



Patrimonium
thuis in wonen



Jaarverslag 2014

Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie:
Christelijke Woonstichting Patrimonium

Adres

Richel 4,
Postbus 116,
Telefoon:

Fax:

Email:

Website:

8321 RX URK

8320 AC URK

0527-681705

0527-685840

info@patrimoniumurk.nl

www.patrimoniumurk.nl



Kerncijfers

Aantal geregistreeerde woningzoekenden 2013: 163 2014: 227	Efficiencyratio 2013: 45% 2014: 46%	Aantal toegevoegde vhe's 2013: 10 2014: 32	Aantal vhe met duurzaamheidsinvesteringen 2013: 86 2014: 66
Oordeel BZK Aantal vragen nav oordeel 2013: 0 2014: 0	Loan to value (obv bedrijfswaarde) 2013: 78,0% 2014: 67,3%	Huurprijs tov max. huurprijs 2013: 67,5% 2014: 68,5%	Personeelskosten per vhe 2013: € 540 2014: €531
Acceptatiegraad nieuwe woningen 2013: 1,09 2014: 1,14	Woningen in aanbouw 2013: 32 2014: 28	Solvabiliteit 2013: 13,4% 2014: 12,5%	% huurverhoging per 1 juli 2013: 4,32% 2014: 4,32%
Aantal vhe per fte 2013: 142 2014: 147	ICR Rentedekking 2013: 1,7 2014: 1,9	woningen met energielabel A/B/C 2013: 64,1% 2014: 65,1%	REV 2013: -41,8% 2014: -10,0%
Bedrijfswaarde per vhe 2013: € 67.334 2014: € 73.688	Gemiddeld aantal wws punten 2013: 152 2014: 153	Kosten onderhoud per vhe 2013: € 1.341 2014: € 878	Mutatiegraad 2013: 5,6% 2014: 4,8%
Huurachterstand 2013: 1,05% 2014: 0,76%	Bedrijfsresultaat per vhe 2013: -€ 1.505 2014: € 3.255	RTV 2013: -2,3% 2014: 1,9%	Direct rendement 2013: 4,9% 2014: 4,6%
Woningvoorraad Goedkoop: 7,7% Betaalbaar: 70,2% Duur: 22,1%	Gemiddelde rente Leningen 2013: 4,0% 2014: 3,9%	Overige bedrijfslasten per vhe 2013: € 855 2014: € 1.498	Huurderving 2013: 0,36% 2014: 1,33%
Aantal bezwaarschriften tegen huurverhoging 2013: 12 2014: 16	vrijkomende woningen tbv statushouders 2013: 6,4% 2014: 11,9%	Gemiddelde huurprijs woningen 2013: € 500 2014: € 529	Aantal verkopen 2013: 5 2014: 4
woningen toegewezen aan urgenten 2013: 17 2014: 11	Financiële baten en lasten per vhe 2013: € 1.289 2014: € 4.028	WOZ waarde per vhe 2013: € 151.300 2014: € 143.700	Woningtoewijzingen binnen de staatssteunregeling: 2013: 98,2% 2014: 91,4%

Voorwoord

Het verslagjaar 2014 stond voor de corporatiesector vooral in het teken van de herordening van de sector. Deze herordening wordt gereguleerd in de herziening van de woningwet, de nadere uitwerking daarvan in de AMvB en de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie.

De herziening van de woningwet heeft in het afgelopen jaar verder vorm gekregen met de instemming door de Tweede kamer in december 2014. Met de concept-AMvB zijn veel onderwerpen uit de herzieningswet in detail regelgeving uitgewerkt.

Het eindrapport "ver van huis" van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties geeft duidelijk richting aan deze herordening. De aanbevelingen van de commissie hebben betrekking op de breedte van de taken van de corporatie, de lokale verankering daarvan en de wijze van toezicht daarop. De aanbevelingen sluiten aan op de concept-AMvB.

Met de behandeling in de Eerste Kamer in komend verslagjaar zal de regelgeving definitieve vorm krijgen en zal de sector zich gaan inzetten voor de implementatie ervan. Volgens de huidige planning zal dit nog plaatsvinden voor de Eerste Kamerverkiezing in 2015.

Dichter bij huis is het verslagjaar 2014 voor Patrimonium een productief jaar geweest. Naast de oplevering van 32 appartementen aan de Kotter, de verbouwing van het woongebouw aan Het Ruim, heeft Patrimonium voorbereidingen getroffen voor het project 28 duplexwoningen in de Oranjewijk en de planvorming met betrekking tot de herstructurering van de Nieuwe Klif.

In 2014 heeft Patrimonium haar geautomatiseerd systeem vervangen door Tobias AX, het nieuwe primaire systeem van Aareon. Hierbij zijn alle primaire bedrijfsprocessen opnieuw ingericht en ingebed in het geautomatiseerd systeem.

In 2014 heeft de corporatie zich voor de tweede keer laten visiteren. Met gepaste trots hebben wij kennis genomen van de uitkomsten en de waardering van de visitatiecommissie. De resultaten zijn in dit jaarverslag opgenomen. Ook is Patrimonium verheugd met de AA-score uit de Aedes benchmark, hetgeen betekent dat we een efficiënte organisatie zijn met een hoge klantwaardering.

Tevens heeft Patrimonium in 2014 een aanzet gegeven tot het definiëren van de uitgangspunten voor haar nieuwe ondernemingsplan.

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af van onze activiteiten in het afgelopen jaar op het gebied van de volkshuisvesting op Urk. U kunt hiermee onze prestaties toetsen en onze plannen voor de toekomst volgen. Het verslagjaar 2014 is met een verlies afgesloten. Dit verlies wordt veroorzaakt door een noodzakelijk (boekhoudkundige) waardering van in extendible leningen besloten rente-instrumenten. Door de historisch lage marktrente is de reële waarde van deze rente-instrumenten fors gedaald.

Wij willen alle belanghouders bedanken die het mogelijk maakten dat wij gezamenlijk een volkshuisvestelijke 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.

Eind 2014 hebben we, aan het einde van de zittingsperiode, afscheid genomen van de voorzitter van de Raad van Toezicht, de heer Th. Grootjen. Namens Patrimonium dank ik hem voor zijn bijdrage die hij heeft geleverd aan het functioneren van Patrimonium. Deze dank geldt ook voor de overige leden van de Raad van Toezicht.

Johan Oosterhoff RA
directeur-bestuurder

Leeswijzer Jaarverslag 2014

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

Governance: hoofdstukken 1 en 2

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 beeld van 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".

Maatschappij: hoofdstukken 3 en 4

Dit deel beschrijft de missie en ambitie van de corporatie op de langere termijn, de bereikte resultaten in het verslagjaar 2014 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".

Markt en vastgoed: hoofdstukken 5 en 6

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.

Organisatie: hoofdstukken 7 en 8

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 kernwaarden die in het bijzonder op de organisatie betrekking hebben.

Jaarrekening: vanaf hoofdstuk 9

Tenslotte wordt inzicht gegeven in de financiële resultaten van het verslagjaar 2014 door middel van de jaarrekening.

INHOUD

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	8
1.1. INLEIDING	8
1.2. ONTWIKKELINGEN IN DE SECTOR.....	8
1.3. WERKWIJZE	8
1.4. SAMENSTELLING RAAD VAN TOEZICHT	9
1.5. ONAFHANKELIJKHEID.....	9
1.6. REIKWIJDTE EN TOEZICHTSKADER.....	9
1.7. INTEGRITEIT.....	10
1.8. OPERATIONELE EN FINANCIËLE DOELSTELLINGEN EN STRATEGIE	10
1.9. INTERNE RISICOBEBEERSING EN CONTROLESYSTEMEN	10
1.10. RELATIE MET DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	10
1.11. BIJEENKOMSTEN VAN DE RAAD VAN TOEZICHT	10
1.12. DESKUNDIGHEIDSBEVORDERING EN OVERIGE ACTIVITEITEN.....	11
1.13. REMUNERATIEPARAGRAAF	11
1.14. DE JAARREKENING EN HET VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	12
1.15. TENSLOTTE	12
2. BESTUURSVERSLAG	13
2.1. INLEIDING	13
2.2. DE TAAK EN WERKWIJZE VAN HET CORPORATIEBESTUUR	13
2.3. BELANGRIJKE BELEIDSONDERWERPEN	14
2.4. LOKALE VERANKERING EN BELANGHOUDERS	14
2.5. INTEGRITEIT.....	14
2.6. RISICOPARAGRAAF	14
2.7. DE CONTROLE VAN DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING, DE INTERNE CONTROLE EN DE FUNCTIE VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	15
2.8. TOEPASSING VAN DE GOVERNANCE CODE WONINGCORPORATIES	16
2.9. PATRIMONIUM IS "IN CONTROL"	17
3. ONZE MISSIE, AMBITIE EN RESULTATEN	18
3.1. MISSIE EN AMBITIE.....	18
3.2. AFWEGINGSKADER	19
3.3. DOELSTELLINGEN EN RESULTATEN IN 2014	19
3.4. PATRIMONIUM EN HAAR POSITIE IN DE SECTOR.....	21
3.5. MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT	24
3.6. INZET VAN VERMOGEN	25
3.7. CORPORATE GOVERNANCE	25
3.8. VERWACHTINGEN VOOR 2015.....	25
4. ONZE MAATSCHAPPELIJKE INBEDDING	26
4.1. ONZE STRATEGIE	26
4.2. BELANGHOUDERS EN HUN POSITIE	26
4.3. PATRIMONIUM IN GESPREK MET BELANGHOUDERS.....	27
4.4. PRESTATIEAFSPRAKEN	27
4.5. VISITATIE 2014.....	28
4.6. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER.....	28
4.7. LEEFBAARHEID	29
4.8. DUURZAAMHEID	29
5. ONZE KLANTEN	31
5.1. ONZE STRATEGIE	31
5.2. DE WONINGMARKT	31
6. ONZE WONINGVOORRAAD	38
6.1. ONZE STRATEGIE	38
6.2. VASTGOEDPORTEFEUILLE	38
6.3. STRATEGISCH VOORRAADBEHEER ALS UITGANGSPUNT	40
6.4. INVESTERINGEN	40

6.5.	VERKOOPBELEID	41
6.6.	WONEN EN ZORG	41
6.7.	ONDERHOUD.....	42
7.	ONZE WERKORGANISATIE.....	43
7.1.	ONZE STRATEGIE	43
7.2.	ORGANIGRAM.....	43
7.3.	PERSONEELSBELEID	44
7.4.	ONDERSTEUNENDE WOONDIENSTEN.....	44
7.5.	NEVENSTRUCTUUR	45
8.	ONZE FINANCIËN	46
8.1.	ONZE STRATEGIE	46
8.2.	RESULTAAT 2014	46
8.3.	RESULTATEN PER ACTIVITEIT	47
8.4.	TREASURY.....	47
8.5.	FINANCIËLE STURING.....	48
8.6.	FINANCIËLE CONTINUÏTEIT.....	51
9.	KENGETALLEN	53
10.	BALANS PER 31 DECEMBER 2014	54
11.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014	56
12.	KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE INDIRECTE METHODE	57
13.	ALGEMENE TOELICHTING	58
14.	GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	59
15.	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT ALGEMEEN	66
16.	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	68
17.	BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	69
18.	KASSTROOMOVERZICHT.....	70
19.	TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014	71
20.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING 2014	77
21.	OVERIGE INFORMATIE	80
22.	OVERIGE GEGEVENS.....	82

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.

Directeur-bestuurder

Naam:	J.H. Oosterhoff RA
Geb.datum:	27-08-1964
Datum in dienst:	01-11-2003

1.2. Ontwikkelingen in de sector

De politieke ontwikkelingen in de sector van woningcorporaties zijn voor de Raad van Toezicht verontrustend. De Raad heeft zorgen met betrekking tot de hoogte van de verhuurderheffing. De Raad heeft er moeite mee dat de lasten van deze heffing uiteindelijk voor een groot deel bij de huurders neerslaan.

Vanwege de verhuurderheffing in combinatie met de heffing voor saneringssteun door het CFV staat de investeringscapaciteit van de sector onder grote druk. Dit vraagt een kritische houding ten aanzien van projectvoornemens en projectrendementen. De Raad vindt het evident dat de lokale verankering van Patrimonium een absolute meerwaarde biedt aan de plaatselijke volkshuisvesting.

Een andere zorgwekkende ontwikkeling is dat de overheid een staffel voor de beloning van corporatiebestuurders heeft afgekondigd. De toenemende regelgeving vraagt daarentegen om een steeds professionelere werkorganisatie en bestuur. De Raad is van mening dat op basis van deze staffel die naar grootte van de corporatie en gemeente is ingedeeld, het in de toekomst onmogelijk wordt om een gekwalificeerde bestuurder aan te trekken. Naar de mening van de Raad is de problematiek waar een corporatie mee te maken heeft niet afhankelijk van de grootte van de corporatie.

Het baart de Raad zorgen dat deze kwestie de reden zou kunnen zijn om te moeten fuseren met een collega-corporatie. De Raad is ervan overtuigd dat Patrimonium als enige in staat is de lokale volkshuisvestelijke taak in te vullen op de wijze zoals dat in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden.

1.3. 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. 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 raadpleging van de overige leden. De Raad neemt voor het eigen functioneren de Governancecode Woningcorporaties als uitgangspunt.

Op de website www.patrimoniumurk.nl onder de link "over Patrimonium – Corporate 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
-  Visitatierapport 2014
-  Reactie van Patrimonium op het visitatierapport 2014

1.3.1. 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-bestuurder.

1.4. 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.

De Raad van Toezicht streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering, juridische zaken en lokale betrokkenheid.

Na een werving- en selectietraject in 2013 is de heer T. Woord per 1 januari 2014 benoemd als lid van de Raad van Toezicht.

Per 1 januari 2014 zijn mevrouw J.W. Kempenaar-Van Ittersum en mevrouw M.E. Dekker herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. Per 1 september 2014 is de heer I.G. de Vries herbenoemd voor een periode van vier jaar. Om te komen tot herbenoemingen heeft de voorzitter van de Raad van Toezicht de overige leden geconsulteerd. In de vergadering van de Raad zijn vervolgens de besluiten tot herbenoeming genomen.

De heer Th. Grootjen was per 31 december 2014 aftredend en niet herkiesbaar wegens zijn zittingsperiode. In augustus 2014 is het traject van werving en selectie van een nieuwe voorzitter gestart. De selectie van kandidaten om nadere gesprekken te voeren is door de gehele Raad gedaan. De gesprekken met kandidaten zijn gevoerd door vier leden van de Raad. Aan de hand van profielschetsen en aandachtsgebieden heeft de selectie plaatsgevonden. Hierbij is eveneens het reglement Raad van Toezicht van Patrimonium als uitgangspunt genomen. Dit heeft geresulteerd in de benoeming per 1 januari 2015 van de heer W. Schutte tot voorzitter van de Raad.

De Raad is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd. Voor een beschrijving van de achtergrond, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden wordt verwezen naar hoofdstuk 21.2.

1.5. Onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Toezicht hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. Deze zijn beoordeeld op mogelijke belangenverstrengeling, 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 2014 voldaan aan de bepalingen inzake onafhankelijkheid.

1.6. 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;
- 🏠 investeringsmemoranda;
- 🏠 treasurystatuut;
- 🏠 strategisch voorraadbeheerplan;
- 🏠 het integriteitbeleid;
- 🏠 de beoordelingen van de externe toezichthouders;
- 🏠 rapportage van de externe accountant;
- 🏠 visitatierapport;
- 🏠 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 waarde-

ring tegen bedrijfswaarde. Deze criteria worden in samenhang met belangrijke kengetallen als rentedekingsgraad, 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.

1.7. 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.

1.8. 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 2014. 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 2014 van Patrimonium. Met instemming heeft de Raad van Toezicht geconstateerd dat de voor 2014 voorgenomen plannen grotendeels zijn gerealiseerd.

1.9. 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.

1.10. Relatie met de onafhankelijke accountant









De Raad van toezicht benoemt de controlerend accountant van Patrimonium. In het jaar 2010 is de accountantskeuze opnieuw aan de orde geweest en in PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. benoemd voor een periode van vijf jaar. De huidige dienstverlening door de controlerend accountant zal worden geëvalueerd. Jaarlijks vindt overleg plaats tussen de Raad en de onafhankelijke accountant in de vergadering waarin over de goedkeuring van de jaarrekening wordt besloten. Hierbij wordt gesproken over het accountantsverslag en de bevindingen van de onafhankelijke accountant. De Raad is positief over de kwaliteit van de rapportages van de onafhankelijke accountant, alsmede de besprekingen daarover.

1.11. Bijeenkomsten van de Raad van Toezicht

In het verslagjaar 2014 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, projecten en planvoorbereiding inzake herstructurering en (her)financiering, opheffing van de nevenstructuur, visitatie en de werving en selectie van een nieuwe voorzitter.

In 2014 heeft in het kader van de vacature van voorzitter een extra vergadering plaatsgevonden voor de werving en selectie van kandidaten.

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

-  goedkeuring van de jaarrekening 2013 en het volkshuisvestingsverslag/jaarverslag 2013;
-  goedkeuring van de begroting 2015, meerjarenbegroting 2015-2024;
-  goedkeuring opheffing nevenstructuur;
-  herbenoeming leden van de RvT;
-  goedkeuring sloopbesluit Nieuwe Klif en planvorming herstructurering;
-  goedkeuring investeringsmemo 18 seniorenappartementen Oranjewijk;
-  goedkeuring investeringsmemo 28 duplexeenheden Oranjewijk;
-  benoeming de heer W.J. Schutte als nieuwe voorzitter per 1-1-2015.

1.12. Deskundigheidsbevordering en overige activiteiten

Overige activiteiten van leden van de Raad van Toezicht:

- 🏠 deelname bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties;
- 🏠 bijwonen hoogtepunten van de corporatieprojecten;
- 🏠 werving en selectie nieuw lid RvT;
- 🏠 evaluatie van het eigen functioneren;
- 🏠 evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder.

1.13. Remuneratieparagraaf

1.13.1. 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 vooraf geraadpleegd. Het gesprek heeft plaatsgevonden op 1 december 2014.

De Raad is positief over het functioneren van de directeur-bestuurder. Ten aanzien van het opbouwen en onderhouden van contacten met belanghouders zijn er goede structurele contacten tussen de directeur en de gemeente Urk op ambtelijk en bestuurlijk niveau alsmede met de huurdervereniging. Met diverse belanghouders is sprake van contacten op project- of dossierniveau. Daarnaast is de Raad positief over de behaalde resultaten van het visitatietraject en de hoge score in de Aedes benchmark.

Naar mening van de Raad is het optreden van de directeur-bestuurder passend bij de corporatie. De informatievoorziening aan de Raad is van een hoog niveau en de communicatie verloopt constructief.

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 Wet Normering Topinkomens (WNT) geeft sinds 2013 normen voor het maximum salaris van corporatiebestuurders. De WNT is voor woningcorporaties aangevuld met een staffel, die in november 2013 is herzien. De beloning wordt gekoppeld aan het aantal woningen van de corporatie en de omvang van de gemeente. Vanwege de WNT is het salaris van de bestuurder vanaf 1-1-2012 niet geïndexeerd.

De directeur-bestuurder ontvangt geen variabele beloning en beschikt niet over een auto van de zaak. De pensioentoezegging aan de directeur-bestuurder is overeenkomstig de CAO-Woondiensten. De verantwoording van de bestuursbeloning is opgenomen onder hoofdstuk 21.2 van de jaarrekening.

