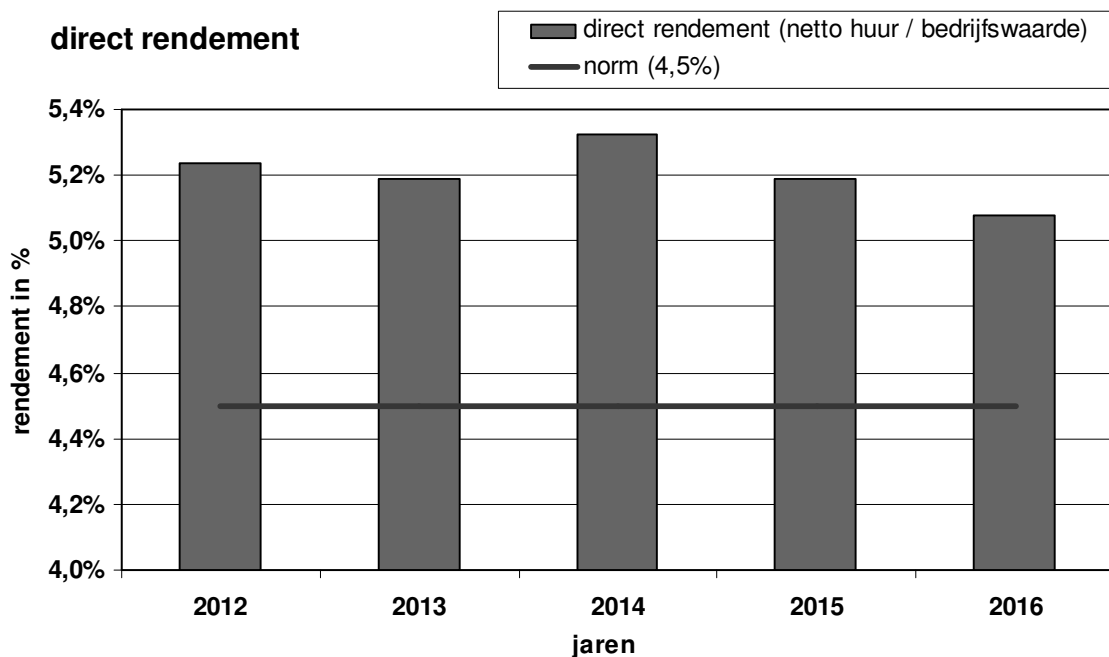


8.5.2. Sturen op rendement

Een andere wijze om te kijken naar financiële sturing is de beoordeling van het rendement op de vastgoedexploitatie. Patrimonium maakt hierbij onderscheid tussen het rendement op het totaal vermogen (RTV) en het rendement op het eigen vermogen (REV). In onderstaande grafiek is de rentabiliteit weergegeven. (bron begroting 2012)



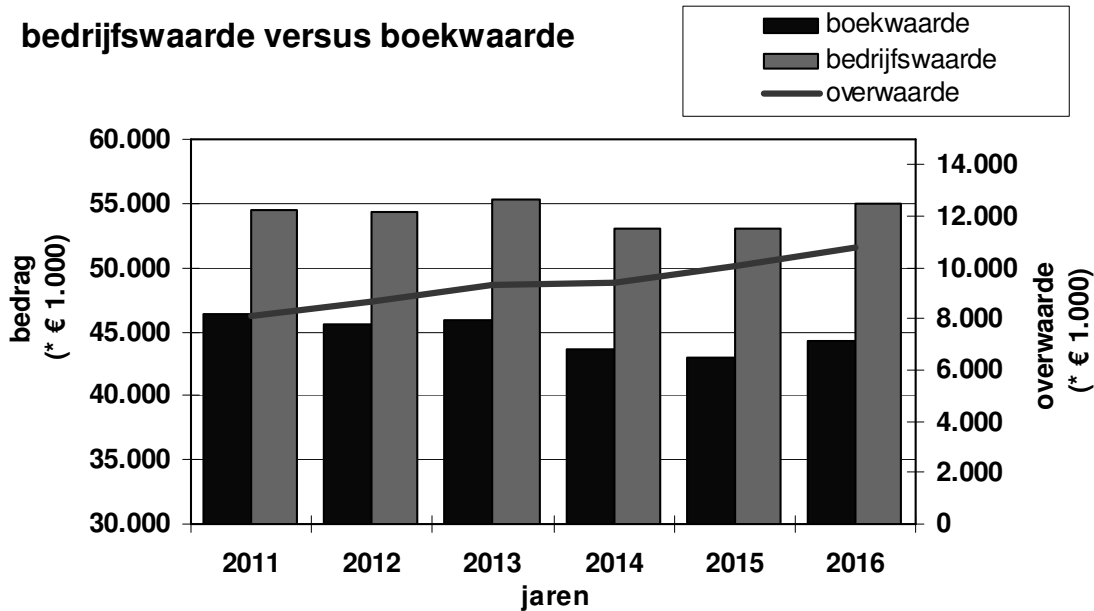
Met betrekking tot het rendement op het eigen vermogen is zowel het rendement voor belastingen (REV vb) als na belastingen (REV nb) weergegeven. Hieruit blijkt hoe groot het effect van de belastingplicht is. Indien wordt gekeken naar het direct rendement (huuropbrengsten minus exploitatiekosten t.o.v. de bedrijfswaarde) op de vastgoedexploitatie, dan levert dit het navolgende beeld op. (bron: begroting 2012)



Het direct rendement is hoger dan de huidige gemiddelde vermogenskostenvoet. Het direct rendement geeft een indicatie voor de mate waarin de corporatie een rentestijging kan opvangen. Bovenstaande grafiek laat zien dat de financiële ruimte beperkt is.

8.5.3. Sturen op waarde-ontwikkeling

Ten aanzien van de ontwikkeling van de vastgoedwaarde kan het waardeverloop op verschillende grondslagen worden weergegeven. Het gaat daarbij om de waarderingsgrondslag van het woningbezit. De navolgende grafiek geeft het waardeverloop van het bezit weer bij zowel waardering tegen historische kostprijs als waardering tegen bedrijfswaarde.
(bron: begroting 2012)



Door jaarlijkse afschrijvingen daalt de boekwaarde van het woningbezit. De bedrijfswaarde kent vooralsnog een geringe waardeontwikkeling in de eerstkomende jaren. De bedrijfswaarde van het bezit blijft te allen tijde boven de boekwaarde.

