



Patrimonium
thuis in wonen

Begroting

2022



Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie:
Christelijke Woonstichting Patrimonium

Adres	
Richel 4,	8321 RX URK
Postbus 116,	8320 AC URK
Telefoon:	0527-681705
Email:	info@patrimoniumurk.nl
Website:	www.patrimoniumurk.nl

Voor u ligt de begroting 2022 en het financieel meerjarenperspectief voor de jaren 2022-2031.

Deze begrotingsperiode zullen de onderwerpen rondom wonen en woningmarkt naar verwachting een grote rol spelen in landelijke, maar vooral ook in lokale discussies met politiek en andere belanghouders. De urgentie voor meer betaalbare huisvesting is groot.

Het is ontegenzeggelijk dat er een toenemende druk op de woningmarkt is ontstaan en dat deze niet in korte tijd zal kunnen worden weggewerkt. Het overheidsbeleid van het afgelopen decennium heeft geen positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. De effecten hiervan vragen daarom lange termijn oplossingen en een consistent overheidsbeleid.

De tijd van analyseren en achteromkijken naar de oorzaken, danwel falend overheidsbeleid ligt achter ons. Wij willen vooruitkijken en werken aan de uitdagingen op de woningmarkt. Een goed functionerende woningmarkt is essentieel voor de economie in ons land. En iedereen is gebaat bij een goed woonklimaat.

De corporatiesector speelt hierin een rol van betekenis, maar zij kan dit niet alleen. De vorig jaar gepresenteerde Actieagenda Wonen door 34 organisaties die actief zijn op de woningmarkt onderstrepen het belang van langjarig consistent overheidsbeleid en samenwerking tussen de ondertekenaars van de actieagenda.

De financiële belemmeringen als gevolg van verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en implementatie van ATAD 1 en 2 horen niet thuis bij de maatschappelijke functie van sociale huisvesting, waarbij corporaties woonoplossingen bieden voor de zwakste schouders in onze samenleving. De oproep tot afschaffing van de verhuurderheffing in de actieagenda wonen is naar onze mening dan ook opportuun. Daarnaast dient de overheid zich af te vragen of een belastingheffing op sociale verhuur past in onze verzorgingsstaat.

De overheid dient een afweging te maken tussen het mogelijk maken van investeren in de woningmarkt en het financieel afromen van corporaties ten gunste van de algemene middelen die vervolgens slechts deels als subsidies en bijdrage worden ingezet.

Patrimonium is voorstander van investeren in nieuwe woningen, verduurzamen van bestaande vastgoedportefeuille en het bieden van goede woonoplossingen voor personen die een vorm van zorg en/of begeleiding nodig hebben, waarbij de leefbaarheid en het woonklimaat niet worden aangetast. Wij denken dat hierdoor de economische activiteit sterk zal toenemen en het welzijn van de inwoners kan worden vergroot.

Daarom willen wij ons inzetten om ook in deze begrotingsperiode ons maximaal in te zetten op activiteiten die zich richten op beschikbaarheid van woningen, de betaalbaarheid van het wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad en een leefbare woonomgeving. Hierbij willen we samenwerken met belanghouders, ieder vanuit zijn/haar eigen rol en verantwoordelijkheid.

In deze begroting kunt u lezen hoe wij hier invulling aan willen geven in 2022 en richting de jaren daarna.

INLEIDING	2
1 STRATEGISCHE KADERS.....	4
1.1 MISSIE EN VISIE.....	4
1.2 WIJ HEBBEN EEN HELDER AFWEGINGSKADER	4
1.3 ATTENTIEPUNTEN 2022: STRATEGISCHE KADERS	5
2 BETAALBAARHEID	6
2.1 BETAALBAAR WONEN OP URK	6
2.2 SIGNALERING BETALINGSPROBLEMEN	7
2.3 BEREIKBARE WONINGVOORRAAD	7
2.4 PRIMAIRE DOELGROEP	8
2.5 ACTIEPUNTEN 2022: BETAALBAARHEID	8
3 BESCHIKBAARHEID.....	9
3.1 VOLDOENDE SOCIALE HUURWONINGEN	9
3.2 EVENWICHT VRAAG EN AANBOD	9
3.3 ZELFSTANDIG WONEN.....	12
3.4 TERUGHOUDEND VERKOOPBELEID.....	13
3.5 ACTIEPUNTEN 2022 BESCHIKBAARHEID	13
4 KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	14
4.1 VASTGOEDSTURING	14
4.2 ONDERHOUD WONINGBEZIT	14
4.3 DUURZAAMHEID	15
4.4 LEEFBAARHEID EN KWETSBAARHEID.....	16
4.5 ACTIEPUNTEN 2022: KWALITEIT EN DUURZAAMHEID	17
5 BETROKKENHEID.....	18
5.1 ORGANISATIE.....	18
5.2 GOVERNANCE	19
5.3 BELANGHOUDERS	20
5.4 ACTIEPUNTEN 2022: BETROKKENHEID	20
6 FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	21
6.1 RISICOMANAGEMENT EN CONTROL	21
6.2 FINANCIËLE STURING EN ANALYSE	22
6.3 BALANS 31 DECEMBER 2022	23
6.4 WINST- EN VERLIESREKENING 2022.....	24
6.5 ORGANISATIEKOSTEN	25

1 Strategische kaders

De strategische kaders van Patrimonium zijn vastgelegd in haar ondernemingsplan 2020-2024. Onze externe belanghouders, huurders en toezichthouders hebben bijgedragen aan de inhoud van deze vastgelegde strategie. De titel van ons ondernemingsplan “de bakens verzetten” verraadt dat we niet een geheel andere route gaan varen dan in voorgaande periode om ons strategische beleid vorm en inhoud te geven. Wel hebben we opnieuw de weg van de lange termijn doelstellingen afgebakend.

1.1 Missie en visie

Onze missie zoals gedefinieerd in ons huidige ondernemingsplan luidt als volgt:

Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

Deze missie willen we uitzetten aan de hand van de volgende beleidsonderwerpen.

Betaalbaarheid

Het zorgdragen voor de betaalbaarheid voor onze huurders is de kern van de taak van Patrimonium. Onze primaire doelgroepen hebben overwegend een laag inkomen en de woonlasten bedragen daardoor een groot deel van de maandelijkse uitgaven. De huurprijs die Patrimonium in rekening brengt is een belangrijk onderdeel van de totale woonlasten. Inkomenspolitiek is echter een aspect dat bij de overheid thuishoort en geen onderdeel van de corporatietaken is.

Beschikbaarheid

De groei van Urk vraagt om een groei van de sociale huurvoorraad. De vergrijzing door de sterke toename van de groep 65-plussers, vraagt nog eens een extra groei van voor senioren geschikte huurwoningen. Patrimonium zal in de komende jaren in haar woningportefeuille moeten zorgen voor een uitbreiding van sociale huurwoningen die geschikt zijn voor deze doelgroep.

Ook doelgroepen van kwetsbare personen die in toenemende mate een beroep doen op de voorraad van Patrimonium vergen onze aandacht in het kader van de beschikbaarheid.

Kwaliteit en duurzaamheid

Sinds het besluit om de gaskraan in Groningen te sluiten en het traject om te komen tot een nationaal klimaatakkoord staat duurzaamheid meer en meer in de belangstelling. Regionale energiestrategieën en wijkenergieplannen van

gemeenten moeten tot een aanpak leiden die ervoor zorgt dat de gehele woningvoorraad in ons land gasloos en CO2-neutraal wordt.

Patrimonium sluit graag aan bij de gemeentelijke warmte-transitievisie en wijkenergieplannen. Ons duurzaamheidsbeleid geeft richting aan de reductie van de warmtevraag en vervolgens aan de verduurzaming hiervan.

Betrokkenheid

Als organisatie voelen wij ons verankerd met onze omgeving. Onze dienstverlening wordt gewaardeerd en dit willen we op peil houden door onze medewerkers te faciliteren met een goed werkklimaat, opleidingsmogelijkheden en een klantgerichte houding. Daarnaast vinden we een goede governance met een adequate interne beheersing een waarborg voor onze interne en externe toezichthouders. De huurderbetrokkenheid houden we in stand door ondermeer periodiek in overleg te treden met huurdervereniging De Bult en in situaties van projecten met bewoners via inspraakbijeenkomsten en/of klankbordgroepen. Door de ontwikkelingen in het maatschappelijk werkveld ervaren wij in toenemende mate het belang van samenwerking met instellingen waar sprake is van een raakvlak met wonen, zorg en welzijn.

Continuïteit

Het realiseren van onze missie en ambitie mag niet leiden tot een situatie van (dreigende) financiële discontinuïteit. Van belang is dat de continuïteit voor zowel de lange als korte termijn gewaarborgd blijft en dat Patrimonium aan de normen van de externe toezichthouders blijft voldoen. Ons stelsel van risicobeheersing is hierop gebaseerd.

1.2 Wij hebben een helder afwegingskader

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

Deze criteria betreffen:

- ⬆ het moet passen binnen het werkgebied van Patrimonium;
- ⬆ er moet sprake zijn van maatschappelijke relevantie;
- ⬆ er dient een relatie te zijn met de primaire doelgroepen van sociale huisvesting;
- ⬆ de hoogte van de individuele investering moet in relatie staan tot de toekomstige exploitatie-opbrengsten en derhalve aanvaardbaar rendement;
- ⬆ de invloed op de totale financiële positie, uitgaande van gehanteerde normen voor ICR en LTV.

De hoogte van het rendement bij fysieke investeringen wordt per project beoordeeld door directie en managementteam en besproken met de Raad van Commissarissen. Samengevat kan worden geconcludeerd dat Patrimonium alleen investeert in de Urker samenleving ten behoeve van huisvesting van de primaire doelgroepen, uitgaande van financiële continuïteit.

Patrimonium maakt een begroting waarin de voorgenomen activiteiten voor de eerstkomende jaren zijn opgenomen. Omdat vraagstukken en onze omgeving veranderen doen we dit ieder jaar opnieuw. Jaarlijks beoordeelt Patrimonium welke opgaven er zijn en welke prioriteiten gemaakt moeten worden. Zo ontstaat er een beleidscyclus die zichtbaar maakt wat de doelstellingen en resultaten zijn.

Met betrekking tot investeringen in vastgoed heeft Patrimonium een investeringsstatuut opgesteld. In dit investeringsstatuut is het toetsingskader voor investeringen in nieuwbouw nader omschreven. Dit investeringsstatuut geeft randvoorwaarden voor de volgende onderdelen:

- ↳ organisatorisch kader;
- ↳ strategisch kader;
- ↳ financieel kader op projectniveau;
- ↳ financieel kader op organisatieniveau;
- ↳ risico's.

1.3 Attentiepunten 2022: strategische kaders

- ↳ Wij concretiseren onze strategische doelstellingen in de jaarbegroting.
- ↳ Wij monitoren in onze kwartaalrapportages de voortgang van behaalde resultaten.
- ↳ Wij verantwoorden in ons jaarverslag de doelstellingen en behaalde resultaten.

2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid is de basis van de corporatie. Het voorzien van huisvesting voor personen die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Veelal is het ontbreken van betaalbare alternatieven de reden dat huishoudens kiezen voor een sociale huurwoning.

De betaalbaarheid vraagt om steeds meer aandacht. Andere strategische thema's met betrekking tot voldoende beschikbaarheid en de verduurzaming van het woningbezit hebben een directe relatie met de betaalbaarheid. Betaalbaarheid richt zich niet alleen op de huurprijs, maar ook op de woonlasten met betrekking tot de bijkomende energiekosten.

Onze strategie met betrekking tot betaalbaarheid richt zich op:

- ↳ Betaalbaar wonen op Urk
- ↳ Vroegsignalering betaalproblemen
- ↳ Bereikbare woningvoorraad
- ↳ Primaire doelgroepen

2.1 Betaalbaar wonen op Urk

Huurbeleid overheid

De kern van onze bedrijfsvoering wordt gevormd door het huurbeleid.

Het huurbeleid heeft duidelijke kaders vanuit het overheidsbeleid, gezien de belangrijke consequenties voor bijvoorbeeld het effect op huurtoeslag-uitgaven, de inkomensverdeling en discussies over de armoedeval. Jaarlijks is het huurbeleid daardoor onderwerp van politieke discussie en besluitvorming. Patrimonium vindt het belangrijk dat er een langjarig consistent huurbeleid is. Dat geeft rust en vertrouwen waardoor de volatiliteit in huuropbrengsten minimaal is. De laatste jaren laat de overheid dit niet zien, ondanks een sociaal huurakkoord tussen Aedes en Woonbond. Ad-hoc besluiten van (integrale) huurbevriezing en huurverlaging wijken af van het sociaal huurakkoord. Dergelijk zwalkend beleid leidt tot een toename van risicomijdend gedrag en voorzichtigheid bij nieuwe activiteiten. Een eenmalige huurbevriezing leidt tot jarenlange lagere exploitatiekastromen.

De woningwet schrijft voor dat de corporatie haar sociale huurwoningen passend moet toewijzen. Dit betekent dat bij woningtoewijzing van de huishoudens met een inkomen tot en met de maximum inkomensgrenzen voor de huurtoeslag, tenminste 95% hiervan een woning gaat huren met een kale huurprijs tot en met de toepasselijke aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Vanwege de regels van passend toewijzen en de huursombenadering is de corporatiesector ruimte ontnomen om bij mutatie of jaarlijkse huurverhoging huurprijzen te differentiëren om zodoende een betere prijs-kwaliteitverhouding tot uitdrukking te brengen. Hierdoor wordt het eveneens steeds moeilijker om de voordelen van energiematregelen in de huurprijs tot uitdrukking te laten komen.

