



Patrimonium  
thuis in wonen

# Begroting 2024

Strategische kaders

Betaalbaarheid

Beschikbaarheid

Kwaliteit en  
duurzaamheid

Betrokkenheid

Financiële  
continuïteit



## Colofon

Vormgeving, tekst en realisatie

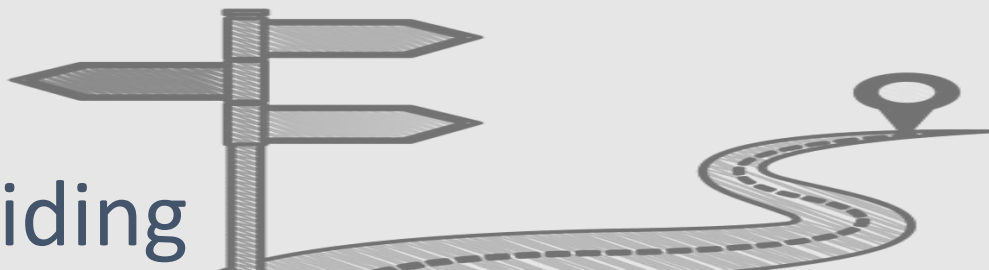
Christelijke Woonstichting Patrimonium

Richel 4	8321 RX Urk
Postbus 116	8320 AC Urk
Telefoon:	0527-681705
Email	<a href="mailto:info@patrimoniumurk.nl">info@patrimoniumurk.nl</a>
Website	<a href="http://www.patrimoniumurk.nl">www.patrimoniumurk.nl</a>

## INHOUD

<b>0 Inleiding</b>	4
0.1 Vertrekpunt 2023	4
0.2 2024 samengevat	4
0.3 De relatie met de Leidraad Aw inzake meerjarenbegroting	5
<b>1 Strategische kaders</b>	6
1.1 Missie en visie	6
1.2 Ons afwegingskader	7
1.3 Toetsingskader investeringen	7
1.4 Dit gaan we doen in 2024	7
<b>2. Betaalbaarheid</b>	8
2.1 Betaalbaar wonen op Urk	8
2.2 Vroegsignalering betaalproblemen	8
2.3 Bereikbare voorraad	9
2.4 Primaire doelgroepen	9
2.5 Dit gaan we doen in 2024	9
<b>3 Beschikbaarheid</b>	10
3.1 Voldoende sociale huurwoningen	10
3.2 Evenwicht vraag en aanbod	10
3.3 Voor onze doelgroepen	11
3.4 Terughouden verkoopbeleid	11
3.5 Dit gaan we doen in 2024	12
<b>4 Kwaliteit en duurzaamheid</b>	13
4.1 Vastgoedsturing	13
4.2 Onderhoud woningbezit	13
4.3 Duurzaamheid	14
4.4 Leefbaarheid en kwetsbaarheid	15
4.5 Dit gaan we doen in 2024	15
<b>5 Betrokkenheid</b>	16
5.1 Organisatie	16
5.2 Governance	17
5.3 Belanghouders	17
5.4 Dit gaan we doen in 2024	18
<b>6 Financiële continuïteit</b>	19
6.1 Risicomanagement en control	19
6.2 Financiële sturing en analyse	20
6.3 Lokale afspraken	20
6.4 Treasury jaarplan	21
6.5 Verkoopplan	21
6.6 Investeringsprogramma	22
6.7 Balans per 31-12-2024	23
6.8 Winst- en verliesrekening 2024	24
6.9 Specificatie organisatiekosten2024	25
6.10 Uitgangspunten meerjarenperspectief	26
6.11 Ontwikkeling kasstromen	26
6.12 Ontwikkeling ratio's	27
6.13 Conclusie financiële continuïteit	30

# 0 Inleiding



Voor u ligt de begroting 2024 inclusief een financiële doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Hierin vindt u een overzicht van onze doelstellingen en voorgenomen activiteiten. Met deze begroting geven we invulling aan de geformuleerde doelstellingen van ons ondernemingsplan 2020-2024 “De bakens verzetten”.

## 0.1 Vertrekpunt 2023

## 0.2 2024 samengevat

## 0.3 De relatie met de Leidraad Aw inzake meerjarenbegroting

0.1 Vertrekpunt 2023	<b>Ontwikkelingen landelijk</b>	<b>Ontwikkelingen lokaal</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onstabiliteit in Oost-Europa houdt aan</li> <li>- Ongekende hoge inflatie uit 2022 neemt iets af.</li> <li>- Eenmalige huurverlaging heeft fors hoger dan gemiddelde impact</li> <li>- Afschaffing verhuurderheffing</li> <li>- De val van het kabinet Rutte IV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionale woondeal, 30% sociaal in nieuwbouw Urk</li> <li>- Voortbouwen op meerjarige prestatieafspraken</li> <li>- 9 partnerwoningen in aanbouw</li> <li>- 12 begeleid wonen eenheden met dagbesteding voorbereid tot start bouw</li> <li>- 56 woningen Zeeheldenwijk voorbereid tot start bouw</li> <li>- Gestart met hybride warmtepompen in bestaande bouw</li> </ul>
0.2 2024 samengevat	<b>Strategische kaders</b>	<b>Betaalbaarheid</b>
	Wij hebben heldere doelstellingen met een afwegings- en toetsingskader waarover wij ons verantwoordelijk. In 2024 starten wij de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan.	Bij ons staat betaalbaar wonen op Urk centraal. Daarbij houden wij ons strikt aan de wettelijke kaders van passend toewijzen en het rijkshuurbeleid. Wij hebben extra oog voor huishoudens met (dreigende) betaalproblemen.
	<b>Beschikbaarheid</b>	<b>Kwaliteit en duurzaamheid</b>
	Wij bouwen in 2024 77 nieuwe wooneenheden. Wij gaan in overleg met de gemeente hoe wij in volgende nieuwbouwfases 30% aandeel sociale huurwoningen kunnen bouwen. Met verschillende partners overleggen we over de huisvesting van urgente huishoudens.	Uitgangspunten zijn onze vastgoedstrategie en duurzaamheidsbeleid. De energielabels D t/m G zijn al nagenoeg uitgefaseerd. Voor de verdere verduurzaming van het bestaande bezit sluiten we bij voorkeur aan op de gemeentelijke wijkenergieplannen. Buurtproblematiek en leefbaarheid pakken we gericht op, zonedig met of in overleg met maatschappelijke partners.
<b>Betrokkenheid</b>	<b>Financiële continuïteit</b>	
Onze kernwaarden in combinatie met een goed systeem van bestuur en toezicht zijn de basiselementen van onze organisatie. Vanuit onze interne beheersing, informatisering en klantgerichtheid werken wij aan huurderbetrokkenheid maar ook diverse samenwerkingsverbanden, zowel structureel als op projectbasis.	De waarborging van onze financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor onze activiteiten. Daarom hechten wij veel waarde aan de invulling van ons raamwerk interne beheersing, ons risicomangement en een adequate financiële analyse en sturing.	

<b>Relatie meerjarenbegroting en gemaakte prestatieafspraken</b>	<b>Inzet van vermogen</b>
<p>Jaarlijks doen wij een bod aan de gemeente en gaan we in overleg met de gemeente en huurders over de (meerjarige) prestatieafspraken. Het bod en de prestatieafspraken liggen ten grondslag aan deze begroting. Vanaf deze begroting geldt ook dat we de relatie met de regionale woondeal meenemen in de besprekingen van de prestatieafspraken.</p>	<p>De inrekening van aspecten uit de nationale en lokale prestatieafspraken geeft aan dat de financiële ruimte die wij hebben in de komende 10 jaar snel verdampt. Het is daarom van belang om dit jaarlijks goed te blijven monitoren op basis van lokale, nationale en mondiale ontwikkelingen die effect hebben op onze kasstromen en daarmee ons vermogen.</p>
<b>Huurbeleid in relatie tot passend toewijzen en de Nationale prestatieafspraken</b>	<b>Realiseerbaarheid meerjarenbegroting</b>
<p>Het huurbeleid van de overheid heeft grote invloed op de inkomende kasstromen van de corporatie. De maatregelen van huurbevrozing en huurverlaging leiden tot veel lagere toekomstige huurinkomsten. Wij vinden dat het huurbeleid van de overheid te veel op de korte termijn is gericht en dat het systeem van passend toewijzen onvoldoende rekening houdt met de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Deze ruimte die het huurbeleid biedt zullen we rekening houdend met de lokale situatie om de huurwoningmarkt zoveel mogelijk willen benutten.</p>	<p>Wij gaan uit van realistische inschatting van voorgenomen activiteiten in deze begroting. Bij verschuivingen in de tijd liggen vaak externe factoren ten grondslag. In de praktijk zien we dat het bouwrijp maken van nieuwe locaties langer duurt dan de gemeente oorspronkelijk raamt. Bij onze begrotingen gaan we uit van de planning van de gemeente met betrekking tot de nieuwbouwactiviteiten. Overheidsingrijpen in huurbeleid, rente- en kostenontwikkelingen kunnen in korte tijd sterk veranderen waar we als corporatie geen grip op hebben.</p>
<b>Scenario-analyse</b>	<b>Transparante verantwoording in het volkshuisvestingsverslag</b>
<p>Vanwege bovengenoemde onzekerheden is het goed om enkele scenario's door te rekenen. Wij rekenen een beperkt aantal scenario's door om de gevoeligheid van uitgangspunten/parameters zichtbaar te maken.</p>	<p>Onze verantwoording door middel van het jaarverslag volgt de structuur van ons ondernemingsplan en jaarbegroting. Daarbij zijn wij transparant over onze governance en interne beheersing, alsmede over onze betrokkenheid ten aanzien van onze belanghouders.</p>