1.13.2. Zelfevaluatie Raad van Toezicht

De Raad heeft in 2014 haar eigen functioneren geëvalueerd. Hierbij is gesproken over de taken en rollen binnen de Raad, maar ook over de beleidscyclus en de onderlinge samenwerking.

Deze evaluatie vond plaats in afwezigheid van de directeur-bestuurder.

1.13.3. Bezoldiging Raad van Toezicht

De bezoldiging van de Raad van Toezicht bestaat uit een vast honorarium. Dit is vastgesteld op basis van de honoreringscode voor toezichthouders bij woningcorporaties. De verantwoording van deze beloning is opgenomen in het overzicht van hoofdstuk 21.2.

1.13.4. 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.

1.14. De jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag

Hierbij biedt de Raad van Toezicht u het door de directeur-bestuurder van Patrimonium opgemaakte jaarverslag 2014 aan. Deze omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, 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 83 aantreft.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de statuten is aan de Raad van Toezicht de jaarrekening 2014 en het volkshuisvestingsverslag 2014 ter goedkeuring voorgelegd. De Raad heeft kennis genomen van de jaarrekening 2014 en het volkshuisvestingsverslag 2014, 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 2014 € 640.928 negatief en het eigen vermogen per 31 december 2014 € 6.401.426.

1.15. 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, 23 maart 2015

Was getekend,

De heer W.J. Schutte, voorzitter

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

Mevrouw mr. M.E. Dekker, lid

De heer I.G. de Vries, lid

De heer drs. T. Woord RA EMITA, 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 onafhankelijke 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;
- 🏠 bestuurlijk overleg wethouders;
- 🏠 bestuurlijk overleg huurdervereniging De Bult;
- 🏠 bestuurlijke vertegenwoordiging VVE Oslolaan;
- 🏠 stuurgroep hennepprotocol Flevoland;
- 🏠 stuurgroep convenant bouwopleidingen Flevoland;
- 🏠 lid werkgroep RJ645, Raad voor de Jaarverslaggeving;
- 🏠 lid bestuur (penningmeester) MKW, vereniging van middelgrote en klein woningcorporaties.

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 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 door middel 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:

- 🏠 bestuurlijk overleg met de gemeente over toekomstige bouwlocaties;
- 🏠 planvorming herstructurering Nieuwe Klif, incl. overleg met gemeente, huurdervereniging en klankbordgroep over o.a. voortgang en sociaal plan;
- 🏠 planvorming 28 duplexeenheden Oranjewijk;
- 🏠 oplevering ophoogproject Geer / Heerenkamp;
- 🏠 realisatie 32 appartementen aan De Kotter (16 begeleid wonen appartementen en 16 seniorenappartementen);
- 🏠 overleg met zorginstelling over invulling en verbouwing van woongebouw Hert Ruim.
- 🏠 voorbereiding nieuw ondernemingsplan;
- 🏠 overleg projectontwikkelaar over nieuwbouw van seniorenappartementen;
- 🏠 overleg gemeente over nieuwe borgstelling van financiering;
- 🏠 opheffing nevenstructuur;
- 🏠 inrichting nieuwe automatisering;
- 🏠 huisvesting van statushouders.

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, welzijnsinstellingen 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 klokkenluideregeling 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 onafhankelijke 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. Onrendabele investeringen, waaronder verliezen in nieuwbouwprojecten van huurwoningen, worden gefinancierd met exploitatie van het bestaande woningbezit en zonodig met verkoopopbrengsten van voor verkoop geormerkte huurwoningen.

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. Bovenbedoelde 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 treasurymanagement wordt gebaseerd op de meerjaren kasstroomprojecties van de corporatie. Het gebruik van financiële instrumenten in dit kader wordt nader beschreven onder paragraaf 14.12 en hoofdstuk 16 van dit jaarverslag.

Patrimonium maakt uitsluitend gebruik van derivaten om de rentelasten van bestaande leningen te beperken. Bij de afgesloten derivatencontracten is geen sprake van margin calls, waardoor liquiditeitsrisico's terzake bij Patrimonium niet aan de orde zijn. Inmiddels zijn door de overheid regels opgesteld waardoor het gebruik van derivaten door corporaties is ingeperkt. Hierdoor kunnen de renterisico's niet op de zelfde wijze als voorheen worden gemitigeerd. Het treasurystatuut is dienovereenkomstig aangepast.

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. Randvoorwaarden voor projecten zijn vastgelegd in ons investeringsstatuut. 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. De beheersingsmaatregelen hebben tot nu toe geleid dat projecten nagenoeg geen budgetoverschrijdingen hebben gekend. Patrimonium hanteert investeringsmemoranda, waarmee voorafgaand aan een investeringsbesluit het project inhoudelijk op risico's wordt getoetst.

2.6.5. Organisatierisico's

Patrimonium kent een beperkte organisatieomvang, 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.

De invoering van de WNT en de daaraan gekoppelde normering voor woningcorporaties wordt gezien als een organisatierisico. De waarborging van de huidige kwaliteit en professionaliteit binnen de organisatie kan door de genomen maatregelen in discontinuïteit geraken. Hierdoor zullen kosten van inlenen van deskundigheid aanmerkelijk toenemen.

2.6.6. Maatschappelijke risico's

Maatschappelijke risico's zijn risico's waar Patrimonium niet veel grip op heeft, zoals politieke maatregelen en wijzigingen in wet- en regelgeving. Patrimonium probeert zoveel als mogelijk rekening te houden met de eventuele maatschappelijke, waaronder politieke, ontwikkelingen. Het huidige kabinet heeft in haar regeerakkoord laten zien dat de maatschappelijke risico's erg groot kunnen zijn. Het heeft ertoe geleid dat in de sector een groot deel van de investeringen wordt getemporeerd of zelfs stilgelegd.

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

2.7.1. Financiële verslaggeving

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de financiële informatie. De Raad van Toezicht ziet erop 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 navolgend overzicht weergegeven.

Planning en control-cyclus Patrimonium		
Planning	Documenten	Frequentie
Meerjarenplannen	Ondernemingsplan	5-jaarlijks
	Meerjarenperspectief	Jaarlijks
	Strategisch voorraadbeheer	5-jaarlijks
	Treasurystatuut	3-jaarlijks
	Investeringsstatuut	3-jaarlijks
Jaarplanningen	Begroting	Jaarlijks
	Jaarplan	Jaarlijks
Projectplanningen	Investeringsmemo	Per project
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 financiële continuïteit	Jaarlijks
Ministerie	Beoordeling volkshuisvestelijke prestatie	Jaarlijks
Visitatie	Beoordeling maatschappelijke prestaties	4-jaarlijks
Aedes benchmark	Bedrijfsvoering en kwaliteit	Jaarlijks

2.7.3. Interne controle

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringssystemen. 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 onafhankelijke 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 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 als uitgangspunt. 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.

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 klokkenluideregeling 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 zal bij het aangaan van verbindingen haar goedkeuring dienen te geven. Gezien de omvang van Patrimonium is hiervoor geen afzonderlijk verbindingenstatuut opgesteld.
- 🏠 Uitwerking II.2.1: De directeur-bestuurder van Patrimonium is benoemd voor onbepaalde tijd. De mogelijkheid van ontkoppeling 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 onafhankelijke accountant is benoemd voor een periode van vijf jaar. De onafhankelijke 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, 23 maart 2015

Was getekend,
J.H. Oosterhoff RA,
directeur-bestuurder

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. 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 afschrijvingstermijn. 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 passen in de criteria van het investeringsstatuut;
- 🏠 de invloed op de totale financiële positie en kasstromen past binnen de normen van de financiële sturingsparameters.

Het rendement van fysieke investeringen wordt per project beoordeeld door directie en managementteam en besproken met de Raad van Toezicht aan de hand van de uitgangspunten zoals vastgelegd in het investeringsstatuut. 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 2014

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 de jaarverslaggeving verantwoording afgelegd van de behaalde resultaten. In 2014 is in een brainstormsessie van het MT en RvT tezamen, de hoofdlijn van de strategie voor het nieuwe ondernemingsplan geïnventariseerd.

3.3.2. Resultaten op het gebied van onze maatschappelijke inbedding

In 2014 heeft enkele malen bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de wethouder ruimtelijke ordening, woningbouw en milieu van de gemeente Urk. Bespreekpunten waren ondermeer de situatie op de woningmarkt, duurzaam bouwen, herstructurering van de Nieuwe Klif en de nieuw te bouwen (huurkoop)woningen in de Oranjewijk.

De gemeente heeft in 2014 de woonvisie voor de gemeente Urk verder uitgewerkt. Begin 2015 hebben wij hierover inhoudelijk met de gemeente van gedachten gewisseld. Indien de woonvisie naar verwachting medio 2015 definitief is vastgesteld, willen wij opnieuw wederzijdse prestatie-afspraken maken met de gemeente Urk.

Daarnaast heeft Patrimonium in 2014 enkele malen overleg gevoerd met het bestuur van de Huurdervereniging De Bult over beleid, verantwoording en bewonerszaken. Eveneens is De Bult betrokken bij de totstandkoming van het sociaal plan voor de bewoners van het herstructureringsgebied Nieuwe Klif.

De externe informatievoorziening door Patrimonium is door middel van periodieke nieuwsitems op de website vormgegeven. Tevens is de eigen nieuwsbrief "Deurpost" in 2014 tweemaal uitgekomen en verspreid onder alle huurders en geregistreerde woningzoekenden.

In het kader van de planvorming Nieuwe Klif zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden en zijn nieuwsbrieven verstuurd.

In het strategisch voorraadbeleid heeft Patrimonium rekening gehouden met energiebesparende maatregelen en verbetering van het woningbestand. In dat kader is in 2014 gestart met de planvoorbereiding van de herstructurering Nieuwe Klif.

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 2014 aandacht geweest voor de kwetsbare doelgroepen. Patrimonium kent een systeem van registratie van woningzoekenden in verband met de regelgeving in het kader van de hoogte van het inkomen van huishoudens die voor een sociale huurwoning in aanmerking kunnen komen. Vooraf worden woningzoekenden getoetst op basis van het gestelde inkomenscriterium voor het toewijzen van een sociale huurwoning. Bij de verantwoording door Patrimonium over de staatssteunregeling is in 2014 een controleverklaring afgegeven waaruit blijkt dat de juistheid en volledigheid is vastgesteld door de accountant.

De procedure omtrent de huisvesting van statushouders is sinds 2013 gewijzigd. Op basis van een koppeling van statushouders aan een gemeente dient de corporatie woonruimte beschikbaar te stellen. Dit heeft in 2014 geresulteerd in vijf koppelingen die wij hebben ingevuld. In totaal zijn zeven statushouders door ons in 2014 gehuisvest en daarnaast zijn een aantal personen in het kader van gezinshereniging gehuisvest. De taakstelling voor gemeente Urk in 2014 bedroeg 19 personen. Onze inspanning heeft geresulteerd dat er ultimo 2014 een kleine achterstand (twee personen) in de huisvesting van statushouders voor de gemeente Urk geldt.

Patrimonium is toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag. 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 2014 is veel aandacht besteed aan de bestaande woningvoorraad. De ophoogwerkzaamheden in de buurt met grondverzakkingsproblematiek is begin 2014 afgerond. In het verslagjaar is de verbouwing van het woongebouw Het Ruim samen met zorginstelling 's Heeren Loo voorbereid en uitgevoerd. Begin 2015 is dit gebouw in gebruik genomen.

In 2014 is de planvorming voor de herstructurering Nieuwe Klif gestart. In dit kader is tevens planvorming uitgewerkt voor de bouw van nieuwe woningen die als wisselwoning kunnen fungeren. In totaal 28 duplexwoningen worden in de Oranjewijk gebouwd. De bouw hiervan is in januari 2015 gestart.

Het eerder genoemde project van 32 appartementen aan de Kotter is medio 2014 in gebruik genomen.

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 2014 is in het kader van de realisatie van een nieuw begeleid-wonen-project veel overleg geweest met zorginstelling 's Heeren Loo en de lokale ouderstichting Midscheeps.

Patrimonium heeft ook in het verslagjaar veel aandacht besteed aan zowel de interne, als de externe informatievoorziening. Dit betrof onder meer de informatie voor bewoners van het herstructureringsplan, alsmede de informatie over onze (nieuwbouw)projecten.

De realisatie van deze doelstellingen is in het navolgende overzicht weergegeven:

Actiepunten 2014		Realisatie		
		goed	matig	onvoldoende
1	Missie en ambitie			
A	Opstarten proces nieuw ondernemingsplan.	X		
B	Concretisering van strategische doelstellingen in de jaarbegroting.	X		
C	Periodieke monitoring van de voortgang van behaalde resultaten.	X		
D	Jaarlijkse verantwoording in het jaarverslag van de doelstellingen en behaalde resultaten.	X		
2	Maatschappelijke inbedding			
A	Overleg voeren gemeente Urk over prestatie-afspraken.		X	
B	Overleg voeren met huurdervereniging.	X		
C	Uitvoeren visitatie 2014.	X		
D	Aandacht voor de samenstelling van bezit, met name op nieuwbouw- en herstructureringslokaties.	X		
E	Stimuleren van leefbaarheid door middel van het leefbaarheidsfonds.	X		
F	Nieuwe bestemming realiseren voor Het Ruim	X		

Actiepunten 2014		Realisatie		
		goed	matig	onvoldoende
3	Klanten			
A	Aandacht bij woningaanbieding en woningtoewijzing voor de primaire doelgroep.	X		
B	4 seniorenapp verhuren boven inkomensgrens	X		
C	Aandacht voor kwetsbare groepen en onze bijzondere doelgroepen.	X		
D	Woningen tijdig aanbieden ten behoeve van huisvesting statushouders na verzoek COA.	X		
E	Vaststelling huurbeleid 2014.	X		
F	Patrimonium blijft toeslagendienstverlener.	X		
G	Overleg maatschappelijke instanties in het kader van urgentieverklaringen.	X		
4	Woningvoorraad			
A	Ophoogproject verzakkingsgebied realiseren.	X		
B	Realisatie 16 appartementen begeleid wonen	X		
C	Realisatie 16 seniorenappartementen	X		
D	Planvorming opstarten Nieuwe Klif	X		
E	Planvorming opstart bouwproductie Oranjewijk	X		
F	Herbestemming Het Ruim uitwerken	X		
5	Werkorganisatie			
A	Stakeholders te betrekken bij het beleid.	X		
B	Optimaliseren informatievoorziening.	X		
C	Overgang naar Tobias AX	X		
D	Actueel houden website.	X		
E	Bewonersblad twee maal per jaar uitbrengen.	X		
F	Corporate brochure uitgeven.	X		
G	Per kwartaal interne verantwoordingsrapportage opstellen.	X		
H	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.

In 2014 is het Corporatie Benchmark Centrum (CBC) verder doorontwikkeld door Aedes met Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector en ondersteund door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze online tool biedt de mogelijkheid om eigen prestaties te vergelijken met relevante collega corporaties (zie paragraaf 3.4.3.).

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 en de rechtmatigheid en hierover in november 2014 gerapporteerd.

Oordeel financiële positie

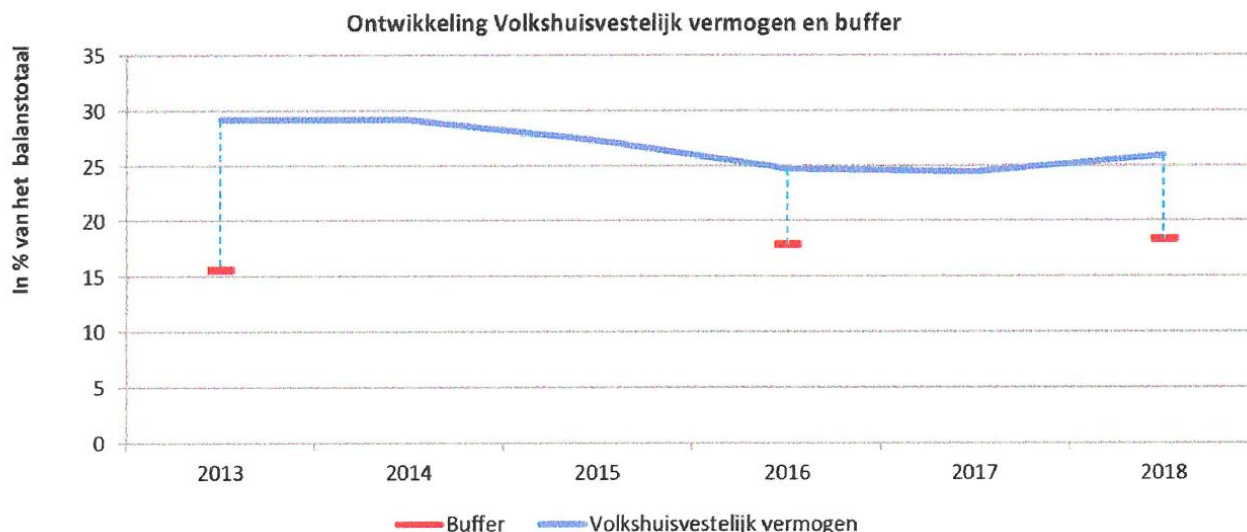
Voor wat betreft de financiële positie sluit het ministerie aan bij de bevindingen van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). Het CFV beoordeelt jaarlijks de financiële continuïteit van de corporatie en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen en Rijksdienst. Zie hiervoor paragraaf 3.4.2.

Oordeel rechtmatigheid

Met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving is door het ministerie op basis van de beoordeelde stukken geconcludeerd dat Patrimonium voldoet aan de regels. Expliciet merkt het ministerie op dat Patrimonium voldoet aan de staatsteunregeling en dat er bij Patrimonium geen functionarissen werkzaam zijn geweest die de maximale bezoldigingsnorm en/of ontslagvergoeding hebben overschreden.

3.4.2. Het oordeel van het CFV over Patrimonium

Het oordeel van het CFV vindt plaats op basis van een risicogericht onderzoek op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Indien grenswaarden op de toezichtsterreinen worden overschreden wordt er met de corporatie afstemming gezocht naar verklaringen. In voorkomende gevallen is nader onderzoek nodig om tot die verklaring te komen. Het terzake van Patrimonium uitgevoerde bureauonderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.



Bron: rapportage CFV

In deze grafiek wordt het volkshuisvestelijk vermogen afgezet tegen de door het CFV minimaal noodzakelijk geachte vermogensbuffer. Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de corporatie aangeleverde dVi 2013 en dPi 2013.