Huurtoeslag

Huishoudens die ten opzichte van het gezamenlijk inkomen een relatief hoge huur moeten betalen kunnen op grond van de huurtoeslag een maandelijkse bijdrage van de overheid ontvangen. Patrimonium wil haar huurders ondersteunen bij het indienen van een verzoek voor huurtoeslag bij de belastingdienst. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als een toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag. Een toeslagendienstverlener heeft een verbinding met de belastingdienst en kan samen met de huurder inzage verkrijgen in de gegevens.

Sociaal huurakkoord

Na de overruling van het Rijk van het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 door de huurbevriezing in maart 2021 af te kondigen, wil Aedes met de Woonbond komen tot een nieuw Sociaal Huurakkoord, dat in lijn ligt met de Actieagenda Wonen. Voorwaarde is dan dat huurders zekerheid wordt geboden over hun woonlasten en corporaties over hun huurinkomsten. De Actieagenda Wonen is gebaseerd op het afschaffen van de verhuurderheffing.

Aedes en Woonbond willen een nieuw Sociaal Huurakkoord voor de periode vanaf 2022 opstellen. Patrimonium vindt het belangrijk dat duidelijkheid hierbij komt over de jaarlijkse huurverhoging waarbij een koppeling met inflatie wordt gelegd. Er zal in toenemende mate moeten worden gekeken naar de woonlastenontwikkeling, naast sec de huurprijsontwikkeling. Bovendien is inzet voor een robuuste inkomensondersteuning via de huurtoeslag van belang voor de primaire doelgroep.

Indien nodig zal Patrimonium inzetten op individueel maatwerk in de uitvoering van haar huurbeleid.

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

Wij willen gaan voor een brede opbouw van onze complexen met huurwoningen. Dat betekent dat wij huurders met een middeninkomen niet door middel van een extra huurverhoging willen stimuleren om te gaan verhuizen naar een

woning buiten ons bezit. In ons werkgebied zijn geen of weinig alternatieven voor deze groep en deze huurders zorgen voor een enigszins meer gevarieerde buurtopbouw. De keuze om te verhuizen laten wij vooral bij onze huurders zelf.

2.2 Signalering betalingsproblemen

Patrimonium vindt het belangrijk om het ontstaan van huurschulden te voorkomen, door preventief te werk gaan. We kiezen daarbij voor een proactieve aanpak in het voorkomen van huurschulden en huisuitzettingen. Wij zorgen voor goede voorlichting aan (nieuwe) huurders. Er is een deel van de huurders dat moeite heeft om maandelijks de huur en vaste lasten te betalen. Wanneer mensen financieel in de problemen raken, redden ze het vaak niet zonder hulp van anderen.

Betaalbaarheid is een gezamenlijke opgave voor de overheid, corporatie en huurder. Samenwerken met gemeente, partners in schuldhulpverlening en het sociale netwerk van de huurder is belangrijk voor een lange termijn oplossing. Patrimonium signaleert, verbindt en ondersteunt waar dat nodig is. Ons doel is om de huurder de eigen regie weer terug te geven en herhaling van achterstanden te voorkomen. Mochten huurachterstanden ontstaan dan treden we in overleg met de huurder om dit af te lossen of om te zetten in een betalingsregeling en wij verwijzen tijdig door naar onze partner in de schuldhulpverlening.

Op grond van het Landelijk Convenant Vroegsignalering heeft Patrimonium een overeenkomst gesloten met de gemeente Urk over gegevensuitwisseling inzake oplopende huurachterstanden. Patrimonium meldt via een digitaal meldpunt problematische huurachterstanden aan de gemeente Urk. St. Hulp en Steun is voor de gemeente Urk het uitvoeringsorgaan voor de opvolging van deze signalen.

2.3 Bereikbare woningvoorraad

Woningtoewijzing

Het woonruimteverdelingsbeleid van Patrimonium is gebaseerd op een aanbodmodel. Het aanbodmodel houdt in dat alle vrijkomende huurwoningen worden doorgegeven aan de geregistreerde woningzoekenden van Patrimonium. De woningen die beschikbaar worden gesteld aan statushouders en urgenten vormen hierbij een uitzondering.

Bij het woningaanbod wordt tevens aangegeven wie op de woningen kan reageren. Afhankelijk van het type woning worden de criteria opgesteld. Bij het woningaanbod wordt onder andere vermeld:

- ⤴ De samenstelling van het huishouden;
- ⤴ De leeftijdscategorie;
- ⤴ De inkomenscriteria.

Alleen geregistreerde woningzoekenden kunnen op de aangeboden woningen reageren. Patrimonium biedt de vrijkomende woningen via de email en haar website aan.

Ook hangt het woningaanbod in onze etalage als er beschikbare woningen zijn.

Patrimonium stuurt hierbij scherp op het passend toewijzen. Huishoudens die op grond van de hoogte van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag mogen geen hogere huur dan de geldende aftoppingsgrens betalen.

Woningzoekenden dienen vooraf bij Patrimonium geregistreerd te staan. In verband met de door de overheid gestelde inkomensgrenzen is ervoor gekozen om alleen diegenen die voldoen aan de inkomensgrenzen te laten reageren op het woningaanbod.

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 leggen we verantwoording af over de woonruimteverdeling.

Wij monitoren periodiek de zoekduur van de woningzoekenden die een woning toegewezen hebben gekregen.

Soms komt iemand in een situatie dat acuut een (andere) woning nodig is. Dat kan worden veroorzaakt door een overmachtssituatie, door medische omstandigheden of door sociale omstandigheden. Een urgentie-indicatie kan worden verkregen bij afdeling Publiekszaken (WMO) van de gemeente of Maatschappelijk Werk. Periodiek wordt door Patrimonium overleg gevoerd met de betrokken maatschappelijke instanties over het urgentiebeleid. Patrimonium kan zelf een volkshuisvestelijke urgentie verstrekken in bijzondere situaties zoals bijvoorbeeld gedwongen verhuizing door sloop van huurwoningen.

Huurbeleid Patrimonium

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 streefhuurniveau in relatie tot voor specifieke doelgroepen relevante huurtoeslaggrenzen.

Om hier invulling aan te geven streven we ernaar om de verhouding in de woningvoorraad tussen streefhuren boven en onder de aftoppingsgrenzen vergelijkbaar te houden aan de verhouding in de woningzoekenden tussen huishoudens boven en onder de toetsingsinkomensgrens voor de huurtoeslag. Hiermee willen we ook een vergelijkbare slagingskans bevorderen.

Binnen de geregistreerde woningzoekenden zijn de groepen jonge starters en senioren in omvang relevante doelgroepen. Dit sluit aan bij de bevolkingsontwikkeling van de

gemeente Urk, waarin een duidelijke groei zichtbaar is van zowel jongeren als senioren.

Patrimonium wil in haar woningtoewijzing extra aandacht schenken aan deze groepen. Door de nieuwbouw te bouwen volgens de eisen van Woonkeur ontstaat er een toename aan seniorenhuisvesting en door voldoende doorstroming ontstaat ruimte in het bestaande bezit voor onder meer starters. Daarnaast blijven de bijzondere doelgroepen onder de aandacht. Ook deze groep van kwetsbaren in de samenleving moeten zoveel mogelijk kunnen profiteren van de kwaliteit in het wonen.

De huurverhoging per 1 juli 2022 zal worden uitgevoerd volgens het dan geldende huurbeleid, waarbij wij ervan uitgaan dat de overheid een eventueel nieuw sociaal huurakkoord in haar regelgeving opneemt.

In voorkomende situaties zal Patrimonium maatwerk toepassen voor huurders die daarvoor in aanmerking komen.

2.4 Primaire doelgroep

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep wordt gedefinieerd aan de hand van het huishoudinkomen. Thans (prijspeil 2021) zijn dit de huishoudens met een jaarinkomen tot € 40.024. Binnen deze primaire doelgroep onderscheiden we de huishoudens conform de grenzen van passend toewijzen. Dit betreffen de volgende vier groepen:

- ⌞ Eenpersoonshuishouden (< AOW-leeftijd) met een maximaal rekeninkomen ten bedrage van € 23.725.
- ⌞ Meerpersoonshuishouden (< AOW-leeftijd) met een maximaal rekeninkomen ten bedrage van € 32.200.
- ⌞ Eenpersoonsouderenuishouden (> AOW-leeftijd) met een maximaal rekeninkomen ten bedrage van € 23.650.
- ⌞ Meerpersoonsouderenuishouden (> AOW-leeftijd) met een maximaal rekeninkomen ten bedrage van € 32.075.

Voor 2022 verwachten wij een geringe stijging van bovenstaande normbedragen uit hoofde van een inflatiecorrectie.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties wordt vanaf 2022 voor drie jaar gedifferentieerd naar huishoudtype. Voor meerpersoonshuishoudens is de grens € 44.196 (prijspeil 2021). Voor eenpersoonshuishoudens is de grens € 40.024 (prijspeil 2021).

2.5 Actiepunten 2022: betaalbaarheid

- ⌞ Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen en onze bijzondere doelgroepen.
- ⌞ Wij stellen ons huurprijsbeleid voor 2022 vast, passend binnen het nieuw op te stellen sociaal huurakkoord van Aedes/Woonbond.
- ⌞ Wij nemen het overheidsbeleid als uitgangspunt bij onze woningaanbieding en -toewijzing aan de primaire doelgroep.
- ⌞ Wij richten ons op het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen van huurders en bieden mogelijkheden bij het oplossen van huurachterstanden.
- ⌞ Wij voldoen aan het 95% criterium van passend toewijzen.
- ⌞ Wij blijven toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.

3 Beschikbaarheid

Het voorzien in voldoende sociale huurwoningen voor de juiste doelgroepen is naast de betaalbaarheid een belangrijke lange termijn doelstelling. Het gaat hierbij om het aantal sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van onze doelgroepen. Het realiseren van de beschikbaarheid doen wij door te monitoren aan welke woningen en voor wie behoefte is. En door deze behoefte af te stemmen met de bestaande woningvoorraad. Hiervoor is blijvende goede samenwerking met de gemeente nodig, aangezien Patrimonium de enige corporatie op Urk is.

Onze strategie met betrekking tot de beschikbaarheid richt zich op:

- ⬆️ Voldoende sociale huurwoningen
- ⬆️ Evenwicht vraag en aanbod
- ⬆️ Voor onze doelgroepen
- ⬆️ Terughoudend verkoopbeleid

3.1 Voldoende sociale huurwoningen

De demografische ontwikkeling van Urk laat een blijvend sterke groei zien in de komende jaren en decennia. Gemeente Urk kent de jongste bevolkingsopbouw van ons land, hetgeen betekent dat de autonome groei de komende jaren aanhoudt. Het aandeel sociale huurwoningen op Urk is 15% en kan worden bestempeld als een minimum om de primaire doelgroepen te huisvesten.

Naast demografische groei, is er een toename van de vraag naar huurwoningen door senioren die van een koopwoning naar een gelijkvloerse huurwoning willen, jongeren die niet kunnen kopen vanwege de stijgende koopprijzen en tenslotte een toename van bijzondere doelgroepen die zorg en of begeleiding nodig hebben (zie ook par. 3.3 zelfstandig wonen).

Om aan de groei van Urk en de toekomstige behoefte naar sociale huurwoningen een antwoord te bieden, streeft Patrimonium naar een groei van haar woningvoorraad tot 1.150 eenheden in 2030.

Hierbij hebben we ons gebaseerd op de informatie die op dat moment beschikbaar was. Ons strategisch voorraadbeleid is opgesteld met de kennis van dat moment. Hoewel dit beleid een bepaalde hardheid heeft en de woningmarkt niet plotseling verandert, moeten we structureel de ontwikkelingen op de woningmarkt blijven monitoren. Hierdoor zorgen we ervoor dat we op de lange termijn bij de doelgroep passende woningen en kwalitatief goede woningen beschikbaar houden.

Op Prinsjesdag is er een verlaging van zo'n 500 miljoen euro (=25%) van de verhuurderheffing voorgesteld. Daarnaast

wordt er een aanscherping van de ATAD-regeling voorgesteld met een verrekening van het tarief van de verhuurderheffing. De koppeling van ATAD-heffing met het tarief van de verhuurderheffing vinden wij een ongewenste vermenging van regelingen.

De gemeente Urk wil in het kader van toekomstige ontwikkelingen op inbreidings- en uitbreidingslocaties meer grip houden op sociale woningbouw (koop en huur). Hiertoe zal er een Nota "regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector" worden opgesteld. Patrimonium zal nauw worden betrokken bij het opstellen van deze nota.

In het kader van haar rol in de woonruimteverdeling binnen de gemeente wil Gemeente Urk een huisvestingsverordening opstellen waarin regels van toewijzing, doelgroepen en urgentie worden vastgelegd. Patrimonium zal samen optrekken met de gemeente in dit traject.