8.5.4. Sturen op vermogensontwikkeling

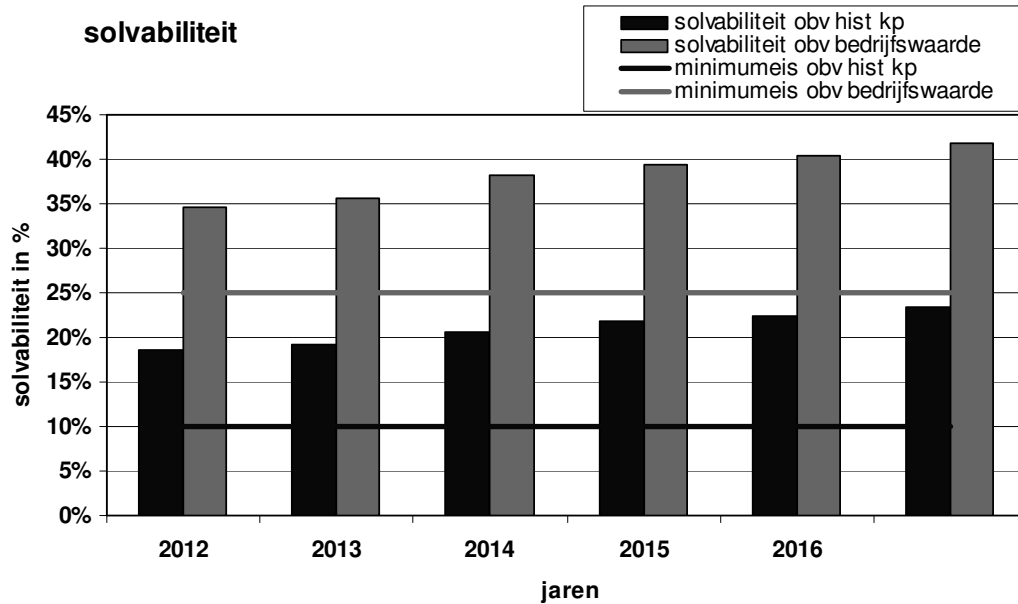
De solvabiliteit van een organisatie geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan de financiële verplichtingen kan voldoen. Het geeft de financiële buffer aan teneinde tegenvallers te kunnen opvangen. De solvabiliteit wordt weergegeven als kengetal door het eigen vermogen uit te drukken in een percentage van het balanstotaal.

De gewenste hoogte van de solvabiliteit hangt in sterke mate af van de toekomstige activiteiten en de daarmee samenhangende risico's. Zijn de activiteiten beperkt qua omvang en risico, dan kan worden volstaan met een lagere solvabiliteit. Zijn de ambities voor de toekomst hoog, dan zal ook de financiële buffer van voldoende omvang moeten zijn om de risico's het hoofd te kunnen bieden. Gestreefd wordt naar een solvabiliteit op basis van waardering tegen historische kostprijzen van tenminste 10% op lange termijn (ondergrens).

Een andere indicator om de financiële positie van Patrimonium te beoordelen is de bedrijfswaarde van het woningbezit, alsmede de ontwikkeling daarvan. De bedrijfswaarde geeft de toekomstige verdien capaciteit weer van het corporatiebezit. Daar waar de waardering tegen historische kostprijzen terugkijkt naar de in het verleden betaalde investeringsbedragen, gaat de bedrijfswaarde uit van de toekomstige kasstromen. Het laatste geeft daarom een beter beeld van de waarde van het bezit.

Vooralsnog hanteert Patrimonium de historische kostprijzen als basis voor haar externe verslaggeving. Voor de interne sturing wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de bedrijfswaarde. Behalve de gewenste solvabiliteit op basis van historische kostprijzen wordt de gewenste solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde door Patrimonium gesteld op tenminste 25%.

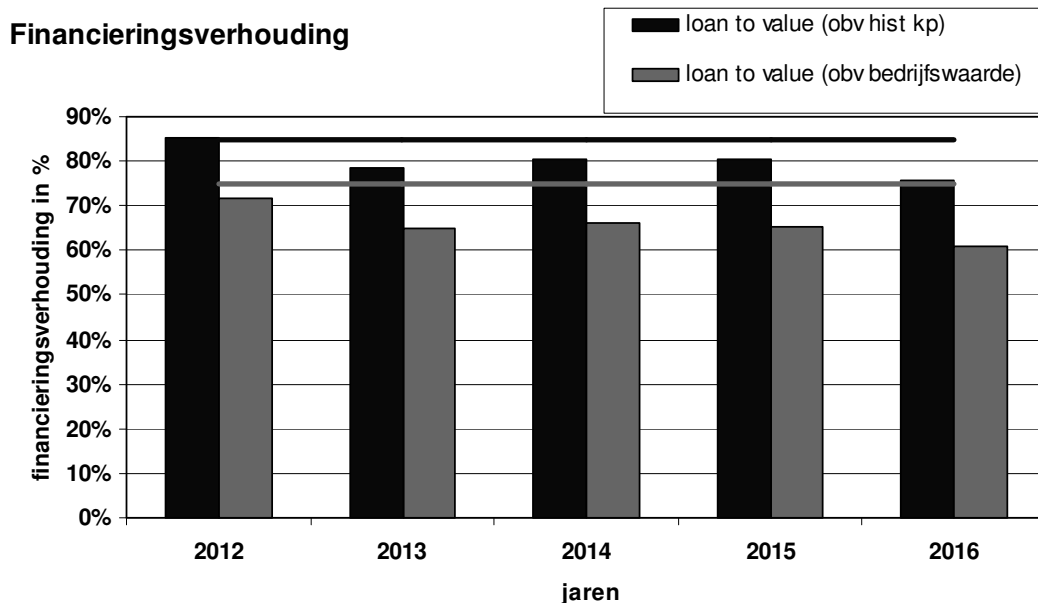
(bron: begroting 2012)



Uit voorgaande grafiek blijkt dat de solvabiliteit zowel op basis van waardering tegen historische kostprijzen als op basis van waardering tegen bedrijfswaarde boven de intern gestelde minimumgrenzen blijft.

Een andere manier om te kijken naar de ontwikkeling van het vermogen is de beoordeling van de financieringsverhouding. De mate waarin het woningbezit is gefinancierd met vreemd vermogen wordt uitgedrukt in de loan-to-value ratio. Dit wordt in de volgende grafiek weergegeven.

(bron: begroting 2012)



Uit voorgaande grafiek blijkt dat de financieringsverhouding op basis van de historische kostprijsbenadering de eerstkomende jaren schommelt rond de norm van 85%. Dit betekent dat het bezit relatief veel gefinancierd is met vreemd vermogen.

Op basis van de bedrijfswaarde bedraagt de financieringsverhouding in 2011 circa 72%, hetgeen lager dan het normpercentage is. In de komende jaren verbetert de verhouding zich in geringe mate.