3.4.3. De positie in de corporatiebenchmark

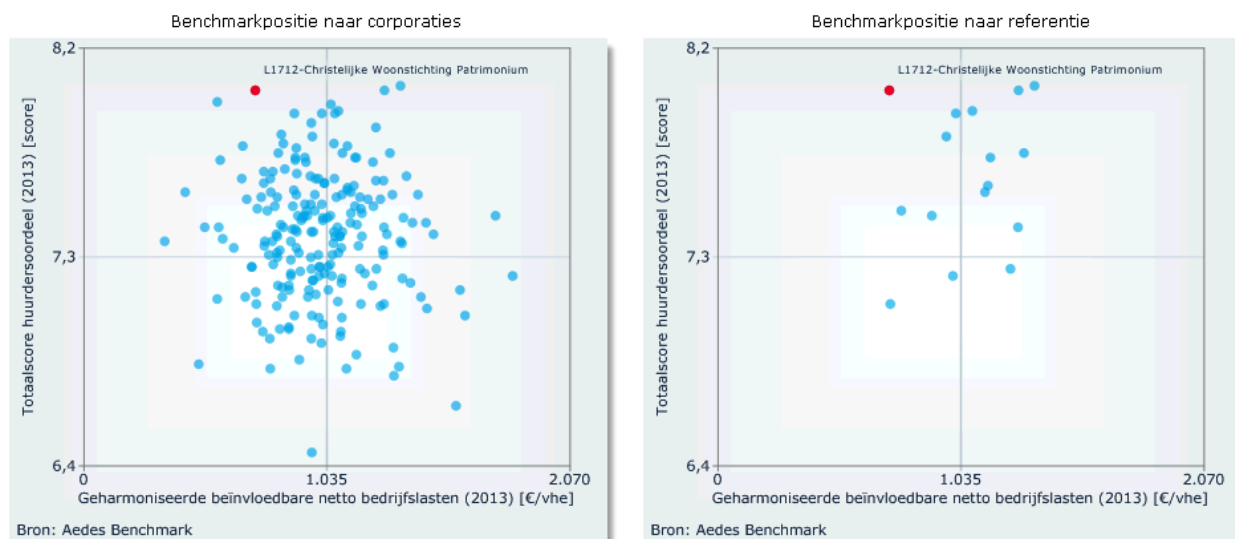
Aedes heeft in 2014 voor het eerst de meerdimensionale benchmark uitgevoerd. In onderstaande tabel is de uitkomst weergegeven

L1712-Christelijke Woonstichting Patrimonium Referentie:

Indicatoren	Eenheid	Jaar	Corporatie	Ontwikkeling *	Referentie	Nederland	
kwaliteit	Totaalscore huurdersoordeel	score	2013	8,02	-	7,56	7,28
	Positie matrix huurdersoordeel	letter	2013	A			
	Deelscore nieuwe huurders	score	2013	7,77	-	7,52	7,25
	Deelscore huurders met reparatieverzoeken	score	2013	7,85	-	7,55	7,33
	Deelscore vertrokken huurders	score	2013	8,80	-	7,53	7,09
	Positie deelscore nieuwe huurders	letter	2013	A			
	Positie deelscore huurders met reparatieverzoeken	letter	2013	A			
	Positie deelscore vertrokken huurders	letter	2013	A			
bedrijfsvoering	Netto bedrijfslasten (ongeharmoniseerd)	€/vhe	2013	1.328	21,5	1.573	1.699
	Totaal ruisfactoren	€/vhe	2013	49	-16,7	45	145
	Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten	€/vhe	2013	547	76,4	480	528
	Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€/vhe	2013	731	1,0	1.048	1.025
	Positie matrix bedrijfslasten	letter	2013	A			
	Personeelslasten (geharmoniseerd)	€/vhe	2013	414	2,2	443	434
	Leefbaarheidsuitgaven (geharmoniseerd)	€/vhe	2013	0	-100,0	58	113
	Overige bedrijfslasten (geharmoniseerd)	€/vhe	2013	333	2,8	582	582
Overige bedrijfsopbrengsten (geharmoniseerd)	€/vhe	2013	16	7,8	35	105	

* Procentuele ontwikkeling ten opzichte van het voorgaande jaar op basis van niet afgeronde cijfers.

Onderstaande grafieken geven de score aan van Patrimonium ten opzichte van het landelijke beeld alsmede ten opzichte van de referentie corporaties. De grafieken geven de positie van de beïnvloedbare netto bedrijfslasten weer in relatie tot het huurdersoordeel. Voor beide onderdelen behaalde Patrimonium een A-score. Met de AA-score horen we tot de top van de corporatiesector.



Met ingang van het verslagjaar 2013 heeft Aedes een gedetailleerde rapportage uitgebracht met corporatiecijfers over 2013, 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 2013 zijn hierna weergegeven. (bron corporatie benchmark centrum)

	Patrimonium	Referentie	Landelijk
Verhuur			
Mutatiegraad (in % van aantal woningen)	5,6	7,6	8,1
Huurachterstand (in % van de jaarhuur)	1,1	0,7	1,0
Benutting potentiële huurprijsruimte (huurprijs in % van max. toegestane huur)	66,0	67,7	68,2
Woningen in goedkope en betaalbare prijssegment (in % van aantal huurwoningen)	81,0	70,09	81,8
Qua inkomen passende toewijzingen (in % totale toewijzingen)	69,5	70,5	81,2
Kwaliteit			
Woningwaardering (gemiddeld aantal WWS-punten per woning)	151	157	141
Prijs-kwaliteitverhouding (gemiddelde prijs per WWS-punt)	3,18	3,27	3,26
Toegankelijke woningen (in % aantal woningen)	39,1	30,5	31,0
Mutaties in de portefeuille			
Mutaties in het bezit (jaargemiddelde 2014- 2018 van nieuwbouw, sloop, aankoop en verkoop) in % bezit 2013	3,9	0,8	2,1
Bedrijfsvoering			
Netto bedrijfslasten (x € 1 per vhe)	895	921	1.101
Netto kasstroom na correctie rente e.d. (x € 1 per vhe)	1.404	1.608	1.414
Rentedekkingsgraad 2012-2013	1,87	1,87	2,94
Waarden vastgoed en leningen			
Rentelasten op leningenportefeuille in %	4,11	4,25	4,16
Aflossingsratio (exploitatie kasstroom / leningen)	2,9	3,6	5,7
Financiële positie en perspectief			
Volkshuisvestelijk vermogen (in % balanstotaal 2013)	29,2	32,5	34,0
Risico continuïteitsbeoordeling 2018 (in % balanstotaal 2018)	18,4	20,9	21,1

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 hand van woningtoewijzing, samenstelling van het bezit en leefbaarheid en duurzaamheid.

Overzicht maatschappelijk rendement 2014		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 één situatie heeft Patrimonium een woning verhuurd aan een huishouden dat een gezamenlijk inkomen heeft van meer dan € 34.678. Dit betrof een huishouden dat is gehuisvest op grond van ons urgentiebeleid. Van de 16 nieuwe seniorenappartementen is als pilot en viertal appartementen verhuurd aan senioren boven de inkomensgrens.	5.2.8
Nieuwbouwprojecten	Patrimonium richt zich met de nieuwbouw expliciet op die groepen die het op dit moment moeilijk hebben op de woningmarkt. In 2014 is het project van 32 appartementen opgeleverd. Hiervan waren 16 gerealiseerd als begeleid wonen appartementen voor jongeren met een beperking en 16 seniorenappartementen. Daarnaast is gestart met de verbouw van een woongebouw tot 8 appartementen voor jongeren met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.	6.4
Huurbeleid	Patrimonium vraagt voor haar primaire voorraad een lagere huurprijs dan de markthuur. Het offer dat Patrimonium daarvoor brengt bedraagt voor het verslagjaar 2014 € 204.000 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).	5.2.5
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 2014 zijn vier woningen verkocht, waarvan twee aan zittende huurders.	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 2014 is een bijdrage verstrekt voor de inrichting van het binnenterrein op De Burcht en een bijdrage voor het speelterrein aan De Geer / Heerenkamp.	7.4.1
Aanpak overlast	Patrimonium pakt overlastsituaties aan. Waar nodig doet Patrimonium aan buurtbemiddeling of schakelt zij externe professionals in.	4.7.2
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 5 woonvormen voor deze doelgroep in haar bezit. In deze projecten neemt Patrimonium genoeg met een lagere huurprijs dan de markthuur. De bouw voor een nieuw woongebouw ten behoeve van 16 jongeren met een verstandelijke beperking is in 2014 gereedgekomen. Het woongebouw aan Het Ruim is in 2014 verbouwd tot 8 appartementen. Begin 2015 vindt de ingebruikname hiervan plaats.	5.2.8
Huisvesting statushouders	In 2014 heeft Patrimonium 5 woningen aangeboden ten behoeve van huisvesting van statushouders. Deze woningen zijn in 2014 verhuurd aan statushouders. Tezamen met gehuisveste statushouders in het kader van gezinshereniging bedraagt de achterstand ultimo 2014 2 personen.	5.2.8
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 2014 zijn 11 huishoudens op grond van het urgentiebeleid met voorrang gehuisvest.	5.2.8
Specifieke begeleiding van bewoners	Daar waar zich specifieke vragen voor wonen in combinatie met begeleiding voordoen treedt Patrimonium in overleg met ketenpartners op het gebied van verslavingszorg en/of psychische zorg om een oplossing te kunnen bieden voor huisvesting gecombineerd met een zorgpakket.	6.6.4

Overzicht maatschappelijk rendement 2014		Ref.
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.	4.8.1
Energiemaatregelen	In 2014 hebben wij 42 CV-ketels vervangen voor HR-combiketels. Tevens is bij enkele complexen (in totaal 66 woningen) het enkel glas op de verdieping vervangen voor HR++ beglazing.	6.3
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 2014 heeft Patrimonium ondermeer geadverteerd in de gemeentegids en op de veiligheidswijzer van de gemeente Urk. Gemeld kan worden dat er geen activiteiten buiten het werkgebied van Patrimonium worden gesponsord.	
Stageplaats creëren	Patrimonium heeft vanuit de betrokkenheid bij de samenleving en bouwopleidingen bewerkstelligd dat op nieuwbouwprojecten stageplaatsen aangeboden worden.	
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.	4.6

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 solvabiliteits eis 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 Raad van Toezicht (zie ook hoofdstuk 1 en 2).

3.8. Verwachtingen voor 2015

Volgens de raming van december 2014 van het CPB trekt de groei van de Nederlandse economie in 2015 verder aan tot 1,5%. Deze toename wordt opnieuw gedragen door de export. Tevens is de verwachting dat de consumptie voor het eerst sinds jaren groeit met 1,25%, met name door een gunstige koopkrachtontwikkeling. De werkgelegenheid neemt toe en de werkloosheid daalt licht naar 6½%. De inflatie blijft laag, in lijn met de Europese prijsontwikkeling. De kans op langdurige deflatie is gering.

De nieuwe woonvisie van de gemeente Urk zal medio 2015 vastgesteld worden. Patrimonium wil op basis van deze woonvisie nieuwe wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente Urk maken. De vraag naar sociale huisvesting zal in de komende jaren zich meer richten op senioren als gevolg van de sterke vergrijzing die ook op Urk merkbaar is. De veranderingen in de ouderenzorg zullen eveneens een belangrijke invloed hebben op de seniorenhuisvesting. Daarnaast is er een tendens van gezinsverdunding zichtbaar. Hoewel dit nog beperkt is, heeft het invloed op de groei van het aantal huishoudens.

De nieuwe woningwet zal naar verwachting in de Eerste Kamer worden geaccordeerd in maart 2015. De inwerkingtreding vindt plaats vanaf 1 juli 2015. Als ook de AMvB wordt vastgesteld is het parlementaire traject doorlopen en volgen er nog ministeriele regelingen over onderdelen van de wet. Vanaf 1 juli 2015 zal de implementatie van de regelgeving moeten plaatsvinden.

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 ondermeer gedacht worden 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 gepubliceerd worden.

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 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 2014 heeft Patrimonium drie keer met het bestuur van de huurdervereniging overleg gevoerd over haar beleid, de ontwikkelingen en de verantwoording. Met betrekking tot het herstructureringsproject hebben we samen met de huurdervereniging en de klankbordgroep van bewoners een sociaal plan opgesteld en ondertekent. Tevens zijn er in dit kader bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

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 2009-2014. In paragraaf 3.3.2 is vermeld dat de gemeente Urk medio 2015 de nieuwe woonvisie wil vaststellen.

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. Ten aanzien van enkele woonvoorzieningen is sprake van een ouderstichting die de belangen van de bewoners vertegenwoordigt. 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-welzijnketen 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 is aangesloten bij het Eerstelijns-overleg Urk, waarin ook andere maatschappelijke organisaties en eerstelijnszorg zijn vertegenwoordigd.

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

Ten aanzien van schuldhulpverlening wordt regelmatig (op dossierniveau) 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, Stichting 's Heeren Loo en ouderstichtingen De Parel en Midscheeps.

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.

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. Prestatieafspraken

4.4.1. Prestatieafspraken gemeente

In 2013 en 2014 heeft de gemeente Urk gewerkt aan een nieuwe woonvisie, rekening houdend met de wijzigingen in de zorg en de effecten voor seniorenhuisvesting. Begin 2015 is de concept woonvisie 2035+ ter inspraak voorgelegd. Medio 2015 zal de woonvisie worden afgerond en vastgesteld.








Vervolgens willen gemeente Urk en Patrimonium nieuwe wederzijdse prestatieafspraken maken.

Tot die tijd hanteren we het Convenant Wonen van 2008 als uitgangspunt voor onze samenwerking.

4.4.2. Prestatieafspraken huurdervereniging De Bult







In het kader van de overlegwet heeft Patrimonium een samenwerkingsovereenkomst gesloten met 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.

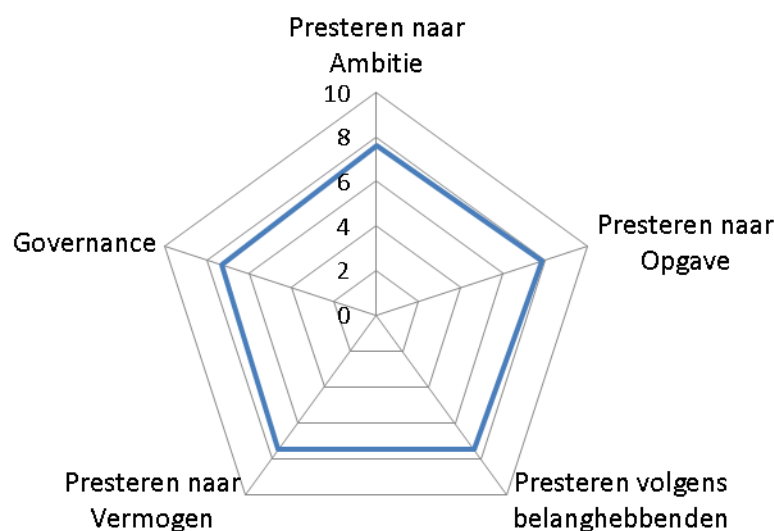
4.4.3. Prestatieafspraken met overige belanghouders

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

-  Met 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 Kwintes, Tactus en Waypoint, is in het verleden gesproken over het opzetten van een woonladder voor personen met verslavings- en/of psychische problemen.
-  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.
-  Flevolandse corporaties en vastgoedbeheerders, lokale overheden, politie, netwerkbeheerders, openbaar ministerie, belastingdienst en UWV hebben een protocol ondertekend, teneinde gezamenlijk de hennepcultuur in woningen te bestrijden.
-  Met ouderstichting Midscheeps is de samenwerking vastgelegd met betrekking tot de huisvesting van jongeren met een licht verstandelijke beperking, die in het woongebouw aan De Kotter wonen.

4.5. Visitatie 2014

Patrimonium heeft zich in het voorjaar van 2014 voor de tweede keer laten visiteren. Een externe commissie heeft hierbij gekeken naar de prestaties en ambities van Patrimonium en hoe onze belanghouders dit beoordelen. Het eindoordeel laat zien dat we met een eindscore van 7,5 bovengemiddeld presteren. Op alle onderdelen heeft Patrimonium boven de norm gepresteerd. Onderstaand is de uitkomst weergegeven.



De commissie oordeelt in haar conclusie dat: "Patrimonium een sociale huisvester pur sang is, met het volkshuisvestelijke hart op de goede plaats. Niet alleen 'het hart' is op orde, dat geldt ook voor 'het hoofd' en 'de handen'.

Dit is een oordeel waar we met gepaste trots kennis van hebben genomen. Daarnaast heeft de commissie ook enkele verbeterpunten gedefinieerd. Deze zijn gericht op een blijvende aandacht voor huisvesting aan jongeren en starters, waarbij Patrimonium een onmisbare speler blijft. Tevens ziet de commissie kansen om de huurderorganisatie te versterken, alsmede de interne monitoring verder te verbeteren.

4.6. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

4.6.1. 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 het aanbieden van energiemaatregelen. 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 veelal naar een (tijdelijke) bewonerscommissie c.q. klankbordgroep van bewoners.

4.6.2. 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 2014 zijn geen klachten aan de commissie voorgelegd.

4.7. Leefbaarheid

4.7.1. 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.

4.7.2. 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. 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. Periodiek vindt er een inspectie plaats in de algemene ruimten en trappenhuizen.

Met de gemeente Urk is in 2014 gesproken over een andere opzet van buurtbemiddeling. Voorheen werd dit uitgevoerd door een welzijnsorganisatie uit de buurgemeente, thans wordt dit door Algemeen Maatschappelijk Werk op Urk uitgevoerd.









4.7.3. 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.

4.8. Duurzaamheid

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:

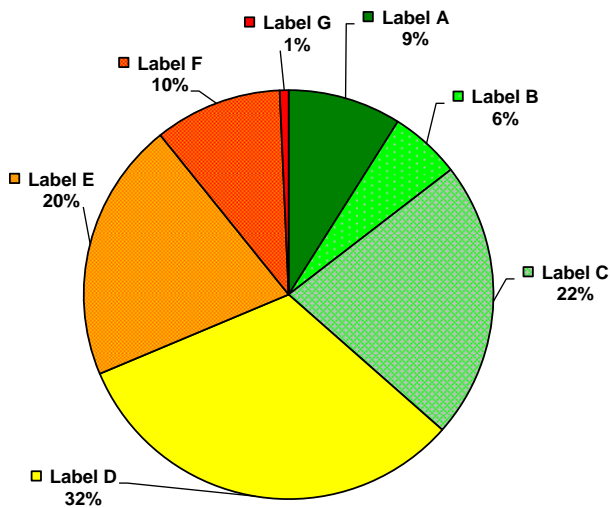
-  het vervangen van oude CV-ketels door HR-combiketels;
-  onderzoek naar energieprestatie van woningen op complexniveau;
-  het aanbrengen van veilig hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en renovatieprojecten, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
-  aandacht bij onderhoud voor energiebesparing, duurzame onderhoudsmaterialen, consumentenwensen en verlenging van de levensduur;
-  de zorg voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid;
-  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.

4.8.1. Energielabeling

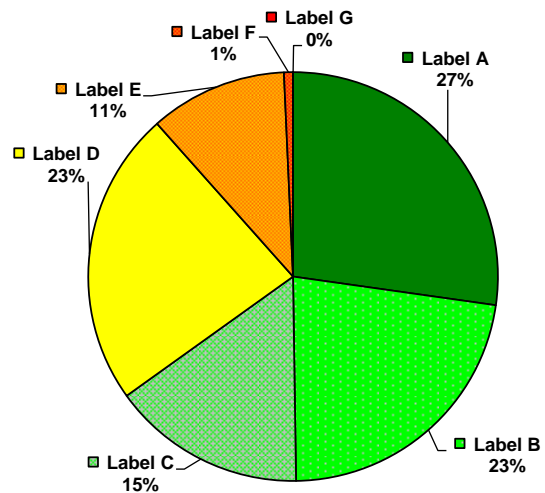
In het kader van de Europese richtlijn EPBD (Energy Performance Building Directive) heeft Patrimonium alle woningen voorzien van een energielabel. Met de EPBD heeft Patrimonium een strategisch handvat om structureel beleid te maken op energiegebied, dat aansluit bij het strategisch voorraadbeheer.

Door de energielabeling kunnen energiebesparingsmogelijkheden zichtbaar worden gemaakt. De 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):

Energielabelling woningbezit 2007



Energielabelling woningbezit 2014



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 insprijnen. Patrimonium gaat daarvoor bij de ontwikkeling van nieuwbouwalocaties 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.