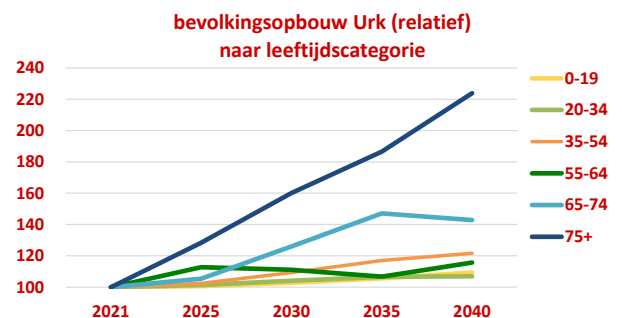
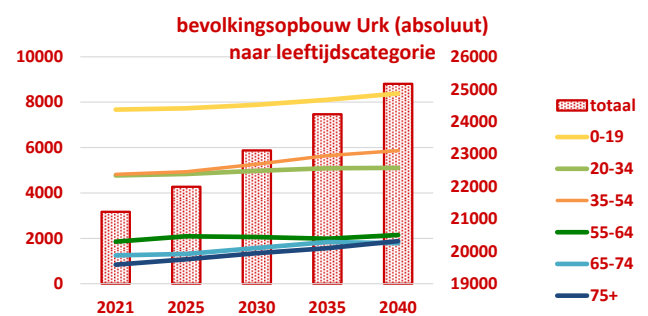
3.2 Evenwicht vraag en aanbod

Vraagontwikkeling vanuit demografie

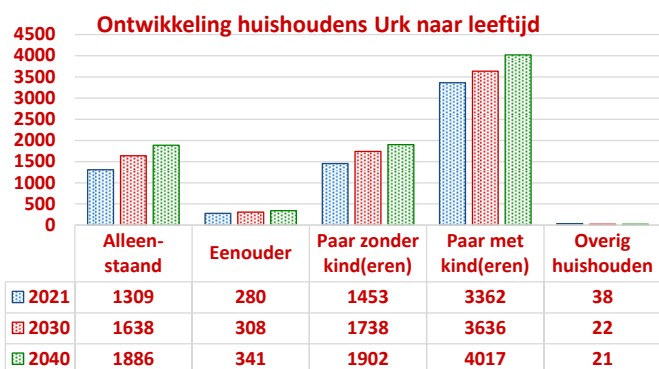
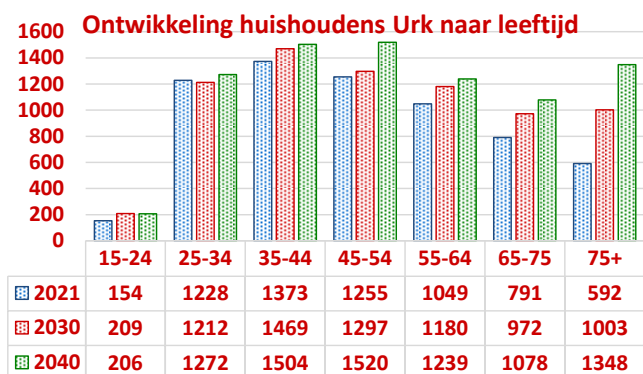
De Gemeente Urk kende de afgelopen decennia een gestage groei van de bevolking. Deze groei betreft een autonome groei die ook de komende jaren zal doorgaan.

De toename van de bevolking leidt eveneens tot een toename van het aantal huishoudens.

De bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van het aantal huishoudens volgens de prognoses van Primos (2021) luiden als volgt:



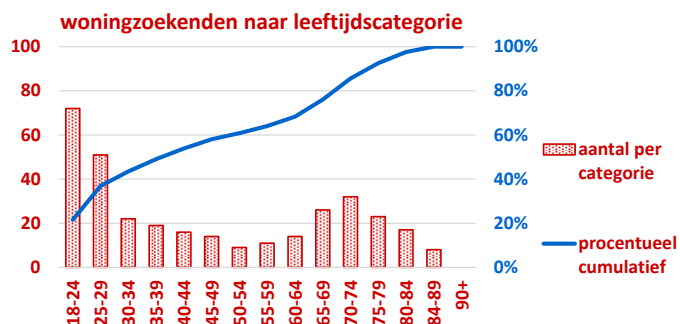
De vergrijzing is duidelijk zichtbaar in de groei van de 75-plussers en de groep van 65 tot 75 jaar. Dit resulteert ook in een sterke groei van het aantal senioren huishoudens. De senioren huishoudens zullen met name bestaan uit 1 en 2 personen.



De groei van de doelgroep senioren in combinatie met het steeds langer zelfstandig willen blijven wonen vraagt om voldoende passende seniorenhuisvesting.

Vraagontwikkeling vanuit woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden dat per 1 oktober 2021 actief een huurwoning zoekt is 334.



Uit hiernavolgende overzichten blijkt dat het overgrote deel van de woningzoekenden in aanmerking komt voor huurtoeslag en dus in het kader van een passende toewijzing een huurprijs kan betalen van maximaal de geldende aftoppingsgrenzen.

1 persoonshuishouden

leeftijd	< 23	23-AOW	> AOW	Totaal
inkomen tot 23725	37	68	34	139
inkomen tot 32200	2	36	2	40
inkomen tot 40024	0	15	7	22
inkomen vanaf 40024	0	3	0	3
totaal	39	122	43	204
<= toetsingsgrens	37	68	34	139
> toetsingsgrens	2	54	9	65

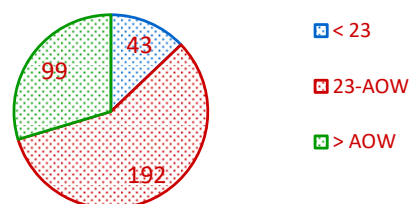
2 persoonshuishouden

leeftijd	< 23	23-AOW	> AOW	Totaal
inkomen tot 23725	2	18	10	30
inkomen tot 32200	0	8	28	36
inkomen tot 40024	1	5	9	15
inkomen vanaf 40024	0	4	5	9
totaal	3	35	52	90
<= toetsingsgrens	2	26	38	66
> toetsingsgrens	1	9	14	24

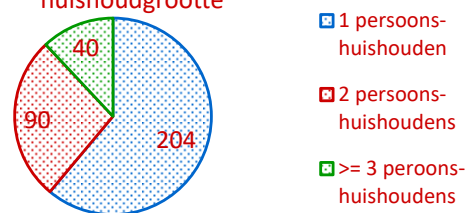
>= 3 persoonshuishouden

leeftijd	< 23	23-AOW	> AOW	Totaal	totaal
inkomen tot 23725	0	20	2	22	191
inkomen tot 32200	0	9	0	9	85
inkomen tot 40024	1	4	2	7	44
inkomen vanaf 40024	0	2	0	2	14
totaal	1	35	4	40	334
<= toetsingsgrens	0	29	2	31	236
> toetsingsgrens	1	6	2	9	98

woningzoekenden naar leeftijd



woningzoekenden naar huishoudgrootte



Het aandeel jongeren (tot 23 jaar) is ca. 13% van alle woningzoekenden en bestaat volledig uit één- en tweepersoonshuishoudens. Dit betreffen voornamelijk huishoudens die thans aan het begin van hun wooncarrière staan.

Het aandeel woningzoekenden vanaf de AOW-leeftijd (66 jaar en 4 maanden) is hoog met circa 30%. Circa 95% van deze groep woningzoekenden bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens.

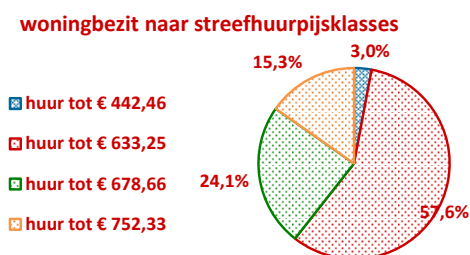
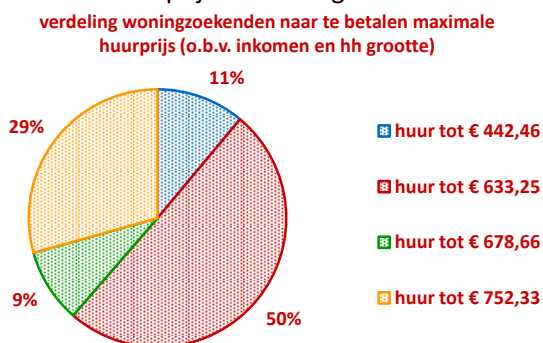
Het aandeel woningzoekenden in de categorie 23 jaar tot de AOW-leeftijd is circa 55%. Bijna 80% hiervan bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens.

Er is een duidelijke tendens dat woningzoekenden naar een sociale huurwoning op Urk vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens bestaan.

Aanbod vanuit bestaande voorraad

Per oktober 2021 heeft Patrimonium 983 verhuureenheden in haar bezit. Het gehele bezit is gelegen in de gemeente Urk. Hieronder is de samenstelling van het woningbezit naar streefhuurprijsklassen weergegeven).

Daarna is de verdeling van de woningzoekenden naar te betalen maximale huurprijs (o.b.v. inkomen en hh grootte) gemaakt.



Het deel woningbezit met een streefhuurprijs tot € 678,66 is vrij omvangrijk en heeft betrekking op de aftopingsgrens voor de huurtoeslag voor huishoudens vanaf 3 personen (gezinnen). De populatie van woningzoekenden bestaat uit circa 12% gezinnen. Daarmee lijkt de slaagkans voor deze groep groot. Ook in 2022 zullen wij de verhouding in de streefhuren ten opzichte van de vraag vanuit de woningzoekenden monitoren.

Aanbod uit investeringen

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 we alleen kunnen invullen in samenspraak en samenwerking met de gemeente. De opgave voor de komende decennia is immers groot (bevolkingsgroei en vergrijzing), 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 demografische ontwikkelingen op Urk, de prijsontwikkeling in de koopsector en een daling van de gemiddelde huishoudengrootte.

Projecten

Samengevat zal Patrimonium aan de volgende projecten werken in 2022:

Locatie	Aantal eenheden	Fase
Karel Doormanweg	12 woonzorg eenheden	Eind 2022 bestemmingsplan definitief
Zeeheldenwijk/ Woonzorgerv	9 partnerwoningen	Start bouw 2 ^e helft 2022
Zeeheldenwijk	54 woningen	Start realisatie 1 ^e deelfase 4 ^e kw 2022

De nieuwbouw aan de Karel Doormanweg is een initiatief samen met de ouderstichting Infinity en zorginstelling 's Heeren Loo. Het betreft een woonzorg-project voor 12 jongeren met een ernstige verstandelijke beperking. In 2020 is door de betrokken partijen een reserveringsovereenkomst getekend en hebben 's Heeren Loo en Patrimonium een samenwerkingsovereenkomst getekend. In 2021 is de haalbaarheidsanalyse afgerond en gestart met de ontwerpfase. Volgens planning van de gemeente in verband met bouwrijp maken en bestemmingsplanprocedure, kan de ontwikkelfase eind 2022 worden afgerond.

Het project van 9 partnerwoningen wordt in samenwerking ontwikkeld met Zorggroep Oude en Nieuwe Land. Dit maakt onderdeel uit van een nieuw woonzorgerv in de Zeeheldenwijk, dat samen met andere zorgpartijen wordt ingevuld. Patrimonium wil 9 woningen afnemen boven een verpleegafdeling ten behoeve van zelfstandig wonen van personen, waarvan de partner wordt verpleegd. In de tweede helft van 2021 wordt de locatie bouwrijp gemaakt, waarna in het tweede halfjaar van 2022 de bouw gestart kan worden.

In de eerste fase van de Zeeheldenwijk gaat Patrimonium 54 grondgebonden woningen realiseren. Fase 1 omvat circa 300 woningen van de in totaal 1.600 te realiseren woningen in de Zeeheldenwijk. Deze eerste fase is onderverdeeld in een aantal deelfases en worden volgtijdelijk gerealiseerd. De gemeente wil aansturen op een versnelling van het bouwtempo in deze fase. Patrimonium streeft ernaar om deze 54 woningen in een aansluitende bouwstroom te kunnen realiseren.

Voor de fases daarna in de Zeeheldenwijk zullen we nader overleggen met de gemeente Urk over het bouwprogramma. Het eerder afgesproken aandeel sociale huur van 15% wordt naar verwachting ook in de 2^e fase verhoogd naar 18% tot 20% op basis van de groeiende behoefte. Wij gaan er van uit dat we na fase 1 jaarlijks 20 nieuwbouwwoningen toevoegen aan ons bezit.

3.3 Zelfstandig wonen

Zelfstandige huisvesting is voor iedereen een primaire levensbehoefte. Veel mensen op Urk kunnen hierin zelf voorzien door zelfstandig een woning te kopen. Een deel van de bevolking is op grond van de hoogte van hun inkomen aangewezen op een sociale huurwoning. Maar daarnaast bestaan er ook groepen die op andere gronden een huisvestingsvraag hebben, die ze niet zelfstandig kunnen invullen. Hierbij kan worden gedacht aan:

- ⤴ Kwetsbare ouderen met een zorgvraag;
- ⤴ Personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking;
- ⤴ Personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen;
- ⤴ Personen die dak- of thuisloos zijn of dit dreigen te worden;
- ⤴ Statushouders;
- ⤴ Urgente woningzoekenden.

Een groot deel van de personen in bovenstaande categorieën ondervindt moeilijkheden bij het vinden van een woning. Hoewel het hier niet uitsluitend een opgave voor de corporaties betreft, zijn veel personen hiervan aangewezen op een woning in de sociale huursector. Zij beschikken niet over voldoende geld, een voldoende groot sociaal netwerk of genoeg inschrijfduur op basis waarvan op korte termijn een passende woning kan worden betrokken.