DEEL E

JAAARREKENING

9. Kengetallen

	2011	2010	2009	2008	2007
Aantal verhuureenheden					
In exploitatie	840	842	807	734	744
In aanbouw	0	0	41	75	0
Mutaties in het bezit					
Toevoegingen aan het bezit	1	41	76	0	9
Verkoop	3	6	3	3	11
Sloop	0	0	0	7	0
Mutaties	-2	35	73	-10	-2
Totale personeelsbezetting (fte's)					
a. administratief	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
b. technisch	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Verhuur en incasso					
1. toewijzingen	70	103	149	52	48
2. verhuringen	57	95	140	43	40
3. huurmatigingen	216	198	199	208	222
4a. goedkope woningen < € 361,66	101	106	114	115	137
4b. betaalbare woningen > € 361,66- < € 554,76	712	710	678	613	600
4c. dure woningen > € 554,76	25	22	11	2	3
4d. overige woongelegenheden	2	4	4	4	4
5. huurachterstand in % (zittende huurders)	0,51%	0,62%	0,90%	0,73%	0,41%
6. huurderving in %	0,50%	0,81%	0,90%	0,86%	2,61%
Continuïteit					
1. current ratio	2,7	1,3	2,0	1,1	3,8
2. solvabiliteit	19,6%	17,1%	13,6%	14,4%	11,7%
3. rentabiliteit eigen vermogen (REV)	16,2%	29,6%	15,4%	29,3%	-17,7%
4. rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	5,8%	6,9%	4,9%	6,9%	0,6%
Kwaliteit woningbezit per verhuureenheid					
1. dagelijks onderhoud inclusief eigen dienst	404	242	402	377	343
2. planmatig onderhoud	484	445	451	625	708
Balans / winst- en verliesrekening per vhe					
1. eigen vermogen	11.828	10.155	8.175	7.788	5.941
2. afschrijvingen	753	802	685	691	633
3. salarissen en sociale lasten	515	498	506	532	500
4. overige bedrijfslasten	665	589	623	589	466
5. bedrijfsresultaat	2.928	3.837	3.056	3.606	121
6. financiële baten en lasten	1.822	1.569	1.524	1.619	1.394
7. jaarresultaat	1.649	2.320	1.092	1.766	-1.277

10. Geconsolideerde balans per 31 december 2011

(voor resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31 december 2011	31 december 2010
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	16.1		
- (On)roerende zaken in exploitatie	16.1	46.413.588	47.159.620
- (On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	16.1	499.100	535.884
		46.912.688	47.695.504
Financiële vaste activa	16.2		
- Latente belastingvorderingen	16.2	489.039	161.929
Totaal vaste activa		47.401.727	47.857.433
VLOTTENDE ACTIVA	16.3		
Vorraden	16.3	29.284	33.101
Vorderingen	16.4		
- Huurdebiteuren	16.4	20.671	25.232
- Gemeenten	16.4	0	0
- Overige vorderingen	16.4	150.085	22.271
- Overlopende activa	16.4	38.145	454.907
		208.901	502.410
Liquide middelen	16.5	2.924.256	1.508.007
Totaal vlottende activa		3.162.441	2.043.518
Totaal activa		50.564.168	49.900.951

Passiva	Ref.	31 december 2011	31 december 2010
Groepsvermogen	16.6		
- Eigen vermogen	16.6	8.550.844	6.597.413
- Resultaat boekjaar	16.6	1.384.993	1.953.431
		9.935.837	8.550.844
Egalisatierekeningen	16.7		
- Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten	16.7	38.454	39.369
Voorzieningen	16.8		
- Latente belastingverplichtingen	16.8	508.303	392.199
Langlopende schulden	16.9		
- Leningen overheid	16.9	16.789.240	17.224.243
- Leningen kredietinstellingen	16.9	22.100.000	22.105.326
		38.889.240	39.329.569
Kortlopende schulden	16.10		
- Schulden aan kredietinstellingen	16.10	440.000	421.000
- Schulden aan leveranciers	16.10	41.359	105.415
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.10	19.723	270.477
- Overige schulden en overlopende passiva	16.10	691.252	792.078
		1.192.334	1.588.970
Totaal passiva		50.564.168	49.900.951

11. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

	Ref.	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	17.1	4.616.469	4.358.219
Vergoedingen	17.2	28.094	15.874
Overheidsbijdragen		0	0
Verkoop onroerende zaken	17.3	231.519	633.562
Overige bedrijfsopbrengsten	17.4	70.883	26.372
Totaal bedrijfsopbrengsten		4.946.965	5.034.027
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa	17.5	632.507	675.537
Overige waardeverandering materiële vaste activa	17.6	170.699	-317.976
Lonen en salarissen		325.185	315.765
Sociale lasten		41.230	37.842
Pensioenlasten		66.315	65.364
Lasten onderhoud	17.7	692.621	522.703
Overige bedrijfslasten	17.8	558.699	503.777
Totaal bedrijfslasten		2.487.256	1.803.012
Bedrijfsresultaat		2.459.709	3.231.015
Financiële baten en lasten	17.9		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.9	40.034	178.673
Opbrengsten financiële vaste activa	17.9	0	10.966
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.9	1.570.397	1.510.551
Totaal financiële baten en lasten		-1.530.363	-1.320.912
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		929.346	1.910.103
Belastingen	17.10	-455.647	-43.328
Netto resultaat		1.384.993	1.953.431

12. Geconsolideerd kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode (*€ 1.000)

	2011	2010
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	2.460	3.231
Aanpassingen voor		
- waardeveranderingen materiële vaste activa	171	-318
- afschrijvingen	632	676
- egalisatierekeningen	-1	-1
- voorzieningen	116	392
	918	749
Veranderingen in het werkkapitaal		
- voorraden	4	3
- vorderingen	293	-384
- onderhanden werk	0	0
- kortlopende schulden	-397	-533
	-100	-914
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	3.278	3.066
Ontvangen rente	40	190
Betaalde rente	-1.570	-1.511
Belasting naar de winst	455	43
	-1.075	-1.278
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.203	1.788
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
(des)Investeringsactiviteiten in:		
- materiële vaste activa	-20	-4.089
- financiële vaste activa	-327	28
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-347	-4.061
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Langlopende schulden:		
- ontvangsten	0	0
- aflossingen	-440	-421
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-440	-421
Mutatie liquide middelen	1.416	-2.694
Controle		
Stand liquide middelen ultimo boekjaar	2.924	1.508
Stand liquide middelen begin boekjaar	1.508	4.202
Mutatie liquide middelen	1.416	-2.694

13. Algemene toelichting

13.1. Toelating en inschrijving

Naam	: Christelijke Woonstichting Patrimonium
Adres	: Marsdiep 4, 8321 MC Urk
Postadres	: Postbus 116, 8320 AC Urk
Gevestigd in de gemeente	: Urk
Telefoon (Fax)	: 0527-681705 (0527-685840)
E-mail adres	: info@patrimoniumurk.nl
Website	: www.patrimoniumurk.nl
Oprichtingsdatum	: 21 mei 1954
Handelsregister	: 39049354

Patrimonium is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Urk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Urk.

13.2. Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. In 2011 is een herziene richtlijn uitgebracht met verplichte ingangsdatum voor verslagjaren vanaf 2012. In afwachting van binnen de sector uit te brengen leidraden is niet tot eerdere toepassing besloten.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.



13.3. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Christelijke Woonstichting Patrimonium en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien.

Nieuwe groepsmaatschappijen worden in aanmerking genomen vanaf het tijdstip waarop invloed van betekenis op het zakelijke en het financiële beleid is verworven. Afgestoten groepsmaatschappijen worden verwerkt tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen zijn:

-  Patrimonium Urk Holding B.V. te Urk (100% belang)
-  Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Urk (100% belang)

De activiteiten van Patrimonium Urk Holding B.V. bestaan voornamelijk uit het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het besturen van alsmede het financieren van andere ondernemingen binnen het statutair werkgebied.

Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling B.V. heeft ten doel het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van de Chr. Woonstichting Patrimonium en Patrimonium Urk Holding B.V. of andere dochtermaatschappijen daarvan.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

In het verslagjaar hebben er geen activiteiten in de groepsmaatschappijen plaatsgevonden.

13.4. Schattingen

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

14. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

14.1. Algemeen

14.1.1. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

14.1.2. Verwerking verplichtingen

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. (On)roerende zaken in exploitatie

De oorspronkelijke investeringen in complexen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens wordt hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet op het vreemd vermogen. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van onderhoud door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van een geografische indeling van de gemeente Urk en daarbinnen is een indeling gemaakt op basis van de producten eengezinswoning, gelijkvloerse eenheden, multifunctionele eenheden, één- en tweepersoonseenheden en bijzondere doelgroepen. Daarnaast is gekeken naar de doelgroepen gezinnen, senioren, jongeren en gehandicapten. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en realiseerbare waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau. Bij de toets tussen de historische kostprijs en realiseerbare waarde wordt de egalisatierekening betrokken.

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de realiseerbare waarde overschrijdt. De realiseerbare waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur, woningen bestemd voor de verkoop op korte en langere termijn en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2011 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhogingen van 2,0% in 2012 en navolgende jaren;
- jaarlijkse huurderiving van 1,0% (voorgaand jaar: 1,0 %);
- inflatie van 2,0%, voor kostenstijging wordt uitgegaan van 3,0% per jaar (inflatie plus 1,0%);
- zakelijke lasten op basis van werkelijke lasten (voorgaand jaar idem);
- lasten van algemeen beheer € 759 (voorgaand jaar: € 720) per verhuureenheid per jaar.
- kosten van onderhoud voor de eerste tien planjaren op basis van de meerjaren onderhoudsbegroting en daarna op basis van een bedrijfseconomische norm gebaseerd op de kenmerken per complex, zoals CV, lift, materiaal van kozijnen. Deze norm varieert van € 875 tot € 1.328 per jaar per verhuureenheid (voorgaand jaar norm na 10e jaar € 804 tot € 1.329);
- investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen;
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode minus sloopkosten (voorgaand jaar: idem), of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop;
- een rekenrente van 5,25% (voorgaand jaar: 5,25%);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen. De minimale levensduur is minstens 10 jaar, tenzij er concrete (herstructurerings-)plannen zijn opgesteld.
- De heffingsbijdrage van het Central Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille.

De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de waardering op de balans.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en vervolgens contant gemaakt.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Gegeven het feit dat de verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

14.3. (On)roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van niet te dekken stichtingskosten. Voorts

wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post voorraad onderhanden werk, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij resultaatneming van het project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

14.4. (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

14.5. Financiële vaste activa

14.5.1. Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogens-waardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de deelnemende rechtspersoon in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

14.6. Voorraden

Waardering van voorraden magazijn vindt plaats tegen verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid.

14.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

14.7.1. Huurdebiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

14.8. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

14.9. Egalisatierekening

14.9.1. Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten

De uitgegeven erfpachten hebben betrekking op verkochte onroerende zaken waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven. De rechten worden verantwoord in het jaar van uitgifte. De ontvangen afkoopbedragen worden jaarlijks (lineair) ten gunste van het resultaat gebracht op basis van een erfpachtsduur van 50 jaar.

14.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden verantwoord voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat, voor zover deze verplichtingen en risico's niet reeds als waardecorrectie op de desbetreffende actiefpost zijn verantwoord. Eveneens worden voorzieningen gevormd voor verliezen die naar waarschijnlijkheid in de toekomst zullen worden geleden, maar die voortkomen uit risico's die op balansdatum reeds aanwezig zijn. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

14.10.1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

14.10.2. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld. Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voor-

waartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien Patrimonium daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde (5,25%).

14.11. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

14.12. Overige activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

15. Grondslagen voor bepaling van het resultaat algemeen

15.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

15.2. Opbrengstverantwoording

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

15.3. Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten en lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening maar op grond van de aard, omvang of het incidenteel karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin.

15.3.1. Buitengewone posten

Als buitengewone baten en lasten worden aangemerkt de baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk zijn te onderscheiden van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

15.4. Bedrijfsopbrengsten

15.4.1. Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum (2011:1,3%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar een "huurvaste periode" geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

15.4.2. Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

15.4.3. Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden).

Winsten op nieuwbouw koopwoningen worden verantwoord naar rato van voortgang van het onderhanden werk, waarbij positieve resultaten worden verantwoord voor zover verkoop aan derden heeft plaatsgevonden. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

15.5. Bedrijfslasten

15.5.1. Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijging- of vervaardigingprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode dan wel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Op de grondcomponent wordt niet afgeschreven.

15.5.2. Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activa-posten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

15.5.3. Periodiek betaalde beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

15.5.4. Pensioenlasten

De pensioenregeling die Patrimonium heeft afgesloten betreft de regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Dit betreft een toegezegd-pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegd-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregeling betaalt Patrimonium op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van de premies heeft de corporatie geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze regeling. Patrimonium heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als pensioenlasten als deze verschuldigd zijn.

15.5.5. Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten ten behoeve van het planmatig onderhoud, evenals de kosten ten behoeve van het klachten- en mutatieonderhoud 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik.

In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst verantwoord onder de post lonen, salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

15.5.6. Rentebaten en rentelasten

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

15.5.7. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

15.5.8. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Patrimonium integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

15.6. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Patrimonium dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

De waardering van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') is afhankelijk van het feit of het onderliggende van het derivaat beursgenoteerd is of niet. Indien het onderliggende beursgenoteerd is, dan wordt het derivaat tegen reële waarde opgenomen. Indien het onderliggende niet-beursgenoteerd is, wordt het derivaat tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast of niet.

Patrimonium past hedge accounting toe op een aantal afgeleide financiële instrumenten. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit gedocumenteerd. Patrimonium stelt door middel van een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit kan gebeuren door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie.

Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent het volgende.

- ☛ Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- ☛ Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Patrimonium past kostprijshedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde vastrentende schulden worden omgezet in variabel rentende leningen. Het eventuele ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt verantwoord in de winst- en-verliesrekening onder de financiële baten en lasten.

15.7. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

15.7.1. Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderversverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van de corporatie. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Patrimonium binnen de sector gangbare uitgangspunten.





15.7.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Projecten kunnen ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

15.7.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie in de jaarrekening heeft Patrimonium een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008 t/m 2011 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

-  De verwerking van sloopwoningen;
-  Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
-  De bepaling van de dotatie aan de voorziening voor onderhoud.
-  Toepassing van de herbestedingsreserve

Dientengevolge kan de fiscale last over 2011 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

15.8. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

16. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011

16.1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is in het navolgende schema samengevat:

	(On)roerende zaken in exploitatie	(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie
Stand begin boekjaar		
- Aanschafwaarde	57.016.417	764.434
- Cumulatieve afschrijving	-9.856.797	-228.550
Boekwaarde 1-1-2011	47.159.620	535.884
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	210.692	0
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-203.114	-73.756
- Desinvesteringen (afschrijvingen)	12.812	73.756
- Waardeveranderingen	-170.699	0
- Overboeking naar voorzieningen	0	0
- Overige overboekingen	0	0
- Afschrijvingen	-595.723	-36.784
Totaal mutaties	-746.032	-36.784
Stand einde boekjaar		
- Aanschafwaarde	57.023.995	690.678
- Cumulatieve afschrijving	-10.610.407	-191.578
Boekwaarde 31-12-2011	46.413.588	499.100
Afschrijvingstermijnen		
	Annuïtair	Lineair
- Grond	n.v.t.	n.v.t.
- Opstallen	50	n.v.t.
- C.V.-installaties	25	n.v.t.
- Woningverbetering	25	n.v.t.
- Woningaanpassingen	20	n.v.t.
- Kantoorgebouw	n.v.t.	50
- Werkplaats	n.v.t.	50
- Inventaris	n.v.t.	5
- Automatisering	n.v.t.	5
- Vervoermiddelen	n.v.t.	5

16.1.1. Investerings

De investeringen in de onroerende zaken in exploitatie hebben betrekking op de aankoop van één woning in het kader van Patrimonium Verzilverd Wonen en de aangebrachte woningverbeteringen in het kader van een energieproject. Tenslotte is een verkregen subsidie ten behoeve van de verpleegeenheden in Het Ankerlicht ook hieronder verantwoord. De desinvesteringen betreffen de verkoop van 3 huurwoningen. De waardeveranderingen van de (on)roerende zaken in exploitatie hebben betrekking op afboekingen en terugname van eerder verantwoorde afboekingen van enkele clusters op grond van de jaarlijkse toets van de boekwaarde versus de bedrijfswaarde (impairmenttest). Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 39 eenheden voor verkoop zijn geormerkt. De reële waarde van deze woningen bedraagt € 5,4 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 1,3 miljoen.

16.1.2. Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt aan het einde van het boekjaar € 56,6 miljoen (2010 € 54,8 miljoen). De bij de berekening gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen onder de grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling. Indien rekening wordt gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de leningenportefeuille bedraagt de gecorrigeerde bedrijfswaarde € 58,5 miljoen (2010: € 57,3 miljoen).

De mutatie in de bedrijfswaarde is weergegeven in paragraaf 17.11.

16.1.3. Erfpacht

In het verleden is een perceel grond in erfpacht uitgegeven in het kader van verkochte onroerende zaken. Dit betreffen de verkochte eenheden aan Philadelphia van het in 2004 opgeleverde nieuwbouwproject in de Polderwijk. De grondwaarde hiervan is opgenomen onder de materiële vaste activa in exploitatie en bedraagt € 45.778. De ontvangen afkoopsom voor het erfpachtrecht is verantwoord in een egalisatierekening en wordt jaarlijks aan het resultaat toegerekend op basis van een lineaire vrijval.

16.2. Financiële vaste activa

Het verloop van de latente belastingvorderingen is in het navolgende schema samengevat:

Latente belastingvorderingen	
Stand per 1 januari 2011	161.929
Af: mutatie uit hoofde van waardering leningen (per 1-1-2008)	-25.854
Bij: mutatie uit hoofde van woningverkoop binnen 5 jaar	46.526
Bij: mutatie uit hoofde van niet aangewende HIR	6.775
Bij: mutatie uit hoofde van niet aangewende HBR	299.663
Stand per 31 december 2011	489.039

De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waarde van de leningen volgens de fiscale voorschriften enerzijds en de jaarverslaggeving anderzijds ten tijde van het opstellen van de fiscale openingbalans per 1-1-2008. Deze latentie wordt in 10 jaar aan het resultaat toegerekend. Daarnaast betreft het de latente belastingvordering met betrekking tot het waarderingsverschil uit hoofde van de ingerekende verkoop van huurwoningen. Tenslotte is er een bedrag als latente belastingvordering opgenomen uit hoofde van niet aangewende herinvestingsreserve en herbestedingsreserve. Indien de latente belastingvordering voor de tijdelijke verschillen tussen de waarde van de materiële vaste activa in exploitatie volgens de fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarde volgens de jaarrekening anderzijds wordt gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 13,9 miljoen. Naar verwachting zal deze latentie met betrekking tot de materiële vaste activa niet binnen afzienbare tijd tot afwikkeling komen.

16.3. Voorraden

	31-12-2011	31-12-2010
Vorraden magazijn	29.284	33.101

Dit betreffen de voorraden in het magazijn.

16.4. Vorderingen

	31-12-2011	31-12-2010
Huurdebiteuren	20.671	25.232
Overige vorderingen	150.085	22.271
Overlopende activa	38.145	454.907
Totaal	208.901	502.410

16.4.1. Huurdebiteuren

	31-12-2011	31-12-2010
Huurdebiteuren	23.481	29.475
Af: voorziening debiteuren	-2.810	-4.243
Totaal	20.671	25.232

De achterstand van zittende huurders ultimo boekjaar bedroeg 0,51% van de jaarhuur (vorig jaar 0,67%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen die een resterende looptijd hebben van langer dan één jaar. De mutatie in de voorziening debiteuren betreft een onttrekking aan de voorziening.

16.4.2. Overige vorderingen

	31-12-2011	31-12-2010
Vennootschapsbelasting	137.731	0
Vorderingen op vertrokken huurders	15.238	11.240
Voorziening vertrokken huurders	-14.648	-11.240
Vooruitbetaalde premie collar	11.218	21.428
Fietsplan	546	843
Totaal	150.085	22.271

De mutatie in de voorziening vertrokken huurders betreft een per saldo onttrekking aan de voorziening. De reële waarde van de Collar bedraagt per balansdatum €85.677 negatief.

16.4.3. Overlopende activa

	31-12-2011	31-12-2010
Nog te ontvangen bedragen	484	426.750
Nog te ontvangen rente	12.563	4.714
Vooruitbetaalde bedragen	25.098	23.443
Totaal	38.145	454.907

Onder de overige vorderingen en overlopende activa zijn geen bedragen die als langlopend kunnen worden aangemerkt.

16.5. Liquide middelen

	31-12-2011	31-12-2010
Kas	1.317	1.226
R.C. banken en gemeente	413.188	169.215
Deposito's	2.509.751	1.337.566
Totaal	2.924.256	1.508.007

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.

16.6. Groepsvermogen

16.6.1. Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2011	8.550.844
Bij: uit resultaatbestemming 2011	1.384.993
Stand per 31 december 2011	9.935.837

16.7. Egalisatierekeningen

	Erfpachtrecht
Stand per 1 januari 2011	39.369
Af: vrijval ten gunste van het resultaat	-915
Stand per 31 december 2011	38.454

16.8. Voorzieningen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor tijdelijk verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latente belastingverplichtingen
Stand per 1 januari 2011	392.199
Bij: mutatie 2011	116.104
Stand per 31 december 2011	508.303

16.9. Langlopende schulden

16.9.1. Leningen

	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal 31-12-2011	Totaal 31-12-2010
Leningen overheid	10.258.036	6.531.204	16.789.240	17.224.243
Leningen kredietinstellingen	2.500.000	19.600.000	22.100.000	22.105.326
Totaal langlopende schulden	12.758.036	26.131.204	38.889.240	39.329.569

Het verloop van de leningen luidt als volgt:

Schuldrestant per 1 januari 2011	39.750.569
- Nieuwe leningen	0
- Aflossingen 2011	-421.329
Schuldrestant per 31-12-2011	39.329.240
- Aflossingsverplichting 2012	-440.000
Langlopende schulden per 31 december 2011	38.889.240

De gemiddelde rente ultimo boekjaar bedroeg 4,3% (2010: 4,4%). De rentabiliteitswaarde van de leningen bedraagt ultimo 2011 € 38,0 miljoen.

Met betrekking tot leningen met een schuldrestant ten bedrage van € 19,6 miljoen, is een recht van hypotheek verstrekt. In totaal is er onroerend goed voor een bedrag van € 20 miljoen hypothecair verbonden.

16.10. Kortlopende schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Schulden aan kredietinstellingen	440.000	421.000
Schulden aan leveranciers	41.359	105.415
Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.723	270.477
Overige schulden en overlopende passiva	691.252	792.078
Totaal	1.192.334	1.588.970

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de aflossingsverplichtingen voor 2012 van de leningen (€ 440.000).

16.10.1. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2011	31-12-2010
Vennootschapsbelasting	0	146.909
Loonheffing	11.106	9.899
Premies sociale verzekeringen	3.128	3.368
Omzetbelasting	5.489	110.301
Totaal	19.723	270.477

16.10.2. Overige schulden en overlopende passiva

	31-12-2011	31-12-2010
Niet vervallen rente leningen	594.693	583.739
Vooruit ontvangen huur	13.066	14.692
Vooruit ontvangen huurtoeslag	38.241	37.768
Aangegane verplichtingen onderhoud	24.975	16.222
Nog te ontvangen facturen	9.745	121.921
Overige	10.532	17.736
Totaal	691.252	792.078

16.11. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Wet ketenaansprakelijkheid

In het kader van de Wet ketenaansprakelijkheid wordt, met het oog op risicobeperking voor alle betreffende aannemers (nieuwbouw, onderhoud) zowel de G-rekening constructie als de BTW-verleggingsregeling toegepast. Hierdoor is het risico vrijwel nihil.

Financiële instrumenten

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten. Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen.

Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende contracten
- fixe-constructies
- en gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals:
 - Ter dekking van de renterisico's van leningen met een schuldrestant ad € 6,5 miljoen zijn in het verleden renteswaps afgesloten. De leningen en bijbehorende swapcontracten hebben een restant looptijd variërend van 2014 tot en met 2017. De reële waarde van deze swapcontracten bedraagt per balansdatum € 953.094 negatief.
 - Met betrekking tot een leningen met een hoofdsom van € 5.200.000 en een looptijd tot 1 augustus 2013 is het renterisico afgedekt met een Collar. De rente is hierbij gemaximeerd op 5,5%. De reële waarde per balansdatum bedraagt € 85.677 negatief.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de verschillende financiële instrumenten per 31 december 2011:

	2011 reële waarde	2011 boek- waarde	2010 reële waarde	2010 boek- waarde
Financiële vaste activa	182.601	182.601	161.929	161.929
Liquide middelen	2.924.256	2.924.256	1.508.007	1.508.007
Langlopende schulden	37.536.000	38.889.240	37.448.000	39.329.569
Schulden aan kredietinstellingen	440.000	440.000	421.000	421.000
Derivaten:				
- rente-swap	-953.094	0	-802.348	0
- collars	-85.677	11.218	-123.711	21.428

Fiscale eenheid

Chr. Woonstichting Patrimonium vormt met Patrimonium Urk Holding BV en Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling BV een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting/vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

17. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening 2011

17.1. Huren

	2011	2010
Huuropbrengsten	4.639.478	4.393.657
Af: huurderiving	23.009	35.438
Totaal	4.616.469	4.358.219

De wijziging in de huuropbrengsten ten opzichte van vorig jaar is als volgt te verklaren:

Jaarhuur 2010		4.394.000
- Jaarlijkse huurverhoging	57.000	
- Effect nieuwbouw vorig jaar	190.000	
- Effect verkopen/sloop	-31.000	
- Huurharmonisatie	29.000	
Totaal mutatie		245.000
Jaarhuur 2011		4.639.000

17.2. Vergoedingen

	2011	2010
Vergoedingen	28.583	16.592
Derving wegens leegstand	489	718
Totaal	28.094	15.874

17.3. Verkoop onroerende zaken

	2011	2010
Opbrengst verkopen bestaand bezit	421.821	850.529
Af: boekwaarde	-190.302	-216.967
Totaal verkoop onroerende zaken	231.519	633.562

17.4. Overige bedrijfsopbrengsten

	2011	2010
Opbrengsten dienstverlening aan huurders	18.449	6.549
Vrijval egalisatierekening erfpachtrechten	915	916
Vergoedingen administratiekosten	6.152	7.945
Overige	11.106	10.962
Teruggaaf BTW voorgaande jaren	34.261	0
Totaal	70.883	26.372

17.5. Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2011	2010
Afschr. onroerende zaken in exploitatie	595.723	637.921
Afschr. (on)roerende zaken tdv de exploitatie	36.784	37.616
Boekresultaat verkochte activa tdv de exploitatie	0	0
Totaal	632.507	675.537

17.6. Overige waardeverandering materiële vaste activa

	2011	2010
Afwaardering nieuwbouwprojecten	0	0
Afwaardering en terugname van afwaarderingen in bestaand bezit	170.699	-317.976
Totaal	170.699	-317.976

De afwaardering en terugname van afwaarderingen in het bestaande bezit betreft een afwaardering op basis van de toepassing van de minimumwaarderingsregel.

17.7. Lasten onderhoud

	2011	2010
Klachtenonderhoud	141.501	109.549
Mutatie-onderhoud	144.212	37.460
Contractonderhoud	99.374	83.501
Niet-planmatig individueel onderhoud	106.873	99.137
Planmatig onderhoud overig	200.661	193.056
Totaal	692.621	522.703

17.8. Overige bedrijfslasten

	2011	2010
Directe exploitatielasten		
Belastingen en verzekeringen	251.040	232.962
Heffing CFV	50.376	44.112
Subtotaal heffingen	301.416	277.074
Servicekosten	28.583	16.592
Toevoeging voorziening debiteuren	3.830	-685
Subtotaal directe exploitatielasten	333.829	292.981

	2011	2010
Organisatiekosten		
Huisvestingskosten	17.762	17.658
Kantoorkosten	15.724	18.196
Kosten intern toezicht	25.875	10.615
Overige personeelskosten	25.097	32.411
Abonnementen en contributies	11.670	12.584
Automatiseringskosten	46.358	42.276
Verhuurkosten	6.466	9.661
Accountantskosten	29.796	24.801
Advieskosten	20.532	31.688
Kosten leefbaarheid	8.518	1.897
Overige kosten beheer	17.072	9.009
Subtotaal	224.870	210.796
Totaal overige bedrijfslasten	558.699	503.777

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2011	2010
Controle van de jaarrekening	15.779	15.277
Fiscale advisering	14.017	9.524
	29.796	24.801

17.9. Financiële baten en lasten

	2011	2010
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Liquide middelen	36.630	37.498
Overige rentebaten	3.404	141.175
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40.034	178.673
Opbrengsten financiële vaste activa		
Rente te vorderen BWS	0	10.966
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen	1.556.798	1.493.490
Overige rentelasten	13.599	17.061
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.570.397	1.510.551

Gedurende het jaar is er vanwege het ontbreken van projecten geen rente geactiveerd.

17.10. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2011	2010
Acute vennootschapsbelasting	0	-186.909
Correctie vpb 2008	-57.731	211.752
Correctie vpb 2009	0	344.237
Correctie vpb 2010	-186.909	
Mutatie latente belastingen	-211.007	-325.752
	-455.647	43.328

De belastbare winst over 2011 is als volgt bepaald:

Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	929.346
Fiscaal lager resultaat verkoop woningen	-231.519
Fiscaal niet geaccepteerde afschrijving woningen	595.723
Fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering mva in expl.	170.699
Mutatie voorziening onderhoud	-205.373
Fiscaal toegerekende disagio leningenportefeuille	-90.716
Fiscaal resultaat	1.168.160
Niet aftrekbare gemengde kosten	252
Niet aftrekbare heffing CFV	30.239
Fiscale winst	1.198.651
Toevoeging herbestedingsreserve	-1.198.651
Belastbaar bedrag	0

Over het belastbare bedrag ad € 0 is geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Voorwaarde is dat de herbestedingsreserve binnen drie jaar wordt aangewend.

17.11. Mutatie reële waarde materiële vaste activa in exploitatie

De reële waarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 2.250.000 ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

De mutatie in de reële waarde laat zich als volgt verklaren:

Omschrijving	Bedrag (* € 1.000)
Effect autonome mutatie	-49
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters	
in de huurprijscomponent	857
in de onderhoudslasten	240
in de overige lasten	-517
in de levensduur	1.246
in de restwaarde-inschatting	69
in de voorgenomen (des)investeringen	-158
Totaal nadere inschatting parameters	1.737
Gevolgen van mutaties in het bezit	
toevoegingen in het bezit	
verkocht bezit	-437
Totaal mutaties in het bezit	-437
Externe invloed op parameters	
Huurprijscomponent	0
Inflatie	480
Disconteringsvoet	0
Totaal externe invloed op parameters	480
Subtotaal	1.731
Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie leningen	-519
Totaal mutaties	2.250

18. Overige informatie

18.1. Werknemers

Gedurende 2011 zijn gemiddeld 7 werknemers in dienst. Uitgedrukt in fulltime equivalenten bedraagt het aantal medewerkers 5,9 (2010: 5,9). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

18.2. Vergoeding bestuurder en toezichthouders

De vergoeding van de eenhoofdige bestuurder gaat niet uit boven de norm zoals genoemd in de WOPT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens). De vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in het verslagjaar € 23.000. Op grond van de herleidbaarheid naar natuurlijke personen is bovenstaande niet in detail verantwoord.

19. Balans per 31 december 2011

(voor resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31 december 2011	31 december 2010
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
- (On)roerende zaken in exploitatie		46.413.588	47.159.620
- (On)roerende zaken in ontwikkeling		0	0
- (On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie		499.100	535.884
		46.912.688	47.695.504
Financiële vaste activa			
- Latente belastingvorderingen		489.039	161.929
- Deelneming	21.2	20.533	20.310
		509.572	182.239
Totaal vaste activa		47.422.260	47.877.743
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden		29.284	33.101
Vorderingen			
- Huurdebiteuren		20.671	25.232
- Gemeenten		0	0
- Groepsmaatschappijen	21.3	4.730	4.342
- Overige vorderingen		150.085	22.271
- Overlopende activa		38.145	454.907
		213.631	506.752
Liquide middelen	21.4	2.924.069	1.507.943
Totaal activa		50.589.244	49.925.539

Passiva	Ref.	31 december 2011	31 december 2010
Eigen Vermogen	21.5		
- Overige reserves	21.5	8.550.844	6.597.413
- Resultaat boekjaar		1.384.993	1.953.431
		9.935.837	8.550.844
Egalisatierekeningen			
- Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten		38.454	39.369
Voorzieningen			
- Latente belastingverplichtingen		508.303	392.199
Langlopende schulden			
- Leningen overheid		16.789.240	17.224.243
- Leningen kredietinstellingen		22.100.000	22.105.326
		38.889.240	39.329.569
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	21.6	440.000	421.000
- Rek. crt groepsmaatschappijen	21.6	25.076	24.588
- Schulden aan leveranciers	21.6	41.359	105.415
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.6	19.723	270.477
- Overige schulden en overlop. passiva	21.6	691.252	792.078
		1.217.410	1.613.558
Totaal passiva		50.589.244	49.925.539

20. Winst- en verliesrekening over 2011

	Ref.	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten			
Huren		4.616.469	4.358.219
Vergoedingen		28.094	15.874
Overheidsbijdragen		0	0
Verkoop onroerende zaken		231.519	633.562
Overige bedrijfsopbrengsten		70.883	26.372
Totaal bedrijfsopbrengsten		4.946.965	5.034.027
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa		632.507	675.537
Overige waardeverandering materiële vaste activa		170.699	-317.976
Lonen en salarissen		325.185	315.765
Sociale lasten		41.230	37.842
Pensioenlasten		66.315	65.364
Lasten onderhoud		692.621	522.703
Overige bedrijfslasten	21.8	558.322	503.390
Totaal bedrijfslasten		2.486.879	1.802.625
Bedrijfsresultaat		2.460.086	3.231.402
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		40.172	178.799
Opbrengsten financiële vaste activa		0	10.966
Rentelasten en soortgelijke kosten		1.571.135	1.511.268
Resultaat deelnemingen	21.9	-223	-204
Totaal financiële baten en lasten		-1.530.740	-1.321.299
Resultaat voor belastingen		929.346	1.910.103
Belastingen		-455.647	-43.328
Netto resultaat		1.384.993	1.953.431

21. Toelichting op de balans per 31 december 2011 en de winst- en verliesrekening over 2011

21.1. Algemeen

21.1.1. Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 78 tot en met pagina 89 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en geconsolideerde winst- verliesrekening. Voorzover de posten afwijken van de geconsolideerde cijfers, worden deze nader toegelicht.

21.2. Financiële vaste activa

21.2.1. Deelnemingen

Het verloop van de financiële vaste activa is in het navolgende schema samengevat:

	Deelneming
Stand per 1 januari 2011	20.310
Resultaat 2011	223
Stand per 31 december 2011	20.533

De deelneming betreft de 100% deelneming Patrimonium Urk Holding B.V. te Urk. Deze dochtervennootschap heeft op haar beurt een 100% belang in Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling B.V.. Beide vennootschappen zijn volledig geconsolideerd.

21.3. Vorderingen

21.3.1. Groepsmaatschappijen

	31-12-2011	31-12-2010
Rekening Courant Patrimonium Urk Holding B.V.	4.730	4.342
Totaal	4.730	4.342

21.4. Liquide middelen

	31-12-2011	31-12-2010
Kas	1.317	1.226
R.C. banken en gemeente	413.001	169.151
Deposito's	2.509.751	1.337.566
Totaal	2.924.069	1.507.943

21.5. Eigen Vermogen

Het verloop van het totale eigen vermogen luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2011	8.550.844
Bij: uit resultaatbestemming 2011	1.384.993
Stand per 31 december 2011	9.935.837

21.6. Kortlopende schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Schulden aan kredietinstellingen	440.000	421.000
Groepsmaatschappijen	25.076	24.588
Schulden aan leveranciers	41.359	105.415
Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.723	270.477
Overige schulden en overlopende passiva	691.252	792.078
Totaal	1.217.410	1.613.558

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de aflossingsverplichtingen voor 2011 van de leningen.

21.7. Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

Wet ketenaansprakelijkheid

In het kader van de Wet ketenaansprakelijkheid wordt, met het oog op risicobeperking voor alle betreffende aannemers (nieuwbouw, onderhoud) zowel de G-rekening constructie als de BTW-verleggingsregeling toegepast. Hierdoor is het risico vrijwel nihil.

Financiële instrumenten

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende contracten
- fixe-constructies
- en gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals:
 - Ter dekking van de renterisico's van leningen met een schuldrestant ad € 6.500.000 miljoen zijn in het verleden renteswaps afgesloten. De leningen en bijbehorende swapcontracten hebben een restant looptijd variërend van 2014 tot en met 2017. De reële waarde van deze swapcontracten bedraagt per balansdatum € 953.094 negatief.
 - Met betrekking tot een leningen met een hoofdsom van € 5.200.000 en een looptijd tot 1 augustus 2013 is het renterisico afgedekt met een Collar. De rente is hierbij gemaximeerd op 5,5%. De reële waarde per balansdatum bedraagt € 85.677 negatief.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de verschillende financiële instrumenten per 31 december 2011:

	2011 reële waarde	2011 boek- waarde	2010 reële waarde	2010 boek- waarde
Financiële vaste activa	489.039	489.039	161.929	161.929
Liquide middelen	2.924.069	2.924.069	1.507.943	1.507.943
Langlopende schulden	37.536.000	38.889.240	37.448.000	39.329.569
Schulden aan kredietinstellingen	440.000	440.000	421.000	421.000
Derivaten:				
- rente-swap	-953.094	0	-802.348	0
- collars	-85.677	11.218	-123.711	21.428

21.8. Overige bedrijfslasten

	2011	2010
Directe exploitatielasten		
Belastingen en verzekeringen	251.040	232.962
Heffing CFV	50.376	44.112
Servicekosten	28.583	16.592
Toevoeging voorziening debiteuren	3.830	-685
Subtotaal	333.829	292.981
Organisatiekosten		
Huisvestingskosten	17.762	17.658
Kantoorkosten	15.347	17.809
Kosten intern toezicht	25.875	10.615
Overige personeelskosten	25.097	32.411
Abonnementen en contributies	11.670	12.584
Automatiseringskosten	46.358	42.276
Verhuurkosten	6.466	9.661
Accountantskosten	29.796	24.801
Advieskosten	20.532	31.688
Kosten leefbaarheid	8.518	1.897
Overige kosten beheer	17.072	9.009
Subtotaal	224.493	210.409
Totaal overige bedrijfslasten	558.322	503.390

21.9. Financiële baten en lasten

21.9.1. Resultaat deelnemingen

	2011	2010
Resultaat Patrimonium Urk Holding B.V.	223	204

22. Overige gegevens

22.1. Resultaatverdeling 2010

Het resultaat over het verslagjaar 2010 ten bedrage van € 1.953.431 positief is toegevoegd aan de overige reserves, overeenkomstig de voorgestelde resultaatbestemming.

22.2. Voorstel resultaatbestemming 2011

Voorgesteld wordt het resultaat over het verslagjaar 2011 ten bedrage van € 1.384.993 positief toe te voegen aan de overige reserves.

22.3. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende pagina weergegeven.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Toezicht van Chr. Woonstichting Patrimonium

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Chr. Woonstichting Patrimonium te Urk gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Chr. Woonstichting Patrimonium per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad

voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 19 maart 2012
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

Algemene gegevens		
Naam van de verbinding	Patrimonium Urk Holding B.V.	Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap	Besloten vennootschap
Vestigingsplaats	Urk	Urk
Statutaire doelstelling	Houdstermaatschappij met inachtnaam van het BBSH	Doen realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op het aannemen van bouwwerken.
Activiteiten verslagjaar	Het houden van aandelen in Patrimonium Urk Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Geen
Consolidatie met corporatie	Integrale consolidatie	Integrale consolidatie
Financiële gegevens		
	(* € 1.000)	(* € 1.000)
Eigen vermogen	20	25
Balanstotaal	25	25
Jaaromzet	0	0
Corporatiebelang	100%	100%
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Bestuur wordt gevormd door de Chr. Woonstichting Patrimonium, welke 100% zeggenschap heeft. Intern toezicht vindt plaats door de Raad van Toezicht van de corporatie.	Bestuur wordt gevormd door Patrimonium Urk Holding B.V., welke 100% zeggenschap heeft. Intern toezicht vindt plaats door de Raad van Toezicht van de corporatie.
Geldstromen		
	(* € 1.000)	(* € 1.000)
<i>Van corporatie naar verbinding</i>		
Doorberekende kosten aan de verbinding	0	0
Overgedragen rechten	0	0
Waarde verstrekte leningen	0	0
Afgegeven zekerheden	0	0
<i>Van verbinding naar corporatie</i>		
Winstuitkering door verbinding	0	0
Aan corporatie verstrekte zekerheden	0	0
Opgeleverde projecten	0	0
Maximale risico-exposure	0	0
Risico beheersing	Risicobeheersing vindt plaats overeenkomstig de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne controle van de Woonstichting Patrimonium. De juridische structuur beperkt de risico's voor de moedermaatschappij, aangezien er geen aanvullende zekerheden zijn verstrekt. De verkoopprojecten zullen niet eerder worden gestart nadat een meerderheid van de eenheden zijn verkocht.	