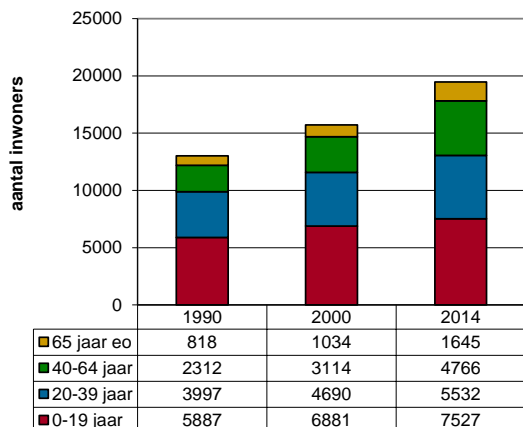
5.2. De Woningmarkt

5.2.1. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

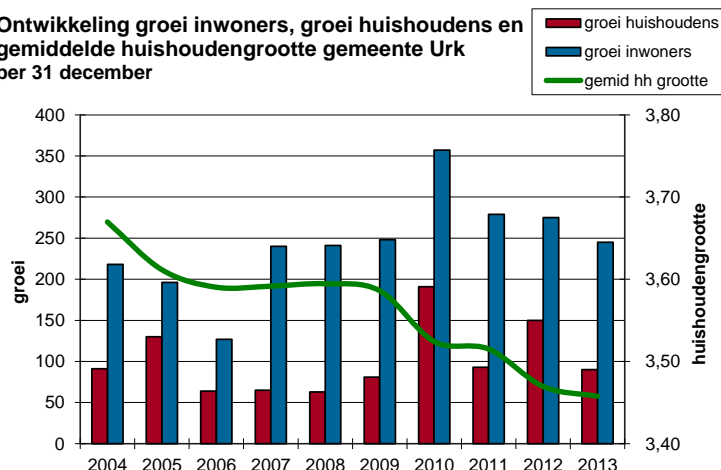
De Gemeente Urk kent de afgelopen decennia een gestage groei van de bevolking. Deze groei betreft een autonome groei die ook de komende jaren zal doorgaan. De bevolking van de gemeente Urk is de afgelopen 20 jaar met ruim 5.000 personen toegenomen. In navolgende grafiek is duidelijk zichtbaar dat het 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 hierna weergegeven. Hieruit blijkt dat in de afgelopen jaren het aantal huishoudens gemiddeld met 100 per jaar toeneemt.

Ontwikkeling bevolkingsopbouw gemeente Urk (per 1 januari)

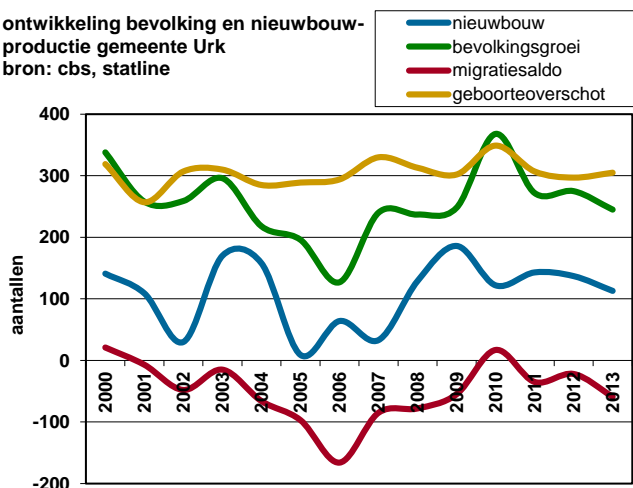


Ontwikkeling groei inwoners, groei huishoudens en gemiddelde huishoudengrootte gemeente Urk per 31 december

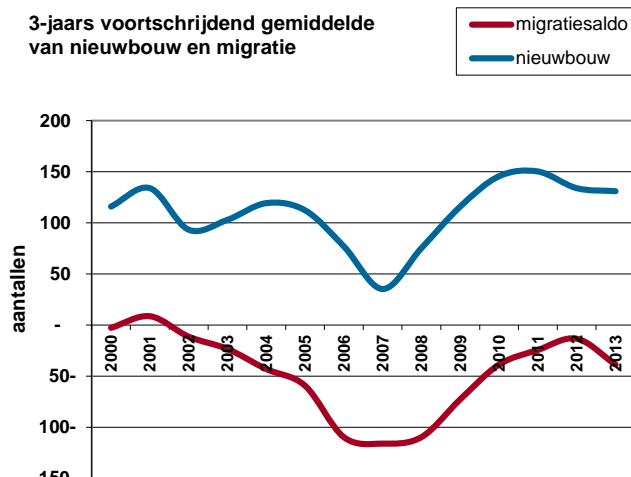


Het aantal inwoners is de afgelopen jaren gemiddeld met circa 250 per jaar toegenomen. De gemiddelde huishoudengrootte is in de afgelopen periode gedaald van ruim 3,7 naar ruim 3,46 per 31 december 2013. De dalende trend zal zich naar verwachting nog verder doorzetten. De groei in het aantal huishoudens lijkt mede afhankelijk te zijn van de oplevering van nieuwbouw woningen op de uitbreidingslocaties van de gemeente Urk.

ontwikkeling bevolking en nieuwbouw-productie gemeente Urk
bron: cbs, statline



3-jaars voortschrijdend gemiddelde van nieuwbouw en migratie



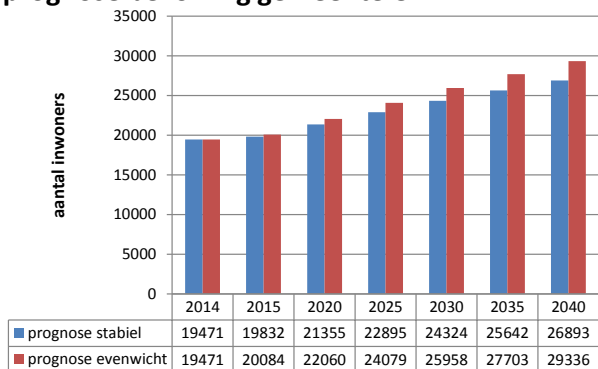
Indien de bevolkingsontwikkeling wordt gerelateerd aan de nieuwbouwproductie dan lijkt er een verband te zijn tussen de omvang van de nieuwbouw en migratie. In de periodes met een lage nieuwbouwproductie is er een toename van het aantal inwoners van de gemeente Urk dat vertrekt naar andere gemeenten. Een groot deel van deze personen vertrekt naar de buurgemeente Noordoostpolder.

5.2.2. Demografische ontwikkeling en opgave

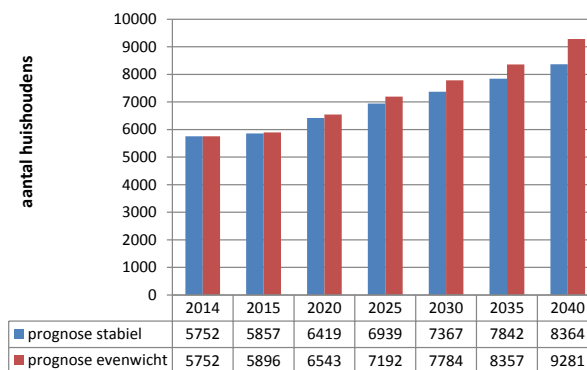
De gemeente Urk heeft in het kader van de nieuwe woonvisie de bevolkingsprognose opnieuw in beeld laten brengen. Hierbij is onderscheid gemaakt in twee scenario's. Het scenario "stabiel" past het best bij de ontwikkeling in recente jaren, waarbij het aantal vertrekkers op hetzelfde niveau blijft. Het scenario "evenwicht" gaat uit van minder vertrekkers dan in de afgelopen jaren, vestiging en vertrek zijn daarbij in evenwicht. Het tweede scenario wordt als een ambitie gezien.

De vergrijzing is zichtbaar in de sterke stijging van de huishoudenscategorie vanaf 55 jaar. Deze groep verdubbelt de komende decennia. De relatieve stijging van de huishoudens van 75-plussers is veruit de grootste stijging. De groei van de doelgroep senioren in combinatie met het steeds langer zelfstandig willen blijven wonen vraagt om voldoende passende seniorenhuisvesting.

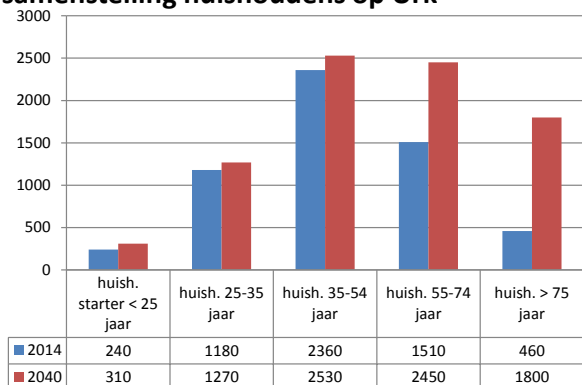
prognose bevolking gemeente Urk



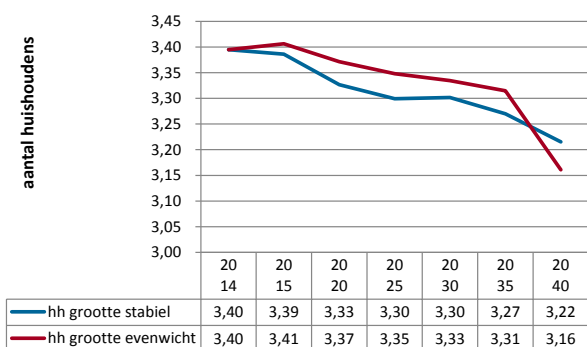
prognose huishoudens gemeente Urk



samenstelling huishoudens op Urk



prognose huishoudengrootte Urk

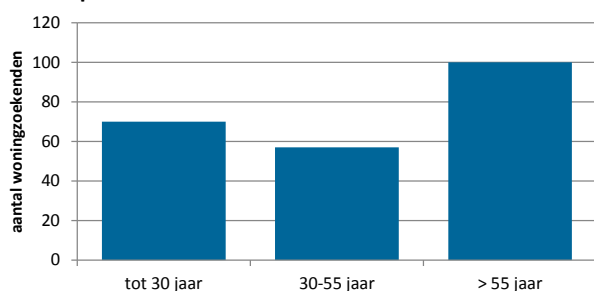


Bron: gemeente Urk

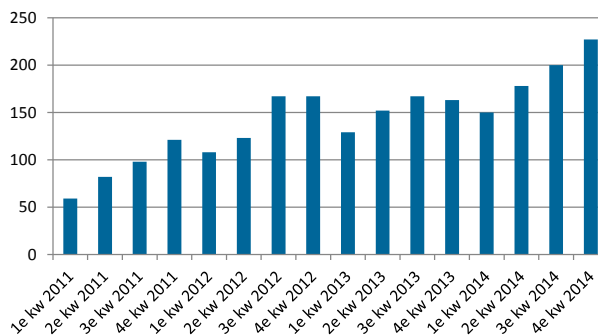
Bij een jaarlijkse toename van de bevolking van 300 personen neemt het aantal huishoudens met ruim 70 toe, uitgaande van een gemiddelde huishoudengrootte van circa 3,4. Afhankelijk van de doorzettende daling van de gemiddelde huishoudengrootte zijn er gemiddeld tenminste 100 nieuwe woningen per jaar nodig.

5.2.3. Woningzoekenden

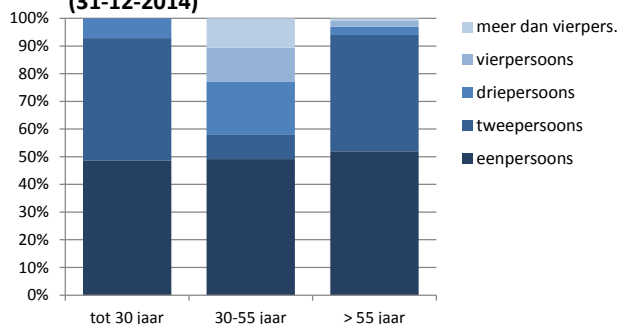
Opbouw woningzoekenden naar leeftijd per 31-12-2014



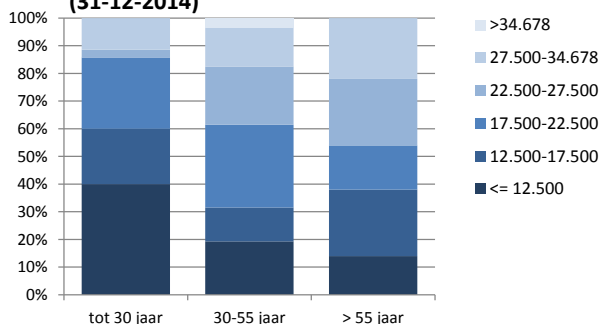
ontwikkeling geregistreeerde woningzoekenden



Woningzoekenden naar huishoudengrootte (31-12-2014)



Woningzoekenden naar inkomencategorie (31-12-2014)



Het totale aantal geregistreerde woningzoekenden die actief reageren op vrijkomende woningen bedraagt ultimo 2014 227 (ultimo 2013: 163). Het gemiddelde aantal reacties op een geadverteerde woning bedraagt 15,4. Dit aantal is eveneens hoger dan voorgaand jaar (2013: 12,3).

De voorgaande grafieken geven de opbouw en het verloop 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 links onder). Als wordt gekeken naar het inkomen van de woningzoekenden wordt zichtbaar dat er een duidelijke behoefte is aan sociale huurwoningen (grafiek rechts onder).

Het grootste deel van de woningzoekenden heeft een bruto inkomen tot € 27.500. Bovenstaande illustreert goed dat het grootste aandeel van de woningzoekenden afhankelijk is van huurtoeslag.

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. Voorgaande grafieken 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 wordt door Patrimonium afgeweken van de gestelde inkomensgrens mits hiervoor ruimte is binnen het 10% criterium.

5.2.4. 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 huurtoeslaguitgaven, de inkomensverdeling en discussies over de armoedeval, is het huurbeleid jaarlijks onderwerp van politieke discussie en besluitvorming.

Met de verhuurderheffing is ook het huurbeleid verruimd, teneinde meer inkomsten voor de corporaties te genereren en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. In 2013 en ook in 2014 vond de huurverhoging plaats op basis van de hoogte van het inkomen. Huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.085 kregen een huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Voor huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 34.085 en € 43.602 was de huurverhoging inflatie plus 2% en voor huishoudens boven de grens van € 43.602 gold een huurverhoging van inflatie plus 4%.

De sector heeft er bij de overheid op aangedrongen om een systeem van huursombenadering toe te passen. De minister zou uiterlijk eind 2014 komen met een voorstel voor de toepassing van huursombenadering, maar hij heeft dit later uitgesteld tot 2015.

5.2.5. 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).

5.2.6. Huurprijsverhoging per 1 juli 2014

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 2014 4,0% voor huishoudens met een inkomen tot € 34.085; 4,5% voor huishoudens met een jaarinkomen tussen € 34.085 en € 43.602 en 6,5% voor de huishoudens met een jaarinkomen van meer dan € 43.602. De gemiddelde huurverhoging voor het bezit van Patrimonium kwam uit op 4,3% per 1 juli 2014.

5.2.7. Bezwaarschriften

In het verslagjaar zijn 16 bezwaarschriften ingediend tegen de aangezegde huurverhoging. In 9 situaties is de huurverhoging naar beneden bijgesteld. De gemiddelde huurprijsverlaging naar aanleiding van het bezwaar bedroeg € 10,95 per maand.




5.2.8. Woningtoewijzing

Het woonruimteverdeelbeleid van Patrimonium is gebaseerd op een aanbodmodel.

De voor publicatie geselecteerde huurwoningen worden gemeld aan de geregistreeerde woningzoekenden Dit vindt plaats door middel van een persoonlijk emailbericht of een brief met het actuele woningaanbod. De geregistreeerde woningzoekende kan op de website reageren of door middel van de opgestuurde woonkeuzebon.

Bij de publicatie van het actuele woningaanbod 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:

-  de samenstelling van het huishouden;
-  een leeftijd dan wel leeftijdsgroep;
-  welk inkomen behoort bij de geadverteerde huurprijs.

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. In iedere advertentie van het actuele woningaanbod legt Patrimonium verantwoording af over de woonruimteverdeling van de voorgaande woningtoewijzingen.

Een uitzondering op de bovenstaande wijze van woningaanbod geldt voor de woningen die beschikbaar worden gesteld aan statushouders. Statushouders worden door het COA gekoppeld aan een gemeente. De corporatie dient na aanmelding bij de gemeente binnen een periode van 10 weken een woning beschikbaar te stellen ten behoeve van de huisvesting van de betreffende statushouder.

Soms komt iemand in een situatie dat op korte termijn een (andere) woning noodzakelijk 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 2014 aan éénpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 389,05	€ 389,05 – € 556,82	vanaf € 556,82	
< 65 jr.	Tot € 21.600	3	8	4	15
< 65 jr.	Vanaf € 21.600	0	2	0	2
≥ 65 jr.	Tot € 21.600	0	3	4	7
≥ 65 jr.	Vanaf € 21.600	0	0	2	2

Aantal verhuringen in 2014 aan tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 389,05	€ 389,05 – € 556,82	vanaf € 556,82	
< 65 jr.	Tot € 29.325	0	2	3	5
< 65 jr.	Vanaf € 29.325	0	0	3	3
≥ 65 jr.	Tot € 29.400	0	2	5	7
≥ 65 jr.	Vanaf € 29.400	0	0	6	6

Aantal verhuringen in 2014 aan drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		€ 0 – € 389,05	€ 389,05 – € 596,75	vanaf € 596,75	
< 65 jr.	Tot € 29.325	0	8	2	10
< 65 jr.	Vanaf € 29.325	0	1	0	1
≥ 65 jr.	Tot € 29.400	0	0	0	0
≥ 65 jr.	Vanaf € 29.400	0	0	0	0

Urgenten

In 2014 hebben 11 verhuringen aan huishoudens met een urgentieverklaring plaatsgevonden. Dit is een afname toename ten opzichte van de 17 verhuringen aan urgentiehouders in 2013.

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 Stichting 's Heeren Loo. 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

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. Gemeenten hebben de taak om vergunninghouders te huisvesten. Een vergunninghouder verhuist binnen veertien weken na het krijgen van een verblijfsvergunning.

Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte.

In 2014 werden 5 woningen aangeboden ten behoeve van huisvesting van statushouders. Er zijn in het verslagjaar 5 woningen verhuurd aan statushouders. Ultimo 2014 bedraagt de achterstand met betrekking tot de taakstelling huisvesting statushouders voor de gemeente Urk 2 personen.

Omdat bijna alle statushouders bestaan uit eenpersoonshuishoudens is het voor Patrimonium moeilijk om aan de taakstelling van de gemeente Urk te blijven voldoen, aangezien ons woningbezit voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen en seniorenwoningen. Daarnaast blijft de taakstelling gebaseerd op het inwoneraantal per gemeente. Met een gemiddelde huishoudengrootte van circa 3,5 heeft Urk relatief veel minder woningen beschikbaar dan gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal. Bovendien bedraagt het aandeel huurwoningen binnen de gemeente Urk bijna 15%. De hoogte van de taakstelling was in 2014 met 19 personen, hoger dan de taakstelling van 13 personen in 2013. Door de grotere toestroom van asielzoekers bedraagt de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2015 al 17 personen en de verwachting is dat de opdracht voor het tweede halfjaar ook tenminste 17 is. Met gemiddeld 45 woningmutaties, waarvan ruim eenderde deel wordt ingevuld door urgentiehouders, lijkt de invulling van de taakstelling 2015 voor Urk irreëel.