In een groot aantal situaties kunnen deze personen zelfstandig gehuisvest worden met een vorm van ambulante zorg en/of begeleiding. Vaak is hierbij sprake van een vorm van overleg en samenwerking tussen woningcorporatie, gemeente, zorginstelling en/of welzijnsorganisatie.

In andere situaties is het nodig om geclusterde woonvormen te realiseren waarbij de nabijheid en continuïteit van zorg en begeleiding gewaarborgd is. Ook hierbij is veelal sprake van nauwe samenwerking tussen woningcorporatie, gemeente en zorginstelling.

In geval van noodsituaties kunnen woningzoekenden aanspraak maken op het urgentiebeleid dat Patrimonium heeft opgesteld in samenwerking met de gemeente en het Maatschappelijk Werk.

Wonen en seniorenzorg

Patrimonium heeft diverse woningcomplexen die geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. In het seniorencomplex Het Ankerlicht wordt nauw samengewerkt met zorgcentrum Talma Haven 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.

Wonen en gehandicaptenzorg

Patrimonium heeft ook oog voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Patrimonium werkt met enkele zorginstellingen samen ten behoeve van een vijftal woon-zorgcomplexen.

In het kader van de woonvisie heeft de gemeente Urk de vraag en het aanbod van wonen met zorg in beeld laten brengen. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor intramurale senioren en woningen voor mensen met een verstandelijke beperking. De vraag naar nultreden woningen groeit licht. Verder blijkt uit eerder onderzoek 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.

Patrimonium speelt hier samen met ouderstichting Infinity en zorginstelling 's Heeren Loo op in met het nieuwe begeleid wonen initiatief, te realiseren aan de Karel Doormanweg.

Wonen met ambulante woonbegeleiding

In toenemende mate wordt Patrimonium benaderd met huisvestingsvraagstukken omtrent wonen en zorg, anders dan hiervoor is vermeld. Het betreft 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 dergelijke kanswoning kan alleen beschikbaar worden gesteld aan personen die een begeleidingsovereenkomst met de zorginstelling hebben afgesloten. Tot nu toe heeft Patrimonium een aantal (circa 10) personen gehuisvest waarbij sprake is van een koppeling tussen de huurovereenkomst en een begeleidingscontract met een zorginstelling c.q. hulpverleningsinstantie.

In het kader van het landelijk programma Weer Thuis werkt Patrimonium mee aan "Gewoon Thuis op Urk", de lokale invulling hiervan. Met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen werken we samen in een pilot om "Gewoon Thuis op Urk" invulling te geven. De kern is dat mensen die uitstromen uit instellingen met een psychische en sociale kwetsbaarheid wonen in de wijk. Zorg en begeleiding is hierbij 24 uur per dag beschikbaar en bewoners kunnen ergens terecht als het plotseling slechter gaat.

In 2021 zijn we gestart met een pilot Housing First NOP/Urk, een samenwerking tussen Gemeenten Urk en Noordoostpolder, Leger des Heils en de corporaties Mercatus en Patrimonium.

In het in 2021 nieuw opgeleverde complex van compacte appartementen zijn in overleg met de gemeente 5 appartementen gereserveerd voor de doelgroep jongeren

tot 23 jaar die een vorm van zorg en/of begeleiding nodig hebben. Dit kunnen ook jongeren zijn die op grond van de programma's Weer Thuis of Housing First gehuisvest moeten worden.

In 2022 zullen we de ontwikkelingen van het wonen met begeleiding en de genoemde pilotprogramma's volgen en voortgang evalueren.

Crisissituatie

In samenwerking met de gemeente en Kwintes hebben we in het verleden een huurwoning bestemd voor gezinnen die in een crisissituatie verkeren. Via de Centrale Toegang Flevoland leidt de GGD de instroom van de crisiswoning. De begeleiding en eventuele zorg worden verleend door zorginstelling Kwintes. Periodiek wordt deze samenwerking geëvalueerd.

Statushouders

Met de gemeente wordt regelmatig overleg gevoerd over de invulling van de huisvesting van statushouders. Patrimonium heeft als beleid om zo goed mogelijk invulling te geven aan de huisvesting van de aan Urk gekoppelde statushouders. Vanwege de verdeling van taakstelling op basis van inwoneraantal per gemeente, wordt Urk onevenredig zwaar belast vanwege de hoge gemiddelde huishoudensgrootte. De lokale invulling op Urk van de taakstelling wordt eveneens bemoeilijkt vanwege het lage aandeel van de sociale huurvoorraad in de gemeente Urk.

De verwachting is dat de taakstelling voor 2022 tenminste vergelijkbaar is met het niveau van 2021.

3.4 Terughoudend verkoopbeleid

Patrimonium heeft haar beleid ten aanzien van verkoop van huurwoningen in een beleidsnotitie vastgelegd. In het kader van het strategisch voorraadbeleid 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 gegenereerd om (onrendabele) investeringen mogelijk te maken. Het verkoopbeleid hangt derhalve samen met het investeringsbeleid. Het aantal verkochte woningen is niet direct door Patrimonium te beïnvloeden. Het is afhankelijk van huuropzeggingen of de wens van de zittende huurder.

Patrimonium voert geen actief verkoopbeleid, vanwege het lage aandeel sociale huurwoningen op Urk. In het verleden zijn enkele complexen verkocht, waarvan nog enkele huurwoningen resteren voor verkoop. Patrimonium zal deze woningen bij mutatie ter verkoop aanbieden. In het strategisch voorraadbeleid is aangegeven welke woningen we oormerken voor verkoop.

Bij nieuwe projecten wordt het rendement per project beoordeeld. Hierbij wordt afgewogen of het rendement voldoende is in combinatie met de rendementen van het overige woningbezit of dat er gezocht moet worden naar aanvullende opbrengstbronnen, zoals verkoop van woningen binnen het bestaande bezit.

Geormerkte huurwoningen	Koppeling aan investeringsproject	Te verkopen
Versnipperd bezit		17
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	3
Flevostraat/ Noorderzand	Gedeeltelijk herstructurering Nieuw Guineastraat	4
Breezand/Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	5
Zeewijk	Huurkoopwoningen	5
Oranjewijk	Huurkoopwoningen	19
Totaal		53

3.5 Actiepunten 2022 beschikbaarheid

- Wij zijn met betrekking tot de 12 begeleid wonen eenheden gevorderd tot aanbestedingsfase en een goedgekeurd bestemmingsplan.
- Wij werken samen met ZONL met betrekking tot de 9 partnerwoningen in het woonzonerf in de Zeeheldenwijk, waarvan de start bouw in de tweede helft van 2022 plaatsvindt.
- Wij ontwikkelen tot de fase van start bouw van 54 woningen in de 1^e fase van de Zeeheldenwijk.
- Wij voeren overleg met maatschappelijke instanties in het kader van urgentieverklaringen.
- Wij vullen de taakstelling van de gemeente Urk in het kader van de huisvesting van vergunninghouders naar redelijkheid tijdig in.
- Wij blijven de ontwikkeling van de samenstelling van onze woningzoekenden volgen.
- Wij worden betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke nota "regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector".
- Wij worden betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke huisvestingsverordening.

4 Kwaliteit en duurzaamheid

De basis van de gewenste kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit is vastgelegd in het beleidsplan strategisch voorraadbeleid. Voor de bestaande woningen heeft dit een relatie met het onderhoudsbeleid en de maatregelen in het kader van verduurzaming.

Naast de technische kwaliteit van het woningbezit zelf, hebben wij ook oog voor de kwaliteit in bredere zin. Hiermee doelen wij op de kwaliteit van wonen in de zin van een leefbare woonomgeving en gemengde buurtopbouw.

Onze strategie met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid richt zich op:

- ⌞ Vastgoedsturing
- ⌞ Onderhoud woningbezit
- ⌞ Duurzaamheid
- ⌞ Leefbaarheid en kwetsbaarheid

4.1 Vastgoedsturing

In onze vastgoedsturing komen de beleidsonderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit en duurzaamheid bij elkaar teneinde richting te geven aan ons toekomstig woningbezit, de wensportefeuille.

De basis van de gewenste kwaliteit van het woningbezit is vastgelegd in het beleidsplan strategisch voorraadbeleid. Dit heeft een relatie met het huurbeleid, onderhoudsbeleid en investeringsbeleid alsmede ons duurzaamheidsbeleid.

Binnen het strategisch voorraadbeleid is het bezit voor de technische elementen in kaart gebracht en is de woontechnische kwaliteit geïnventariseerd. Hieruit is een omvangrijke complexinformatie voortgekomen. Per complex is vastgelegd welke strategie er gevoerd moet worden met betrekking tot de onderscheiden beleidsgebieden, huur, onderhoud, investeringen, doelgroepen en energiematregelen.

Investerings in de kwaliteit van het bezit worden afgezet tegen het maatschappelijk rendement en de dekkingsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. Bij het kwaliteitsniveau wordt veel aandacht gegeven aan het afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid. Periodiek actualiseren wij ons strategisch voorraadbeleid teneinde blijvend aan te sluiten bij ontwikkelingen op het gebied van beleid, demografie en regelgeving.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de onderhoudsinspanningen, zoals vastgelegd in het strategisch voorraadbeleid. Investerings in de kwaliteit van het bezit worden afgezet tegen het maatschappelijk

rendement en de dekkingsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. Bij het kwaliteitsniveau wordt veel aandacht gegeven aan het afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de kwaliteit beoordeeld vanuit de speciale doelgroepen van senioren en personen met een beperking.

4.2 Onderhoud woningbezit

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 onze klanten een belangrijke rol. Patrimonium heeft beleid geformuleerd op het gebied van zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Hierin staat de keuzevrijheid van onze klanten centraal, met het doel om de woning naar eigen wens in te richten.

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

Patrimonium wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt altijd mutatie-onderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft. Daarnaast voert Patrimonium vervangingsonderhoud binnen de woning veelal op verzoek van de huurder uit. Gebleken is dat huurders dit liever op eigen verzoek laten verrichten dan dat Patrimonium dit planmatig complexgevijs verricht.

Voor een deel van het jaarlijks onderhoud heeft Patrimonium contracten met derden afgesloten. Dit contractenonderhoud heeft betrekking op onderhoudscomponenten, zoals CV-onderhoud, tuinonderhoud en onderhoud aan liften, brandmeldinstallaties.

Planmatig onderhoud betreft voornamelijk onderhoud aan het casco van de woning en dit 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 uitgevoerde

kwaliteitsinspecties van de woningen. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met het voorgenomen beleid in het kader van het strategisch voorraadbeleid.

Alle onderhoudskosten zijn gericht op de instandhouding van ons huidige woningbezit.

De onderhoudsbegroting voor 2022 is als volgt nader te specificeren:

⌋ Reparatieonderhoud	166.342
⌋ Mutatieonderhoud	144.843
⌋ Individueel planmatig onderhoud	<u>145.576</u>
Totaal begroot individueel onderhoud	€ 456.761
⌋ Contractenonderhoud	213.301
⌋ Planmatig (seriematig) onderhoud	<u>444.548</u>
Totaal begroot onderhoud	€ 1.114.610

In het planmatig (seriematig) onderhoud zijn voor het jaar 2022 onder meer de volgende werkzaamheden opgenomen:

- ⌋ Schilderwerk (€ 157.000).
- ⌋ Vervanging kozijnen en ramen tijdens schilderbeurten (€ 36.000).
- ⌋ Inspecties installaties/brandmelders (€ 78.000).
- ⌋ Onderhoudswerkzaamheden aan de schil (€ 62.000).
- ⌋ Vervanging CV-installaties (€ 82.000).

4.3 Duurzaamheid

Patrimonium draagt bij aan de verbetering van de duurzaamheid van woningen door middel van onderhoud en verbeteringen. We sluiten aan bij het Klimaatakkoord en leveren onze bijdrage om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Kwaliteit van de woningvoorraad vraagt naast de technische kwaliteit van bouwelementen om aandacht voor aspecten als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. Het realiseren van een goede kwaliteit van woningen betekent dat de schil van de woningen door isolatie op een goed niveau moet zijn, het binnenmilieu, de veiligheid en het wooncomfort incl. de woonomgeving op peil moeten zijn. Daarnaast moeten er gefaseerd aanpassingen worden gedaan in het kader van de energietransitie.

Met betrekking tot maatschappelijk verantwoord ondernemen hoort er een gezonde balans te zijn tussen milieu, maatschappij en financiën. Die gezonde balans is nodig omdat tussen deze elementen tegengestelde belangen spelen van de betrokken belanghouders.

Om een bijdrage te leveren aan de ambities van het Klimaatakkoord zullen nog de nodige stappen gezet moeten worden in de komende decennia. Dit geldt niet alleen voor corporaties maar voor alle partijen in de bouwkolom. Doorontwikkeling van technieken en vernieuwingen in de van oorsprong traditionele bouwsector zijn noodzakelijk om de energietransitie succesvol te volbrengen.

Dit vraagt om gezamenlijke inspanning van overheden, marktpartijen, huurders en woningeigenaren.

Duurzaamheidsbeleid

De afgelopen jaren heeft Patrimonium belangrijke resultaten geboekt op het gebied van duurzaamheid. Een aantal energieprojecten in het oudere bestaande woningbezit zijn uitgevoerd, waarbij bewoners de mogelijkheid hadden om voor extra keuzepakketten te kiezen.