# 1 Strategische kaders

Onze strategische kaders zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan 2020-2024. De titel van ons ondernemingsplan “de bakens verzetten” verradt 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

## 1.2 Afwegingskader volkshuisvestelijke activiteiten

## 1.3 Toetsingskader investeringen

	<b>1.1 Missie</b>	<b>Patrimonium is dé corporatie op Urk die zorgdraagt voor het wonen van de primaire doelgroepen op een naar mens en milieu maatschappelijk verantwoorde wijze.</b>
<b>1.1 Visie</b>	<b>Betaalbaarheid</b>	Wij dragen zorg voor betaalbare sociale huurwoningen voor onze huurders. 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.
	<b>Beschikbaarheid</b>	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. Wij zorgen voor een uitbreiding van onze woningportefeuille, die geschikt zijn voor onze doelgroepen.
	<b>Kwaliteit en duurzaamheid</b>	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. Wij sluiten met onze verduurzamingsopgave aan bij de gemeentelijke warmtetransitieviesie en wijkenergieplannen. 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.
	<b>Betrokkenheid</b>	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.
	<b>Continuïteit</b>	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 wij aan de normen van de externe toezichthouders blijven voldoen. Ons stelsel van risicobeheersing is hierop gebaseerd.

## 1.2 Ons afwegingskader

Wij hanteren enkele criteria bij de beoordeling van voorgenomen activiteiten en investeringen, zowel op het gebied van fysieke als sociale maatregelen. Samengevat kan worden geconcludeerd dat Patrimonium alleen investeert in de Urker samenleving ten behoeve van huisvesting van de primaire doelgroepen, uitgaande van financiële continuïteit.

### Werkgebied

Het moet passen binnen ons werkgebied	<b>Relevantie</b>				
	Het moet maatschappelijk relevant zijn	<b>Doelgroep</b>			
		Er moet een relatie zijn met de primaire doelgroep	<b>Rendement</b>		<b>Financiële positie</b>
			Investering moet een aanvaardbaar rendement opleveren	Financiële continuïteit mag niet aangetast worden	

## 1.3 Toetsingskader

Investeringen in onze vastgoedportefeuille moeten voldoen aan de criteria van ons investeringsstatuut. Dit toetsingskader kent de volgende onderdelen:

Organisatorisch kader	Strategisch kader	Financieel kader op projectniveau	Financieel kader op organisatieniveau	Risico's
Dit gaan we doen in 2024	Wij concretiseren onze strategische doelstellingen in de jaarbegroting.		Hierbij houden wij rekening met actuele ontwikkelingen, regels en afspraken.	
	Wij monitoren in onze kwartaal-rapportages de voortgang van behaalde resultaten.		Wij verantwoorden in ons jaarverslag de doelstellingen en behaalde resultaten.	
	Starten met de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan 2025-2029.			

## 2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid is de basis van de corporatie. 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.

### 2.1 Betaalbaar wonen op Urk

### 2.2 Vroegsignalering betaalproblemen

### 2.3 Bereikbare voorraad

### 2.4 Primaire doelgroepen

2.1 Betaalbaar wonen op Urk	<b>Nationale PrestatieAfspraken (NPA)</b>	<b>Huurbeleid overheid</b>
	Op basis van de NPA van 2022 is de jaarlijkse huurverhoging losgekoppeld van de inflatie. Voor 2024 en 2025 zal worden uitgegaan van een huurontwikkeling die een koppeling kent met de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. In 2023 heeft er een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden. Dit zorgt voor een betere betaalbaarheid, maar zal naar verwachting een negatief effect krijgen op de doorstroming van huurders naar een andere en een beter passende woning.	Het huurbeleid kent duidelijke en strikte kaders vanuit overheidsbeleid. Door deze grote politieke invloed dreigt het huurbeleid van corporaties vermengd te worden met inkomenspolitiek. Ook door passend toewijzen wordt de ruimte ontnomen om huurbeleid te laten aansluiten bij de kwaliteit van de woning. Verduurzamingsmaatregelen kunnen hierdoor ook niet meer in de huurprijs tot uitdrukking komen.
2.2 Vroegsignalering betaalproblemen	<b>Huurtoeslag</b>	
	Wanneer de huurprijs ten opzichte van het huishoudinkomen relatief hoog is, kunnen huurders aanspraak maken op huurtoeslag. Patrimonium wil haar huurders helpen bij het indienen van een verzoek hiertoe. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als toeslagendienstverlener. De overheid heeft het voornemen om de huurtoeslag te vereenvoudigen. In 2023 heeft een voorstel om de toeslag te baseren op normhuren het niet gehaald. Het kabinet wil het gehele toeslagenstelsel vereenvoudigen. De huurtoeslag maakt daar onderdeel van uit.	
	<b>Vroegsignalering betaalproblemen</b>	
	Patrimonium hanteert een proactieve aanpak om huurschulden en huisuitzettingen te voorkomen. Samenwerking tussen de overheid, woningcorporaties en huurders is essentieel om betaalbaarheid op de lange termijn te waarborgen. Patrimonium speelt een actieve rol in het signaleren, verbinden en ondersteunen waar nodig. Het doel is om huurders weer de regie over hun financiën te geven en herhaling van betalingsachterstanden te voorkomen. Als er huurachterstanden ontstaan, gaat Patrimonium in overleg met de huurder om dit op te lossen via aflossing of betalingsregeling. Indien nodig worden huurders tijdig doorverwezen naar een partner in de schuldhulpverlening. Patrimonium heeft een overeenkomst met de gemeente Urk voor gegevensuitwisseling over oplopende huurachterstanden op basis van het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Wij melden problematische huurachterstanden via een digitaal meldpunt aan de gemeente Urk, waarbij Stichting Hulp en Steun verantwoordelijk is voor de opvolging van deze signalen.	



<b>2.3</b> <b>Bereikbare woningvoorraad</b>	<b>Woningtoewijzing</b>	<b>Huurbeleid Patrimonium</b>
	<p>Het woonruimteverdelingsbeleid van Patrimonium is gebaseerd op een aanbodmodel, waarbij alle vrijgekomen huurwoningen worden aangeboden aan geregistreerde woningzoekenden, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten. Passend toewijzen is een belangrijk aspect, waarbij huishoudens die recht hebben op huurtoeslag niet meer mogen betalen dan de geldende aftoppingsgrens. Patrimonium monitort periodiek de zoekduur van toegewezen woningen. In geval van urgente situaties kunnen woningzoekenden een urgentie-indicatie verkrijgen via de gemeente of Maatschappelijke Werk. Patrimonium heeft overleg met deze instanties over het urgentiebeleid en kan zelf ook volkshuisvestelijke urgenties verlenen, bijvoorbeeld in geval van gedwongen verhuizing door sloop. Urgente woningzoekenden krijgen via directe bemiddeling een woning toegewezen door Patrimonium.</p>	<p>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. De streefhuren worden zodanig vastgesteld dat de slaagkansen voor de verschillende groepen woningzoekenden vergelijkbaar is. Jaarlijkse huurprijsaanpassing vindt plaats op basis van rijksbeleid.</p>
<b>2.4</b> <b>Primaire doelgroep</b>	<b>Geen inkomensafhankelijke huurverhoging</b>	
	<p>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.</p>	
<p>De primaire doelgroep wordt gedefinieerd aan de hand van het huishoudinkomen. Thans (prijsspeil 2023) zijn dit de eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 48.625. Binnen deze primaire doelgroep onderscheiden we de huishoudens conform de grenzen van passend toewijzen. Dit betreffen de volgende vier groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eenpersoonshuishouden (&lt; AOW-leeftijd) met een max. inkomen van € 25.475.</li> <li>- Meerpersoonshuishouden (&lt; AOW-leeftijd) met een max. inkomen van € 34.575.</li> <li>- Eenpersoonsouderenuishouden (&gt; AOW-leeftijd) met een max. inkomen van € 25.075.</li> <li>- Meerpersoonsouderenuishouden (&gt; AOW-leeftijd) met een max. inkomen van € 33.800.</li> </ul> <p>Voor 2024 verwachten wij een stijging van bovenstaande normbedragen.</p>		
<b>Dit gaan we doen in 2024</b>	<b>Wij hebben aandacht voor kwetsbare groepen en onze bijzondere doelgroepen.</b>	<b>Wij stellen ons huurprijsbeleid voor 2024 vast, passend binnen het kader van de nationale prestatieafspraken.</b>
	<b>Wij nemen het overheidsbeleid als uitgangspunt bij onze woningaanbieding en -toewijzing aan de primaire doelgroep.</b>	<b>Wij signaleren vroegtijdig betalingsproblemen van huurders en bieden mogelijkheden bij het oplossen van huurachterstanden.</b>
	<b>Wij voldoen aan het 95% criterium van passend toewijzen.</b>	<b>Wij blijven toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.</b>

# 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.

<b>3.1</b> <b>Voldoende sociale huurwoningen</b>	<b>3.2</b> <b>Evenwicht vraag en aanbod</b>
<b>3.3</b> <b>Voor onze doelgroepen</b>	<b>3.4</b> <b>Terughoudend verkoopbeleid</b>

<b>3.1</b> <b>Voldoende sociale huurwoningen</b>	<b>Lokale situatie</b>	<b>Regionale woondeal</b>
	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.	De overheid wil meer regie voeren op de volkshuisvestelijke bouwopgave. Daarom is er in 2023 per regio een regionale woondeal gesloten tussen overheid, provincie en gemeenten. Voor onze ZUND-regio hebben de corporaties een steunverklaring afgegeven. De woondeal geeft aan dat Urk wil groeien naar een aandeel sociale huur in de nieuwbouw van 30%. Deze ambitie wordt in de begroting ingerekend. Het aandeel van 30% sluit aan bij het percentage dat in de wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting genoemd wordt. Onze bouwopgave zal moeten worden uitgewerkt in de prestatieafspraken met de gemeente.
<b>3.2</b> <b>Evenwicht vraag en aanbod</b>	<b>Vraagontwikkeling vanuit demografie</b>	<b>Vraagontwikkeling vanuit woningzoekenden</b>
	De gemeente Urk kent de afgelopen decennia een gestage groei van de bevolking. Deze groei betreft een autonome groei die ook de komende jaren doorgaat. De raming is dat Urk groeit van het huidige aantal inwoners van bijna 22.000 naar ongeveer ruim 25.000 in 2040 (toename circa 14%). Het aantal huishoudens groeit echter relatief harder van ongeveer 6.500 nu naar 8.150 in 2040, ofwel een toename van circa 25%. Voor het aantal woningen is met name de groei van het aantal huishoudens van belang. Gezinsverdunding en vergrijzing zijn de belangrijkste oorzaken van de extra toename van het aantal huishoudens. Deze ontwikkeling vraagt om voldoende passende seniorenhuisvesting.	Het aantal woningzoekenden blijft de afgelopen jaren groeien. Het aantal woningzoekenden per ultimo 2020, 2021 en 2022 is respectievelijk 262, 362 en 461. De toename vindt plaats in alle leeftijdscategorieën maar het aantal jongeren tot 30 jaar stijgt het meest. Dit is verklaarbaar door de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. Slechts circa 12,5% van de woningzoekenden bestaat uit huishoudens van 3 of meer personen. Het overgrote deel bestaat derhalve uit 1 en 2 personen. Daarnaast bestaat tussen 25% en 30% uit huishoudens in de leeftijdscategorie van de AOW. Ongeveer 70% van de woningzoekenden komt op grond van de hoogte van het huishoudinkomen in aanmerking voor huurtoeslag.

<b>3.2</b> <b>Evenwicht vraag en aanbod</b>	<b>Aanbod vanuit bestaande voorraad</b>	<b>Aanbod uit investeringen</b>
	<p>Ultimo 2022 heeft Patrimonium 975 verhuureenheden in exploitatie. De gehele portefeuille kwalificeert als DAEB-bezit. Per 1 juli heeft circa 90% van het bezit een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Hierbij is er voldoende bezit met een lage huurprijs beschikbaar voor de doelgroep.</p>	<p>Door de demografische ontwikkeling, de prijsontwikkeling in de koopsector en de daling van de gemiddelde huishoudgrootte, blijft de druk op de huurmarkt voorlopig aanwezig en neemt zo mogelijk nog toe. De ambitie van Patrimonium sluiten aan bij de in de Regionale Woondeal gemaakte afspraken om 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw toe te voegen. Concreet zal Patrimonium in 2024 de volgende projecten realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 56 eenheden in de Zeeheldenwijk fase 1</li> <li>- 12 woonzorg eenheden aan de Karel Doormanweg (in samenwerking met St Infinity en 's Heeren Loo)</li> <li>- 9 partnerwoningen op Het Erf (in samenwerking met ZONL)</li> </ul>
<b>3.3</b> <b>Voor onze doelgroepen</b>	<b>Zelfstandig wonen (met zorg en/of begeleiding)</b>	
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwetsbare ouderen met een zorgvraag</li> <li>- Personen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking</li> <li>- Personen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen</li> <li>- Personen die dak- of thuisloos zijn of dit dreigen te worden</li> <li>- Statushouders</li> <li>- Urgente woningzoekenden</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Ondermeer bieden wij de volgende oplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen met seniorenzorg</li> <li>- Wonen met gehandicaptenzorg</li> <li>- Wonen met ambulante begeleiding</li> <li>- Wonen vanuit een crisissituatie</li> <li>- Wonen vanuit een urgente situatie (dakloosheid, sociaal maatschappelijk of medische gronden)</li> <li>- Huisvesting statushouders</li> </ul>
<b>3.4</b> <b>Terughoudend verkoopbeleid</b>	<b>Terughoudend verkoopbeleid</b>	
	<p>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 in enkele complexen woningen verkocht, waarvan nog enkele huurwoningen resteren voor verkoop.</p>	

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.

<b>Dit gaan we doen in 2024</b>	<b>Wij realiseren 12 nieuwe woonzorg eenheden met dagbesteding (Infinity).</b>	<b>Wij realiseren 9 nieuwe partnerwoningen boven een verpleeghuis.</b>	<b>Wij realiseren 56 nieuwe woningen in de eerste fase van de Zeeheldenwijk.</b>
	<b>Wij voeren overleg met maatschappelijke instanties over ons urgentiebeleid.</b>	<b>Wij vullen, naar redelijkheid, de taakstelling huisvesting vergunninghouders van de gemeente Urk in.</b>	
	<b>Wij willen overleg met de gemeente houden over de invulling van de Regionale woondeal en ons aandeel in de volgende fase van de nieuwbouwlocatie Zeeheldenwijk.</b>	<b>Wij blijven de ontwikkeling van de samenstelling van onze woningzoekenden volgen.</b>	

# 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.

<b>4.1</b> <b>Vastgoedsturing</b>	<b>4.2</b> <b>Onderhoud woningbezit</b>
<b>4.3</b> <b>Duurzaamheid</b>	<b>4.4</b> <b>Leefbaarheid en kwetsbaarheid*****</b> <b>***</b>

## 4.1 Vastgoedsturing

4.1  
Vastgoedsturing

Onze vastgoedsturing richt zich op de beleidsonderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid om richting te geven aan ons toekomstige woningbezit, de wensportefeuille. Ons beleidsplan Vastgoedstrategie 2022-2035 vormt de basis voor de gewenste kwaliteit van ons woningbezit en heeft raakvlakken met het huurbeleid, onderhoudsbeleid, investeringsbeleid en duurzaamheidsbeleid. We hebben een gedetailleerde inventarisatie gemaakt van de technische en woontechnische kwaliteit van ons bezit, wat heeft geleid tot uitgebreide complexinformatie. Voor elk complex is een strategie vastgesteld op het gebied van huur, onderhoud, investeringen, doelgroepen en energiematregelen. Wij actualiseren regelmatig onze vastgoedstrategie om bij te blijven bij ontwikkelingen op het gebied van beleid, demografie en regelgeving. Onze meerjarenonderhoudsbegroting houdt rekening met de onderhoudsinspanningen zoals vastgelegd in de vastgoedstrategie. Investerings in de kwaliteit van ons bezit worden beoordeeld op maatschappelijk rendement en de financieringsmogelijkheden vanuit de huuropbrengsten. We leggen de nadruk op afwerkingsniveau, installaties, veiligheid en duurzaamheid bij het beoordelen van de kwaliteit. Daarnaast beoordelen we de kwaliteit specifiek voor doelgroepen zoals senioren en personen met een beperking.

## 4.2 Onderhoud woningbezit

4.2  
Onderhoud woningbezit

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

**Reparatieonderhoud:** Reparatieverzoeken hebben 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.

**Mutatieonderhoud:** Patrimonium wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. Daartoe wordt altijd mutatie-onderhoud uitgevoerd voordat de nieuwe huurder de woning betreft.

**Individueel planmatig onderhoud:** Patrimonium voert 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 complexgewijs verricht.

**Contractenonderhoud:** 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 en rookwarmteafvoer van een atrium.

## 4.2 Onderhoud woningbezit

**Planmatig (seriematig) onderhoud:** 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 begrote onderhoudskosten voor 2024 zijn als volgt te specificeren:

Reparatieonderhoud	206.988
Mutatieonderhoud	174.855
Individueel planmatig onderhoud	230.900
<b>Totaal begroot individueel onderhoud</b>	<b>612.743</b>
Contractenonderhoud	235.405
Planmatig (seriegewijs) onderhoud	228.134
<b>Totaal begroot onderhoud</b>	<b>1.076.282</b>

## Duurzaamheidsbeleid

De komende jaren combineren we duurzaamheidsmaatregelen met andere onderhoudsactiviteiten op basis van onze meerjarenonderhoudsplanning. 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:

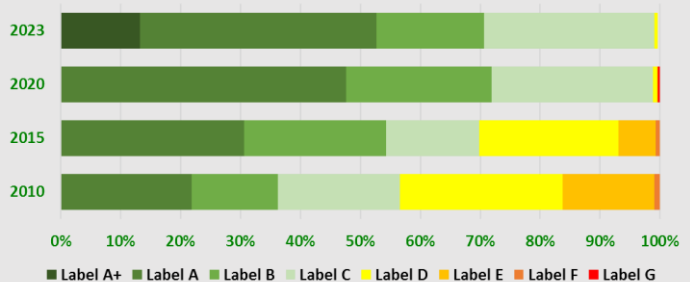
- Het draagt bij aan de beheersing van de woonlasten voor de huurder.
- Het beperkt het gebruik van fossiele brandstoffen, waardoor het milieu minder belast wordt.
- Het woonklimaat in de woning wordt verbeterd.
- De levensduur en de waarde van het bezit wordt vergroot.

Wij volgen de uitgangspunten van Trias Energetica: reductie warmtevraag, verduurzaming warmtevraag, verduurzaming elektriciteitsvraag.

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 methodiek 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 energiematregelen in de bestaande woningvoorraad uitgevoerd.



## Asbestbeleid

Wetgeving dwingt corporaties te voldoen aan de regelgeving rondom asbest. 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.

## 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.

## Dit gaan we doen in 2024

**Wij voeren het geplande onderhoud uit conform de onderhoudsbegroting.**

**Bij mutatie alsmede op verzoek van huurders zorgen wij ervoor dat in de woning een aansluiting is voor elektrisch koken.**

**Wij vervangen CV-ketels voor een combinatie met hybride warmtepompen.**

**Wij sluiten bij de uitwerking van ons duurzaamheidsbeleid aan bij de warmtetransitievisie en wijk-energieplannen van de gemeente.**

**Wij hebben bij onderhoudswerkzaamheden aandacht voor energiebesparing en woonlastenontwikkeling.**

**Patrimonium heeft aandacht voor communicatie met bewoners over duurzaamheid en energieverbruik.**

**Patrimonium verricht onderzoek en actualisatie van energieprestaties per woningcomplex.**

# 5 Betrokkenheid



Als maatschappelijke organisatie staat Patrimonium in nauw contact met verschillende lokale organisaties en instellingen, voornamelijk op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het streven naar goede governance en interne beheersing is essentieel voor zowel interne als externe toezichthouders. Patrimonium hecht belang aan duidelijke prestatieafspraken met de gemeente, wat bijdraagt aan het vertrouwen en de integriteit van de corporatiebranche. Samenwerking met instellingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt steeds belangrijker vanwege ontwikkelingen in het maatschappelijk werkveld. De relatie met de lokale huurdervereniging is ook van belang.

<b>5.1</b> <b>Organisatie</b>	<b>5.2</b> <b>Governance</b>
<b>5.3</b> <b>Belanghouders</b>	

<b>5.1</b> <b>Organisatie</b>	<b>Kernwaarden</b>	<b>Strategische beleidsplan</b>										
	Wij willen herkenbaar zijn en ons onderscheiden door de volgende kernwaarden:	Het strategische beleid van Patrimonium voor de periode 2020-2024 is vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan. Dit strategisch plan wordt opgesteld in samenspraak met interne en externe belanghouders. 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 ons beleid.										
	<table border="1"> <tr> <td><b>Externe kernwaarden:</b></td> <td><b>Interne kernwaarden:</b></td> </tr> <tr> <td>lokaal verankerd;</td> <td>klantgericht;</td> </tr> <tr> <td>sociaal betrokken;</td> <td>heldere doelstellingen;</td> </tr> <tr> <td>betrouwbaar en transparant;</td> <td>flexibel en efficiënt;</td> </tr> <tr> <td>oplossingsgericht.</td> <td>financiële continuïteit.</td> </tr> </table>	<b>Externe kernwaarden:</b>	<b>Interne kernwaarden:</b>	lokaal verankerd;	klantgericht;	sociaal betrokken;	heldere doelstellingen;	betrouwbaar en transparant;	flexibel en efficiënt;	oplossingsgericht.	financiële continuïteit.	
	<b>Externe kernwaarden:</b>	<b>Interne kernwaarden:</b>										
lokaal verankerd;	klantgericht;											
sociaal betrokken;	heldere doelstellingen;											
betrouwbaar en transparant;	flexibel en efficiënt;											
oplossingsgericht.	financiële continuïteit.											
<b>Personeelsbeleid</b>	<b>Informatisering</b>											
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.	Teneinde de organisatie "in control" te laten zijn is een adequate informatievoorziening noodzakelijk. Het primaire automatiseringssysteem betreft het pakket Tobias 365 van Aareon. 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.											



5.1 Organisatie	<b>Klantgerichtheid</b>	Patrimonium vindt klantgericht handelen belangrijk in haar dagelijkse contacten met huurders en woningzoekenden. Wij streven ernaar dat de klanten direct een juiste reactie op de gestelde vraag of verzoek ontvangen. Patrimonium besteedt veel aandacht aan de individuele wensen van de klant door o.a. vraaggestuurd onderhoud en ZAV-beleid. Patrimonium wil haar huurders bijstaan bij het indienen van een verzoek voor huurtoeslag bij de belastingdienst. Patrimonium is hiervoor aangemerkt als een toeslagendienstverlener voor de huurtoeslag.	<b>Communicatie</b>	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.
	<b>Governancecode</b>			
5.2 Governance	De Governancecode woningcorporaties bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Periodiek vindt er een governance-inspectie plaats waarbij de Autoriteit woningcorporaties in gesprek gaat met de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. De naleving van de Governancecode door Patrimonium staat vermeld op onze website.			
	<b>Interne beheersing</b>			
Patrimonium heeft een Raamwerk interne beheersing (RIB) opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt voor het RIB is het ondernemingsplan met daarin opgenomen visie en missie en de strategische doelstellingen. De elementen die voor de interne beheersing van belang zijn, betreffen:				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het beheerskader: de externe en interne aspecten die voor de sturing en beheersing van de corporatieprocessen noodzakelijk zijn. Het ondernemingsplan met haar strategische opgaves en ambities zijn niet alleen de basis voor het RIB maar ook voor het interne beheerskader.</li> <li>2. Planning en control cyclus: het periodiek terugkerend proces van doelen formuleren, deze realiseren, risico's beheersen, activiteiten bijsturen en nieuwe doelen formuleren.</li> <li>3. Risicomanagement: het definiëren en signaleren van risico's en het beheersen daarvan.</li> </ol>				
5.3 Belanghouders	<b>Huurderbetrokkenheid</b>			
	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.			

<b>5.3 Belanghouders</b>	<b>Overleg en samenwerking</b>	<b>Visitatie</b>		
	<p>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. Naast projectontwikkeling vindt overleg plaats op het gebied van volkshuisvestelijke onderwerpen zoals regionale woondeal en duurzaamheid, uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, persoonsgerichte aanpak, urgentiebeleid en prestatieafspraken.</p>	<p>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 2022 heeft voor het laatst een visitatie bij Patrimonium plaatsgevonden.</p>		
<b>Dit gaan we doen in 2024</b>	<b>Wij overleggen minimaal drie keer (bestuurlijk) met huurdervereniging De Bult.</b>	<b>Wij actualiseren onze website.</b>	<b>Wij brengen tweemaal per jaar onze bewoners nieuwsbrief uit.</b>	
	<b>Wij zorgen voor regelmatige en relevante informatie aan huurders en woningzoekenden, via website, krant en/of moderne media.</b>	<b>Wij doorlopen de afgesproken cyclus met betrekking tot de lokale prestatieafspraken.</b>	<b>Wij stellen per kwartaal (interne) verantwoordings-rapportage op.</b>	<b>Wij zorgen voor regelmatige en relevante informatie aan huurders en woningzoekenden, via website, krant en/of moderne media.</b>
	<b>Wij monitoren Weer Thuis.</b>	<b>Wij monitoren Housing First.</b>	<b>Wij laten ons eens in de 4 jaar visiteren.</b>	

# 6 Financiële continuïteit

Corporaties hebben de komende jaren een forse opgave te doen. Nieuwbouw en verduurzaming vragen om financiële ruimte. Hoewel de verhuurderheffing is afgeschaft, hebben we te maken met het na-ijleffect van een huurbevrozing in 2021 en een huurverlaging in 2023. Investerings in onze opgave vragen om veel additionele financiering, waardoor de lasten als gevolg van ATAD/Vpb de komende jaren sterk zullen stijgen. Waarborging van de financiële continuïteit vraagt daarom aandacht voor risicomanagement en controle alsmede voor financiële analyse en sturing

**6.1 Risicomanagement en control**

**6.2 Financiële analyse en sturing**

**6.3 Lokale afspraken**

**6.4 Treasury jaarplan**

**6.5 Verkoopplan**

**6.6 Investeringsprogramma**

<b>6.1 Risicomanagement en control</b>	<b>Risicomanagement</b>	<b>Huidige economische omstandigheden</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>We leven in een periode met grote onzekerheden vanwege fluctuerende energieprijzen, historisch hoge inflatie, stijgende rente en geopolitieke onrust. Hierdoor staan ook de kosten en beschikbaarheid van arbeid en grondstoffen onder druk.</p> <p>Voor de opgave van corporaties en dus Patrimonium betekent dit dat de (verwachte) kosten van nieuwbouw en verduurzaming sterk zijn opgelopen tot en met 2023.</p> <p>De crisis op de woningmarkt heeft ertoe geleid dat iedere regio een woondeal heeft gesloten met de minister om te komen tot een hogere nieuwbouwproductie. Hierbij is ook het aandeel sociale huur voor veel regio's verhoogd. Voor Urk betekent dit dat in de nieuwbouw 30% sociale huurwoningen zullen worden gebouwd.</p>
	<b>Control</b>	
	<p>De interne beheersing dient als hulpmiddel om 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.</p> <p>Patrimonium onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en procedures en beschikt over controle- en rapporteringssystemen. Binnen de mogelijkheden van de organisatie is de administratieve organisatie en de daarin verankerde interne beheersing zodanig vormgegeven, dat de kwaliteit van de informatievoorziening gewaarborgd is onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder.</p> <p>Patrimonium heeft een werkplan van interne controles, waardoor onder andere controles uitgevoerd worden op de processen verhuur, woningverkopen, inkoop en betalingen.</p>	

<b>6.2</b> <b>Financiële analyse en sturing</b>	<b>Sturing</b>	<b>Aspecten regelgeving jaarverslaggeving</b>
	<p>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.</p>	<p>Sturing en verantwoording horen in beginsel bij elkaar. De jaarverslaggeving is gebaseerd op het jaarrekeningrecht volgens BW2 titel 9 en de algemene richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Daarnaast bestaat er een specifieke richtlijn RJ645 en de woningwet bepaalt hoe het vastgoed gewaardeerd moet worden op basis van een jaarlijks te actualiseren handboek marktwaardering. In 2023 is door het ministerie van BZK de marktwaardemethodiek geëvalueerd en het is niet ondenkbaar dat vastgoedwaardering in de toekomst meer gaat aansluiten bij het beleid van corporaties in plaats van bij de uitgangspunten van vastgoedbeleggers. Dit brengt de verantwoording weer dichterbij de sturing. 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 blijft vooralsnog lastig te duiden. Een vergelijk met commerciële partijen is er niet, maar met de maatschappelijke functie evenmin. De verantwoording van de kwaliteit van het eigen vermogen zal daarom een aandachtspunt blijven in de toelichting op de jaarcijfers.</p>
<b>6.3</b> <b>Lokale afspraken</b>	<b>Ratio's beoordelingskader</b>	
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Continuïteitsratio's <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interest coverage ratio (ICR)</li> <li>- Loan to value (LTV) op basis van beleidswaarde</li> <li>- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde</li> </ul> </li> <li>B. Discontinuïteitsratio's <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dekkingsratio</li> <li>- Onderpandratio (WSW)</li> </ul> </li> </ul> <p>Patrimonium stuurt in haar meerjarenbeleid op de genoemde continuïteitsratio's.</p>	
	<b>Regionale woondeal</b>	<b>Lokale prestatieafspraken</b>
	<p>De minister van volkshuisvesting heeft samen met de Provincie Flevoland en de gemeenten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten (ZUND-regio) een regionale woondeal gesloten naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het Rijk beoogt met de Nationale Agenda in de periode tot 2030 900.000 nieuwe woningen te realiseren. Een belangrijk uitgangspunt is dat iedere gemeente dient te streven naar een aandeel sociale huurwoningen van 30%. Met de gemeente Urk hebben wij dit vertaald naar een aandeel van 30% sociaal in de nieuwbouw om zo ons huidige aandeel van 15% te laten groeien.</p>	<p>In onze besprekingen met betrekking tot de prestatieafspraken voor 2024 zijn de uitgangspunten van de regionale woondeal de basis voor wat betreft de aantallen nieuw te bouwen woningen.</p> <p>Eerder hebben we samen met de gemeente en huurdervereniging De Bult langjarige prestatieafspraken gesloten die aansluiten bij de periode van de Woonvisie van de gemeente Urk. Jaarlijks bespreken we de jaarlaag van het eerstkomende jaar. Voor zover de meerjarige afspraken op grond van de woondeal aangepast moeten worden, leggen wij dit vast in een addendum gellijktijdig met de toevoeging van een nieuwe jaarlaag.</p>

## 6.4

## Treasury jaarplan

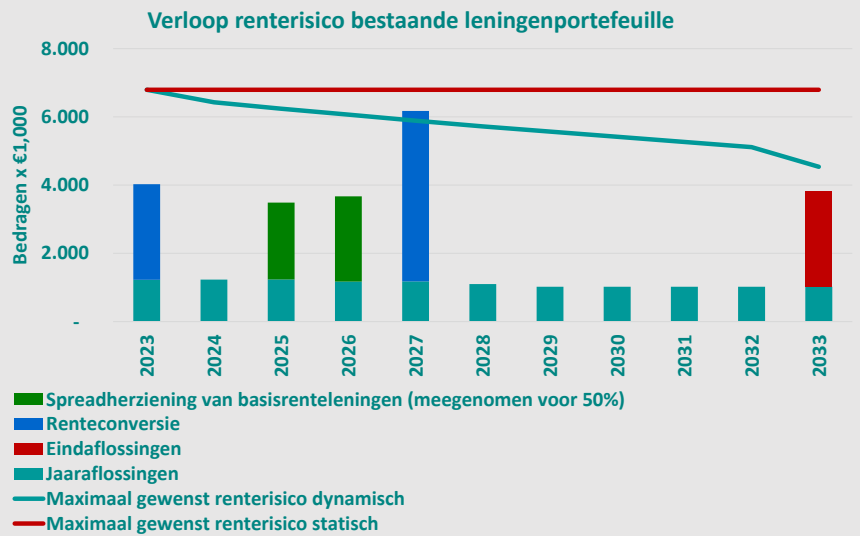
## Treasury jaarplan

De treasury-activiteiten in 2024 zullen betrekking hebben op het aantrekken van nieuwe leningen ten behoeve van de investeringen in nieuwbouw.

In 2024 is geen sprake van renteconversie, spreadherziening en eindaflossingen.

De ontwikkeling van de renterisico's in de bestaande leningenportefeuille zijn in de grafiek hiernaast weergegeven.

Spreadaanpassingen tellen voor 50% mee als renterisico.



## 6.5

## Verkoopplan

## Verkoopplan

Patrimonium heeft een terughoudend verkoopbeleid.

Deels bestaat onze verkoopvijver uit woningen die het kenmerk hebben van versnipperd bezit, en geormerkte verkoopwoningen naar aanleiding van een specifiek project. De versnipperde woningen betreffen woningen in woningenblokken waar in het verleden, dan wel bij aanvang woningen zijn verkocht. Daarnaast hebben huurkoopwoningen voor starters het oormerk verkoop. Hierbij hebben starters op de woningmarkt de mogelijkheid om hun huurwoning, nadat zij deze 5 jaar hebben gehuurd, te kopen. Onze verkoopvijver en de te verkopen woningen in de prognoseperiode zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Geormerkte huurwoningen	Koppeling investeringsproject	Te verkopen eenheden	Verkoop in prognoseperiode
Diverse locaties	Versnipperd bezit	14	10
Nieuw Guineastraat	Herstructurering Nieuw Guineastraat	3	
Flevostraat / Noorderzand	Gedeeltelijk herstructurering Nieuw Guineastraat	3	
Breezand / Richel	Nieuwbouw Het Ankerlicht	1	
Zeewijk	Huurkoopwoningen	4	
Arianehof / Clausstraat	Huurkoopwoningen	5	5
Margrietstraat	Huurkoopwoningen	9	9
<b>TOTAAL</b>		<b>39</b>	<b>24</b>

## Investerings in nieuwbouw

De investeringen in nieuwbouw zijn gebaseerd op de lokale afspraken die een basis vinden in de regionale woondeal en de lokale prestatieafspraken. De prestatieafspraken sluiten aan op de in de woondeal genoemde aantallen nieuwbouw voor de gemeente Urk. Deze nieuwbouw vindt plaats in de Zeeheldenwijk, een nieuwbouwwijk van zo'n 1.650 woningen. De volgende programmering voor nieuwbouw is in onze begroting opgenomen:

Projectomschrijving	Aantal eenheden	Locatie	Fase
Partnerwoningen	9	Zeeheldenwijk fase 1	Realisatie (start april 2023)
Begeleid wonen	12	Zeeheldenwijk fase 1	Vorbereiding, start jan 2024
Levensloopbestendige woningen	37	Zeeheldenwijk fase 1	Vorbereiding, start jan 2024
Huurkoop woningen	19	Zeeheldenwijk fase 1	Vorbereiding, start jan 2024
Appartementen 2025	10	Zeeheldenwijk fase 1	Initiatief
Nieuwbouw 2025	25	Zeeheldenwijk fase 2	Initiatief
Nieuwbouw 2026	53	Zeeheldenwijk fase 2	Initiatief
Nieuwbouw 2027	35	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2028	35	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2029	35	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2030	35	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2031	35	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2032	33	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief
Nieuwbouw 2033	30	Zeeheldenwijk vervolg	Initiatief

De inrekening heeft plaatsgevonden op basis van het nieuwbouwprogramma van 110 a 120 nieuwe woningen op Urk, waarvan 30% sociale huur.



## Investerings in bestaand bezit

De investeringen in onze bestaande vastgoedportefeuille hebben betrekking op verbeteringen van het bezit en investeringen in het kader van verduurzaming.

Jaar van verbetering	Omschrijving	Aantal eenheden
2024	(Hybride) warmtepomp	55
2025	(Hybride) warmtepomp	49
2026	(Hybride) warmtepomp	120
2027	(Hybride) warmtepomp	47
2028	(Hybride) warmtepomp	50
2029	(Hybride) warmtepomp	66
2030	(Hybride) warmtepomp	10
2031	(Hybride) warmtepomp	47
2032	(Hybride) warmtepomp	76
2033	(Hybride) warmtepomp	69
2025	Verbetering isolatie schil	10
2026	Verbetering isolatie schil	21
2029	Verbetering isolatie schil	24
2030	Verbetering isolatie schil	22

Balans per 31 december 2024		
<b>ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
<b>Totaal Materiële vaste activa</b>		<b>581.350</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.939.980	
Daeb-vastgoed in exploitatie	187.035.341	
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>		<b>188.975.321</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Overige vorderingen (langlopend)	33.121	
Latente belastingvorderingen	-	
<b>Totaal Financiële vaste activa</b>		<b>33.121</b>
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed	-	
Overige voorraden	30.585	
<b>Totaal Voorraden</b>		<b>30.585</b>
<b>Vorderingen</b>		
Vorderingen op handelsdebiteuren	29.254	
Vorderingen uit hoofde van belastingen	500.000	
Overlopende activa	84.094	
<b>Totaal Vorderingen</b>		<b>613.348</b>
<b>Liquide middelen</b>		
<b>Totaal Liquide middelen</b>		<b>500.000</b>
<b>Totaal Activa</b>		<b>190.733.724</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen Vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	94.108.374	
Overige reserves	30.410.182	
Onverdeelde winst	8.247.031	
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>		<b>132.765.587</b>
<b>Egalisatierekening</b>		
<b>Egalisatierekening</b>		<b>26.550</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor belastingen	1.004.353	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.465.378	
<b>Totaal Voorzieningen</b>		<b>3.469.731</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	49.492.161	
Overige schulden	3.155.052	
<b>Totaal Langlopende schulden</b>		<b>52.647.213</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	
Schulden ter zake van pensioenen	-	
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	1.237.001	
Overlopende passiva	587.642	
<b>Totaal Kortlopende schulden</b>		<b>1.824.644</b>
<b>Totaal Passiva</b>		<b>190.733.724</b>

6.8 Winst- en verliesrekening 2024

<b>WINST- EN VERLIESREKENING (functionele indeling)</b>		<b>2024</b>
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten		7.181.514
Opbrengsten servicecontracten		90.000
Lasten servicecontracten		-91.000
Overheidsbijdragen		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-465.500
Lasten onderhoudsactiviteiten		-1.076.282
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-637.723
<b>Totaal Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>		<b>5.001.009</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		255.000
Toegerekende organisatiekosten		-15.757
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-182.933
Directe kosten inzake verkoop vastgoedportefeuille		-2.000
<b>Totaal Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>54.310</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.969.699
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.643.256
<b>Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>5.673.557</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten		0
Kosten overige activiteiten		0
<b>Totaal Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-161.401</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-28.400</b>
<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</b>		<b>168.402</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.449.045
Overige rentelasten		-11.402
<b>Totaal Financiële baten en lasten</b>		<b>-1.460.447</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>9.247.031</b>
<b>Belastingen over de winst of het verlies</b>		<b>-1.000.000</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>8.247.031</b>



6.9 Specificatie organisatiekosten 2024

<b>Specificatie organisatiekosten</b>	
<b>Kosten uit de functionele winst- en verliesrekening:</b>	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	465.500
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	637.723
Overige organisatiekosten	161.401
toegerekende organisatiekosten aan verkopen	15.757
toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	22.400
<b>Totaal</b>	<b>1.302.781</b>
<b>Specificatie van deze kosten</b>	
<b>Overige opbrengsten</b>	<b>-20.915</b>
<b>Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie</b>	<b>4.253</b>
<b>Personeelskosten</b>	
Lonen en salarissen	437.503
Sociale Lasten	65.000
Pensioenlasten	57.500
	<b>560.003</b>
<b>Zakelijke lasten</b>	
Onroerende zaakbelasting / waterschapsheffing	351.407
Obligohoeffing WSW	65.360
Verzekeringen	27.073
	<b>443.840</b>
<b>Kosten algemeen beheer</b>	
Huisvestingskosten	33.000
Kantoorkosten	25.500
Overige algemene kosten:	
- overige personeelskosten	36.600
- automatisering	95.000
- accountant en advieskosten	67.500
- kosten verhuur	13.000
- vergoeding en kosten RvC	31.000
- incassokosten	2.500
- overige algemene kosten:	11.500
	<b>315.600</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.302.781</b>

6.10  
Uitgangspunten meerjarenperspectief

**Uitgangspunten meerjarenperspectief**

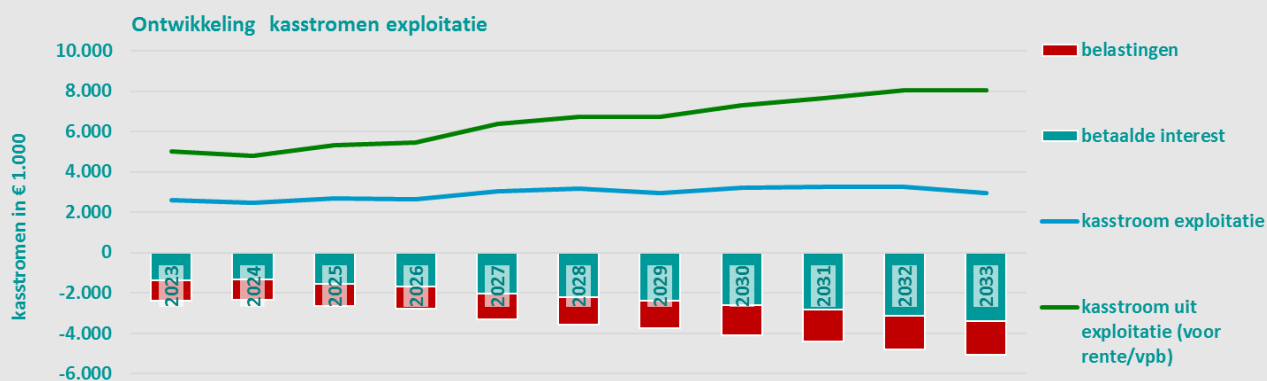
Patrimonium heeft in haar financiële meerjarenprognose de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd:

- Jaarlijkse huurverhogingen 5,1% (2024), 4,3% (2025), 2,9% (2026), 2,2% (2027), 1,8% (2028), 1,6% (2029) en daarna 1,75% per jaar.
- Jaarlijkse huurderving van 1,0%.
- Prijsinflatie 4,7% (2023), 3,1% (2024), 2,9% (2025), 2,2% (2026), 1,8% (2027), 1,6% (2028) en daarna 1,75% per jaar.
- Bouwkostenindex 5,0% (2023), 3,0% (2024), 2,5% (2025), 2,3% (2026, 2027 en 2028) en daarna 2,25% per jaar.
- Loonkostenstijging 5,6% (2023), 4,8% (2024), 3,7% (2025), 2,7% (2026), 2,5% (2027), 2,3% (2028) en daarna 2,25% 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 5,1% (2024), 4,3% (2025), 2,9% (2026), 2,2% (2027), 1,8% (2028), 1,6% (2029) en daarna 1,75% per jaar.
- Waardeontwikkeling van de beleidswaarde is gelijk aan de waardeontwikkeling van de marktwaarde minus 1,5%.
- Investerings 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 op basis van de verwachte mutatiegraad voor wat betreft de geormerkte verkopen alsmede het bereiken van de 5-jaarstermijn voor huurkoopwoningen.
- Obligoheffing door het WSW voor de gehele periode 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 3,45% (2023), 2,95% (2024), 2,75% (2025), 2,65% (2026), 2,55% (2027), 2,55% (2028) en daarna 3,25%.

6.11  
Ontwikkeling kasstromen

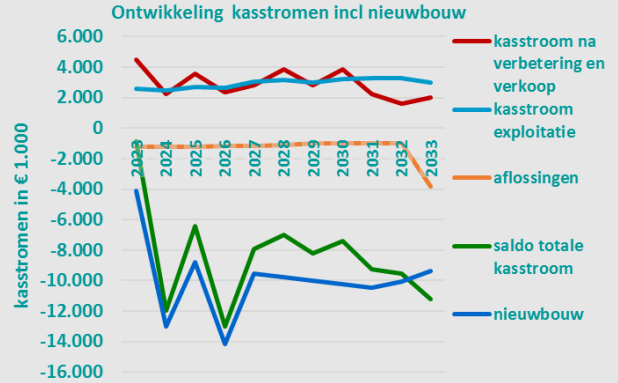
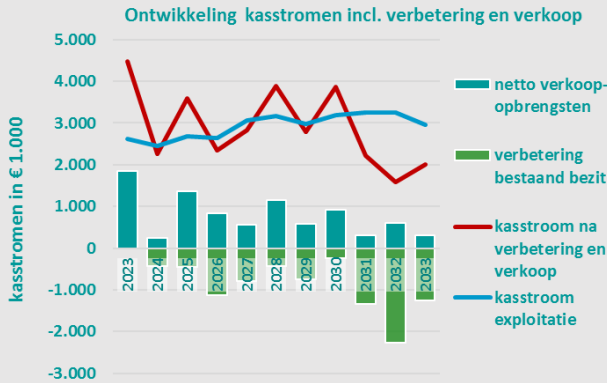
**Kasstroom verloop exploitatie**

De kasstromen uit exploitatie zijn de basis van de corporatie. De verhuur en beheer van het woningbezit vormt de core business van de organisatie.



**Kasstroom verloop inclusief (des)investeringen**

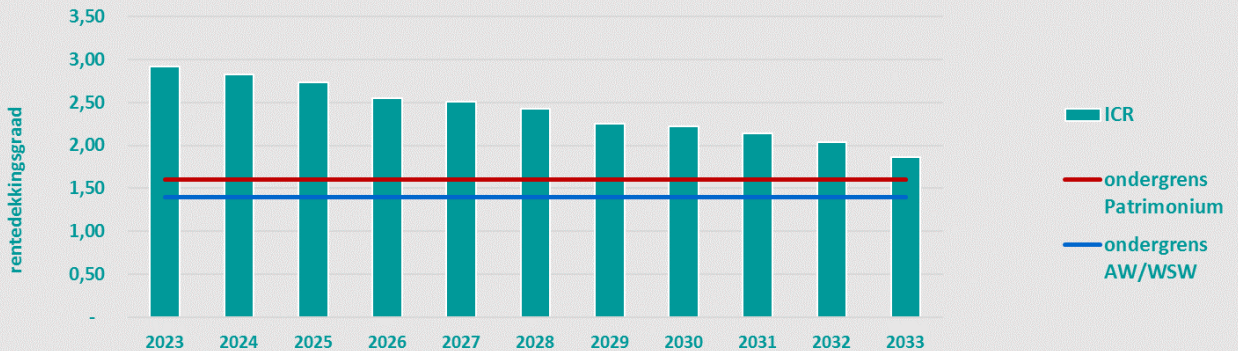
Investeringen in het bestaande bezit uit hoofde van verbeteringen dienen uit de exploitatie gefinancierd te kunnen worden. Uitbreiding van de vastgoedportefeuille zal voor een groot deel met nieuwe leningen gefinancierd worden. Het saldo van de totale kasstroom in onderstaande rechter grafiek geeft de financieringsbehoefte weer.



**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.

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



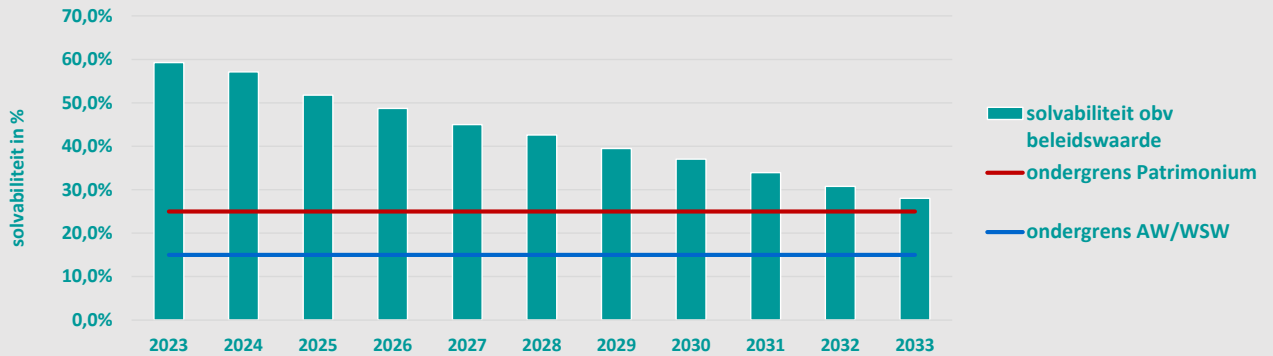
De ICR ontwikkelt zich meer richting de normwaarden, hetgeen veroorzaakt wordt door de stijgende kosten van nieuwbouw alsmede de ingerekende rente over de financieringsbehoefte. In hoeverre dit verloop op deze wijze zal plaatsvinden hangt mede af van de politieke risico's met betrekking tot een toename van de inkomenspolitiek binnen het huurprijsbeleid, nadere duurzaamheidseisen en het belastingstelsel.

**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.

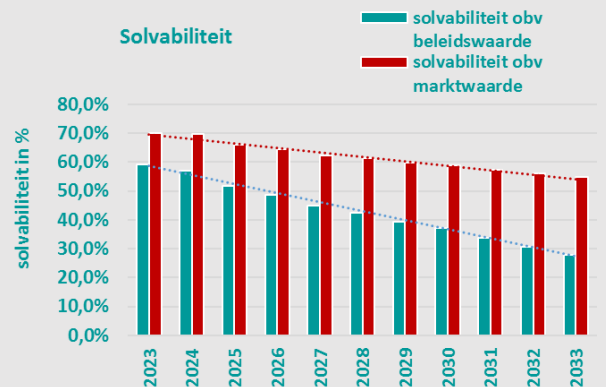
$$\text{Solvabiliteit} = \frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$$



Investerings en de veronderstelde ontwikkeling van de beleidswaarde drukken de solvabiliteit de komende jaren.

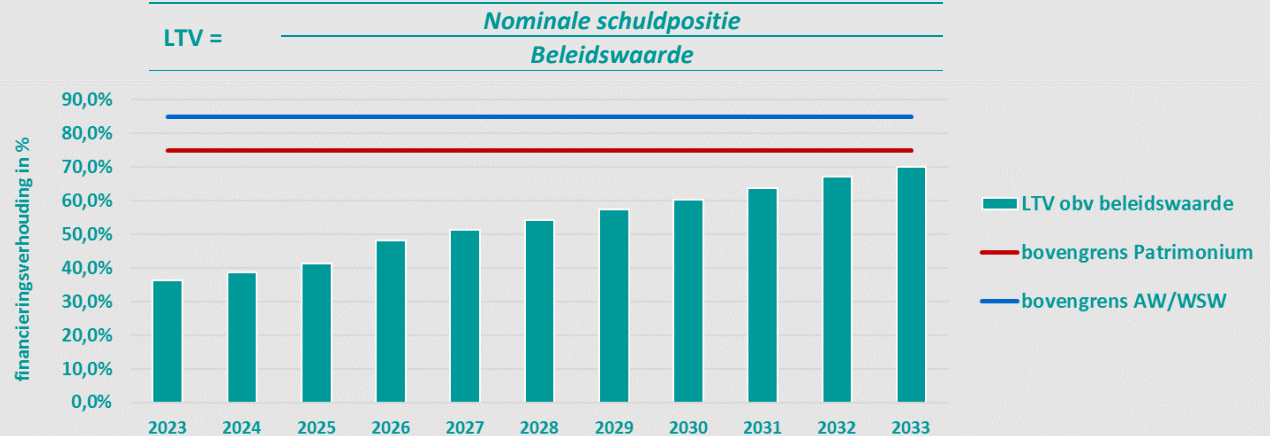
Conform het uitgangspunt van Aw/WSW ontwikkelt de beleidswaarde zich met "inflatie minus 1,5%". De waardeontwikkeling van de beleidswaarde is hierdoor veel minder hoog dan de marktwaardeontwikkeling.

Indien de solvabiliteit obv de marktwaarde zou worden berekend, leidt dat tot een veel minder sterke daling.



## Loan to value

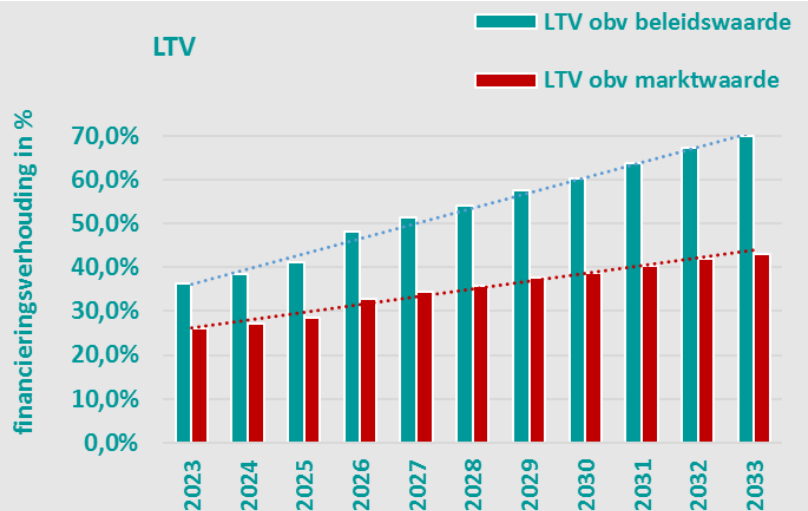
Een andere manier om te kijken naar de ontwikkeling van het vermogen is de beoordeling van de financieringsverhouding. De mate waarin het woningbezit is gefinancierd met vreemd vermogen wordt uitgedrukt in de loan-to-value ratio. Hierbij wordt de beleidswaarde als uitgangspunt genomen.



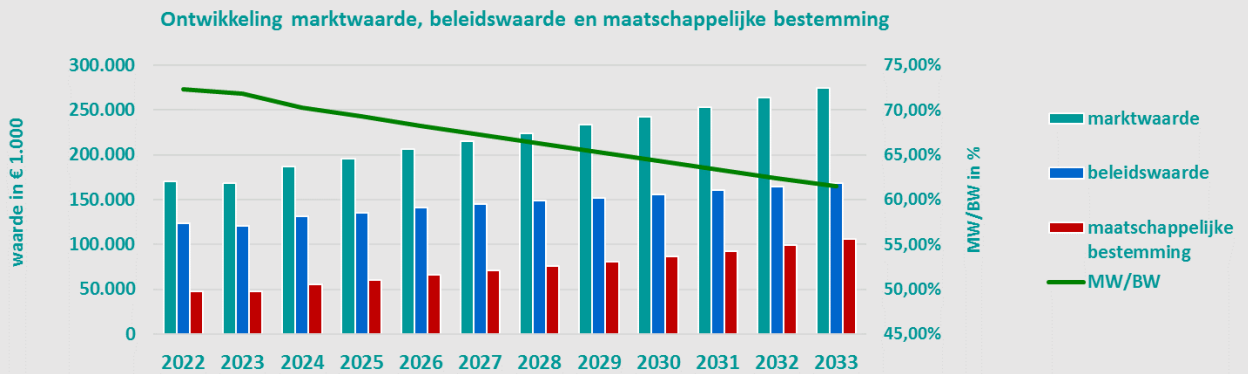
De financieringsverhouding neemt de komende jaren toe vanwege de geprognostiseerde investeringen in nieuwbouw en verbeteringen.

Wanneer de LTV wordt bepaald op basis van de marktwaarde dan is het verloop vlakker.

Dit wordt veroorzaakt doordat wordt verondersteld dat de marktwaarde stijgt met de jaarlijkse inflatie, terwijl de beleidswaarde toeneemt met "inflatie minus 1,5%".

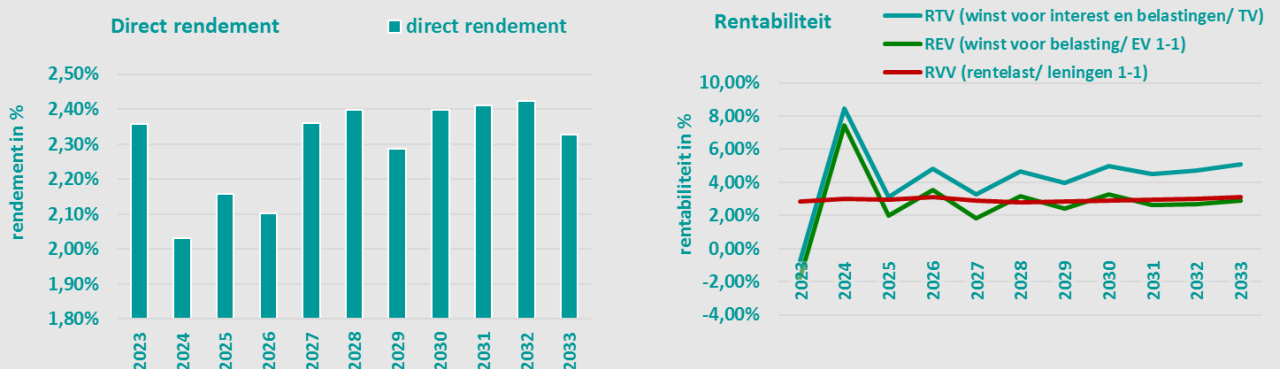


Het is opmerkelijk dat hierdoor het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde in de prognoseperiode steeds meer toeneemt, terwijl een meer constante verhouding tussen markt- en beleidswaarde meer logisch wordt geacht. De verhouding MW/BW neemt in de prognoseperiode af van 72,3% naar 61,5%. Onderstaande grafiek geeft deze ontwikkeling weer.



## Rentabiliteit

Wat betreft de rentabiliteit van de activiteiten van Patrimonium kan gekeken worden naar het directe rendement op de vastgoedportefeuille (kastroom 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.



## Conclusie financiële continuïteit

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

### Bijsturingsmogelijkheden

In de komende jaren zullen we jaarlijks de prognoses actualiseren en de uitkomsten evalueren en toetsen aan het gestelde normenkader. Omdat de beleidswaarde de komende jaren aan diverse rekenkundige regels en waardeontwikkeling onderhevig is, is de ICR naar onze verwachting de meest essentiële ratio wat betreft sturing.

Indien de normen daadwerkelijk op binnen een termijn van 5 jaar in gevaar komen, zijn er tussentijdse bijsturingsmogelijkheden te verrichten door Patrimonium. De meest ingrijpende en effectieve maatregel is het verminderen van de nieuwbouwpogave. Dit geeft direct een positief effect op de kasstromen, aangezien nieuwbouw in aanvang negatieve kasstromen genereert. Een andere maatregel is het intensiveren van de verkopen, door de verkoopvijver te vergroten en/of de bewoners in voor verkoop geormerkte woningen te verleiden om te kopen of te verhuizen. Tenslotte kan optimalisatie van de woningexploitatie als bijsturingsmaatregel worden genoemd. Hierbij kan worden gedacht aan het optimaliseren van de huuropbrengsten enerzijds en het kritisch beoordelen van de exploitatie-uitgaven inclusief woningverbetering anderzijds.

Omdat de basis van onze woningexploitatie financieel goed op orde is, geven in periode van grotere risico's de bijsturingsmaatregelen voldoende mogelijkheden om de financiële continuïteit te kunnen blijven waarborgen.

# Bijlagen

(Uitsluitend voor intern gebruik)



- 📎 Meerjarenbalans activa
- 📎 Meerjarenbalans passiva
- 📎 Meerjaren Winst- en verliesrekening (functionele indeling)
- 📎 Meerjaren Winst- en verliesrekening (categorale indeling)
- 📎 Meerjaren Kasstroomoverzicht
- 📎 Alternatieve scenario's
- 📎 Uitkomsten alternatieve scenario's