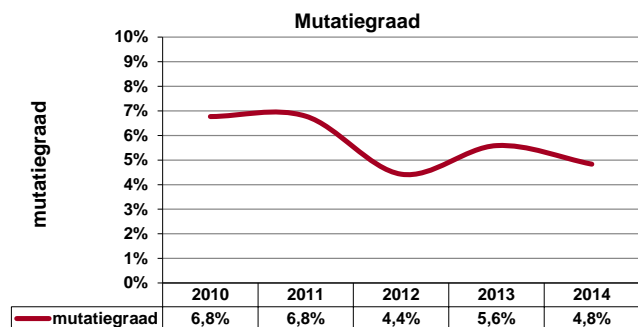
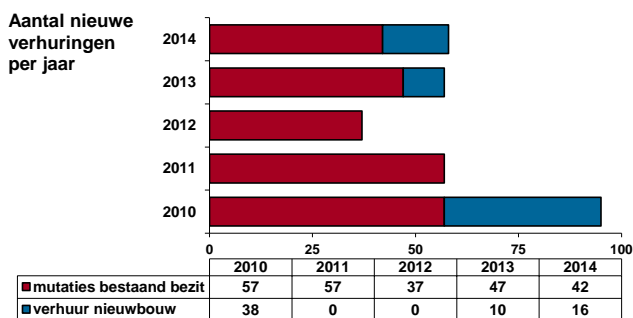
5.2.9. Uitzettingen

In het verslagjaar 2014 heeft Patrimonium drie woningen moeten ontruimen. In een tweetal situaties betrof het een ontruiming vanwege huurachterstand en in één situatie heeft ontruiming plaatsgevonden vanwege overlast. Ontruiming vanwege huurachterstand probeert Patrimonium altijd te voorkomen door een actief incassobeleid.

5.2.10. Mutaties

In 2014 hebben 58 verhuringen plaatsgevonden. Hiervan hadden 16 verhuringen betrekking op nieuw opgeleverde woningen en 42 betrekking op de bestaande woningvoorraad. Dit betekent een mutatiegraad over 2014 van circa 4,8%. Zoals hiervoor is vermeld zijn hiervan 11 woningen aan urgentiehouders en 5 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 38% (2013: 40%). Het verloop van het aantal nieuwe verhuringen over de laatste 5 jaren is in de navolgende grafiek weergegeven.

In 2014 is het aantal mutaties in het bestaande bezit relatief laag, maar iets hoger dan voorgaand jaar.



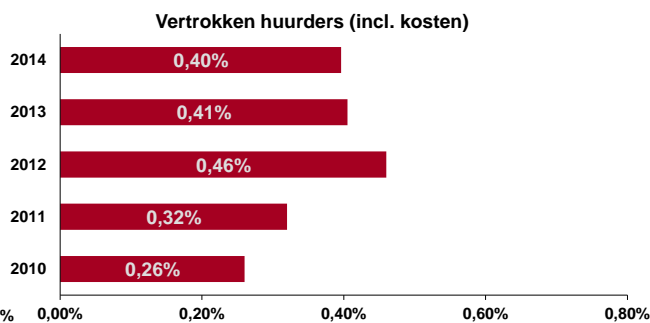
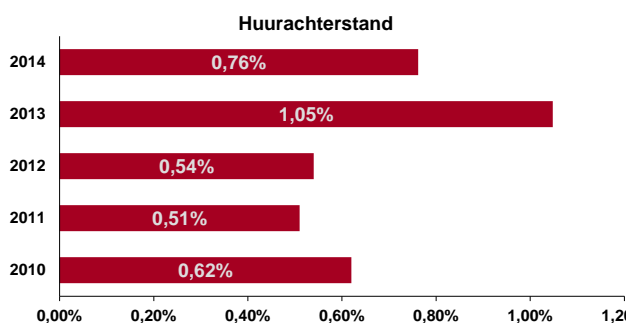
5.2.11. Huurachterstanden

De ontwikkeling van de huurachterstand van de zittende huurders uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur gedurende de laatste 5 jaren is hieronder weergegeven. Na een piek in 2013 is de huurachterstand in 2014 weer gedaald, maar nog altijd hoger dan in de jaren voor 2013. Dit heeft te maken met de economische situatie waarin we thans verkeren, maar ook doordat sinds 2014 de huurtoeslag niet meer via de verhuurder wordt uitbetaald.

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 2014 is het saldo van de vorderingen op vertrokken huurders nagenoeg gelijk gebleven. Deze vorderingen zijn geheel opgenomen in de voorziening dubieuze debiteuren. Veelal betreffen het incidenten, waarbij bewoners op basis van multiproblematiek zijn vertrokken. In het verslagjaar zijn er geen vorderingen op vertrokken huurders afgeboekt. Het blijkt evenals in voorgaande jaren dat het moeilijk is de vorderingen van vertrokken huurders te incasseren.

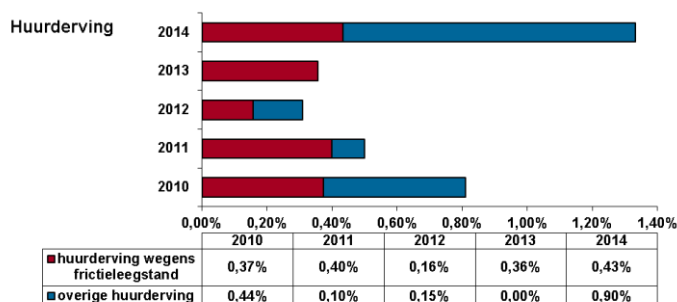
De vorderingen op de vertrokken huurders inclusief schade in een percentage van de jaarhuur zijn hieronder eveneens weergegeven.



5.2.12. Huurderving

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

De totale huurderving in 2014 is relatief hoog. Dit wordt veroorzaakt door de leegstand van het woongebouw Het Ruim in 2014, leegstaande woningen op Nieuwe Klif alsmede leegstand van woningen die in de verkoop hebben gestaan.



5.2.13. Huurtoeslag

Patrimonium is toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag. Hierdoor kunnen wij onze huurders helpen met de aanvraag en/of wijzigingen met betrekking tot de huurtoeslag.

Met ingang van 2014 wordt de huurtoeslag door de belastingdienst op de rekening van de huurder gestort. De geclusterde betaling via de woningcorporatie is per 1-1-2014 niet meer mogelijk.

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. Bovendien heeft de veranderende zorgregelgeving invloed op de seniorenhuisvesting. Steeds minder kunnen senioren gebruik maken van verzorgingshuizen en zullen derhalve langer zelfstandig moeten blijven wonen. Tezamen met de sterke vergrijzing die op Urk de komende jaren zal plaatsvinden vraagt dit om voldoende adequate seniorenhuisvesting.

Eveneens 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 levensduur.

Teneinde woonconsumenten bewust te maken van hun energieverbruik, zijn de energielabels voor woningen geïntroduceerd. Hiermee wordt beoogd de energieprestaties en daarmee de woonlasten als geheel meer inzichtelijk te maken. De afgelopen jaren is er een toenemende aandacht van bewoners voor energiebesparing. Steeds vaker kiezen bewoners voor extra energiemaatregelen die leiden tot verlaging van energielasten, maar eveneens leiden tot een toename van het wooncomfort.

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

Ultimo 2014 heeft Patrimonium 869 verhuureenheden. Hierna is de ontwikkeling in de vastgoedportefeuille weergegeven.

Aantal verhuureenheden	2014	2013	2012	2011	2010
Verhuureenheden per 1-1	841	836	840	842	807
- Nieuwbouw	32	10	0	0	41
- Aankopen vanwege Patrimonium verzilverd wonen	0	0	1	1	0
- Verkoop van huurwoningen	4	5	5	3	6
- Sloop van woningen	0	0	0	0	
Verhuureenheden per 31-12	869	841	836	840	842
Woningverbeteringen met toename van tenminste twee labels	0	41	12	15	
Groot onderhoud tijdens mutaties	2	2	5	7	6

In 2014 zijn vier voor verkoop geormerkte woningen verkocht. Twee hiervan betroffen huurkoopwoningen die na een periode van 5 jaar te zijn gehuurd, door de bewoners zijn aangekocht.

Bij twee woningen heeft in het verslagjaar tijdens het mutatieproces groot onderhoud plaatsgevonden. De mutatiekosten van deze woningen met groot onderhoud bedragen meer dan € 10.000 per woning.

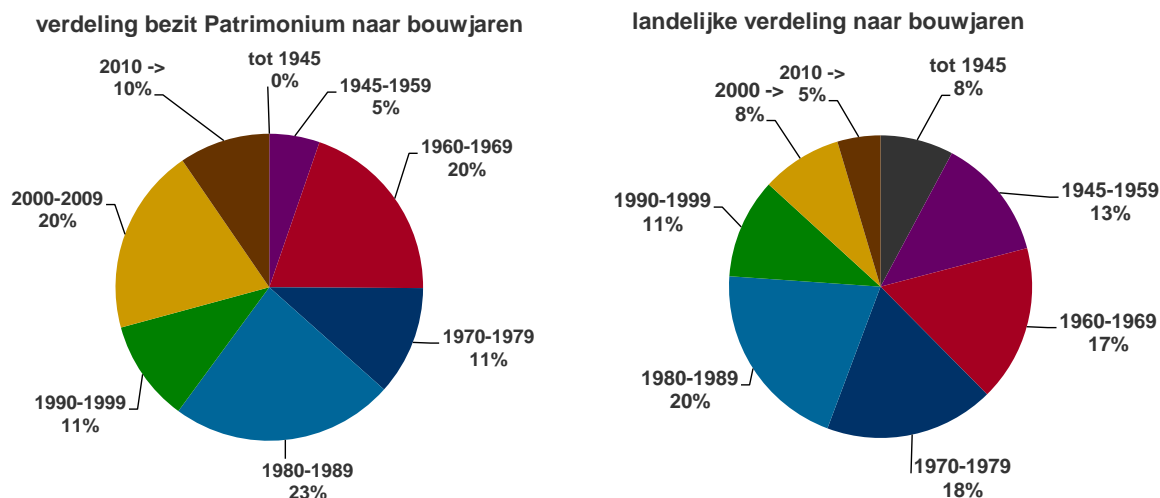
6.2.2. Kenmerken van de vastgoedportefeuille

Ultimo 2014 heeft Patrimonium 867 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 < € 389	betaalbaar € 389-557	betaalbaar € 557-597	duur > € 597			
Gezinnen	21	269	107	74	0	473	
Senioren	39	162	71	33	0	305	
Jongeren	9	27	0	0	0	36	
Speciale doelgroepen	0	0	17	36	2	55	
Totaal	69	458	195	143	2	869	

Uit voorgaand overzicht blijkt dat circa 83% van onze woningvoorraad een huurprijs kent tot de aftoppingsgrens (€ 596,75) voor de huurtoeslag.

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



Uit voorgaande grafiek blijkt dat Patrimonium gemiddeld een jonger bezit heeft dan het landelijk gemiddelde. In de periode vanaf 1990 heeft Patrimonium 41% van haar bezit gebouwd terwijl het landelijk gemiddelde percentage 24 is.

Landelijk is 38% van het corporatiebezit gebouwd vóór 1970, terwijl slechts 25% 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 woontech- nische kwaliteit geïnventariseerd. Hieruit is een omvangrijke complexinformatie voortgekomen. Per com- plex is vastgelegd welke strategie er gevoerd moet worden met betrekking tot de onderscheiden beleidsge- bieden, huur, onderhoud, investeringen, doelgroepen en energiematregelen.

In de meerjarenbegroting wordt rekening gehouden met de onderhoudsinspanningen, zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid. Investerings in de kwaliteit van het bezit worden afgezet tegen het maat- schappelijk rendement en de dekkingsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. Bij het kwaliteitsniveau wordt veel aandacht gegeven aan het afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid. Daar- naast 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 energiematreg- elen in het woningbezit. Patrimonium heeft de energiematregelen in de tijd gepland in concrete pro- jecten. In onderstaande tabel zijn het aantal wooneenheden vermeld met betrekking tot de energiematreg- elen in de jaren 2014 en komende jaren. Hierbij geldt dat de voor het jaar 2014 genoemde aantallen de gerealiseerde maatregelen zijn. Vanaf 2015 betreffen het geplande maatregelen.

Omschrijving	2011- 2013	2014	2015	2016	2017
Aanleg van centrale verwarming	62	-	-	-	-
Vervanging CV-ketel voor HR-combiketel	95	42	0	52	0
Aanbrengen HR++ glas op de verdieping	95	66	73	67	16
Aanbrengen dak- en/of vloerisolatie	64	-	-	68	-

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 al- leen kan invullen in samenspraak en samenwerking met de gemeente. De opgave voor de komende decen- nia 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 hypo- theekmarkt en een daling van de gemiddelde huishoudengrootte.

6.4.1. Projecten in 2014

Nieuwbouw 32 appartementen

Patrimonium heeft in het verslagjaar het nieuwbouwproject van twee appartementengebouwen aan de Kotter afgerond en in verhuur genomen. Dit project is samen met bouwbedrijf Van der Steeg, die een grondpositie heeft en zorginstelling s' Heeren Loo opgestart. Het betreft een project met 16 begeleid wonen appartementen ten behoeve van cliënten van 's Heeren Loo en 16 seniorenappartementen.

De begeleid wonen appartementen worden verhuurd aan de lokale ouderstichting St. Midscheeps, die de belangen behartigt van de bewoners.

Ophoogproject Geer, Heerenkamp

Het ophoogproject Geer/Heerenkamp is grotendeels in 2013 uitgevoerd. Dit project, waar Patrimonium zo'n 70 huurwoningen bezit, is in nauwe samenwerking met de gemeente Urk uitgevoerd. De gemeente heeft het rioleringsstelsel in de wijk vervangen en het openbaar gebied, inclusief wegen, trottoirs en parkeren opnieuw ingericht. Patrimonium heeft zorg gedragen voor het gelijktijdig ophogen van de tuinen van de bewoners. Eveneens zijn ruim 40 bergingen in deze wijk vervangen.

Begin 2014 zijn de laatste bergingen vervangen en heeft Patrimonium nog een aantal achtertuinen van bewoners opgehoogd. In maart 2014 hebben we het project samen met de gemeente Urk, de aannemer en de bewoners feestelijk afgesloten. In het kader van de leefbaarheid in de buurt is het openbaar speelterrein eveneens opgehoogd en opnieuw ingericht. Vanuit haar leefbaarheidsfonds heeft Patrimonium een bijdrage geleverd aan de nieuwe speeltoestellen.

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 deze woningen 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 gegeneerd 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, Holkenkamp en de Nink. Hiervan resteren thans 18 woningen. 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. 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 2014	Te verkopen
Versnipperd bezit	Uitbreiding van het bezit	27	9	18
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	14	10	4
Noorderzand	Gedeeltelijk herstruct. Nieuw Guineastraat	13	5	8
Breezand/Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	13	8	5
Zeewijk (huurkoop)	huurkoopwoningen	30	11	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 2014

In 2014 zijn 4 huurwoningen verkocht. Twee woningen betroffen huurkoopwoningen die door de huidige huurders zijn gekocht op grond van de aanwezige koopoptie. Daarnaast zijn twee voor verkoop geormerkte woningen aan Richel/Breezand verkocht na huuropzegging door de bewoner.

6.6. Wonen en zorg

6.6.1. Algemeen

Patrimonium realiseert zich dat, door zowel de demografische ontwikkeling als de ontwikkelingen binnen de ouderenzorg in ons land, de behoefte aan woningen in combinatie met zorg en welzijn in toenemende mate groeit.

Steeds vaker zullen ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, zelfs wanneer er sprake is van een zorgvraag. Ouderen met een indicatie met een zorgvraag op basis van zzp1 en zzp2 (zorgzwaartepakket) komen vanaf 2013 niet langer in aanmerking voor beschermd wonen in zorgcentra. Vanaf 2014 is ook zzp3 geëxtramuraliseerd. Mensen met een zzp4 zullen in de toekomst eveneens niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg.

6.6.2. Wonen en seniorenzorg

Patrimonium heeft diverse 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.

De samenwerking met instellingen op het gebied van ouderenzorg wordt door het ingezette rijksbeleid van scheiden van wonen en zorg steeds belangrijker.

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. Patrimonium werkt met enkele zorginstellingen samen ten behoeve van een vijftal woon-zorgcomplexen.

Teneinde deze doelgroep beter in beeld te krijgen heeft Patrimonium contact gelegd met alle betrokken partijen. In het kader van de woonvisie heeft de gemeente Urk de vraag en aanbod van wonen met zorg in beeld laten brengen. Het rapport concludeert dat het aanbod van intramurale plaatsen voor verstandelijk en of lichamelijk gehandicapten nagenoeg toereikend is om aan de toekomstige vraag te voldoen. Voor jongeren onder de 23 jaar is er wel een tekort aan intramurale plaatsen.

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 van 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. Tot nu toe heeft Patrimonium enkele personen gehuisvest waarbij sprake is van een koppeling tussen de huurovereenkomst en een begeleidingscontract met een zorginstelling c.q. hulpverleningsinstantie.

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 mutatieonderhoud 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)	2014	2013	2012
Dagelijks onderhoud	236	234	231
Planmatig en contractenonderhoud	518	894	377
Totaal	754	1.128	608

De hiervoor vermelde bedragen betreffen het totaal van de aan derden betaalde kosten én loonkosten eigen dienst. In 2014 is relatief veel uitgegeven aan onderhoud dat op individueel verzoek is uitgevoerd. Dit betrof het ophogen van individuele tuinen in het verzakkinggebied Geer/Heerenkamp. Daar waar een verplichte planmatige aanpak niet noodzakelijk was hebben wij dit op verzoek van bewoners uitgevoerd.

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 er 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 2014 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, met name in tijden waarin de regelgeving aan veel veranderingen onderhevig is. 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/brochures voor bewoners en omwonenden van renovatie of grote onderhoudsprojecten en nieuwbouwprojecten;
-  persberichten bij belangrijke activiteiten en gebeurtenissen;
-  mailingen aan woningzoekenden voor onder andere nieuwe verhuurprojecten.

7.3. Personeelsbeleid

Ultimo 2014 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 50 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.

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, jaarverslaggeving, intervisie, huurbeleid en bedrijfshulpverlening. Daarnaast werden diverse bijeenkomsten van de branchevereniging Aedes en het MKW 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 klantgedrag alsmede ongewenste intimiteiten.

7.3.3. Bedrijfshulpverlening

In 2014 bestond de bedrijfshulpverlening van Patrimonium uit drie bhv-ers. De bhv-ers hebben in 2014 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 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 het verleden zijn al diverse voorzieningen gerealiseerd door middel van het leefbaarheidsfonds. In 2014 heeft Patrimonium twee bijdragen verstrekt uit het leefbaarheidsfonds. Deze zijn verstrekt in het kader van de nieuwe speelvoorzieningen op Geer / Heerenkamp en de herinrichting van het middenterrein op De Burcht.

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. 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.