Maatregelen die worden genomen in het kader van duurzaamheid zijn onder meer:

- ⌋ De zorg voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid;
- ⌋ Aandacht bij onderhoud voor energiebesparing en woonlastenontwikkeling, duurzame onderhoudsmaterialen, consumentenwensen en verlenging van de levensduur;
- ⌋ Het vervangen van oudere CV-ketels door HR-ketels;
- ⌋ Onderzoek naar energieprestaties op complexniveau;
- ⌋ Het voldoen aan de verplichtingen m.b.t. rookmelders aanbrengen in alle woningen.
- ⌋ Het aanbrengen van veilig hang- en sluitwerk bij nieuwbouw en renovatieprojecten, dat voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen;
- ⌋ Aanbrengen van mogelijkheid voor elektrisch koken op verzoek van huurder en bij mutatie.
- ⌋ Aandacht voor communicatie met (toekomstige) bewoners met betrekking tot duurzaamheid.

De komende jaren combineren we duurzaamheidsmaatregelen met andere onderhoudsactiviteiten op basis van onze meerjarenonderhoudsplanung. Wij verbeteren de energieprestaties van het woningbezit door isolerende maatregelen en energiezuinige installaties. Hierbij maken we de afweging of de maatregelen financieel verantwoord en technisch haalbaar zijn.

Patrimonium heeft haar duurzaamheidsbeleid voor de komende jaren geformuleerd. Patrimonium streeft naar een duurzame, gasloze woningvoorraad in 2050. Hiermee sluiten we aan bij de lange termijndoelstellingen van de overheid. Dit is een lange weg en in de tussentijd zullen zich ontwikkelingen voordoen die de weg naar energieneutraliteit beïnvloeden. Daarom wil Patrimonium haar beleid stapsgewijs invulling geven. Patrimonium heeft een aantal beweegredenen om te streven naar een duurzame sociale huurwoningvoorraad.

- ⌋ Het draagt bij aan de beheersing van de woonlasten voor de huurder.
- ⌋ Het beperkt het gebruik van fossiele brandstoffen, waardoor het milieu minder belast wordt.
- ⌋ Het woonklimaat in de woning wordt verbeterd.
- ⌋ De levensduur en de waarde van het bezit wordt vergroot.

Hierbij volgen wij de uitgangspunten van Trias Energetica. Wij hanteren de volgende volgorde van activiteiten:

- ⌋ reductie warmtevraag,
- ⌋ verduurzaming warmtevraag,
- ⌋ verduurzaming elektriciteitsvraag.

Het hoofdschema van ons duurzaamheidsbeleid luidt als volgt:



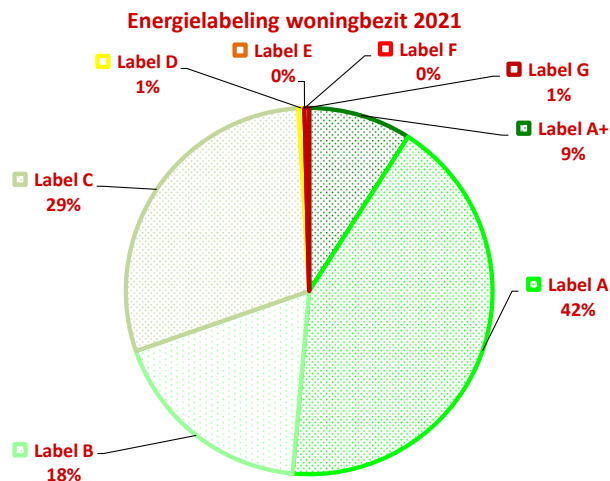
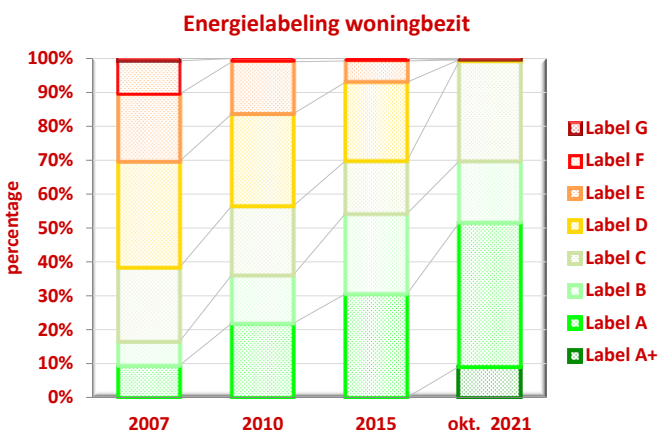
Bij de uitwerking van ons duurzaamheidsbeleid willen we aansluiten bij de warmtetransitievisie en wijkenergieplannen van de gemeente Urk. Patrimonium vindt het belangrijk om actief te worden betrokken bij de wijkenergieplannen. We onderschrijven het belang van de energietransitie en vinden het daarnaast van belang om de investeringen voor ons woningbezit in beeld te hebben waarmee we in onze meerjarenbegroting rekening moeten houden.

Energieprestaties

Voor de huidige vastgoedportefeuille heeft Patrimonium de energieprestatie in beeld gebracht. Deze energieprestatie wordt uitgedrukt in een energielabel per woning. De methode van de meting die hieraan ten grondslag ligt is in de afgelopen jaren al enige keren gewijzigd.

Door de energielabeling kunnen energiebesparingsmogelijkheden zichtbaar worden gemaakt. In de afgelopen jaren heeft Patrimonium energiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad uitgevoerd.

Onderstaande verdeling van de energielabels binnen het woningbezit van Patrimonium geeft de ontwikkeling in afgelopen jaren weer.



Asbestbeleid

Wetgeving dwingt corporaties te voldoen aan de regelgeving rondom asbest. Dit asbestbeleid heeft tot doel om milieu- en gezondheidsrisico's te mitigeren. Dit vertaalt zich in de volgende maatregelen:

- ⏏ Inventariseren: De aanwezige asbesthoudende materialen in het vastgoedbestand op te sporen en een veilige omgang hiermee te waarborgen;
- ⏏ Saneren: Het saneren van alle asbesthoudende materialen in risicovolle situaties;
- ⏏ Beheren: Beheren van de asbesthoudende materialen in de toekomst.

Patrimonium heeft een inventarisatie naar asbest in het woningbestand uitgevoerd. Op basis hiervan is er geen sprake van zichtbare aanwezigheid van asbest. In enkele situaties wordt asbest vermoed in schoorstenen. Patrimonium heeft haar asbestbeleid vastgelegd.

4.4 Leefbaarheid en kwetsbaarheid

Leefbaarheid

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 voorraadbeleid 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. 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. Patrimonium stelt jaarlijks tweemaal maximaal € 2.000 beschikbaar voor initiatieven.

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 weleens 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.

Indien bewoners er onderling en/of na overleg met onze verhuurmedewerkers niet tot een oplossing komen is er de mogelijkheid om buurtbemiddeling in te schakelen. Buurtbemiddeling wordt gecoördineerd door de gemeente Urk.

De kerntaak van woningcorporaties is het huisvesten van mensen met een lager inkomen, daartoe behoort ook de doelgroep van kwetsbare mensen. De meeste van deze klanten redden zich prima met hier en daar een beetje steun. Een klein deel komt echter in de problemen. Deze problemen komen meestal tot uiting in een betalingsachterstand of overlast gevende situaties. Dit kan leiden tot woonproblemen (huisuitzetting, niet toegewezen krijgen van een woning).

Om helder te maken wat voor mogelijkheden er voor deze groep zijn heeft Patrimonium het Nieuwe Kansbeleid opgesteld. Patrimonium vindt dat iedereen een nieuwe kans verdient, maar dat duidelijk moet zijn onder welke voorwaarden. Met het inbouwen van criteria voor een nieuwe kans hoopt Patrimonium bij te dragen aan het verhogen van de slagingskans van het (her)huisvesten van deze groep. Daarnaast is het doel van dit beleid om meer duidelijkheid te geven aan professionals, die betrokken zijn bij huisvestingsaanvragen of (dreigende) huisuitzettingen. Patrimonium is van mening dat met het Nieuwe Kansbeleid de wederzijdse verwachtingen beter op elkaar afgestemd worden.

In situaties waar sprake is van herhaaldelijke verstoring van de openbare orde en/of de veiligheid van personen in het geding is, heeft Patrimonium met lokale partijen waaronder de gemeente en politie een samenwerking op het gebied van een lokale Persoonsgerichte Aanpak (PGA). In voorkomende situaties willen we vroegtijdig een plan van aanpak samen opstellen.

4.5 Actiepunten 2022: Kwaliteit en duurzaamheid

- ⌞ Wij voeren het geplande onderhoud uit conform begroting.
- ⌞ Wij zorgen ervoor dat alle woningen zijn voorzien van rookmelders.
- ⌞ Bij mutatie zorgen wij ervoor dat in de woning een aansluiting is voor elektrisch koken.
- ⌞ Wij sluiten bij de uitwerking van ons duurzaamheidsbeleid aan bij de warmtetransitievisie en wijkenergieplannen van de gemeente Urk.
- ⌞ We houden ons leefbaarheidsfonds intact voor initiatieven van en voor huurders.
- ⌞ Wij spreken in voorkomende situaties huurders aan die overlast veroorzaken, zo nodig stellen we met lokale partijen een plan van aanpak op.

5 Betrokkenheid

Als maatschappelijke organisatie staat Patrimonium midden in de lokale samenleving en heeft daardoor overleg met diverse organisaties en instellingen. Veelal is hier sprake van een raakvlak met wonen, zorg en welzijn.

Van Patrimonium mag een transparante en eerlijke werkwijze worden verwacht. Dat betekent niet alleen inzicht geven in de prestaties maar ook in de mogelijkheden om prestaties te realiseren. Meerjarenplannen moeten worden afgestemd op de vragen vanuit de maatschappelijke omgeving, inclusief de afwegingen die daarbij gemaakt worden. Ondermeer in het jaarverslag geeft Patrimonium hieraan invulling.

Het vertrouwen en de integriteit van de corporatiebranche staan in de aandacht. Patrimonium acht het van belang dat in dit kader heldere prestatieafspraken met de gemeente worden vastgelegd. Daarnaast is de relatie met lokale stakeholders zoals huurdervereniging en instellingen op het gebied van zorg en welzijn eveneens relevant.

Onze strategie met betrekking tot betrokkenheid richt zich op:

- Organisatie
- Governance
- Belanghouders

Kernwaarden

Patrimonium werkt op basis van haar missie vanuit enkele kernwaarden. Wij willen herkenbaar zijn en ons onderscheiden door de volgende kernwaarden:

Externe kernwaarden:	Interne kernwaarden:
↳ lokaal verankerd;	↳ klantgericht;
↳ sociaal betrokken;	↳ heldere doelstellingen;
↳ betrouwbaar en transparant;	↳ flexibel en efficiënt;
↳ oplossingsgericht.	↳ financiële continuïteit.

5.1 Organisatie

Strategisch beleidsplan

Het strategische beleid van Patrimonium voor de periode 2020-2024 is vastgelegd in ons ondernemingsplan. Dit strategisch plan is in samenspraak met interne en externe belanghouders opgesteld. Het plan geeft de visie voor de komende jaren weer en de rol die Patrimonium op het gebied van wonen op Urk in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder kan vervullen.

Wij willen koersvast onze plannen uitvoeren waarbij we ons realiseren dat onze omgeving voor de nodige deining kan zorgen. Door bewust onze bakens van beleid te (ver)zetten

willen wij onze volkshuisvestelijke positie op Urk continueren. Het ondernemingsplan geldt als basis voor de uitwerking van het beleid zoals in deze jaargroting is weergegeven.

Interne organisatie

De hoofdstructuur van Patrimonium is onderstaand weergegeven.

De werkorganisatie van Patrimonium omvat 8 medewerkers met een vast dienstverband. In totaal betreft dit 7,0 formatieplaatsen. De aansturing van de organisatie vindt plaats door de directeur-bestuurder.



Personeelsbeleid

De medewerkers van Patrimonium zijn een belangrijk onderdeel van de organisatie. Het is van belang dat zij zich kunnen ontwikkelen in lijn met de geformuleerde doelstellingen van Patrimonium voor de komende jaren. We streven naar medewerkers met een ambitieniveau wat betreft kwaliteit en klantgerichtheid enerzijds en betrokkenheid en plezier in het werk anderzijds. Patrimonium wil daartoe investeren in opleidingen en het scheppen van een prettig werkklimaat, een beoordelingsbeleid en marktvolgende arbeidsomstandigheden en een cultuur van vertrouwen, samenwerking en ondernemerschap.

Jaarlijks worden de mogelijkheden en wensen van opleidingen en cursussen voor het personeel besproken met de individuele medewerkers.

Klantgerichtheid

Patrimonium vindt klantgericht handelen belangrijk in haar dagelijkse contacten met huurders en woningzoekenden. Wij streven ernaar dat de klanten direct een juiste reactie op een gestelde vraag of verzoek ontvangen. Daarnaast staan we open voor ideeën van klanten die onze dienstverlening

kunnen verbeteren. Patrimonium besteedt veel aandacht aan de individuele wensen van de klant. Dit komt onder meer tot uitdrukking door vraaggestuurd onderhoud en ons ZAV-beleid.

Patrimonium wil haar huurder bijstaan bij het indienen van een verzoek voor huurtoeslag bij de belastingdienst. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als een toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.

Ook in 2022 wil Patrimonium werken aan haar kwaliteit teneinde de woonconsumenten blijvend goede dienstverlening aan te kunnen bieden. We streven ernaar om in de Aedes benchmark blijvend beter dan het sectorgemiddelde te scoren voor het huurdersoordeel.

Informatisering

Teneinde de organisatie “in control” te laten zijn is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Het primaire automatiseringssysteem betreft het pakket Tobias 365 van Aareon.

Met behulp van het primaire geautomatiseerd systeem zal informatie gegenereerd worden, teneinde op adequate wijze sturing te kunnen geven aan de organisatie. Tevens dient het primaire systeem voor de input van de verantwoordingsrapportages ten behoeve van de overheid en toezichthoudende organen. De sector heeft digitalisering op de agenda gezet en werkt aan standaardisatie van data, uniformering van processen en systemen ten einde op termijn een system-to-system situatie met de landelijke toezichthouders en enkele belanghouders mogelijk te maken.

De kwartaalrapportage ten behoeve van de interne sturing alsmede de periodieke verantwoording aan het interne toezicht, wordt jaarlijks beoordeeld op inhoud en zo nodig bijgesteld.

Patrimonium is overgegaan van Tobias AX naar Tobias 365. Hiermee communiceert ons primaire systeem optimaal met producten van microsoft office. Dit willen we verder optimaliseren door onder andere het visualiseren van data-analyses binnen power BI.

Communicatie

Doelstelling van de communicatie naar bewoners, woningzoekenden en overige belanghouders is het bieden van juist en tijdig 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 andere kanalen media-aandacht worden gevraagd voor activiteiten of belangrijke gebeurtenissen.

De volgende activiteiten vinden onder meer plaats in het kader van het beleid inzake PR en communicatie:

- Publicatie van het jaarverslag en jaarrekening alsmede de plannen voor het komend jaar;
- Tenminste tweemaal per jaar uitbrengen van ons bewonersblad “deurpost”;

- Informatiebijeenkomsten en nieuwsbrieven voor bewoners en omwonenden van betreffende energie-, renovatie- of herstructureringsprojecten;
- Persberichten bij belangrijke activiteiten en gebeurtenissen rond Patrimonium;
- Nieuwsitems op de website bij relevante ontwikkelingen;
- Advertenties/brochures voor onder andere nieuwe verhuurprojecten.

5.2 Governance

Governancecode

De branchevereniging van woningcorporaties, Aedes, staat voor de collectieve belangenbehartiging van de woningcorporaties en werkt samen met de leden aan de verdere professionalisering van de bedrijfstak.

Patrimonium is lid van Aedes en daarmee verplicht om zich te houden aan de Governancecode woningcorporaties.

De Governancecode woningcorporaties bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Jaarlijks vindt een gesprek plaats over de Governancecode door de Autoriteit woningcorporaties, de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

De naleving van de Governancecode door Patrimonium staat vermeld op onze website.

Interne beheersing

Door de afbakening van functies en taken zoals is vastgelegd in de functiebeschrijvingen, is een goede basis gevormd om de Administratieve Organisatie (AO) en Interne Beheersing (IB) te optimaliseren.

De omvang van onze organisatie leidt snel tot een informele organisatie.

Patrimonium probeert binnen de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne beheersing (AO/IB) een goede balans te vinden tussen de nodige procedurebeschrijvingen en de gewenste flexibiliteit. Daar waar nodig zullen procedures worden aangepast aan de ontwikkelingen die op ons afkomen. Het blijft daarmee een dynamisch proces. Patrimonium hecht echter waarde aan de informele (korte) communicatielijnen en snelle besluitvorming.

Naast de organisatorische invulling aan de hand van procedures en gedefinieerd beleid wordt aan de interne beheersing invulling gegeven door periodieke verantwoordingsrapportages in de vorm van kwartaalrapportages, rapportages in het kader van de wet- en regelgeving, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening.

Daarnaast zullen de geformuleerde plannen periodiek geëvalueerd dienen te worden. Dit zal in het komende jaar wederom aandacht krijgen.

5.3 Belanghouders

Huurderbetrokkenheid

Onze bewoners zijn onze klanten. Dit is onze grootste groep van belanghouders. Om de belangen van onze 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 bewoners invloed op het beleid van Patrimonium.

Structureel heeft Patrimonium vier keer per jaar overleg met het bestuur van De Bult. Indien nodig of gewenst is er ruimte voor tussentijdse afstemming.

De Bult heeft ook een nadrukkelijke rol bij het proces rondom de prestatieafspraken met de gemeente Urk.

Tijdens groot onderhoud of verduurzamingsprojecten hebben bewoners inspraak via klankbordgroepen of bewonerscommissies en/of voorlichtingsbijeenkomsten.

Overleg en samenwerking

Patrimonium krijgt in toenemende mate te maken met derden bij de realisering van haar plannen. Met name bij de activiteiten van projectontwikkeling zal veelal sprake zijn van samenwerking. Te denken valt onder meer aan samenwerking met gemeente, zorginstellingen, ouderinitiatieven, aannemers en projectontwikkelaars. De samenwerking beoogt niet de zelfstandigheid van Patrimonium in het geding te brengen, maar veel meer de realisatie van projecten die anders niet tot stand zouden kunnen komen.

In het kader van de kennisdeling en –uitwisseling over praktische en actuele onderwerpen vindt indien nodig overleg en afstemming plaats met collega corporaties.

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.

Met de gemeente Urk wordt op ambtelijk en bestuurlijk niveau regelmatig overleg gevoerd. Veelal gaat het ambtelijk overleg over zaken zoals de voortgang van nieuwbouwprojecten, aspecten omtrent medische urgenties en huisvesting van statushouders. Op bestuurlijk niveau betreft het onderwerpen die in de woonvisie tot uitdrukking komen zoals grondverwerving en volkshuisvestingsbeleid, warmtetransitie en wijkenergieplannen, alsmede de wederzijdse prestatieafspraken.

Op het gemeenteniveau vinden diverse overleggen plaats met gemeente en/of maatschappelijke organisaties in het kader van prestatieafspraken, urgentiebeleid, huisvesting

statushouders en inburgering, casuïstiekoverleg, duurzaamheid en warmtenet met restwarmte.

Provinciaal neemt Patrimonium deel aan overlegstructuren in het kader van hennepbestrijding, Regionale Energie Strategie (RES) circulair bouwen en corporatie-overleg.

Patrimonium is eveneens lid van het MKW, een platform binnen Aedes voor middelgrote en kleine corporaties.

Met betrekking tot gerealiseerde woonzorgvoorzieningen hebben we contact over de onderlinge samenwerking met Stichting Philadelphia Zorg, Stichting Midscheeps en 's Heeren Loo Zorg.

Voor onze nieuwbouwplannen op het gebied van wonen en zorg hebben we overleg met ouderstichting Infinity, 's Heeren Loo Zorg, Zorggroep Oude en Nieuwe Land en gemeente Urk.

Met andere zorgaanbieders en/of welzijnsorganisaties vindt op clientniveau overleg plaats in het kader van de pilot Gewoon Thuis op Urk, de huisvesting in crisissituaties en de lokale persoonsgerichte aanpak (PGA).

Visitatie

Patrimonium laat zich eens per vier jaar door een onafhankelijke organisatie visiteren. Visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording aan de belanghouders over de maatschappelijke prestaties van de corporatie.

In 2018 heeft voor het laatst een visitatie bij Patrimonium plaatsgevonden. In 2022 laten wij ons opnieuw visiteren.

5.4 Actiepunten 2022: Betrokkenheid

- 📄 Wij overleggen minimaal drie keer (bestuurlijk) met huurdervereniging De Bult.
- 📄 Wij zorgen voor regelmatige en relevante informatie aan huurders en woningzoekenden, via website, krant en/of moderne media.
- 📄 Wij doorlopen de cyclus van “bod” op de woonvisie van de gemeente Urk, evaluatie van de gemaakte wederzijdse prestatieafspraken over de afgelopen periode en het opstellen van de afspraken voor de nieuwe periode.
- 📄 Wij actualiseren onze website.
- 📄 Wij brengen tweemaal per jaar ons bewonersnieuwsbrief uit.
- 📄 Wij stellen per kwartaal (interne) verantwoordingsrapportage op.
- 📄 Wij beoordelen periodiek het functioneren van medewerkers.
- 📄 Wij monitoren de pilot Gewoon Thuis op Urk.
- 📄 Wij monitoren de pilot Housing First.
- 📄 Wij laten ons visiteren.

6 Financiële continuïteit

De sector van woningcorporaties wordt in financiële zin zwaar op de proef gesteld. Bouwkosten stijgen, gasloos bouwen is nog substantieel duurder, opgave verduurzamen bestaand bezit is omvangrijk, de markt roept om meer betaalbare woningen etc. Daarnaast blijft de overheid de sector financieel afromen door middel van de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de effecten van ATAD.

In 2020 is door het ministerie van Binnenlandse Zaken, Financien en Economische Zaken en Klimaat en Aedes de opgaven van de corporatiesector onderzocht in relatie tot de middelen die in de sector beschikbaar zijn. De Ministeries en Aedes concluderen dat er vanaf 2028 een sectorbreed tekort blijkt waardoor een kwart van de maatschappelijke opgave blijft liggen, ongeveer 30 miljard euro.

In 2021 is de druk om meer nieuwe woningen te bouwen toegenomen. De meeste politieke partijen hebben in de aanloop naar de Tweede Kamer verkiezingen in maart 2021 gesteld dat de verhuurderheffing omlaag moet. De Actieagenda Wonen van 34 partijen heeft dit in 2021 ook nog eens gesteld dat de nieuwbouwproductie versneld kan worden onder voorwaarde van afschaffing van de heffing voor corporaties. Bij de uitwerking van het nieuwe kabinetsbeleid moet blijken of dit standpunt van partijen in de onderhandelingen standhoudt.

De bovengenoemde heffingen en belastingen die worden geheven over niet-winstbeogende activiteiten met een maatschappelijk doelstelling hebben een grote invloed op de liquiditeiten van Patrimonium. De kasstromen staan hierdoor stevig onder druk. Dit leidt tot minder investeringen in nieuwbouw en renovatie, alsmede maatregelen in het kader van duurzaamheid.

De financiële continuïteit van Patrimonium is de belangrijkste randvoorwaarde van haar beleid. Alleen in de situatie van financiële continuïteit kan Patrimonium haar doelstellingen waarmaken. Ons financieel beleid is erop gericht om deze continuïteit te waarborgen. Tegelijkertijd willen we presteren naar vermogen. We willen onze middelen primair inzetten voor onze missie: zorgdragen voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.

In deze begroting hebben we onze nieuwbouwambitie tot en met 2031 ingerekend. Bij de handhaving van de huidige overheidsmaatregelen zien we dat de grenzen van de externe toezichthouders steeds dichterbij komen. Indien de heffingen en belastingen niet aangepast worden zal Patrimonium na 2030 haar ambities mogelijk moeten bijstellen. Wij blijven dit jaarlijks monitoren.

Patrimonium streeft ernaar om te allen tijde toegang te houden tot de geld- en kapitaalmarkt. Daarom hebben we normen gesteld voor onze kasstroomontwikkeling, solvabiliteit, waardeontwikkeling en risicoprofiel. Patrimonium wil een betrouwbare en solide partner zijn voor haar belanghouders. De planning, beheersing en verantwoording van de primaire processen heeft daarom ruime aandacht binnen de organisatie.

Onze strategie met betrekking tot financiële continuïteit richt zich op:

- ⬆ Risicomanagement en control
- ⬆ Financiële analyse en sturing

6.1 Risicomanagement en control

Risicomanagement

De risicobereidheid van Patrimonium is defensief. Dit houdt in dat Patrimonium wel risico's neemt, maar tot een acceptabel niveau. Het nemen van risico's is nodig om onze (maatschappelijke) doelstellingen te realiseren. Als een risico uitstijgt boven het gewenste niveau proberen wij middels het inzetten van beheersmaatregelen dit risico te mitigeren.

Patrimonium heeft op basis van systematische analyse haar risico's in kaart gebracht. Hierbij zijn vervolgens de beheersmaatregelen gedefinieerd en zijn de overblijvende kans en impact van de risico's geïnventariseerd. De beheersmaatregelen zijn verankerd in onze strategie en ons beleid. Daarmee is risicomanagement een verantwoordelijkheid voor de hele organisatie.

Patrimonium is een lerende organisatie in een veranderende omgeving. In ons dagelijks werken is de PDCA (Plan-Do-Check-Act) cyclus daarom de basis.

Impact van de coronacrisis

De coronacrisis heeft een forse impact op de overheidsfinancien. De financiële injecties in het bedrijfsleven leiden ertoe dat de economie zich redelijk snel herstelt. Echter de rekening hiervan zal in komende jaren betaald moeten worden.

De woningmarkt heeft geen negatieve gevolgen gekend, de vraag naar woningen is onverminderd hoog en door de lage rentestand stijgen de koopprijzen heel hard. De prijsstijgingen gelden ook voor de nieuwbouw. De vraag naar grondstoffen wereldwijd zorgt voor krapte en derhalve forse

prijsverhogingen. Hierdoor staan de rendementen op nieuwbouw van sociale huurwoningen sterk onder druk.

Corporaties worden aangespoord om te kijken naar de ratio's op bedrijfsniveau in plaats van de rendementen op projectniveau. Tijdelijk kan hierdoor de nieuwbouwproductie op peil blijven, maar op lange termijn vindt uitholling van het eigen vermogen plaats en droogt hierdoor de investeringscapaciteit op. Naast de sturing op het eigen investeringsniveau is Patrimonium afhankelijk van externe ontwikkelingen zoals rentestanden, prijsontwikkelingen en de mate van inkomensondersteuning door de overheid.

Control

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 fraudegevoeligheid en 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.

Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risico-beheersystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringssystemen. Binnen de mogelijkheden van de organisatie is de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne beheersing zodanig vormgegeven, dat de kwaliteit van de informatievoorziening gewaarborgd is onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Patrimonium heeft een werkplan van interne controles, waardoor onder andere controles uitgevoerd worden op de processen verhuur, woningverkoop, inkopen en betalingen.

6.2 Financiële sturing en analyse

Financiële sturing door woningcorporaties hangt in belangrijke mate samen met vastgoedsturing. Beleid ten aanzien van huur, onderhoud, beheer en financiering zijn relevante onderdelen. Financiële sturing blijft voor een groot deel gericht op de ontwikkeling van de kasstromen ondanks de voorgeschreven verantwoording op basis van marktwaarde. De relevantie van de ontwikkeling van het direct en indirect rendement is gelegen in de beoordeling door de externe toezichthouders in de sector.

Aspecten regelgeving jaarverslaggeving

De jaarverslaggeving is gebaseerd op de vigerende verslaggevingsregels. De basis is opgenomen in BW2 titel 9 en de algemene richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Daarnaast is er een specifieke richtlijn RJ645 voor woningcorporaties. De woningwet schrijft voor dat corporaties het woningbezit tegen marktwaarde in verhuurde staat dienen te waarderen. In de bijlage bij het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) is een waarderingshandboek opgenomen, waarin de uitgangspunten van de marktwaardebepaling uiteengezet worden. Jaarlijks wordt dit handboek geactualiseerd aan de marktomstandigheden. Eind 2021 zal het handboek voor de waardering per 31 december 2021 worden gepubliceerd. Voor de meerjarenbegroting is voor de marktwaardebepaling uitgegaan van de concept parameters per 31 december 2021 met een indexatie voor de daaropvolgende jaren.

In het kader van de uniformering zijn door SBR Wonen de definities voor onderhoud en beheer bepaald, welke inmiddels in de regelgeving van het BTIV is opgenomen.

Deze definities dienen te leiden naar een verbetering van de onderlinge vergelijkbaarheid. Er blijven echter naar onze mening verschillen bestaan tussen corporaties, aangezien er "gekozen" kan worden om maatregelen als onderhoud of investering (ingrijpende verbetering) te kwalificeren. Daarnaast bestaan er verschillen in de uitgangspunten voor hetgeen als onderhoud en beheer in de marktwaarde wordt ingerekend ten opzichte van hetgeen in de beleidswaarde ingerekend dient te worden. Hierdoor wordt het inzicht in maatschappelijk rendement er niet beter op.

De interne sturing blijft gericht op de beheersing van de kasstromen. De waardering van het woningbezit zal daar geen grote veranderingen in aanbrengen.

De vermogenspositie van corporaties wordt met de nieuwe definities nog lastiger te duiden. Een vergelijk met commerciële partijen wordt daarmee ook verder vermoeilijkt. De verantwoording van de kwaliteit van het eigen vermogen zal daarom een aandachtspunt blijven in de toelichting op de jaarcijfers.

Ratio's beoordelingskader

Het WSW en Aw hebben een gezamenlijk beoordelingskader, op basis waarvan zij beiden het toezicht enten. Dit bevordert de eenduidigheid van toezicht en het daarbij behorende oordeel. Met betrekking tot de beoordeling van de financiële continuïteit van de corporatie is gekozen voor een nieuwe set van ratio's die gehanteerd wordt. Deze ratio's betreffen:

- A. Continuïteitsratio's
 - ⤴ Interest coverage ratio (ICR)
 - ⤴ Loan to value (LTV) op basis van beleidswaarde
 - ⤴ Solvabiliteit op basis van beleidswaarde
- B. Discontinuïteitsratio's
 - ⤴ Dekkingsratio
 - ⤴ Onderpandratio (WSW)

Patrimonium stuurt in haar meerjaren beleid op de genoemde continuïteitsratio's.

6.3 Balans 31 december 2022

In de balans per 31 december 2022 is rekening gehouden met de in deze begroting voorgenomen activiteiten. Dit betekent dat rekening is gehouden met investeringen en onderhoudsprojecten, voor zover deze van betekenis zijn op 31 december 2022. Hierna treft u de geprognoseerde verkorte balans per 31 december 2022 aan.

Balans per 31 december 2022

(bedragen x 1.000 euro)

ACTIVA		PASSIVA	
Materiele vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	137.998	Eigen vermogen	88.212
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	Egalisatierekening	28
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.322		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	503	Voorzieningen	772
Financiele vaste activa	59		
Vlottende activa		Langlopende schulden	52.618
Voorraden	30		
Vorderingen		Kortlopende schulden	
Huurdebiteuren	32	Schulden aan kredietinstellingen	1.226
Overige vorderingen en overlopende activa	41	Schulden aan leveranciers	51
		Belastingen en premies sociale verzekeringen	51
Liquide middelen	1.417	Overige schulden en overlopende passiva	441
Totaal activa	143.400	Totaal passiva	143.400

6.4 Winst- en verliesrekening 2022

Onderstaand is de geprognoteerde winst- en verliesrekening voor het verslagjaar 2022 weergegeven.

Winst- en verliesrekening 2022 (functionele indeling)

bedragen x 1.000 euro

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	
Huuropbrengsten	7.115
Opbrengsten servicecontracten	74
Lasten servicecontracten	77
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	447
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.115
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.582
Totaal NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	3.969
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	191
Toegerekende organisatiekosten	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	147
Totaal NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	44
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	784-
Niet-gereaal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.037
Totaal WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	1.253
Opbrengst overige activiteiten	-
Kosten overige activiteiten	-
Totaal NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	-
OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	153
LEEFBAARHEID	4
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	
Waardeveranderingen van fva en effecten	111
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.378
Totaal FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	1.268-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	3.841
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	625
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING NA BELASTINGEN	3.216

6.5 Organisatiekosten

De kosten voor de organisatie kunnen als volgt worden gespecificeerd:

specificatie organisatiekosten	bedrag x 1.000 euro	%
Kosten uit de functionele winst- en verliesrekening:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	447	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.582	
Overige organisatiekosten	153	
Totaal	2.182	
Specificatie van deze kosten		
Overige opbrengsten	-28	-1,3%
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	39	1,8%
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	390	
Sociale lasten	61	
Pensioenlasten	57	
	508	23,3%
zakelijke lasten		
- onroerend zaakbelasting	276	
- saneringsheffing	0	
- heffing AW	7	
- obligo WSW	75	
- verhuurderheffing	936	
- waterschapslasten	70	
- verzekeringen	24	
	1.388	63,6%
kosten van algemeen beheer		
- huisvestingskosten	27	
- kantoorkosten	20	
- overige algemene kosten:		
- overige personeelskosten	34	
- automatisering	70	
- accountant en advieskosten	57	
- kosten verhuur	13	
- vergoeding en kosten RvC	34	
- incassokosten en oninbare vorderingen	7	
- overige algemene kosten	13	
	275	12,6%
TOTAAL	2.182	100%

De organisatiekosten bestaan voor het grootste deel uit kosten die voor de corporatie nagenoeg niet beïnvloedbaar zijn, zoals afschrijvingen, personeelskosten en zakelijke lasten. Deze niet beïnvloedbare kosten zijn 87% van de totale organisatiekosten.

De huisvestingskosten betreffen de kosten voor nutsvoorzieningen, verzekeringen/belastingen, schoonmaak en planten/tuin. De kantoorkosten hebben betrekking op contributies, kantoorbenodigdheden en porti- en telefoonkosten.

Onder de overige personeelskosten zijn de kosten voor ziekteverzuimverzekering, personeels-/salarisadministratie, kilometervergoeding en opleidingen verantwoord.

De overige algemene kosten hebben onder meer betrekking op kosten bedrijfsauto's, PR-kosten en diverse algemene kosten.

Investerings

In 2021 zijn de laatste projecten van Patrimonium in de Oranjewijk gerealiseerd. In 2021 zijn 39 appartementen opgeleverd.

De volgende nieuwbouwwontwikkelingen vinden in de nieuwe Zeeheldenwijk plaats. In deze wijk is ruimte voor zo'n 1650 wooneenheden.

Patrimonium is in samenwerking met zorgpartijen twee initiatieven aan het uitwerken. De eerste betreft een project van 12 eenheden begeleid wonen met dagbesteding. Dit wordt in samenwerking met ouderstichting Infinity en zorginstelling 's Heeren Loo uitgewerkt. Het tweede betreft een negental partnerwoningen boven de nieuwbouw van een verpleegafdeling van zorginstelling ZONL. Vanwege de diverse betrokken partijen, de nodige procedures en het bouwrijp maken van de nieuwe wijk zijn dit langjarige trajecten. Patrimonium verwacht echter eind 2022 te kunnen starten met de bouw van deze beide projecten.

De bouw van reguliere sociale huurwoningen in de eerste fase van de nieuwe wijk wordt in 2022 verder uitgewerkt, waarna begin 2023 naar verwachting kan worden gestart met de realisatie. In totaal heeft Patrimonium 54 grondgebonden woningen in de eerste fase te bouwen. Deze gehele eerste fase betreft ongeveer 2 à 3 jaar bouwproductie van de gemeente Urk, Patrimonium hoopt de woningen in fases, maar wel in een aansluitende bouwstroom te kunnen realiseren.

Na bovengenoemde projecten verwacht Patrimonium vanaf 2025 gemiddeld 20 woningen per jaar te kunnen realiseren.

Deze productie is tot en met 2031 in onze meerjarenbegroting ingerekend. Het jaarlijkse aantal van 20 is hoger dan in eerdere prognoses. Dit komt voort uit de nieuwe woonvisie die als basis dient voor de prestatieafspraken 2022 en verder.

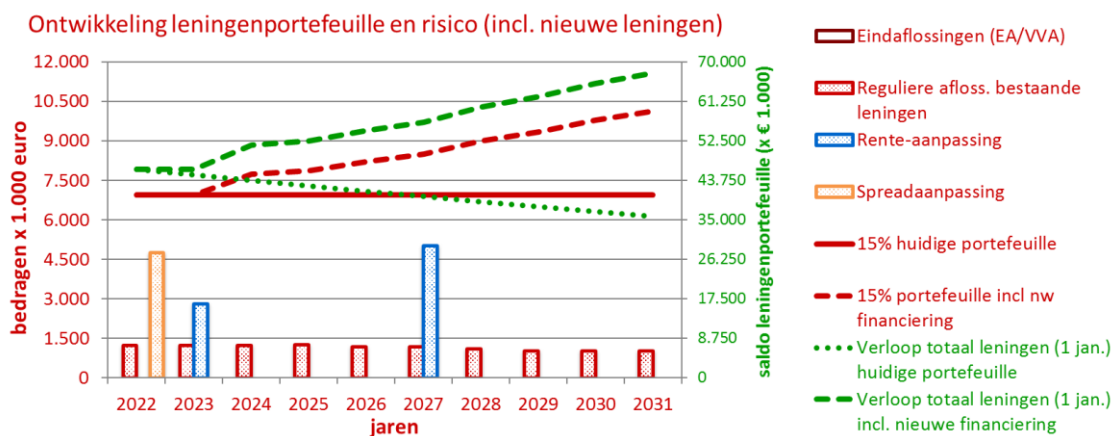
Treasury jaarplan

De treasury-activiteiten in het komend jaar zullen onder meer betrekking hebben op het afsluiten van additionele financiering ten behoeve van de nieuwbouwprojecten. Voorafgaand aan het afsluiten van nieuwe financiering zal een voorstel worden besproken met de RvC.

Andere acties in het kader van treasury in 2022 betreffen:

- ⏏ Een aanpassing per 4-1-2022 van de kredietopslag van een lening met een hoofdsom van € 5,0 miljoen.
- ⏏ Een aanpassing per 1-6-2022 van de kredietopslag van een lening met een hoofdsom van € 4,5 miljoen.
- ⏏ Reguliere aflossingen van bestaande leningen bedragen € 1,2 mln.
- ⏏ Bij de realisatie van projecten zal op basis van de financieringsbehoefte nieuwe financiering worden aangetrokken.

De ontwikkeling van de leningenportefeuille en het renterisico is in de volgende grafiek weergegeven. Spreadaanpassingen tellen voor 50% mee als renterisico.



Meerjarenperspectief

Uitgangspunten financiële meerjarenprognose

Patrimonium heeft in haar financiële meerjarenprognose de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd:

- ⏏ Jaarlijkse huurverhogingen 1,7% (2022), 1,50% (2023 t/m 2026) en daarna 2,0% per jaar.
- ⏏ Jaarlijkse huurderiving van 1,0%.
- ⏏ Prijsinflatie 1,7% (2022), 1,50% (2023 t/m 2026) en daarna 2,0% per jaar.

- ⏏ Bouwkostenindex 3,0% (2022), 1,9% (2023 t/m 2025), 2,1% (2026) en daarna 2,5% per jaar.
- ⏏ Loonkostenstijging 1,7% (2022), 1,8% (2023, 2024), 1,9% (2025, 2026) en daarna 2,5% per jaar.
- ⏏ Kosten van onderhoud op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting, indexatie volgens de bouwkostenindex.
- ⏏ Dagelijks onderhoud is opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting gebaseerd op interne norm.
- ⏏ Zakelijke lasten op basis van de werkelijke lasten van het afgelopen jaar.
- ⏏ Lasten van algemeen beheer op basis van de begrote genormaliseerde lasten.

- ⌋ Complexindeling op basis van de indeling van marktwaardecomplexen.
- ⌋ Waardeontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat 1,7% (2022), 1,50% (2023 t/m 2026) en daarna 2,0% per jaar.
- ⌋ Waardeontwikkeling van de beleidswaarde 0,2% (2022), 0,0% (2023 t/m 2026) en daarna 0,5% per jaar.
- ⌋ Investeringen op basis van feitelijke verplichtingen en juridische verplichtingen. Eveneens zijn op basis van de woonvisie, prestatieafspraken de plannen die nog uitwerking verdienen in de meerjarenbegroting verwerkt.
- ⌋ Desinvesteringen uit hoofde van verkoop van bestaande huurwoningen zijn ingerekend voor de eerstkomende vijf jaren, op basis van de verwachte mutatiegraad voor wat betreft de geormerkte verkopen.
- ⌋ Verhuurderheffing door de overheid op basis van de huidige bekende tarieven en de onderliggende WOZ-waardes geïndexeerd met 7,1% (2022) 5,4% (2023) en daarna 2,0% per jaar.
- ⌋ Obligoheffing door het WSW voor de periode 2022 tot en met 2026 0,167% van het verwachte geborgde schuldrestant ultimo voorgaand jaar.
- ⌋ Vennootschapsbelasting is bepaald conform de actuele belastingpercentages en rekening houdend met de ATAD-richtlijn.
- ⌋ Een rente over de financieringsbehoefte van 2,0% tot en met 2026 en daarna 3,5%.
- ⌋ Het effect van de leningenruil met Vestia is verwerkt in deze begroting.

Ontwikkeling ratio's

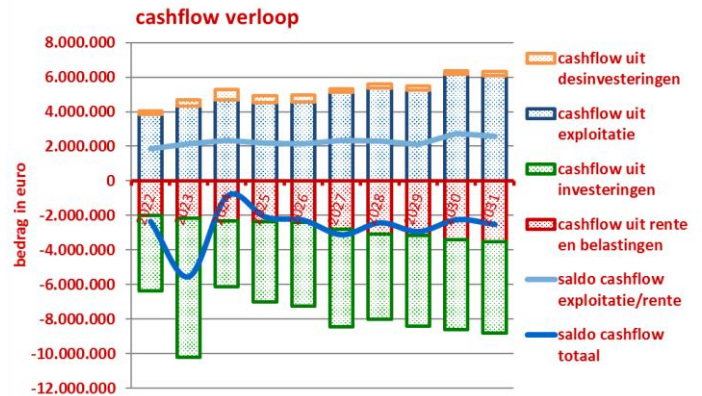
De ratio's zijn bepaald conform het huidige gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW.

Enkele ratio's maken gebruik van de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt berekend volgens vergelijkbare rekenregels als de marktwaarde. De beleidswaarde gaat echter uit van eigen beleid in plaats de kenmerken van de (beleggers)markt. De geprognostiseerde beleidswaarde per 31-12-2021 bedraagt € 92,2 miljoen. De beleidswaarde gaat uit van:

- ⌋ uitsluitend doorexploiteren in plaats van mogelijkheid tot uitponden;
- ⌋ eigen streefhuurbeleid in plaats van markthuren;
- ⌋ eigen onderhoudsbeleid in plaats van onderhoudslasten volgens de markt;
- ⌋ eigen beheerlasten in plaats van de beheerlasten volgens de markt.

Cashflow verloop

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 geeft het volgende beeld.

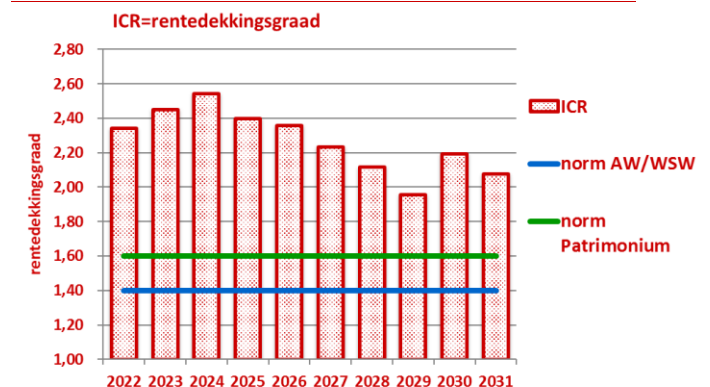


De per saldo negatieve kasstromen worden veroorzaakt door geprognostiseerde investeringen. Dit zal worden gedekt uit nieuwe financiering. Het saldo van de cashflow uit exploitatie en rente/belastingen laat een positief beeld zien.

ICR

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. De verwachte ontwikkeling van de ICR luidt als volgt.

$$ICR = \frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} - \text{rentebaten}}$$



Naar de toekomst toe zijn er politieke risico's aanwezig met betrekking tot de invoering van een nieuwe heffing voor de overheidsborging, duurzaamheidseisen en het verder oplopen van de verhuurderheffing na 2020 en de effecten van de ATAD-richtlijn. De verhuurderheffing is ingerekend rekening houdend met de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Daarnaast is rekening gehouden met hogere belastingheffing uit hoofde van de ATAD-richtlijn.

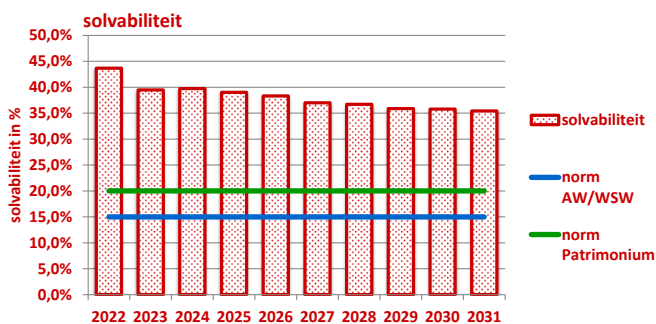
Solvabiliteit

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 o.b.v.

beleidswaarde uit te drukken in een percentage van het balanstotaal o.b.v. beleidswaarde. Dit is conform de nieuwe beoordelingsmethodiek van de Aw en het WSW.

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's, 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.

$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$$

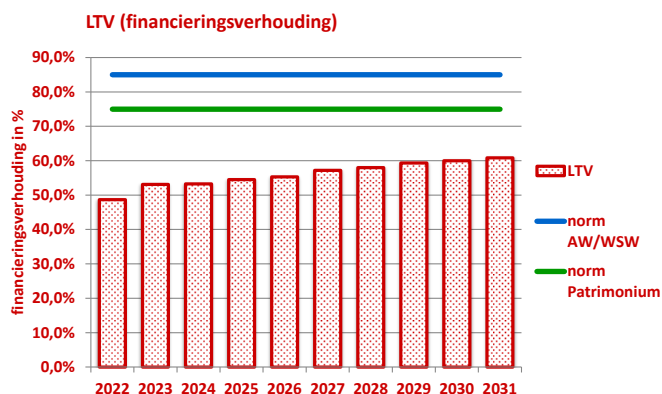


Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de solvabiliteit de eerstkomende jaren wordt gedrukt door de investeringen.

Loan to value

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. Hierbij wordt de beleidswaarde als uitgangspunt genomen. Hierna wordt dit weergegeven.

$$\text{LTV} = \frac{\text{Nominale schuldpositie}}{\text{Beleidswaarde}}$$

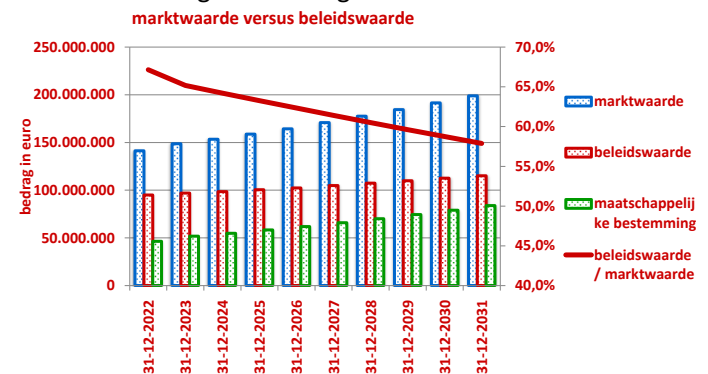


Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de financieringsverhouding de komende jaren toeneemt vanwege de geprognostiseerde investeringen in nieuwbouw. Dit is een effect van de ingerekende investeringen in relatie tot de waardeontwikkeling (beleidswaarde).

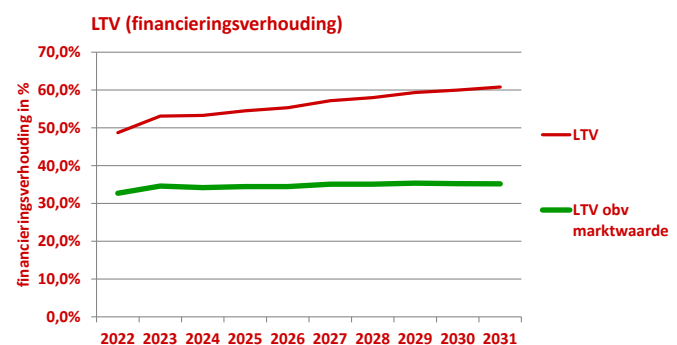
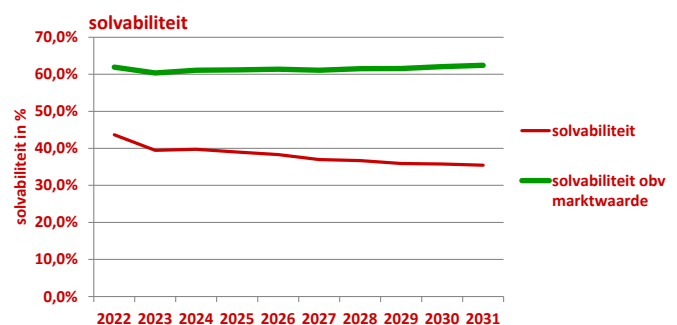
De solvabiliteit en de LTV zijn beide gerelateerd aan de beleidswaarde. Conform de uitgangspunten van Aw/WSW ontwikkelt de beleidswaarde zich met het percentage "inflatie minus 1,5%". Op grond hiervan is de waardeontwikkeling van de beleidswaarde veel minder hoog dan de marktwaarde. Bovendien gaat de verhouding marktwaarde/beleidswaarde hierdoor dalen.

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de marktwaarde ten opzichte van de beleidswaarde goed zien.

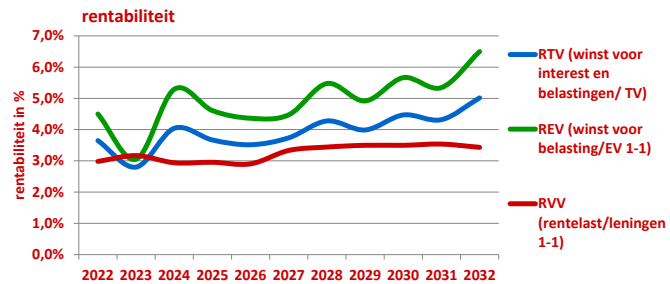
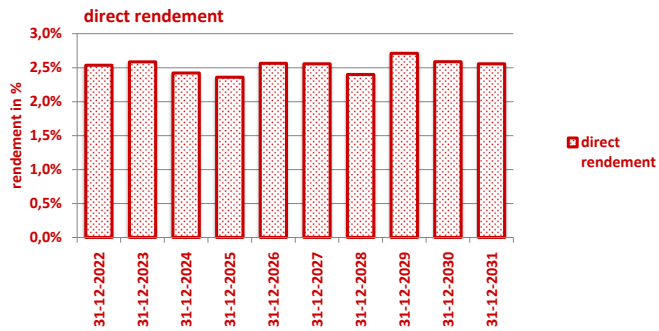
Deze geringere beleidswaardeontwikkeling heeft een verslechtering van de solvabiliteit en LTV tot gevolg. Je kunt je afvragen of de voorgeschreven ontwikkeling van de beleidswaarde een hoog realistisch gehalte heeft.



Indien de solvabiliteit en LTV ook obv de marktwaarde zouden worden berekend geeft dat de hiernavolgende beelden van deze ratio's.



Wat betreft de rentabiliteit van de activiteiten van Patrimonium kan gekeken worden naar het directe rendement op de vastgoedportefeuille (kastrom voor rente en verkopen/marktwaarde) en rentabiliteit op het eigen vermogen (REV), het vreemd vermogen (RVV) en het totale vermogen (RTV). Als beeldvorming naast de ratio's van het beoordelingskader geeft dit het volgende beeld.



Geconcludeerd kan worden dat de financiële positie op basis van de uitgangspunten van deze begroting de komende jaren onder druk staat vanwege de investeringen. Ondanks deze druk blijven we de komende jaren voldoen aan de normen voor de continuïteitsratio's.