7.4.4. Patrimonium Verzilverd Wonen

Tot en met 2014 heeft Patrimonium senioren de mogelijkheid geboden 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. Dit product is ontstaan in een tijd dat vooral producten op het snijvlak van kopen en huren in trek waren. In een periode van circa 10 jaar heeft Patrimonium in totaal 5 maal een woning op basis van dit product aangekocht. Bij het leegkomen van deze woningen, vindt verkoop plaats. Ultimo 2014 heeft Patrimonium nog drie aangekochte woningen in haar bezit. Gezien de veranderingen in de sector en de beperkte animo bieden we vanaf 1 januari 2015 dit product niet meer aan.

7.4.5. 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 vooralsnog 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 kende tot voorgaand jaar 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. Sinds 2007 vonden er geen activiteiten in de nevenstructuur plaats. Derhalve is in 2014 besloten deze nevenstructuur te ontbinden. De ontbinding heeft per 1 april 2014 plaatsgevonden.

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 zij bij de jaarlijkse financiële beoordeling door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting blijft voldoen aan de criteria.

8.1.2. Bedrijfsmatige werkorganisatie

Patrimonium streeft naar een bedrijfsmatige werkorganisatie waarin efficiency en kostenbewustheid periodiek wordt getoetst. Aan de hand van de 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 2014

Het boekjaar wordt afgesloten met een negatief resultaat ten bedrage van € 640.928. Het resultaat voor belastingen bedraagt € 672.561 negatief.

Bedragen * € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2014	Verschil
Bedrijfsopbrengsten	5.426	5.279	147
Bedrijfslasten	4.124	4.150	-26
Exploitatieresultaat	1.302	1.129	173
Resultaat vastgoedportefeuille	1.527	953	574
Financieringsresultaat	-3.501	-1.674	-1.827
Resultaat voor belastingen	-672	408	-1.080

De bedrijfsopbrengsten zijn hoger dan begroot vanwege hogere huuropbrengsten door de inkomensafhankelijke huurverhoging en eerdere oplevering van de nieuwbouwprojecten.

De bedrijfslasten liggen op totaalniveau in lijn met de begroting. Binnen de bedrijfskosten zijn lichte afwijkingen zichtbaar. Zo zijn de afschrijvingen iets hoger dan begroot en de onderhoudskosten lager dan begroot.

Het per saldo lagere financieringsresultaat kan worden toegeschreven aan de waardemutatie in de reële waarde van de embedded derivaten die besloten zijn in extendible leningen (€ 1.933.000), alsmede aan lagere rentelasten (€ 106.000). Met ingang van 2013 wordt de waardemutatie in de reële waarde van de embedded derivaten in extendible leningen in de jaarcijfers verantwoord.

Het resultaat op de vastgoedportefeuille wijkt af van de begroting. Dit wordt veroorzaakt door de bepaling van de bedrijfswaarde. De positieve invloed van de inkomensafhankelijke huurverhoging in combinatie met lagere inrekening van de saneringsheffing door het CFV leiden tot een hogere bedrijfswaarde en hogere terugname van eerdere afwaarderingen.

In onderstaande tabel is het resultaat van de vastgoedportefeuille nader toegelicht.

Bedragen * € 1.000	Jaarrekening 2014	Begroting 2014	Vershil
Verkoopopbrengsten	324	310	14
Waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille	1.203	643	560
Resultaat vastgoedportefeuille	1.527	953	574

8.3. Resultaten per activiteit

In het verslagjaar hebben geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling plaatsgevonden. Tevens is er geen sprake van bijzondere gebeurtenissen waarmee in de jaarrekening geen rekening behoeft te worden gehouden. Onderstaande tabel geeft nader inzicht in de opbouw van de resultaten voor belastingen.

Bedragen * € 1.000	Bedrijfsdrijfsoperatie	waardemutaties	Verkoopbestand bezit	Projectontwikkeling	Leefbaarheid	Totaal
<i>Bedrijfsopbrengsten</i>						
Huuropbrengsten	5.290	0	0	0	0	5.290
Opbrengsten servicecontracten	38	0	0	0	0	38
Netto verkoopresultaat portefeuille	0	0	324	0	0	324
Overige bedrijfsopbrengsten	98	0	0	0	0	98
Som der bedrijfsopbrengsten	5.426	0	324	0	0	5.750
<i>Bedrijfslasten</i>						
Afschrijvingen	0	1.617	0	0	0	1.617
Overige waardeverandering	0	-1.673	0	470	0	-1.203
Personeelskosten	437	0	0	0	25	462
Onderhoudslasten	690	0	0	0	10	700
Leefbaarheid	0	0	0	0	6	6
Lasten servicecontracten	39	0	0	0	0	39
Overige bedrijfslasten	1.302	0	0	0	0	1.302
Totaal bedrijfslasten	2.468	-56	0	470	41	2.923
Bedrijfsresultaat	2.958	-56	324	-470	-41	2.827
<i>Financiële baten en lasten</i>						
Rentebaten	18	0	0	12	0	30
Waardemutatie embedded derivaten	0	-1.933	0	0	0	-1.933
Rentelasten	-1.598	0	0	0	0	-1.598
Totaal financiële baten en lasten	-1.580	-1.933	0	12	0	-3.501
Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.378	-1.877	324	-458	-41	-674

8.4. Treasury

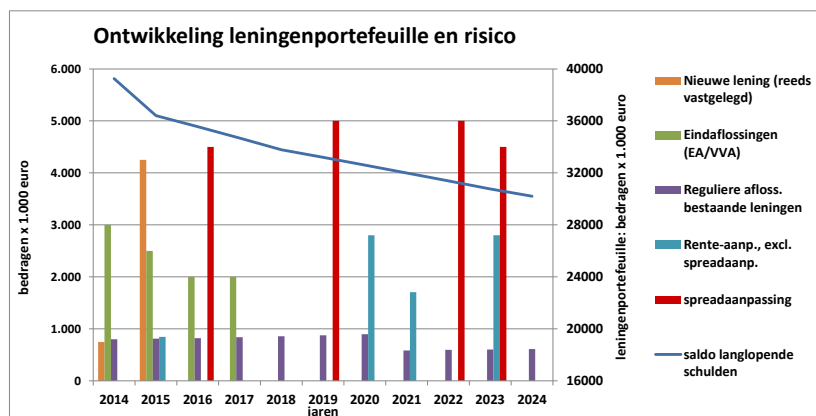
Het treasurybeleid van Patrimonium is defensief van karakter. Het beleid is vastgelegd in een treasurystatuut. Jaarlijks wordt in de begroting een treasuryjaarplan opgesteld, waarin de voorgenomen treasuryactiviteiten staan verwoord.

Het beleid op het gebied van het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren van de financieringskosten en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille. In voorgaande jaren is al geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door middel van vastgelegde afspraken omtrent herfinanciering of borgstelling door de gemeente. Rentederivaten worden slechts defensief ingezet. 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.

Op grond van de beleidsregels van het ministerie van BZK op het gebied van derivatencontracten mogen corporaties alleen vormen van derivaten afsluiten, die bedoeld zijn als verzekering tegen rentestijgingen en een beperkt risico hebben (payer swaps en rentecaps). De maximale looptijd hiervan bedraagt tien jaar.

Corporaties moeten voldoende financiële reserves aanhouden om bij rentedalingen tot 2 procent zekerheidsbetalingen te kunnen doen ingeval er sprake is van afgesproken margin calls. De contracten mogen geen clausules bevatten die het toezicht door de minister belemmeren. Patrimonium heeft geen derivaten afgesloten waarin afspraken zijn opgenomen over het betalen van margin calls of andere zogenaamde breakclauses.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille ultimo 2014 bedraagt 3,9% (ultimo 2013: 4,0%). De ontwikkeling van de huidige leningportefeuille geeft het navolgende beeld. (bron: begroting 2014).



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 19.9).

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 de opgelegde verhuurderheffing en integrale vennootschapsbelasting 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 gemoed is met de getroffen maatregelen een veelvoud aan investeringscapaciteit voor sociale huisvesting kost.

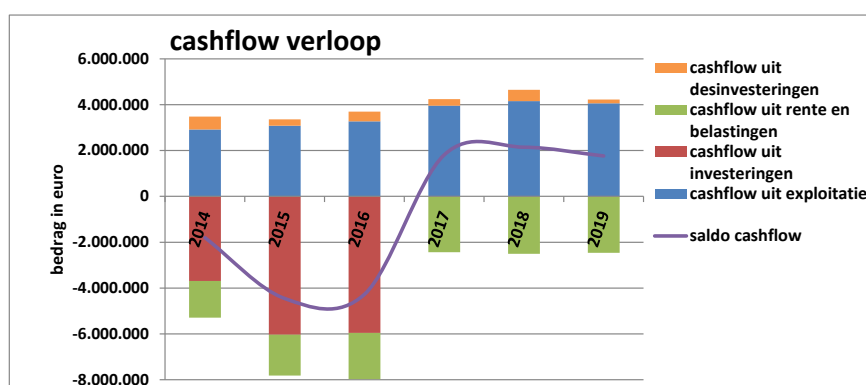
Voor de meerjarenbegroting 2015-2024 zijn de navolgende parameters gehanteerd:

- 🏠 jaarlijks huurverhoging in 2015 van 2,5%, in 2016 en 2017 van 3,5% en daarna inflatievolgend (2,0%);
- 🏠 huurdering 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%.

Voor wat betreft de toekomstige verhuurderheffing wordt uitgegaan van een heffing die doorgaat tot na de huidige kabinetsperiode, die uiterlijk in 2017 eindigt. Tevens is rekening gehouden met een saneringsheffing door het Centraal Fonds Volkshuisvesting in de jaren 2016 tot en met 2019.

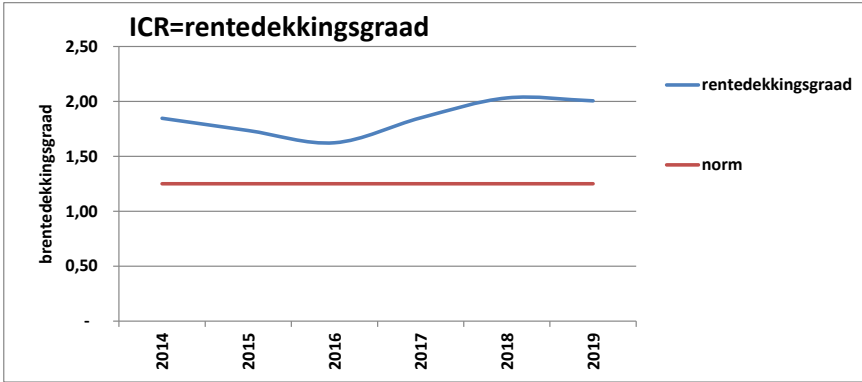
8.5.1. Sturen op exploitatie

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.



De per saldo negatieve kasstromen in de eerstkomende jaren worden veroorzaakt door de investeringsprojecten. De nieuw af te sluiten leningen zijn niet in deze grafiek verwerkt. De grafiek geeft nl. het jaarlijkse financieringstekort of overschot weer. Het saldo van de cashflow vanaf 2018 laat gemiddeld een positief verloop zien.

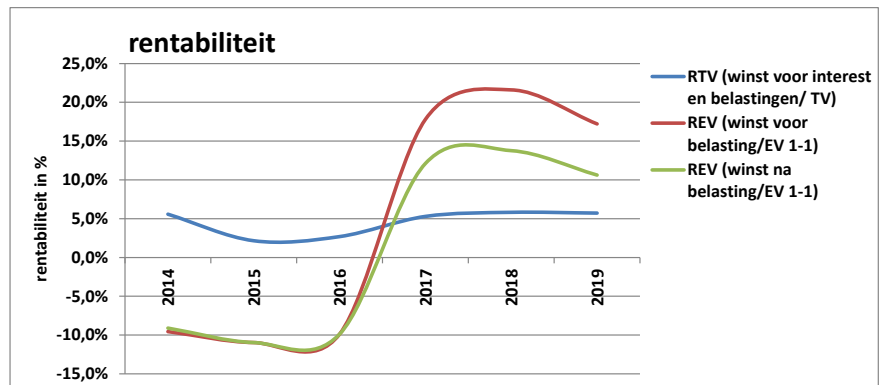
Kapitaalintensieve organisaties als corporaties moeten beoordelen in welke mate zij in staat zijn om de rentelasten te voldoen uit de operationele kasstromen. De rentedekkingsgraad ofwel interest coverage ratio (ICR) is daar een goede graadmeter voor. Indien de ICR kleiner dan 1 is, worden onvoldoende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



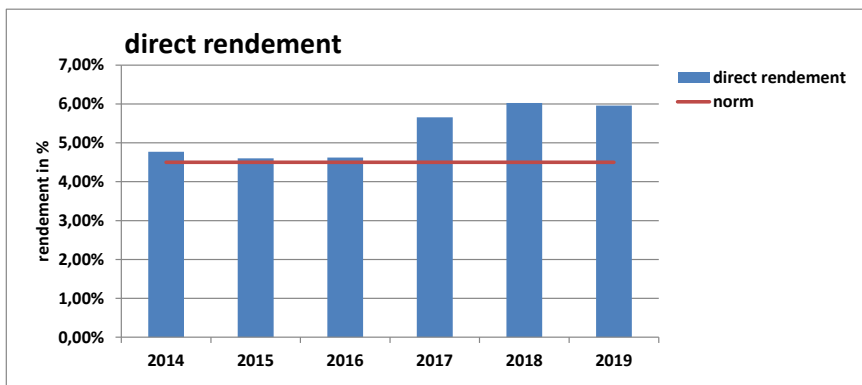
De rentedekkingsgraad ofwel interest coverage ratio (ICR) is daar een goede graadmeter voor. Indien de ICR kleiner dan 1 is, worden onvoldoende kasstromen gegenereerd om de rentelasten te betalen. De verwachte ontwikkeling van de ICR kan als volgt worden weergegeven.

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 nevenstaande grafiek is de rentabiliteit weergegeven.



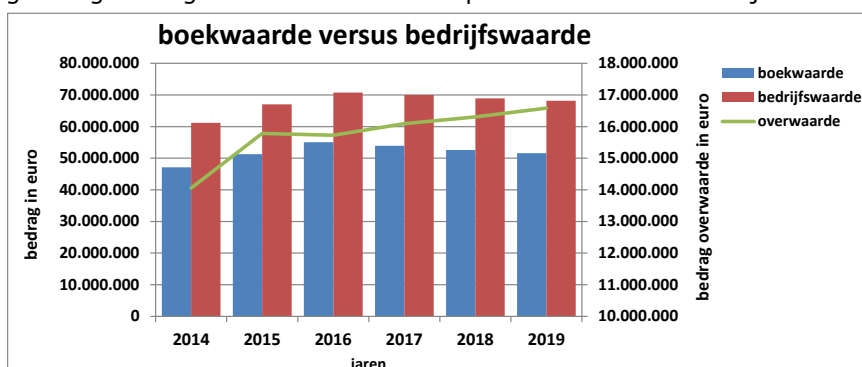
Met betrekking tot het rendement op het eigen vermogen is zowel het rendement voor belastingen (REV vb) als na belastingen (REV nb) weergegeven. Hieruit blijkt hoe groot het effect van de belastingplicht is. Indien wordt gekeken naar het direct rendement (huuropbrengsten minus exploitatiekosten t.o.v.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



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. Nevenstaande 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.



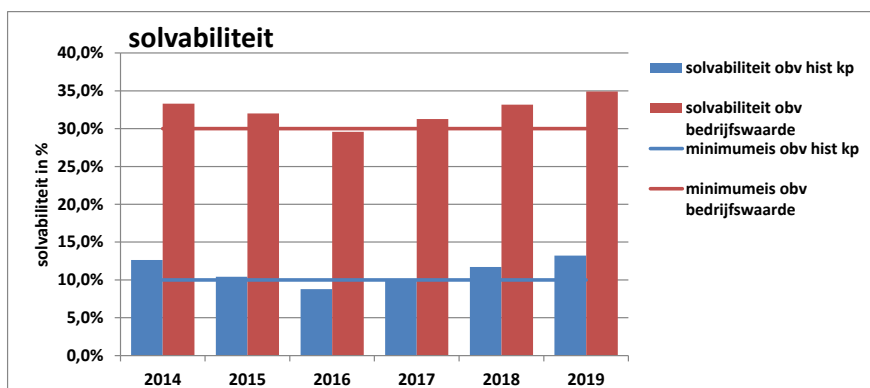
Door jaarlijkse afschrijvingen daalt de boekwaarde van het woningbezit. De bedrijfswaarde kent voornamelijk een geringe waardevermindering in de eerstkomende jaren. De bedrijfswaarde van het bezit blijft te allen tijde boven de boekwaarde.

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.

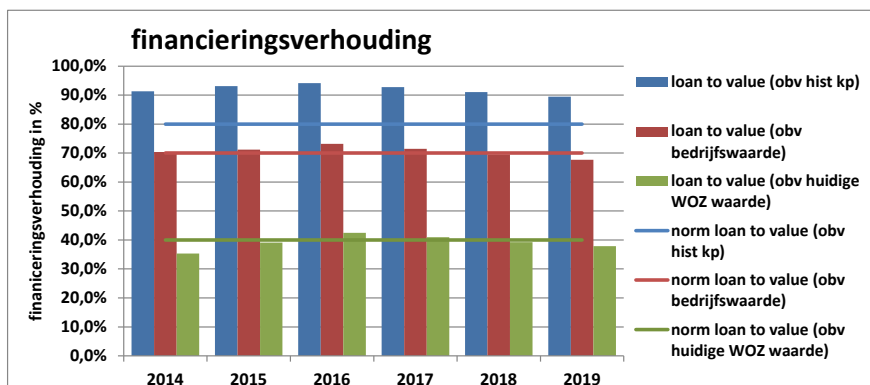


Vooralsnog hanteert Patrimonium de historische kostprijzen als basis voor haar externe verslaggeving. Voor de interne sturing wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de bedrijfswaarde. Behalve de gewenste solvabiliteit op basis van historische kostprijzen wordt de gewenste solvabiliteit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

Uit voorgaande grafiek blijkt dat de solvabiliteit zowel op basis van waardering tegen historische kostprijzen als op basis van waardering tegen bedrijfswaarde, met uitzondering van het jaar 2016, 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.

Uit de grafiek blijkt dat de financieringsverhouding op basis van de historische kostprijsbenadering boven de norm van 80% blijft. Dit heeft te maken met de lagere bedrijfswaarde als gevolg van de inrekening verhuurderheffing in de bedrijfswaarde. Dit betekent dat het bezit relatief veel gefinancierd is met vreemd vermogen.



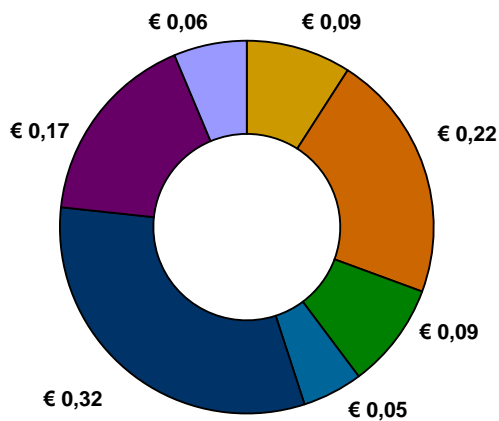
Op basis van de bedrijfswaarde bedraagt de financieringsverhouding in 2014 circa 70%, hetgeen gelijk is aan het normpercentage. In de komende jaren staat de verhouding vanwege de investeringen nog onder druk.

8.5.5. Sturen op efficiency

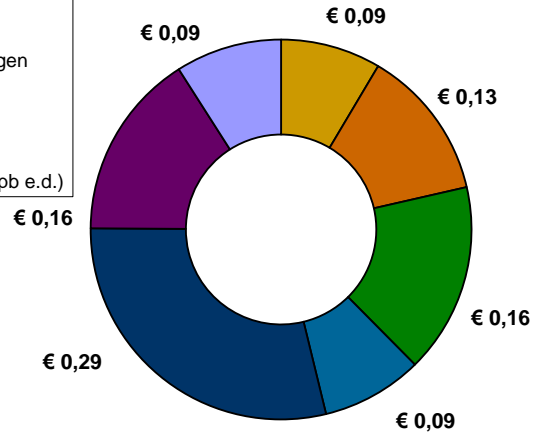
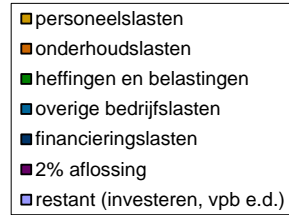
De kwaliteit van de operationele kasstromen kan worden weergegeven als efficiencyratio. Deze efficiencyratio wordt berekend door het totaal van de personele lasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten uit te drukken in een percentage van de huuropbrengsten inclusief de opbrengsten servicecontracten en de overige opbrengsten.

De besteding van de ontvangen huuropbrengst per euro in 2013 en 2014 geven het volgende beeld weer.

besteding huuropbrengsten per euro in 2013



besteding huuropbrengsten per euro in 2014

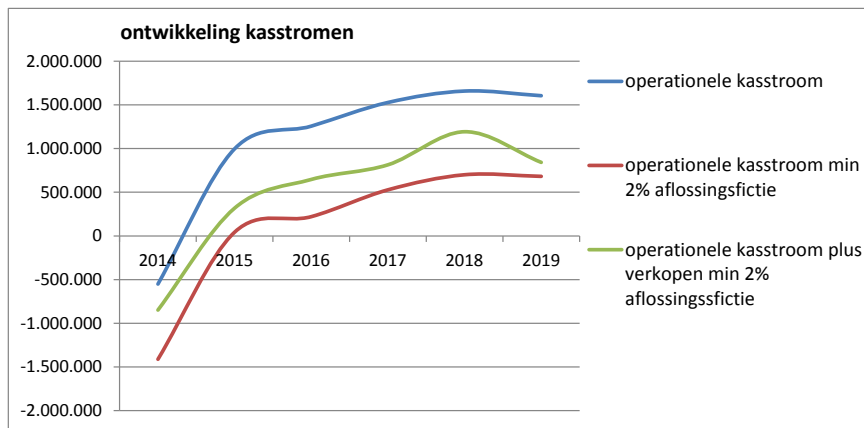


Patrimonium gaf in 2014 47% (2013: 45%) van de inkomsten uit aan personele lasten, onderhoud, heffingen en overige bedrijfslasten.

Aan financieringslasten geeft Patrimonium in 2014 29% uit. De resterende 24% is bestemd voor investeringen, aflossingen en vennootschapsbelasting.

8.6. Financiële continuïteit

Door de aangekondigde verhuurderheffing door de overheid en de heffing voor saneringssteun door het CFV in combinatie met de geprognoseerde investeringen in de eerstkomende jaren, ontstaat er de komende jaren druk op de financiële ratio's en positie. De belangrijkste ratio, de ICR blijft zich echter positief ontwikkelen, hetgeen betekent dat de kasstromen op peil blijven.



Geconcludeerd kan worden dat in de eerstkomende jaren de invloed van de heffingen in combinatie met de investeringen fors is, maar dat de continuïteit niet in gevaar komt.

JAAARREKENING

9. Kengetallen

	2014	2013	2012	2011	2010
Aantal verhuureenheden					
In exploitatie	869	841	836	840	842
In aanbouw	28	32	10	0	0
Mutaties in het bezit					
- Toevoegingen aan het bezit	32	10	1	1	41
- Verkoop	4	5	5	3	6
- Sloop	0	0	0	0	0
Mutaties	28	5	-4	-2	35
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	62	62	44	70	103
2. verhuringen	58	57	37	57	95
3a. goedkope woningen < € 389,05	67	72	91	101	106
3b. betaalbare woningen > € 389,05-< € 596,75	608	672	702	712	710
3c. dure woningen tot htg > € 596,75 -< 699,48	190	95	41	25	22
3d. dure woningen boven htg > 699,48	2	0	0	0	0
3e. overige woongelegenheden	2	2	2	2	4
4. huurachterstand in % (zittende huurders)	0,76%	1,05%	0,54%	0,51%	0,62%
5. huurderving in %	1,33%	0,36%	0,31%	0,50%	0,81%
Continuïteit					
1. current ratio	0,3	1,1	1,1	2,7	1,3
2. solvabiliteit	12,5%	13,4%	22,6%	20,0%	17,1%
3. rentabiliteit eigen vermogen (REV)	-10,0%	-41,8%	12,9%	13,6%	29,6%
4. rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	1,9%	-2,3%	6,2%	5,8%	6,9%
Kwaliteit woningbezit per verhuureenheid					
1. dagelijks onderhoud inclusief eigen dienst	272	278	276	404	242
2. planmatig onderhoud	596	1.063	451	484	445
Balans / winst- en verliesrekening per vhe					
1. eigen vermogen	7.366	8.374	13.983	12.117	10.155
2. afschrijvingen	1.860	1.553	1.595	753	802
3. salarissen en sociale lasten	531	540	533	515	498
4. overige bedrijfslasten	1.498	855	617	665	589
5. bedrijfsresultaat	3.255	-1.505	3.243	3.140	3.837
6. financiële baten en lasten	4028	-1.289	-1.933	-1.822	-1.569
7. jaarresultaat	-738	-3.497	1.808	1.861	2.320

10. Balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming) (bedragen x €1)

Activa	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
- Sociaal vastgoed in exploitatie	19.1	47.286.390	43.931.010
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.1	329.456	861.417
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.1	1.538.434	1.536.684
		49.154.280	46.329.111
Financiële vaste activa			
- Deelneming	19.2	0	21.293
- Latente belastingvorderingen	19.2	726.032	561.925
- Overige vorderingen	19.2	217.028	237.824
		943.060	821.042
Som der vaste activa		50.097.340	47.150.153
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	19.3	28.881	28.197
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	19.4	33.513	42.413
- Gemeenten	19.4	0	0
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.4	0	5.168
- Overige vorderingen	19.4	935	2.887
- Overlopende activa	19.4	41.047	54.633
		75.495	105.101
Liquide middelen	19.5	949.496	5.388.861
Som der vlottende activa		1.053.872	5.522.159
Totaal activa		51.151.212	52.672.312

Passiva	Ref.	31 december 2014	31 december 2013
Eigen Vermogen			
- Overige reserves	19.6	6.401.426	7.042.354
Egalisatierekeningen			
- Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten	19.7	35.707	36.622
Voorzieningen			
- Onrendabele investeringen		469.500	0
- Latente belastingverplichtingen	19.8	488.334	191.158
		957.834	191.158
Langlopende schulden			
- Schulden / leningen overheid	19.9	9.878.605	12.866.421
- Schulden / leningen kredietinstellingen	19.9	26.200.000	25.775.000
- Overige schulden	19.9	3.677.242	1.744.673
		39.755.847	40.386.094
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	19.10	3.312.817	3.798.753
- Schulden aan groepsmaatschappijen	19.10	0	26.400
- Schulden aan leveranciers	19.10	42.715	310.118
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.10	23.845	219.874
- Overige schulden	19.10	18.922	18.873
- Overlopende passiva	19.10	602.099	642.066
		4.000.398	5.016.084
Totaal passiva		51.151.212	52.672.312

11. Winst- en verliesrekening over 2014

(bedragen x €1)

	Ref.	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	20.1	5.290.487	4.939.754
Opbrengsten servicecontracten	20.2	37.524	34.527
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	20.3	323.630	231.283
Overige bedrijfsopbrengsten	20.4	98.056	25.445
Totaal bedrijfsopbrengsten		5.749.697	5.231.009
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	20.5	1.616.661	1.306.140
Overige waardeverandering immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	20.6	-1.203.109	2.940.130
Lonen en salarissen		342.638	341.117
Sociale lasten		49.841	44.199
Pensioenlasten		69.050	68.936
Onderhoudskosten	20.7	699.561	1.077.145
Leefbaarheid	20.8	6.001	0
Lasten servicecontracten	20.9	39.141	34.735
Overige bedrijfslasten	20.10	1.301.712	684.068
Totaal bedrijfslasten		2.921.496	6.496.470
Bedrijfsresultaat		2.828.201	-1.265.461
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.11	29.742	100.692
Mutatie reële waarde embedded instrumenten	20.11	-1.932.569	522.109
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.11	1.597.935	1.707.143
Saldo financiële baten en lasten		-3.500.762	-1.084.342
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-672.561	2.349.803
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	20.12	-31.633	591.454
Resultaat deelnemingen		0	-514
Resultaat na belastingen		-640.928	-2.940.743

12. Kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2014	2013
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat	11	2.828	-1.265
Aanpassingen voor			
- waardeveranderingen vaste activa	20.6	-1.203	2.940
- afschrijvingen	20.5	1.617	1.306
- egalisatierekeningen	19.7	-1	-1
- voorzieningen	19.8	297	16
		710	4.261
Veranderingen in het werkkapitaal			
- voorraden	19.3	-1	1
- vorderingen	19.4	29	-34
- kortlopende schulden	19.1	-530	1.214
		-502	1.181
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.036	4.177
Ontvangen interest	20.11	30	623
Betaalde interest	20.11	-1.598	-1.686
Belasting naar de winst	20.12	32	-594
		-1.536	-1.657
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.500	2.520
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
(des)Investeringsactiviteiten in:			
- materiële vaste activa	19.1	-2.769	-3.871
- financiële vaste activa	19.2	-122	461
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.891	-3.410
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Langlopende schulden:			
- ontvangsten	19.9	750	5.978
- aflossingen	19.9	-3.799	-3.849
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.049	2.129
Mutatie liquide middelen		-4.440	1.239
Controle			
Stand liquide middelen ultimo boekjaar	19.5	949	5.389
Stand liquide middelen begin boekjaar	19.5	5.389	4.150
Mutatie liquide middelen		-4.440	1.239

13. Algemene toelichting

13.1. Toelating en inschrijving

Naam	: Christelijke Woonstichting Patrimonium
Adres	: Richel 4, 8321 RX Urk
Postadres	: Postbus 116, 8320 AC Urk
Statutaire vestigingsplaats	: 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 vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Urk. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

13.2. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

13.3. Schattingswijzigingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de corporatie 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 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

14. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

14.1. Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken 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.

14.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

14.3. 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.

14.4. Materiële vaste activa

14.4.1. Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. 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.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Patrimonium verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering,

en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

14.4.2. Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en is tevens vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Patrimonium is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Patrimonium zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Patrimonium waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Na-investeringen

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 renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud










De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

1. Producten
 -  Eén en twee persoonswooneenheden
 -  Eengezinswooneenheden
 -  Gelijkvloerse wooneenheden
 -  Multifunctionele wooneenheden
 -  Wooneenheden ten behoeve van specifieke groepen
2. Markten/doelgroep:
 - Te onderkennen geografische buurten en daarbinnen:
 -  Jongeren/starters
 -  Gezinnen
 -  Senioren
 -  Bijzondere groepen (personen met een beperking)

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd.

Bepaling bedrijfswaarde

Ontaan van de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. 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.

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 van het verslagjaar 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 groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting (10 jaar) 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 2,5% voor het jaar 2015, 3,5% voor de jaren 2016 en 2017 en daarna 2% (voorgaand jaar: 2,0%);
- 🏠 jaarlijkse huurderiving van 1,0% (voorgaand jaar: 1,0%);
- 🏠 mutatiegraad van 4% en een gemiddelde huurharmonisatie tot 66,5% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 66,5%);
- 🏠 jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,5% tot en met 2019 en daarna 3,0% (voorgaand jaar: resp. 3,0% en 3,0%);
- 🏠 zakelijke lasten (OZB, verzekering en waterschapslasten) op basis van werkelijke lasten per verhuureenheid (voorgaand jaar: idem);
- 🏠 genormeerde lasten van algemeen beheer in 2014 van € 646 per verhuureenheid (vorig jaar: € 652 per verhuureenheid);
- 🏠 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 € 907 tot € 1.376 per jaar per verhuureenheid (voorgaand jaar norm na 10^e jaar € 905 tot € 1.374);
- 🏠 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 15 jaar, tenzij er concrete (herstructurerings)plannen zijn opgesteld.
- 🏠 Verhuurderheffing voor de jaren 2014 tot einde levensduur, gebaseerd op de huidige regelgeving. De gehanteerde tarieven voor de heffing bedragen € 4,49 (2015), € 4,91 (2016) en € 5,36 (vanaf 2017) per € 1.000 WOZ-waarde. Hierbij wordt rekening gehouden met een stijging van 2,0% per jaar.
- 🏠 de heffingsbijdrage van het Central Fonds Volkshuisvesting voor de jaren 2016 tot en met 2019 is ingerekend op € 60 per jaar per verhuureenheid.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat 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. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

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 verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Bijzondere waardevermindering

Patrimonium beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugnane van bijzondere waardevermindering

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Indien sprake is van een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde dan geldt deze lagere bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst. Een lagere bedrijfswaarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de opstal en overige componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Dit impliceert dat over de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de grond geen afschrijving plaatsvindt. Zo nodig wordt de verkrijgingsprijs van de grond zelfstandig op basis van impairment (af)gewaardeerd naar lagere sociale marktwaarde.

Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde zoals beschreven in deze paragraaf.

14.4.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. 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.

Bijzondere waardevermindering

Patrimonium beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is

dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

14.4.4. Onroerende en 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 gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

14.5. Financiële vaste activa

14.5.1. Deelnemingen

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

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

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Patrimonium 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 vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

14.5.2. Latente belastingvorderingen

Zie 14.10.2.

14.5.3. Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

14.6. Voorraden

De voorraden in het magazijn worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

14.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

14.8. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 1 jaar. 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 tegen nominale waarde in het jaar van uitgifte. De ontvan-

gen afkoopbedragen worden jaarlijks (lineair) ten gunste van het resultaat gebracht op basis van een erfpachtduur van 50 jaar.

14.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

14.10.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 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 belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse 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 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. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

In extendible leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 14.12.

14.12. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Patrimonium maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Patrimonium een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Patrimonium past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Patrimonium gedocumenteerd. Patrimonium stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt 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, indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

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 dat Patrimonium derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

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.

15.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen

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.

15.1.2. 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. 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.

15.2. Bedrijfsopbrengsten

15.2.1. Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum (2012:2,3%). De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar een "huurvaste periode" geldt worden aange-merkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

15.2.2. Opbrengsten servicecontracten

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 lasten servicecontracten.

15.2.3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het behaalde boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie en eventuele netto verkoopopbrengsten bij levering van vastgoed bestemd voor verkoop.

Het boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

15.3. Bedrijfslasten

15.3.1. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

15.3.2. Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

15.3.3. Lonen en salarissen en sociale lasten

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

15.3.4. Pensioenlasten

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Patrimonium. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

15.3.5. Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet 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 opgenomen bij de kostensoort 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.

15.3.6. Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Patrimonium, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Daarnaast worden de kosten in het kader van de herhuisvesting van bewoners van herstructureringsprojecten (verhuiskostenvergoedingen en huurgewinningsbijdragen) hieronder verantwoord.

15.3.7. Overige bedrijfslasten

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

15.3.8. Financiële baten en lasten

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

15.3.9. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Patrimonium integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid als uitgangspunten genomen. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Patrimonium dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Patrimonium zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

Patrimonium heeft geen effecten, waardoor geen sprake is van prijrisico ten aanzien van de waardering van effecten.

Valutarisico

Patrimonium is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Patrimonium risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Patrimonium renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Patrimonium een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Patrimonium heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten. Patrimonium maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Patrimonium zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord. Daarnaast loopt Patrimonium geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Patrimonium heeft geen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Patrimonium heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Patrimonium voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Patrimonium minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Patrimonium doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Voor de beschikbaarheid van financiering is Patrimonium sterk afhankelijk van de borging door de gemeente Urk.

17. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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.

17.1.1. Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel

Patrimonium heeft meerdere complexen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen doordat de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verhuurdersheffing

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Patrimonium heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: De verhuurderheffing voor de jaren tot en met 2017 zijn afgestemd met de sector en goedgekeurd door de Tweede Kamer via de wet maatregelen woningmarkt 2014. In het kader van de jaarverslaggeving is in de sector afgesproken dat de verhuurderheffing voor de gehele restant levensduur van het woningbezit in de bedrijfswaarde wordt ingerekend.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 12 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de inschatting van verkopen op basis van ervaringen uit voorgaande jaren rekening houdend met de huidige en verwachte situatie op de woningmarkt. De doorstroming op de woningmarkt blijft nog gering en de opbrengsten van woningverkopen van ons marktsegment staan nog onder druk. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de bedrijfswaarde ultimo 2014 € 789.000 lager uitvallen.





17.1.2. 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 herstructurerings- 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.

17.2. 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 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 2014 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar 2011 zijn definitief opgelegd. Er zijn geen lopende discussies en/of bezwaren met de belastingdienst over ingediende aangiften/aanslagen vennootschapsbelasting.

18. 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. Hierbij zijn waarderingssystemen in het kader van de verantwoording van de embedded derivaten en de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen buiten beschouwing gelaten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. 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.

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

19. Toelichting op de balans per 31 december 2014

(bedragen x €1)

19.1. Materiële vaste activa

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

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand begin boekjaar			
- Aanschafwaarde	58.362.527	1.599.417	1.837.726
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	-14.431.517	-738.000	-301.042
Boekwaarde 1 januari 2014	43.931.010	861.417	1.536.684
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings	35.763	2.947.287	65.111
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-385.746	0	0
- Desinvesteringen (afschrijvingen)	106.806	0	0
- Waardeveranderingen	1.672.609	0	0
- Overboeking naar voorzieningen	0	0	0
- Overige overboekingen	3.479.248	-3.479.248	0
- Afschrijvingen	-1.553.300	0	-63.361
Totaal mutaties	3.355.380	-531.961	1.750
Stand einde boekjaar			
- Aanschafwaarde	62.229.792	329.456	1.902.837
- Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijving	-14.943.402	0	-364.403
Boekwaarde 31 december 2014	47.286.390	329.456	1.538.434
Afschrijvingstermijnen	Lineair		Lineair
- Grond	n.v.t.		n.v.t.
- Opstallen	50		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

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 867 wooneenheden en 2 overige eenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 122,2 miljoen. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn met betrekking tot leningen met een schuldrestant ten bedrage van €19,6 miljoen, hypothecaire zekerheden verstrekt.

19.1.1. Mutaties in het boekjaar

De investeringen in de onroerende zaken in exploitatie hebben betrekking op de vervanging van bergingen. De overboekingen betreffen het gereedkomen van een nieuwbouwproject bestaande uit 16 begeleid wonen appartementen en 16 seniorenappartementen.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van 4 huurwoningen. De waardeveranderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie hebben betrekking op afboekingen van enkele clusters op grond van de jaarlijkse

toets van de boekwaarde versus de bedrijfswaarde (impairmenttest). De inrekening van de verhuurderheffing tot einde exploitatieperiode heeft een drukkend effect op de bedrijfswaarde per balansdatum. Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin ultimo 2014 nog 35 eenheden voor verkoop zijn geormerkt. De reële waarde van deze woningen bedraagt € 1,9 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 1,3 miljoen. Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie voor een bedrag van € 1,80 miljoen (excl. BTW). Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

19.1.2. Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt aan het einde van het boekjaar € 64,0 miljoen (2013 € 56,6 miljoen). De bij de berekening gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen onder de grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling.

19.1.3. 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.

19.2. Financiële vaste activa

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

	Deelneming	Latente Belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2014	21.293	561.925	237.824	821.042
Mutaties in het boekjaar				
- Mutatie waardering	-21.293	164.107	-20.796	122.018
Stand 31 december 2014	0	726.032	217.028	943.060

19.2.1. Deelneming

De deelneming betrof een 100% dochter, waarin geen activiteiten plaatsvonden. In 2014 is deze deelneming geliquideerd.

19.2.2. Latente belastingvorderingen

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

	Latente belastingvorderingen
Stand per 1 januari 2014	561.925
Af: mutatie uit hoofde van waardering leningen (per 1-1-2008)	-13.608
Af: mutatie uit hoofde van woningverkopen binnen 5 jaar	3.710
Af: mutatie uit hoofde van herinvesteringsreserve (HIR)	-15.323
Af: mutatie uit hoofde van herbestedingsreserve (HBR)	-214.669
Af: mutatie uit hoofde van waardering embedded derivaten extendible leningen	403.997
Stand per 31 december 2014	726.032

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 openingsbalans 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. Op grond van de RJ-uiting 2013-15 is de reële waarde van de in de extendible leningen besloten rente-instrumenten verantwoord. Hierdoor ontstaat een waarderingsverschil met de fiscale waarde, waarvoor een latente belastingvordering wordt verantwoord. De ultimo 2013 aanwezige latente belastingvordering uit hoofde van niet aangewende herinvesteringsreserve en herbestedingsreserve is in 2014 aangewend ten gunste van opgeleverde nieuwbouwprojecten.

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 € 8,4 miljoen. Naar verwachting zal deze latentie met betrekking tot de materiële vaste activa niet binnen afzienbare tijd tot afwikkeling komen.

19.2.3. Overige vorderingen

Het verloop van de overige vorderingen luidt als volgt:

	Overige vorderingen
Stand per 1 januari 2014	237.824
Af: waardevermindering 2014	-20.796
Stand per 31 december 2014	217.028

De overige vorderingen betreffen verantwoorde premies die verbonden zijn aan extendible leningen. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde restant looptijd bedraagt 10 jaar. Van het saldo kan € 20.796 worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar.

19.3. Overige voorraden

	31 december 2014	31 december 2013
Voorraden magazijn	28.881	28.197

Dit betreffen de voorraden in het magazijn.

19.4. Vorderingen

	31 december 2014	31 december 2013
Huurdebiteuren	33.513	42.413
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	5.168
Overige vorderingen	935	2.887
Overlopende activa	41.047	54.633
Totaal	75.495	105.101

19.4.1. Huurdebiteuren

	31 december 2014	31 december 2013
Huurdebiteuren	40.848	52.798
Af: voorziening debiteuren	-7.335	-10.385
Totaal	33.513	42.413

De achterstand van zittende huurders ultimo boekjaar bedroeg 0,76% van de jaarhuur (vorig jaar 1,07%). 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.

19.4.2. Overige vorderingen

	31 december 2014	31 december 2013
Vorderingen op vertrokken huurders	22.177	20.084
Voorziening vertrokken huurders	-21.242	-17.197
Totaal	935	2.887

De mutatie in de voorziening vertrokken huurders betreft een per saldo dotatie aan de voorziening. Onder de overige vorderingen zijn geen bedragen die als langlopend kunnen worden aangemerkt.

19.4.3. Overlopende activa

	31 december 2014	31 december 2013
Nog te ontvangen bedragen	3.907	5.321
Nog te ontvangen rente	1.492	14.206
Vooruitbetaalde bedragen	35.648	35.106
Totaal	41.047	54.633

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

19.5. Liquide middelen

	31 december 2014	31 december 2013
Kas	668	5.908
R.C. banken en gemeente	30.669	29.406
Deposito's	918.159	5.353.547
Totaal	949.496	5.388.861

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.

19.6. Eigen Vermogen

Het verloop van de overige reserves luidt als volgt:

Stand per 1 januari 2014	7.042.354
Bij: uit resultaatbestemming 2014	-640.928
Stand per 31 december 2014	6.401.426

Overeenkomstig artikel 22.1 van de statuten van Patrimonium dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

19.7. Egalisatierekeningen

Egalisatierekening uitgegeven erfpachtrechten	
Stand per 1 januari 2014	36.622
Af: vrijval ten gunste van het resultaat	-915
Stand per 31 december 2014	35.707

19.8. Voorzieningen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. Deze voorziening kan als langlopend (langer dan een jaar) worden aangemerkt. De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Onrendabele investeringen	Latente belastingverplichtingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	0	191.158	191.158
Bij: mutatie 2014	469.500	297.176	766.676
Stand per 31 december 2014	469.500	488.334	957.834

19.9. Langlopende schulden

19.9.1. Leningen en overige schulden

	Looptijd korter dan 5 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal 31 december 2014	Totaal 31 december 2013
Schulden/leningen overheid	8.595.777	1.282.828	9.878.605	12.866.421
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.300.000	24.150.000	26.200.000	25.775.000
Overige schulden	0	3.677.242	3.677.242	1.744.673
Totaal langlopende schulden	9.895.777	29.110.070	39.755.847	40.386.094

Het verloop van de langlopende schulden luidt als volgt:

Schuldrestant per 1 januari 2014	44.184.847
- Nieuwe leningen	750.000
- Aflossingen 2014	-3.798.752
- Waardemutatie overige schulden	1.932.569
Schuldrestant per 31 december 2014	43.068.664
- Aflossingsverplichting 2015	-3.312.817
Langlopende schulden per 31 december 2014	39.755.847

De gemiddelde rente ultimo boekjaar bedroeg 3,9% (2013: 4,0%). De marktwaarde van de leningen (kredietinstellingen en overheid) gebaseerd op de rentabiliteitswaarde bedraagt ultimo 2014 € 37,2 miljoen. De leningen kredietinstellingen zijn verkregen onder gemeentegarantie van de gemeente Urk.

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 met een WOZ waarde van circa 24,8 miljoen hypothecair verbonden.

Voor de variabel rentende leningen is voor € 6,5 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken (per 31 december 2014):

Bedragen x € 1.000)								
Rente-swap	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31 december 2014	Effectiviteit hedge
IRS1	Abnamro	2.500	16-8-2004	16-8-2015	3-mnd euribor	4,56%	-85	100%
IRS2	Abnamro	2.000	16-8-2004	16-8-2016	3-mnd euribor	4,61%	-161	100%
IRS3	Abnamro	2.000	16-8-2004	16-8-2017	3-mnd euribor	4,66%	-255	100%

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 4,5 miljoen (NWB) aan zogenaamde basisrentelening opgenomen. De kenmerken van deze basisrentelening luiden als volgt (per 31 december 2014):

Bedragen x € 1.000)								
Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Basisrente	Spread tot herzieningsdatum	Marktwaarde 31 december 2014
Basis1	NWB	4.500	1-6-2009	1-6-2044	1-6-2016	4,04%	0,25%	-3.040

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto constante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen zijn voor een bedrag aan € 10,6 miljoen zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Patrimonium gedurende het eerste tijdvak een vaste lage rente. Patrimonium heeft aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ-uiting 2013-15 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaat voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Bedragen x € 1.000)								
Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot herzieningsdatum	Rente vanaf herzieningsdatum	Marktwaarde embedded instrument
Ext1	Abnamro	2.800	1-6-2007	1-6-2038	1-6-2023	3,84%	4,25% of 3-mnd euribor	-924
Ext2	Abnamro	2.800	3-12-2007	1-12-2033	1-12-2020	3,835%	4,25% of 3-mnd euribor	-879
Ext3	BNG	5.000	4-8-2008	4-8-2043	4-8-2027	4,494%	4,65% of 3-mnd euribor	-1.873

19.10. Kortlopende schulden

	31 december 2014	31 december 2013
Schulden aan kredietinstellingen	3.312.817	3.798.753
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	26.400
Schulden aan leveranciers	42.715	310.118
Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.845	219.874
Overige schulden	18.922	18.873
Overlopende passiva	602.099	642.066
Totaal	4.000.398	5.016.084

De schulden aan kredietinstellingen betreffen de aflossingsverplichtingen voor 2015 van de leningen. De kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

19.10.1. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2014	31 december 2013
Vennootschapsbelasting	-37.683	186.545
Loonheffing	11.510	11.050
Premies sociale verzekeringen	4.464	4.080
Omzetbelasting	45.554	18.199
Totaal	23.845	219.874

19.10.2. Overige schulden

	31 december 2014	31 december 2013
Aangegane verplichtingen onderhoud	11.285	13.558
Af te rekenen servicecontracten	7.637	5.315
Totaal	18.922	18.873

19.10.3. Overlopende passiva

	31 december 2014	31 december 2013
Niet vervallen rente leningen	466.326	606.654
Vooruit ontvangen huur	16.581	12.229
Nog te betalen grondkosten	83.000	0
Nog te ontvangen facturen	21.946	10.033
Overige	14.246	13.150
Totaal	602.099	642.066

19.11. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

19.11.1. Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 1,8 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling medio 2015.

19.11.2. Saneringsheffing

Patrimonium zal de komende jaren naar verwachting in totaal € 0,15 miljoen moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

19.11.3. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing loopt in de periode van 2015 tot en met 2017 op van € 0,5 miljoen per jaar naar € 0,7 miljoen per jaar. In 2016 zal de verhuurderheffing en de effecten daarvan door de overheid worden geëvalueerd.

19.11.4. Wet ketenaansprakelijkheid

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

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening 2014

(bedragen x €1)

20.1. Huuropbrengsten

	2014	2013
Huuropbrengsten	5.361.876	4.957.443
Af: huurderiving	71.389	17.689
Totaal	5.290.487	4.939.754

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

Jaarhuur 2013		4.957.000
- Jaarlijkse huurverhoging	216.000	
- Effect verkopen/sloop	-11.000	
- Effect nieuwbouw	170.000	
- Huurharmonisatie	30.000	
Totaal mutatie		405.000
Jaarhuur 2014		5.362.000

20.2. Opbrengsten servicecontracten

	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	37.768	34.735
Derving wegens leegstand	244	208
Totaal	37.524	34.527

20.3. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2014	2013
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	602.571	803.632
Af: boekwaarde	-278.941	-572.349
Totaal	323.630	231.283

20.4. Overige bedrijfsopbrengsten

	2014	2013
Opbrengsten dienstverlening aan huurders	9.906	5.408
Vrijval egalisatierekening erfpachtrechten	915	916
Vergoedingen administratiekosten	8.606	7.449
Schade-uitkeringen	64.073	0
Overige	14.556	11.672
Totaal	98.056	25.445

20.5. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	1.553.300	1.234.489
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	63.361	71.651
Totaal	1.616.661	1.306.140

20.6. Overige waardeverandering immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Afwaardering nieuwbouwprojecten	469.500	738.000
Afwaardering / terugname van afwaard. in bestaand bezit	-1.672.609	2.202.130
Totaal	-1.203.109	2.940.130

De afwaardering in het bestaande bezit betreft een terugname vanwege de minimumwaarderingregel.

20.7. Onderhoudslasten

	2014	2013
Klachtenonderhoud	127.750	148.141
Mutatie-onderhoud	53.875	35.654
Contractonderhoud	113.030	100.307
Planmatig onderhoud individueel	169.224	134.092
Planmatig onderhoud seriegewijs	235.682	658.951
Totaal	699.561	1.077.145

20.8. Leefbaarheid

	2014	2013
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	3.706	0
Mens gerelateerde leefbaarheid	2.295	0
Totaal	6.001	0

20.9. Lasten servicecontracten

	2014	2013
Energielasten	17.963	17.601
Schoonmaakkosten	19.275	17.134
Tuinonderhoud	530	0
Niet verrekenbare servicekosten	1.373	0
Totaal	39.141	34.735

20.10. Overige bedrijfslasten

	2014	2013
Directe exploitatielasten		
Belastingen en verzekeringen	265.755	254.738
Heffing CFV	169.276	187.425
Verhuurderheffing	442.650	16.810
Subtotaal heffingen	877.681	458.973
Toevoeging voorziening debiteuren	-3.055	305
Subtotaal directe exploitatielasten	874.626	459.278
Organisatiekosten		
Huisvestingskosten	29.116	29.829
Kantoorkosten	13.825	15.608
Kosten intern toezicht	29.127	32.350
Overige personeelskosten	21.644	28.214
Abonnementen en contributies	12.403	11.163
Automatiseringskosten	178.341	47.149
Verhuurkosten	7.821	6.885
Accountantskosten	33.737	34.025
Advieskosten	82.976	11.463
Overige kosten beheer	18.096	8.104
Subtotaal	427.086	224.790
Totaal overige bedrijfslasten	1.301.712	684.068

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

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	28.622	21.780
Fiscale advisering	5.115	12.245
	33.737	34.025

20.11. Financiële baten en lasten

	2014	2013
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Liquide middelen	11.715	57.171
Rente rekening courant groepsbij-en	0	150
Overige rentebaten	18.027	43.371
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29.742	100.692
Rente-effect waardering embedded instrumenten	-1.932.569	522.109
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen	1.563.731	1.666.886
Rente rekening courant groepsbij-en	0	770
Overige rentelasten	34.204	39.487
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.597.935	1.707.143

20.12. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2014	2013
Acute vennootschapsbelasting	99.370	79.264
Correctie vpb 2012/2013	-264.072	37.428
Mutatie latente belastingen	133.069	474.762
Totaal	-31.633	591.454

De belastbare winst over 2014 is als volgt bepaald:

Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-672.561
Fiscaal lager resultaat verkoop woningen	-250.099
Fiscaal niet geaccepteerde afschrijving woningen	1.553.300
Fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering mva	-1.203.109
Fiscaal niet geaccepteerde waardemutatie derivaten	1.932.569
Mutatie voorziening onderhoud	-373.580
Fiscaal toegerekende disagio leningenportefeuille	-90.716
Fiscaal lagere rentelasten	20.796
Fiscaal resultaat	916.600
Niet aftrekbare gemengde kosten	269
Niet aftrekbare heffing CFV	169.276
Vorming herinvesteringsreserve in 2014	-73.531
Fiscale winst	1.012.614
Te verrekenen verliezen	-575.130
Belastbaar bedrag	437.484

Over het belastbare bedrag ad € 437.484 is € 99.370 vennootschapsbelasting verschuldigd.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit woningverkoop, projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, fiscale onderhoudsvoorziening, de waardering van leningen en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

21. Overige informatie

21.1. Werknemers

Gedurende 2014 zijn gemiddeld 7 werknemers in dienst. Uitgedrukt in fulltime equivalenten bedraagt het aantal medewerkers 5,9 (2013: 5,9). Naast de directeur-bestuurder (1,0 fte) zijn 3 medewerkers (3,0 fte) werkzaam op de technische afdeling en 3 medewerkers (1,9 fte) op de financiële en huuradministratie. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

21.2. Samenstelling vergoedingen bestuurder en toezichthouders

De samenstelling van de beloning van de directeur-bestuurder in het verslagjaar, alsmede de Raad van toezicht is onderstaand verantwoord. Bezoldigingsgegevens directeur-bestuurder:

Omschrijving	Toelichting
Naam	J.H. Oosterhoff RA
Functie	Directeur-bestuurder
(gewezen) Topfunctionaris (ja/nee)	Ja
Met dienstbetrekking (ja/nee)	Ja
Beloning	€ 98.198
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 3.155
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.060
Totale bezoldiging	€ 119.413
Duur van dienstbetrekking in het jaar (in dagen)	365
Omvang van het dienstverband in het jaar (in fte)	1,0
Herrekende WNT-norm	€ 119.413

In het verslagjaar is geen sprake van een uitkering bij beëindiging van het dienstverband. Er hebben in het verslagjaar eveneens geen winstdelingen, bonusbetalingen of variabele beloningen plaatsgevonden.

Er is geen sprake van het ter beschikking stellen van een auto aan de directeur-bestuurder. Voor gereden zakelijke kilometers wordt een reiskostenvergoeding verstrekt.

Er is geen sprake van inhuur van derden met een inkomen boven de WNT-norm.

De vergoeding voor de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in het verslagjaar € 24.995. Op grond van de herleidbaarheid naar natuurlijke personen is bovenstaande niet in detail verantwoord.

Ultimo 2014 was de Raad van Toezicht als volgt samengesteld:

Naam	functie / specialisme	geboortedatum	Functie en relevante nevenfuncties	benoemd sinds	aftradend per eind	vergoeding 2014
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)	6.050 *)
Mevrouw M.E. Dekker	Lid / Juridische zaken	16-8-1967	Vastgoed advocaat	1-1-2010	31-12-2017 (niet herbenoembaar)	4.500
Mevrouw J. W. Kempenaar – Van Ittersum	Lid / Volkshuisvesting	26-1-1963	Advocaat algemene rechtspraak; Lid RvC Kampereiland Vastgoed N.V., Lid RvT Careander, bestuurslid STAK i.o. Aardwarmtecluster Koekoekspolder	1-1-2010	31-12-2017 (niet herbenoembaar)	5.445 *)
De heer I.G. de Vries	Lid Huurdersvertegenwoordiging / Betrokkenheid bij lokale gemeenschap	6-6-1941	Bedrijfsadviseur	1-9-2010	1-9-2018 (niet herbenoembaar)	5.445 *)
De heer T. Woord	Lid Huurdersvertegenwoordiging / financien	9-10-1977	Registeraccountant; Lid RvT RST Zorgverleners	1-1-2014	31-12-2017 (herbenoembaar)	4.500 *)
De heer W.J. Schutte (met ingang van 1-1-2015)	Voorzitter / volkshuisvestelijk	13-4-1951	Voorzitter CCR Antonius Zorggroep; voorzitter van de Stichting beheer Flynth accountants	1-1-2015	31-12-2018 (herbenoembaar)	0

*) Deze bedragen zijn incl. een BTW-vergoeding ad 21%

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

Mevrouw M.E. Dekker en mevrouw J.W. Kempenaar-Van Ittersum zijn beiden per 1-1-2014 herbenoemd voor de periode tot 31-12-2017. De heer Th. Grootjen is per 31 december 2014 aftradend en niet herkiesbaar, vanwege de zittingstermijn. Per 1-1-2015 is de heer W.J. Schutte als nieuw lid en voorzitter aan de Raad verbonden.

Urk, 23 maart 2015

De heer J.H. Oosterhoff RA, directeur-bestuurder
De heer W.J Schutte, voorzitter Raad van Toezicht
De heer drs. T. Woord RA EMITA, lid Raad van Toezicht
Mevrouw mr. ing. J.W. Kempenaar-Van Ittersum, lid Raad van Toezicht
Mevrouw mr. M.E. Dekker, lid Raad van Toezicht
De heer I.G. de Vries, lid Raad van Toezicht

22. Overige gegevens

22.1. Voorstel resultaatbestemming 2014

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat ten bedrage van € 640.928 negatief is aan de overige reserves onttrokken.

22.2. Gebeurtenissen na balansdatum

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

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 Raad van Toezicht van Chr. Woonstichting Patrimonium

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Chr. Woonstichting Patrimonium te Urk gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur 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, het Controleprotocol WNT, 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 stichting. 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 stichting 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 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

Amsterdam, 13 april 2015
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA