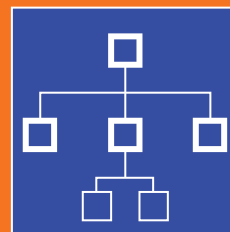


JAARVERSLAG 2012

christelijke
woningstichting
Patrimonium



kunstwerk zijgevel Wilgenlaan

Christelijke Woningstichting Patrimonium
Gevestigd te: Groningen

Adres: Peizerweg 136

Opgericht 9 maart 1914.

Stichtingsakte van 14 juli 1914.

Toegelaten door de Kroon bij K.B.
van 16 november 1914, nr. 32.
(Ned. Staatscourant van 1 december 1914, nr. 282)

Oorspronkelijke statuten gepubliceerd in de
Ned. Staatscourant van 9 december 1914, nr. 289.

Akte statutenwijziging van 20 april 1964.
Toegelaten door de Kroon bij K.B.
van 17 november 1964, nr. 22.

Akte statutenwijziging van 30 maart 1982.
Toelating gehandhaafd bij K.B.
van 13 mei 1983, nr. 13.

Akte statutenwijziging van 17 december 1993.
Goedkeuring verleend door MVRM bij brief van
10 november 1993, kenmerk DMD 10N93031.

Akte statutenwijziging van 4 juli 2003
Goedkeuring verleend door MVRM bij brief van
16 mei 2003, kenmerk DGW/SR2003039515

Statuten laatstelijk gewijzigd bij akte van 12 mei
2006.
Goedkeuring verleend door MVRM bij brief van
9 mei 2006, kenmerk DGW/SR2006263039.

Ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer
van Koophandel en Fabrieken voor Groningen
onder nr. 02028302.

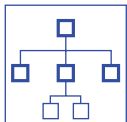
Ingeschreven in het Stichtingenregister van de Kamer
van Koophandel en Fabrieken voor Groningen onder
nr. 9518.

Inhoudsopgave jaarverslag 2012

Inleiding

pagina 3

Hoofdstuk 1: De organisatie



- De Raad van Commissarissen
- Personeel & organisatie
- Organisationschema

pagina 6

pagina 12

pagina 15

Hoofdstuk 2: Volkshuisvestingsverslag



- Kwaliteits- en prijsbeleid
- Het verhuren van woningen
- Het huisvesten van bijzondere doelgroepen
- Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer
- Leefbaarheid
- Wonen en ouderenzorg
- Het beleid en beheer op financieel gebied
- Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting
- Samenvatting volkshuisvestingsverslag

pagina 18

pagina 24

pagina 30

pagina 36

pagina 38

pagina 40

pagina 42

pagina 44

pagina 45

Hoofdstuk 3: De jaarrekening en overige gegevens



Jaarrekening

- Balans
- Winst- en Verliesrekening
- Kastroomoverzicht
- Toelichting op de Balans
- Toelichting op de Winst- en Verliesrekening

Overige gegevens

- Voorstel bestemming resultaat en overige gegevens
- Controleverklaring

pagina 48

pagina 51

pagina 53

pagina 55

pagina 70

pagina 79

pagina 81

Hoofdstuk 4: Bijlagen



- Kengetallen
- Financiële kerngegevens en prognoses
- Kerngegevens volkshuisvesting en prognoses
- Verhuur

pagina 87

pagina 88

pagina 90

pagina 92

Inleiding

Verandering een verbetering?

Het jaar 2012 was een jaar van veranderingen. Veranderingen in de publieke opinie met betrekking tot de volkshuisvesting. De overheid die anders kijkt naar de sector en dat leidt onmiskenbaar tot zelfreflectie. Achteromkijkend heb je de kennis van het verleden maar onbekend is hoe de toekomst van de volkshuisvesting eruit ziet. Dit realiserende, voorafgaande aan ons honderd jarig bestaan in 2014, denk ik aan de tijd hoe het geweest moet zijn in de jaren 1940-1945. Er was in die tijd een wereldoorlog waarvan men niet wist hoe het zou aflopen. Gedreven door geloof en principes gingen de bestuurders door met het beheren van het vaderlijk erfdeel. Met dat voorbeeld en met die gedrevenheid zullen we in de toekomst doorgaan met Patrimonium. Woningen zullen immers altijd nodig zijn voor mensen. Ook al noemen we ze nu klanten en is hun levensstandaard de afgelopen eeuw aanzienlijk verbeterd.

Patrimonium laat zich niet uit het veld slaan door een overheid die het 'stille' vermogen opeist. Ik zit nu ruim 33 jaar in corporatieland en denk dat we met zijn allen er sterker uit zullen komen. De overheid die begin jaren negentig met de brutering de sector los leek te laten, haalt nu met dezelfde gedrevenheid de sector weer binnen. Voor alles is natuurlijk een plausibele reden te noemen maar als je alles afpelt, blijft er maar één zaak over: het wonen voor mensen die er zelf niet in kunnen voorzien, of beter gezegd 'de sociale volkshuisvesting'.

Voor ons was op het afgelopen jaar de slogan van toepassing van een bekend dropmerk: 'Ouderwets wordt weer nieuwerwets'. 'Back to the roots' of in goed Nederlands: 'terug naar de bakermat'. Patrimonium heeft, denk ik, in de afgelopen decennia door haar terughoudende opstelling zich niet veel anders gedragen dan wat de overheid nu van onze sector wil. Gekenmerkt door een platte kleine organisatie hoeft ons personeelsbestand door de bedreigingen in de sector niet te krimpen.

Het afgelopen jaar heeft zich voor Patrimonium gekenmerkt als het jaar dat we de broekriem moesten aanhalen. We hebben de uitgaven in het onderhoud met twintig procent beperkt. Voor het eerst sinds ons bestaan, zijn we in aantal woningen geslonken. We moesten besluiten een (klein) deel van ons bezit te verkopen. Ruim tweehonderd woningen zijn gelabeld voor de verkoop. Ze worden eerst aan de zittende bewoners aangeboden en waar die ervan afzien, worden deze woningen verkocht bij mutatie. Dit alles is nodig om geld te genereren zodat we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Verwacht wordt dat we de komende jaren omgerekend ongeveer twee maanden huur per woning kwijt zijn aan heffingen, ons opgelegd door de overheid.

Het masterplan met de zorginstelling ZINN is in het verslagjaar ondertekend. Daarmee anticiperen we op ontwikkelingen in de zorg wat betreft het scheiden van wonen en zorg. Als straks wonen en zorg worden losgekoppeld, zijn wij er klaar voor. De gevolgen van deze veranderingen zijn o.a. een verminderde huuropbrengst en een veranderende kijk op onze zorgvastgoed. De zorglocaties waarvan de huur is opgezegd, krijgen een andere bestemming of worden verkocht: Zo is voormalig zorgcentrum Talma verhuurd aan Lentis voor jongerenzorg en is Nebo verkocht aan een belegger, die er jongeren in huisvest. Een ander zorgcentrum, Huize Patrimonium, wordt binnenkort vervangen door nieuwbouw.

In 2012 is een start gemaakt met het uitvoeren van het beleidsplan dat in 2011 is vastgesteld. Er is een start gemaakt met het actualiseren van het strategisch voorraadbeheer, dat in 2013 gereed zal zijn. Tot nu toe laat deze actualisatie geen spectaculaire verandering zien in het volkshuisvestelijk bezit van Patrimonium.

Tot slot: Waar het om gaat, is vertrouwen in de toekomst, een visie op de volkshuisvesting en je verantwoordelijkheden durven nemen. Dat geldt uiteindelijk ook voor Patrimonium.

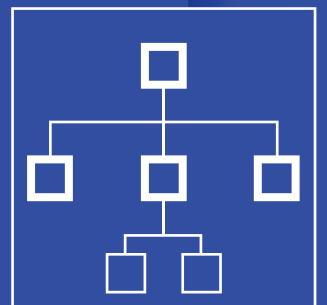


Ing. A. de Vries
directeur-bestuurder

HOOFDSTUK

1

Organisatie



Raad van commissarissen

Inleiding

Binnen de Christelijke Woningstichting Patrimonium was 2012 een dynamisch jaar. Daar waar buiten de organisatie de verantwoordingskaders opnieuw geïkt werden, zijn binnen de organisatie een aantal zaken opgestart die met betrekking tot de continuïteit van Patrimonium van wezenlijk belang zijn. Omdat de corporaties als gevolg van malversaties bij enkele collega-corporaties opeens volop in de publiciteit opereren, is de raad zich extra bewust van haar handelen. Het leert de raad van commissarissen kritisch te zijn in de uitvoering van hun toezichthoudende taak. Kerntaak van een corporatie blijft overeind om een passende woning te bieden voor die mensen die niet in staat zijn in hun eigen woningbehoefte blijvend te voorzien. Directie, personeel en raad van commissarissen van Patrimonium zijn zich van die kerntaak constant bewust.

In 2012 heeft de raad ingestemd met het Masterplan Patrimonium - ZINN, een vergaand akkoord waarin de toekomst van de aan Patrimonium verbonden zorginstellingen wordt vastgelegd. Dit masterplan anticipeert op de in 2016 te realiseren loskoppeling van de zorg- en huurcomponent. Dat dit plan een grote wissel trekt op de financiële speelruimte moge duidelijk zijn. Vermeende inkomsten uit de verhuur van zorgcomplexen vallen te zijner tijd weg. Dat de organisatie daarop vroegtijdig moet reageren, is duidelijk.

Daarnaast heeft de raad in het verlengde van het beleidsplan 2012-2016 ingestemd met de beleidsnotitie verkoop huurwoningen. Deze beleidsnotie bevat een lijst met te verkopen woningen die afgestoten kunnen worden zonder dat de doelstelling in gevaar komt. Het betreft in hoofdzaak de verkoop van veelal solitair gesitueerde woningen in de binnenstad en Oosterpoort, die in het verleden zijn aangekocht van particulieren en van de gemeente om verpaupering tegen te gaan.

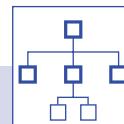
Als christelijke woningstichting zijn we ons ervan bewust dat we vanuit onze christelijke overtuiging een bijzondere verantwoording hebben. Dit extra element eist bewustwording in het doen en laten van raad, bestuur en medewerkers. Het identiteitsstatuut is daar richtinggevend in en voor iedereen leesbaar op de website van de corporatie. Het identiteitsstatuut is in 2012 opnieuw geëvalueerd en aangepast. De raad heeft met de wijzigingen ingestemd in haar vergadering van 6 juni 2012.

Patrimonium heeft in het afgelopen jaar laten zien dat zij als corporatie in haar werkgebied een uitstekende bijdrage heeft geleverd aan het 'goed en betaalbaar wonen'. De raad heeft geconstateerd dat de organisatie zich daar alle dagen voor inzet.

Algemeen

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. De raad geeft daar waar nodig gevraagd en ongevraagd advies. De volgende zaken hebben onder andere het toezicht en de controle bepaald:

- Realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Beoordeling strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Beoordeling van de kwaliteit van maatschappelijke verbindingen;
- Verbetering van het financiële verslaggevingproces;
- Naleving van de voor ons van toepassing zijnde wet- en regelgeving.



De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in artikel 7 van de statuten van Christelijke Woningstichting Patrimonium (d.d. 12 mei 2006) omschreven. Een en ander is uitvoerig uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen van 13 februari 2006 dat op de website van Patrimonium is geplaatst.

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de raad van commissarissen:

- het BBSH;
- het door haar goedgekeurde beleidsplan;
- de begroting;
- de politieke besluitvorming.

Samenstelling van de raad

De raad van commissarissen van Patrimonium bestond in het jaar 2012 uit zeven personen. Op 1 januari 2012 waren de volgende personen lid van de raad van commissarissen.

Naam (geboortjaar)	Functie	Woonplaats	Jaar van aftreden	Herbenoeming mogelijk tot	Beroeps/ en nevenfunctie
E de Haas (1965)	Voorzitter	Groningen	2014	2022	Development Leader Ophtec BV
J.P. van Mechelen (1945)	Vicevoorzitter	Assen	2013	2016	Voorheen bedrijfsmakelaar
E. Dijkstra (1952)	Lid	Winsum	2014	2022	Projectleider Actium
mw. drs. E.A.J. van Hoffen (1966)	Lid (namens de huurders)	Groningen	2016	2020	Koördirigent
J.F. Huizinga (1949)	Lid	Groningen	2016	2019	Voorheen Senior Banker
H. Staal (1962)	Lid (namens de GWHP)	Groningen	2014	2022	Penningmeester GWHP
J.J. Stoit (1951)	Lid	Groningen	2016	2020	Koster; eigenaar klussenbedrijf

Toelichting

- De raad is in 2012 niet gewijzigd van samenstelling.
- In de vergadering van 10 oktober heeft de raad mevrouw Van Hoffen en de heren Huizinga en Stoit herbenoemd als commissaris voor een periode van vier jaar.
- Alle leden van de raad zijn lid van VTW en Aedes. Verder zijn alle leden actief in het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen.
- De raad heeft een rooster van aftreden vastgesteld in het belang van de continuïteit van de woningstichting en overdracht van kennis. Vanaf 2016 zal in zes jaar tijd de volledige raad vernieuwd worden. Nieuwe raadsleden zullen worden benoemd conform de bepalingen van de governancecode woningcorporaties.

Vergoedingen

De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vergoeding op jaarbasis voor hun werkzaamheden. De bruto beloning is conform de richtlijnen van het VTW en was in 2012 als volgt: voorzitter: € 11.801,00 vicevoorzitter: € 10.135,00 en leden: € 7.867,00. Daarnaast ontvangen de commissarissen een onkostenvergoeding voor telefoon, gebruik computer/fax en porti enz. van € 250,00 per jaar.

Vanwege het extra tijdsbeslag krijgt de voorzitter een bedrag van € 2.400,00 zolang hij bestuurslid is van het Kennisnetwerk Drenthe-Groningen.

Bestuur

De directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd aangesteld waarbij het salaris bij aanstelling in 2010 is vastgesteld conform de beloningscode bestuurders Woningcorporaties. Tussen de aanstelling en het verslagjaar hebben er geen andere wijzigingen in het salaris plaatsgevonden dan de vooraf vastgestelde periodieke verhogingen incl. de indexeringen, bij goed functioneren. Het salaris van de directeur-bestuurder was in 2012 conform de beloningscode bestuurders voor woningcorporaties en bedroeg in het verslagjaar € 151.247,00 incl. vakantiegeld en de pensioenkosten (2011: € 141.527,00). Een lease-auto met een cataloguswaarde van maximaal € 30.000,00 is als dienstauto ter beschikking gesteld aan de directeur-bestuurder. Er is geen exitregeling met de bestuurder vastgelegd.

Evaluatie

Zoals eerder genoemd in dit verslag, zijn de bevoegdheden van de raad vastgesteld in de statuten van Patrimonium en het Reglement voor de Raad van Commissarissen.

De raad heeft in 2012 vastgesteld dat alle competenties om professioneel te functioneren, binnen de raad aanwezig zijn. De leden van de raad zijn wat betreft hun dagelijks functioneren alsook in de nevenactiviteiten onafhankelijk ten opzichte van het bestuur van Patrimonium.

De raad heeft gedurende het verslagjaar 2012 geen situaties van potentieel tegenstrijdige belangen binnen de raad van commissarissen geconstateerd.

Werkwijze

Volgens het Reglement voor de Raad van Commissarissen dient de raad minimaal zes maal per jaar te vergaderen. In 2012 heeft de raad acht maal vergaderd met de directeur-bestuurder. De vergaderingen zijn voorbereid in gescheiden bijeenkomsten van de voorzitter en vicevoorzitter met de directeur-bestuurder. Voorafgaande aan de vergaderingen met de directeur-bestuurder heeft de raad vergaderd zonder de bestuurder. Daarnaast heeft de raad een vergadering gehad zonder de bestuurder op 10 oktober 2012. In deze vergadering is verslag gedaan van het functioneren van de directeur-bestuurder.

Commissies die binnen de raad werkzaam zijn:

- auditcommissie
deelnemers: de heren De Haas, Huizinga en Van Mechelen.
taken: beoordeling jaarstukken, begroting en beleidsnotities.
- remuneratiecommissie
deelnemers: de heren Dijkstra, Stoit en mevrouw Van Hoffen
taak: beoordeling vergoeding raad van commissarissen

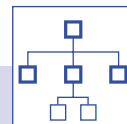
Toezicht

De raad houdt toezicht volgens het wettelijke kader van de Woningwet en het BBSH. Dit toezicht splitst zich uit in vier hoofdgroepen: het beoordelen van strategisch, organisatorisch, financieel en volkshuisvestelijk beleid.

Strategisch

De raad heeft in 2011 het beleidsplan 2012 – 2016 goedgekeurd. Het gevoerde beleid in 2012 is conform de doelstelling van het beleidsplan uitgevoerd.

Expansie is niet het doel van ons beleid, maar is mede een middel om het belang van de volkshuisvestingdoelstellingen te bereiken. Jaarlijks wordt bij de behandeling van de begroting getoetst of de onderneming nog in de lijn van het beleidsplan handelt.



Een ander aspect in het toezicht zijn de aanbevelingen van de uitgevoerde visitatie in 2010. De aanbevelingen van de visitatie zijn door het bestuur overgenomen.

Andere onderdelen waarmee de raad de onderneming op haar beleid heeft getoetst, zijn o.a.:

- MBZK: Oordeelsbrief 2011;
- WSW Publicatie trendrapportage 2007-2014
- Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 (2011 – 2014) inclusief de notulen van het Bestuurlijk Overleg;
- Politieke besluitvorming;
- Maatschappelijke en sociale ontwikkelingen;
- Rapport Deloitte masterplan met ZINN

Organisatorisch

Als onderdeel van het strategisch beleid houdt de raad ook toezicht op de interne organisatie. Jaarlijks hebben de voorzitter en vicevoorzitter namens de raad een onderhoud met de ondernemingsraad. Onderwerpen die daar besproken worden, zijn een indicatie of het gevoerde personeelsbeleid in de lijn ligt van het beleidsplan. Verder worden de verslagen van de overlegvergadering van de bestuurder met de ondernemingsraad aan de raad ter informatie gestuurd. De ondernemingsraad heeft inzage in de agenda van de raad. De notulen van de managementteamvergaderingen worden aan de raad verstrekt. Het managementteam heeft inzage in de notulen van de raad. Tevens is er tijdens elke vergadering van de raad een agendapunt gewijd aan personeelszaken.

Bovengenoemde zaken geven de raad voldoende informatie wat betreft het personeelsbeleid.

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben in 2012 tweemaal een gesprek gehad met het managementteam. In deze vergadering heeft de raad kennisgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de voortgang om te komen tot een beleidsbepalend managementteam.

Financieel (interne risicobeheersing en controle)

De raad gebruikt een aantal instrumenten voor het financiële toezicht:

- Het treasuryplan als onderdeel van de begroting;
- Het treasurystatuut;
- Managementletter Deloitte 2011;
- Assurance rapport Deloitte
- Jaarrekening 2011;
- Incidenteel uitgebrachte projectrapportage door derden;
- WSW kredietwaardigheid en faciliteringsruimte;
- Accountantsverklaring Deloitte Jaarrekening 2011;
- Accountantsverslag Deloitte Jaarverslag 2011;
- CFV: Corporatie in perspectief 2011;
- CFV: continuïteitsoordeel 2012;
- CFV: solvabiliteitsoordeel 2012.

De raad wordt verder door het bestuur via rapportages op de hoogte gehouden van de financiële situatie van dat moment rond onderhoud en nieuwbouw. Hiermee wordt invulling gegeven aan de interne risicobeheersing en controle. Het aangaan van financiële verplichtingen > € 500.000,00 behoeft de goedkeuring van de raad. In 2012 is daar geen gebruik van gemaakt.

De raad heeft ingestemd met de begroting 2013 en heeft de jaarrekening 2011 vastgesteld. Verder is de raad op de hoogte gebracht van het bedrag aan oninbare huren 2011.

Onderwerpen die zijn besproken in het afgelopen jaar waren de invoering van de saneringssteunheffing en verhuurdersheffing. De financiële impact van deze financiële heffingsmaatregelen is groot. Tevens volgt de raad of de nieuwe regels met betrekking tot de woningtoewijzing door de stichting worden gehanteerd. De raad heeft hierin geen onvolkomenheden geconstateerd.

De raad heeft vastgesteld dat het vermogen van de corporatie doelmatig wordt geïnvesteerd en dat er geen maatschappelijk vermogen wegvloeit.

Op basis van eigen waarneming en de informatie van de accountant alsook het Centraal Fonds Volkshuisvesting oordeelt de raad dat de financiële continuïteit naar de toekomst toe zorgvuldig is. In verband met het scheiden van wonen en zorg alsmede de implementatie van de WMO is in 2012 het masterplan zorgcomplexen met ZINN bekrachtigd.

Door invoering van de huurtoeslagheffing (gepland vanaf 1-1-2014) en de VPB zijn er lasten die de corporatie voor haar rekening moet nemen, terwijl er onvoldoende financiële dekking tegenover staat waardoor de investeringsruimte voor het volkshuisvestelijke beleid krimpt.

Daarnaast is de commerciële huurmarkt volledig ingestort. De aanhoudende leegstand in de commerciële ruimtes van La Liberté is in die zin ook nog een zorg. Het is dan ook van groot belang dat hier een oplossing voor komt.

Volkshuisvesting

De raad is nauw betrokken bij het volkshuisvestelijk beleid van Patrimonium en beoordeelt haar maatschappelijke prestaties. Het verhuren aan de primaire doelgroep staat voorop. De raad ziet er op toe dat het vereiste percentage woningen blijft gehandhaafd dat primair voor de doelgroep beschikbaar is. Verder blijft de raad er op toezien dat er richting de kwetsbaren in de samenleving getracht wordt ze te helpen in een woon/leefvoorziening. De raad steunt het beleid dat de stichting investeert in woon- en verblijfcomplexen voor (ex)gedetineerden en thuis- en daklozen. De raad laat zich regelmatig informeren over de woon- en zorgverbindingen waarin de stichting een rol speelt. Hoewel de zorg zelf niet geboden wordt door onze woningstichting, voelen we ons er wel verantwoordelijk voor dat de zorg op een goede manier aangeboden kan worden. Patrimonium werkt daarin samen met o.a. ZINN, Lentis, Limor, VNN en Stichting Exodus.

Huurders

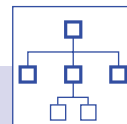
Andere zaken waar de raad positief tegenover staat, is de wijze waarin de betrokkenheid van bewoners is vormgegeven in de relatie huurder/verhuurder. Dit geldt ook voor het laten functioneren van de welzijnsvoorzieningen in de diverse seniorencomplexen. Immers, een betrokken bewoner voelt zich ook verantwoordelijk voor zijn of haar leef- en woonomgeving. Via de maandrapportages die betrekking hebben op de onderhoudsbegroting laat de raad zich periodiek informeren over het onderhoud en de kwaliteit van de woningen.

De raad ziet er op toe dat prijs/kwaliteit verhouding in balans blijven ten behoeve van de doelgroep.

Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) heeft de stichting geregeld overleg met de huurdersraad van Patrimonium, de GWHP (Gemeenschappelijke Werkgroep Huurdersverenigingen Patrimonium). De raad laat zich periodiek informeren over de overleggen tussen de stichting en de GWHP. De raad ontvangt deze notulen van de overleggen.

Majeure besluiten

De raad heeft haar instemming gegeven aan het Masterplan Patrimonium – ZINN. Het plan bevat bindende afspraken voor de korte en lange termijn met betrekking tot de verhuur van zorgcomplexen. In een aantal gevallen betekent dat voor Patrimonium dat de huur wordt opgezegd door ZINN, terwijl in andere gevallen de huur voor een lange termijn is vastgelegd. Een ander aspect is dat ZINN een deel van het vastgoed overneemt ten behoeve van een eigen zorgcentrum. Patrimonium lijdt hiervoor een bruto exploitatieverlies van € 3.3 miljoen. Naar de toekomst was het echter voor de raad van groot belang dat de onzekerheid in de contracten structureel zouden worden opgelost.



Daarnaast heeft de raad conform de opdracht in het beleidsplan 2012-2016 ingestemd met de verkoopnotitie Patrimonium. De notitie geeft aan waarom bepaalde woningen worden verkocht en onder welke voorwaarden, inclusief de wijze waarop ze worden getaxeed, aangeboden en verkocht.

Ten slotte

De raad is zich volledig bewust van de economische crisis die nu gaande is. De gevolgen zijn inmiddels te zien in het sterk oplopen van het aantal werklozen. Indien er op korte termijn geen verbetering ontstaat, zal de druk op de sociale huurmarkt alleen maar toenemen. Corporaties zullen meer en meer de hun toebedeelde primaire taak, om de doelgroep een passende en betaalbare aan te bieden, gestalte moeten geven. In dit kader zijn de van overheidswege opgelegde lastenverzwaring voor de corporaties onverstandig. Uiteindelijk zal het ten koste gaan van een uniek sociaal woningbeleid.

Dat neemt echter niet weg dat de raad ook in de toekomst het bestuur zal blijven adviseren en controleren in haar volkshuisvestelijke opgaven, dit met het doel de continuïteit van de onderneming te waarborgen en de doelstelling zoals omschreven in de statuten te versterken en te behouden.

E. de Haas,

voorzitter raad van commissarissen

Personeel & organisatie

Per 31 december 2012 waren de volgende personeelsleden bij de stichting werkzaam:

Directie	
Directeur-bestuurder/ hoofd technische dienst	ing A. de Vries

Secretariaat	
Hoofd/Directiesecretaresse	Mw. A.E. Westhuis - Scholtens
Secretaresse	Mw. A. van den Bosch - Hagenouw
Receptioniste/telefoniste	Mw. A.M. Agema
	Mw. J. Schreiber - Riemersma
Conciërge	W. Riemersma

Financiële administratie	
Hoofd*	J. de Meer
Administratief medewerker	Mw. R. Fennema - Boonstra Mw. M. de Groot - van der Molen D.J. Hoekstra G.H. Kappert Mw. M. van Os - Baar
Huurincasso	J.B. de Vries

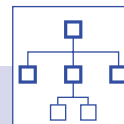
Verhuur- en bewonerszaken	
Hoofd*	A.J. Venhuizen
Administratief medewerker	K. Burema Mw. E.M. Cornelisse - Stelpstra Mw I.K. Dijkstra - Broekema Mw. M.C. Gras - Padberg Mw. C.A. de Jong - Olijve Mw. H. Jongman - van Esch

Technische dienst	
Hoofd onderhoud*	L. Kobes
Medewerker bedrijfsbureau	R. Ganzevoort E. Haan A. Schripsema F.R. Wiersema
Opzichter timmerlieden	G. de Groot
Opzichter loodgieters/elektriciens	T. Koops
Opzichters wijkbeheer/ planmatig onderhoud	R.M. de Jonge H. Kobes P. Luring
Timmerlieden	A. Doornbosch W. Haak T. van Houten G. Hut H.J. Otten J.H. de Roo K. van Zanten
Voorman loodgieters/elektriciens	C. Boerema
Loodgieters/elektriciens	J.C. Dijkstra M. Knol R.H.R. van der Lande T.Y.A. Poortinga J.C.B. Reitzema

Via DSW-Stadspark zijn fulltime bij
Patrimonium gedetacheerd als:

Timmerman	C.B. Rietvoort
Schilder	W.J. Hartman

* tevens lid van het managementteam



Tabel 1: Aantal personen in vaste dienst en naar dienstverband per 31-12-2012

	Aantal	Fulltime	Parttime
Man	31	30	1
Vrouw	12	0	12
Totaal	43	30	13

In totaal 39,1 fte.

Tabel 2: Leeftijdsopbouw medewerkers per 31-12-2012

	t/m 30 jaar	31 t/m 40 jaar	41 t/m 50 jaar	51 t/m 60 jaar	61 t/m 64 jaar
Man	0	5	14	11	1
Vrouw	1	2	7	2	0
Totaal	1	7	21	13	1

Tabel 3: Aantal dienstjaren medewerkers per 31-12-2012

	0 – 12 jaar	13 – 25 jaar	26 – 40 jaar	> 40 jaar
Man	10	13	7	1
Vrouw	6	5	1	0
Totaal	16	18	8	1

Jubilea

De heer G. de Groot werkte in het verslagjaar 25 jaar bij Patrimonium.

Nieuwe medewerkers

Mevrouw A. van den Bosch – Hagenouw is per 1 januari 2012 in dienst gekomen als secretaresse. Per diezelfde datum is de heer R.M. de Jonge in dienst gekomen als wijkopzichter/opzichter planmatig onderhoud. Bij de afdeling bedrijfsbureau is de heer F.R. Wiersema per 1 juni 2012 het team komen versterken en mevrouw H. Jongman – van Esch heeft per diezelfde datum een vast contract gekregen als medewerker verhuur- en bewonerszaken, na enige maanden via een uitzendbureau op deze afdeling te hebben gewerkt.

Gedetacheerd

Vanuit Werkprojecten Groningen waren in 2012 drie personen bij Patrimonium gedetacheerd als medewerker Extra Schoon Service. Ook was er een buurtmeester gedetacheerd in de Tuinwijk en een huismeester bij de Titaniumflat in Vinkhuizen.

Uitzendkrachten

Er is gedurende enkele maanden gebruik gemaakt van een uitzendkracht voor de afdeling verhuur- en bewonerszaken.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2012 bedroeg 2,29% incl. langdurig verzuim en 1,30% excl. de langdurig zieken en zwangerschapsverlof.

Cursussen en opleidingen

Diverse medewerkers hebben in het verslagjaar deelgenomen aan een cursus op hun vakgebied. Ook zijn cursussen op het gebied van veiligheid gevolgd.

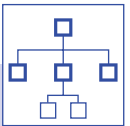
Steeds vaker worden onze medewerkers geconfronteerd met agressieve klanten. Om dit voldoende weerstand te kunnen bieden hebben de medewerkers een training 'Omgaan met agressie' gehad. Gewerkt wordt aan een agressieprotocol.

Ondernemingsraad

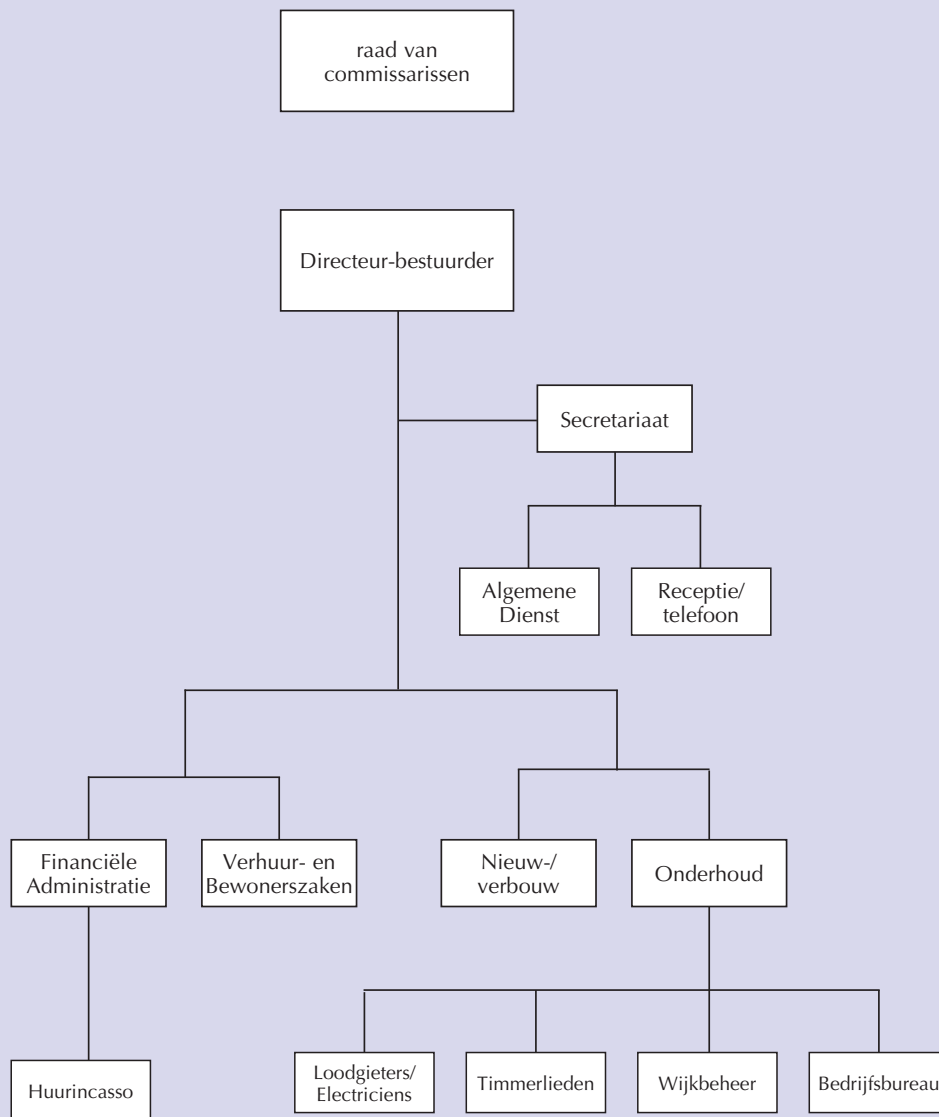
De ondernemingsraad van Patrimonium, die in het verslagjaar uit vier leden bestond, heeft in 2012 twee maal vergaderd met de directeur-bestuurder.

Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De organisatie beschikt over een integriteitscode en klokkenluidersregeling en beide zijn op onze website terug te vinden. Elke medewerker heeft een exemplaar van deze documenten in zijn bezit en heeft voor ontvangst van deze documenten getekend.



Organisatieschema



HOOFDSTUK

2

Verslag volkshuisvesting



Kwaliteits- en prijsbeleid

Kwaliteit algemeen

Onze missie luidt: *We bieden, vanuit onze christelijke identiteit, passend onderdak aan eenieder die daartoe zelf niet in staat is, met - voor hen - betaalbare woningen, afgestemd op de wensen van onze klanten, van goede kwaliteit nu en in de toekomst.*

We zorgen ervoor, rekeninghoudende met de leeftijd van de woning, dat de kwaliteit van alle woningen goed is. We zijn ons ervan bewust dat goed wonen mede wordt bepaald door de leefbaarheid van de wijk (woonomgeving). Daarom investeren wij niet alleen in de kwaliteit van het onderhoud van de woning maar ook in de kwaliteit van de woonomgeving

Het investeren in de kwaliteit van de woning en woonomgeving draagt bij aan het woonplezier van onze huurders, waardoor de woningen goed verhuurbaar blijven en de wijk op peil blijft. Onderzoek heeft uitgewezen dat een nette woonomgeving leidt tot meer stabiliteit en minder criminaliteit in de wijk.

Als bewoners hun woning willen aanpassen aan hun eigen specifieke wensen dan wordt dit in principe toegestaan. Op hun verzoek kunnen tijdens de bewoning en/of bij mutatie voorzieningen als een moderne douche, woningisolatie, vaatwasaansluiting en centrale verwarming, worden aangepast dan wel aangebracht (tegen betaling van een huurverhoging of een eenmalige bijdrage).

Patrimonium heeft samen met de overige vier stedelijke collega corporaties en de gemeente Groningen, de prestatieafspraken voor de komende vier jaren herijkt in het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 (periode 2011 – 2014). Dit Akkoord is begin 2011 ondertekend. Corporaties en gemeente hebben naast de bouwproductie, afspraken gemaakt over investeringen in de woon- en leefkwaliteit van 14 wijken. In de periode van 2011-2014 investeren de gezamenlijke corporaties en gemeente elk € 5 miljoen, buiten de reguliere en geplande activiteiten. Het zijn de bewoners in de wijken die via de wijkteams grotendeels bepalen waaraan het geld wordt besteed. De belangrijkste doelstelling daarbij is dat aan het einde van deze vier jaren, het plezieriger en beter wonen is in de betreffende wijken

Kwaliteit nieuwbouw

De kwaliteit van de nieuwbouw staat op een hoog niveau. Niet alleen ten gevolge van de regelgeving, landelijk en stedelijk vastgelegd, maar ook dankzij de eisen die Patrimonium vanuit haar eigen ervaring en ambities aan een woning of woongebouw stelt. Zowel aan de technische kwaliteit als aan de functionaliteit van de woning of het woongebouw stellen wij hoge eisen. Hierbij is er extra aandacht voor architectuur en woonomgeving. Kwalitatief goede en functionele woningen houden ook voor de langere termijn hun waarde.

Indien er sprake is van de bouw van seniorenwoningen dan worden ze zo ontworpen, dat ze met betrekkelijk eenvoudige ingrepen kunnen worden aangepast en daarmee geschikt kunnen worden gemaakt voor bijna elke toekomstige zorgvraag.



Kwaliteit voorraad en Strategisch Voorraad Beleid

Ons uitgangspunt is de kwaliteit van de voorraad zo goed mogelijk op peil te houden. De beschikbare middelen hiervoor worden mede door de heffingen van de overheid steeds minder. Voor extra voorzieningen betalen de bewoners in de meeste gevallen een huurverhoging. Afgelopen jaar zijn de grotere ingrepen in tegenstelling tot voorgaande jaren geactiveerd. Het betreft renovaties van toiletten, badkamers, keukens, de aanleg van nieuwe cv-installaties en de isolatie.

Om tot een zo goed mogelijke afweging te komen, zijn we in 2012 gestart met het updaten van het Strategisch Voorraad Beleid. Met behulp van een extern bureau brengen we onze product markt kwaliteit in kaart. Aan de hand van vooraf vastgestelde referentiekaders bepalen we de woonkwaliteit en de mogelijke knelpunten. Tevens is er een aanvang gemaakt met het actualiseren van de bestaande onderhoudsbegroting. De verwachting is dat we dit geheel medio 2013 kunnen afronden.

Verkoop bestaand bezit

Om voldoende financiële middelen te blijven houden, is Patrimonium gestart met de verkoop van delen van het bestaande bezit. Er is een aantal criteria opgesteld om te bepalen welk bezit hiervoor in aanmerking zou kunnen komen. De conclusie luidde dat het losse bezit in de binnenstad en Oosterpoort het meest voor de hand ligt om te verkopen. Deze woningen zijn veelal om strategische redenen verworven. Er zijn twee makelaars voor de verkoop ingeschakeld.

Aan de Oosterweg is een voormalige winkel inclusief de woning erboven verkocht.

Eind 2012 is de Nebo (voorheen een zorgcentrum) overgedragen aan een belegger, die er 58 starterswoningen in heeft ontwikkeld. De er naast gelegen kerk is aan dezelfde belegger verkocht maar (mei 2013) nog niet overgedragen. In de kerk worden door stichting Ruimzicht veertien appartementen gebouwd ten behoeve van predikanten in opleiding.

Duurzaamheid

Inmiddels zijn alle woningen van een energielabel voorzien en 92,5% heeft minimaal label D. Eind 2012 is er in opdracht van de gemeente een onderzoeksrapport gepubliceerd over de actuele stand van de labeling van de Groninger corporaties. Hieruit kwam naar voren dat Patrimonium met de keuze om versneld HR-ketels te vervangen (door de levensduur terug te brengen van 25 jaar naar 20 jaar), een besparing voor de bewoners realiseert op het energieverbruik.

Hieronder staat het aantal woningen per energielabel aangegeven:

Energielabel	2012	2011	2010	2009	2008
A	169	55	29	3	3
B	1474	782	337	161	161
C	2.500	2.798	2.638	2.138	1.976
D	1.640	2.053	2.271	2.751	2.574
E	373	428	437	617	892
F	105	144	173	206	268
G	3	4	5	14	16
totaal	6.264*	6.264*	5.890*	5.890*	5.890*

* een aantal complexen is nog niet gelabeld; zorginstellingen vallen buiten de labeling

Bij mutatie wordt er - waar mogelijk - nog een verbetering in de labeling c.q. duurzaamheid aangebracht. Aan de nieuwe bewoners wordt dan - indien van toepassing - de mogelijkheid geboden voor het aanbrengen van glasisolatie, een HR-combiketel en zonnepanelen. De bewoner betaalt voor deze voorziening een huurverhoging.

Bij groot onderhoud wordt gekeken naar de volgende punten:

- Het toevoegen van extra isolatie bij dakbedekking.
- Het toepassen van geïsoleerde renovatieplaten bij complexen waar het pannendak moet worden vervangen.
- Het toepassen van geïsoleerde panelen bij paneelvervanging in borstweringen.
- Het toepassen van energiezuinige uitvoeringen bij het vervangen van dakventilatoren
- Bij het vervangen van cv-ketels wordt de op dat moment energiezuinigste variant toegepast. Dat geldt voor zowel de collectieve als individuele vervanging.
- Bij het vervangen van buitendeuren wordt zoveel mogelijk een geïsoleerde variant aangebracht.
- Bij het vervangen van de besturing van de liften wordt gekeken naar een variant die stroomverbruik reduceert.

Douches

Het vooroorlogse bezit is grotendeels gerenoveerd. In een aantal oudere naoorlogse complexen hebben de woningen nog een verouderde douchevoorziening. Deze voorziening wordt bij mutatie of op verzoek van huurders veelal gemoderniseerd. Daarnaast komt het steeds vaker voor dat we douches van 25 jaar en ouder compleet moeten renoveren. Het opknappen en onderhouden van douches vergt de nodige investering, maar wordt door bewoners als zeer positief ervaren.

Cv-installaties

In woningen zonder centrale verwarming wordt bij mutatie of op verzoek van bewoners een cv-installatie met een HR-combi aangebracht. Afhankelijk van het bewonersgedrag kunnen de energiekosten op deze adressen worden verlaagd. In 2012 is in drie woningen een HR-combi geplaatst met cv-installatie; we hebben nu nog 115 woningen waar geen centrale verwarming in zit en waar dus te zijner tijd een HR-combi zal worden geplaatst.

Voor alle oudere wooncomplexen zijn er plannen uitgewerkt waarbij het mogelijk is gemaakt de cv-installatie met moederhaard te vervangen door een HR-combi. Zowel bij mutatie maar ook op verzoek van een bewoner wordt de moederhaard vervangen door een HR-combi. In het jaar 2012 is dit bij 106 woningen gebeurd. Een dergelijke verbetering heeft ook een gunstige invloed op de kwaliteit van het binnenmilieu omdat naast de moederhaard ook de geiser als open verbrandingstoestel verdwijnt. Onze doelstelling is binnen drie jaren alle geisers en moederhaarden (nog 302) te vervangen.

Liften

Exclusief het kantoorgebouw heeft Patrimonium in totaal 147 liften in haar bezit.

tabel 4: Woningen voorzien van liften

Woningtype	Totaal woningbezit		Geen liftplaatsingen 2 woonlagen	Voorzien van lift	Restant
	Aantal	Percentage			
Eengezinswoning	937	14	937		
Boven-/benedenwoning	895	13	895		
Flat trappenhuis	2412	36		490	1922
Flat corridor	698	10		47	651
Flat galerij	1364	20		168	1186
Inleunwoning	80	1			80
Subtotaal	6376	94	1832	215	2407
Zorgplaatsen	383	6			383
TOTAAL	6759	100	1832	215	1922



Wet Maatschappelijke Ondersteuning

In de loop der jaren is een groot aantal woningen aangepast ten behoeve van bewoners met een lichamelijke beperking. De aanpassingen variëren van vrij eenvoudige ingrepen tot complete verbouwingen.

In totaal is er in 2012 € 98.054,76 uitgegeven aan WMO voorzieningen bij 82 woningen.

De kosten hiervan zijn vergoed door de gemeente.

Het gebruik van scootmobiel neemt de laatste jaren sterk toe en daarmee ook de behoefte aan stallingruimte hiervoor. In overleg met de gemeente (subsidieverstrekker) zijn aan de Siersteenlaan vier portieken voorzien van scootmobiel oplaadplekken.

Bij een eengezinswoning is een aanbouw gemaakt met een slaapkamer met douche voor een gezin met een gehandicapt kind.

Geprobeerd wordt woningen die zijn aangepast en ten gevolge van mutatie leegkomen, weer opnieuw door een gehandicapte bewoner te laten bewonen. Helaas lukt dit vaak niet, ondanks de huurgarantie die de gemeente voor een periode van maximaal zes maanden verstrekt.

Kwaliteit onderhoud

Het onderhoudsbeleid is erop gericht dat alle woningen goed worden onderhouden en de voorzieningen op peil zijn. In principe wordt er zo veel mogelijk voor deelvervanging gekozen. Op deze manier wordt geld bespaard en het milieu gespaard.

Bij het vervangen of repareren van onderdelen van de woningen zoeken we naar systemen die passen binnen de eisen van deze tijd. Ook het belang van de bewoner wordt hierin betrokken, bijvoorbeeld door de keuze voor een product die de bewoner een besparing in het energieverbruik oplevert.

Asbest

Vanaf 1 april 2012 geldt dat er bij verbouwingen geen gevaar mag ontstaan voor de gezondheid van medewerkers en bewoners door blootstelling aan asbest. Vanaf 1 april 2012 laten we alle relevante mutatiewoningen (bouwjaar voor 1993) onderzoeken op asbest. Samen met een onderzoek in het oorspronkelijke bestek en de tekeningen vormt dit de basis voor een representatief referentiekader. Vanuit deze gegevens is er een asbestkaart ontwikkeld die aan ca 90% van onze huurders is gezonden, zodat ook zij geïnformeerd zijn. We hebben in 2012 ongeveer € 460.000,00 besteed aan de inventarisatie, sanering en herstelkosten. Het komende jaar wordt het asbestbeleid nader vastgelegd in een asbestprotocol.

Legionella

Het voldoen aan de vigerende regelgeving voor legionellabeheer vergt steeds meer inzet en middelen bij complexen met een collectieve warmwatervoorziening. Ondanks de nodige inspectie en onderhoudsmaatregelen blijkt steeds weer dat de legionella boven de normen uit komt. Ofschoon het doorgaans een niet gevaarlijke variant is, zijn we toch gehouden aan de regelgeving van de overheid. Afgelopen jaar hebben we € 120.000,00 geïnvesteerd in de beheersing van legionella.

Dagelijks klachtenonderhoud

De onderhoudsdienst van Patrimonium voert het gehele klachtenonderhoud uit.

Onderhoudsklachten worden afhankelijk van de urgentie, zo spoedig mogelijk verholpen.

De veertien vaklieden hebben zoveel mogelijk hun vaste wijk. Zij zijn 'het gezicht' van Patrimonium en signaleren vanuit de dagelijkse praktijk vroegtijdig problemen. Ook vervullen ze vaak een maatschappelijke rol in deze functie. Sociale problemen die om een oplossing vragen, melden ze binnen de organisatie, waarna geprobeerd wordt gerichte zorg te organiseren.

Ook de wijkopzichters melden wat zij tijdens hun werk tegenkomen aan mankementen aan de buitenzijde van de woningen.

Mutatieonderhoud

Patrimonium wil het mutatieonderhoud zo efficiënt mogelijk uitvoeren. We vinden het belangrijk dat zowel de nieuwe en de oude huurder tevreden is en handelen als volgt:

- a. Zodra de vertrekkende bewoner de sleutels heeft ingeleverd, neemt een opzichter de woning op. Daarbij is de bewoner niet aanwezig. De gebreken worden daarna zo snel mogelijk door Patrimonium hersteld.
- b. We gaan ervan uit dat elke nieuwe bewoner zelf moet sauzen en behangen.
- c. Uitgezonderd vervuiling, achtergelaten huisraad en vernielingen in en om de woning, komen de mutatiekosten ten laste van de woningstichting. Het voorgaande betekent dat er weinig nota's aan vertrekkende bewoners worden gestuurd.

Na mutatie kan een woning alleen worden gehuurd onder de volgende condities:

- a. Als de woning nog niet voorzien is van een cv-installatie, wordt er een cv-installatie met HR-combi aangebracht. Waar mogelijk wordt de woning ook voorzien van dakisolatie en een zonneboiler. Waar bepaalde ramen in de woning nog niet zijn voorzien van isolatieglas, krijgen de nieuwe bewoners een voorstel voor het aanbrengen van isolatieglas.
- b. Als er in de woning door de oude huurder kwalitatief goede voorzieningen zijn aangebracht die ook hun waarde hebben voor een volgende huurder, dan mogen deze blijven zitten. Voor voorzieningen zoals schuurtjes, schuttingen en keukens met inbouwapparatuur dient de nieuwe bewoner de verantwoordelijkheid over te nemen.
- c. Wanneer er sprake is van een tuin, dient de bewoner een verklaring te ondertekenen dat hij deze tuin netjes zal onderhouden.
- d. Als de woning (bouwjaar voor 1993) is geïnventariseerd op asbest wanneer de verwachting is dat er werkzaamheden nodig zijn in de woning.

In het jaar 2012 zijn er bij mutatie 138 keukens, 149 toiletten en 169 douches gerenoveerd.

Cyclisch onderhoud

Onder cyclisch onderhoud verstaan we het onderhoud aan de onderdelen van een woning die een kortere levensduur hebben dan de levensduur van de woning zelf. In 2012 is rond de € 3,3 miljoen hieraan besteed. Sinds 2011 wordt een deel van de kosten geactiveerd. In 2012 is er naast het cyclisch onderhoud in totaal € 2,8 geïnvesteerd in woningrenovaties bij mutaties.



Het verhuren van woningen

Prestatieafspraken

In Groningen is de woonruimteverdeling gedelegeerd aan de corporaties, gebaseerd op de Huisvestingsverordening. Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld.

In het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 hebben de Groninger corporaties en de gemeente Groningen afspraken gemaakt voor de periode 2011 - 2014.

Ten aanzien van de woonruimteverdeling zijn de bestaande afspraken gecontinueerd, omdat het huidige model naar tevredenheid werkt.

In het huidige model van woonruimteverdeling worden de woningen door de collega-corporaties via de media aangeboden. Dit wil zeggen dat de vrijkomende woningen worden gepubliceerd via internet (WoningNet) en op basis van een puntensysteem worden toegewezen. Patrimonium hanteert een eigen inschrijfsysteem en biedt de woningen niet aan via de media, maar alleen via bemiddeling. Deze bemiddeling vindt ook plaats op basis van het aantal opgebouwde punten bij WoningNet. We wijzen de woningen toe op basis van de door de woningzoekende kenbaar gemaakte wensen. De volgorde wordt bepaald op basis van de criteria zoals wij die als corporaties en gemeente met elkaar hebben vastgesteld. De verhuringen worden achteraf verantwoord in het systeem van WoningNet. Daarmee is inzichtelijk hoe wij de woningen hebben toegewezen.

Bij het (her)huisvesten van kwetsbare personen is afgesproken dat de corporaties voor de benodigde woningen zorgen, indien de bijbehorende hulpverlening is gegarandeerd. De kwetsbare personen worden bemiddeld als aan de voorwaarden van begeleiding of schuldenregeling is voldaan. Het proces van kwetsbare personen gebeurt in samenwerking met Bureau Woonkans, Selectiecommissie Groninger Corporaties, hulpverlenende instellingen en corporaties.

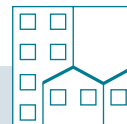
Ten aanzien van het tweede kansbeleid wordt gezien of er aanvullende afspraken moeten worden gemaakt voor bepaalde groepen kwetsbare personen.

De corporaties verantwoorden het woonruimteverdelingsbeleid in kwartaalrapportages en een jaarlijkse rapportage woonruimteverdeling. In deze rapportages worden onder andere de cijfers bekendgemaakt ten aanzien van het aanbod via de media en bemiddeling en de vraag met aantallen reacties en actief woningzoekenden. Ook staan er de aanbiedingsresultaten in, de redenen van weigeringen, de verhuringen via de media en bemiddelingen, en urgenten en doelgroepen.

Toewijzingsbeleid

Voor het toewijzen van woningen zijn in belangrijke mate de punten, opgebouwd in wachttijd en woontijd, bepalend. Punten voor woontijd worden ontvangen door huurders van één van de Groninger corporaties met een huurcontract. Eén woonmaand is daarbij gelijk aan een halve wachtmaand. Doel is het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Verder wordt de toewijzing bepaald door bemiddeling van urgenten en kwetsbare personen.

Ons eigen inschrijfsysteem laat zien welke woningzoekende voor toewijzing van een woning voor een bepaald woningtype en wijk aan de beurt is op grond van de genoemde criteria. Waar gewenst, wordt wel rekening gehouden met de verschillende categorieën woningzoekenden. De voor senioren geschikte woningen zoals aanleunwoningen en specifieke ouderencomplexen, verhuren we uitsluitend aan senioren. Daarnaast zijn de gestapelde woningen die zijn voorzien van een lift, ook bijzonder in trek bij senioren en andere personen die hierop zijn aangewezen. De druk op de seniorenwoningen is nog steeds niet groot, omdat de meeste mensen toch zolang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen en opzien tegen een verhuizing. Ook hebben senioren behoefte aan meer kwaliteit.



Met het toenemen van de leeftijd wordt veelal de behoefte aan verschillende soorten van zorg groter.

Omdat er in verhouding veel portiek- en galerijflats vrijkomen en weinig eengezinswoningen wijzen wij de eengezinswoningen zoveel mogelijk toe aan gezinnen met kinderen. De flats middelhoogbouw worden, afhankelijk van de grootte van de woning, voornamelijk toegewezen aan tweepersoonshuishoudens of alleenstaanden. Een aantal hoogbouwflats in met name Vinkhuizen is door de ligging en indeling van de woningen uitstekend geschikt voor het huisvesten van studenten.

De voorraad

Het aantal woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 6759 (dit is inclusief 383 zorgplaatsen).

tabel 5: Woningvoorraad per type

Type woning	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	937	14
Boven-/ benedenwoning	895	13
Flat, trappenhuis type	2412	36
Flat, corridortype	698	10
Flat, galerijtype	1364	20
Inleunwoning	80	1
Subtotaal	6376	94
Zorgplaatsen, omgerekend naar woningen	383	6
Totaal	6759	100

De samenstelling van onze voorraad huurwoningen is als volgt: 30,5% van de woningen heeft een huurprijs \leq € 366,37 en behoort tot de goedkope voorraad; 55,8% van de woningen heeft een huurprijs tussen € 366,37 en € 524,37 en valt in de categorie betaalbare voorraad. Het overgrote deel van onze voorraad (86,3%) is daardoor geschikt voor bewoners met een inkomen tot de inkomensgrenzen die gelden voor de huurtoeslag.

tabel 6: Woningvoorraad naar huurprijs

Huurprijs	Aantal	Percentage
€ 366,37	1947	30,5
> € 366,37 – € 524,37	3553	55,8
> € 524,37 – € 561,98	392	6,1
> € 561,98 – € 664,66	413	6,5
> € 664,66	71	1,1
Totaal	6376	100

Bovengenoemde huurprijsgrenzen zijn dezelfde als genoemd in de Wet op de Huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 427,30.

Beschikbare woningen

Uit de cijfers van tabel 7 blijkt dat er in het verslagjaar 577 woningen beschikbaar kwamen voor de verhuur. Gemiddeld zijn dit 48 opzeggingen per maand. De mutatiegraad bedraagt daarmee 9,0% van het totale woningbezit. Ten opzichte van 2011 is dit een afname van 55 opzeggingen. Wij vinden het belangrijk dat 'wensverhuizers', waaronder eigen huurders, een andere woning kunnen krijgen. Om deze doorstroming te bevorderen, wordt de woonduur van huurders bij alle corporaties vertaald in wachtmaanden. We hebben 91 verhuizingen door eigen huurders binnen het bezit kunnen realiseren. In 2011 waren dit er 80. Met name senioren hebben veel woonduurpunten opgebouwd, omdat ze vaak al heel lang in dezelfde woning wonen. Van de beschikbaar gekomen woningen zijn 53 woningen toegewezen aan huurders van een collega-corporatie. Dit betekent dat door 25% van de verhueringen een woning vrijkomt van een Groninger corporatie.

Mutaties

tabel 7: Mutaties per wijk

Wijk	Aantal Woningen	Aantal mutaties			Percentage		
		2012	2011	2010	2012	2011	2010
Peizerweg	1	0	0	1	0,0	0,0	0,0
Tuinwijk	163	24	21	21	14,7	12,9	12,9
Oranjebuurt	46	3	6	2	6,5	13,0	4,3
Stadspark	227	34	33	24	15,0	14,5	10,1
Indische buurt	181	17	30	18	9,4	16,6	10,5
Rivierenbuurt	538	49	57	49	9,1	10,6	9,1
Corpus den Hoorn	525	40	46	23	7,6	8,8	5,7
De Wijert	362	48	40	38	13,3	11,0	10,5
Selwerd	709	47	59	61	6,6	8,3	8,6
Vinkhuizen	1238	75	89	92	6,1	7,2	7,4
Centrum	725	78	65	86	10,8	9,0	11,7
Oosterpoortbuurt	337	30	35	29	8,9	10,4	8,6
Herewegbuurt	319	38	39	34	11,9	12,2	10,7
Korrewegwijk	100	16	14	15	16,0	14,0	15,0
Beijum	821	68	85	70	8,3	10,4	8,5
Laanhuizen	84	10	13	12	11,9	15,5	14,3
Totaal	6376	577	632	574	gem. 9,0	gem. 9,9	gem. 9,2

In dit verslagjaar vinden in verhouding de meeste verhuizingen plaats in Korrewegwijk, Stadsparkbuurt en de Tuinwijk. Het gaat hier voornamelijk om bewoning van jongeren in kleine woningen. Deze jongeren besluiten een verdere stap in hun wooncarrière te maken door een woning te kopen, een grotere woning te huren of door na beëindiging van de studie buiten de stad Groningen te gaan wonen.

In meerdere wijken met veel flatwoningen zien we dat het aantal mutaties stabiel en onder het gemiddelde blijft. Dit doet zich vooral voor in de Rivierenbuurt, Corpus den Hoorn en in iets mindere mate de Wijert. Het hogere mutatiecijfer hier is een gevolg van de opzeggingen in de Zuiderflat aan de Vestdijklaan.

Opvallend blijft dat in de grotere wijken Selwerd en Vinkhuizen weinig mutaties plaatsvinden ten opzichte van het aantal woningen. Dit zijn ook de wijken met het grootste aantal eengezinswoningen. In Vinkhuizen is het lage percentage deels te danken aan het lage aantal mutaties in de hoogbouw. Hier vinden bij studentenwisselingen bijna alleen mutaties per kamer plaats. Deze mutaties in de tenaamstelling van de huurovereenkomst brachten in het verslagjaar 301 contractwijzigingen met zich mee.

In het hele woningbestand is zeven keer een woningruil gerealiseerd.



tabel 8: Mutaties naar type woning

Type	Aantal	Percentage
Beneden- en bovenwoningen	78	13,5
Eengezinswoningen	49	8,5
Flatwoningen	342	59,3
Seniorenwoningen	108	18,7
Totaal	577	100

De redenen om te verhuizen blijken uit tabel 9. Het kopen van een woning (in de stad of daarbuiten), en het verhuizen buiten de stad (bijvoorbeeld vanwege werk), zorgen samen voor 33% van de verhuizingen. Opvallend is dat het percentage van woning gekocht/nieuwbouw ten opzichte van 2011 van 24% gedaald is naar 14%.

tabel 9: Verhuisredenen

Reden verhuizingen	Aantal	Percentage
Woning gekocht	83	14
Verhuizing buiten de stad	107	19
Type woning / woonomgeving	92	16
Overlijden	50	9
Medische redenen	72	12
Echtscheiding / verbroken relatie / verandering in huishouden	62	11
Ontruimingen	11	2
Sociale en persoonlijke redenen	30	5
Financiële redenen	5	1
Overige/ onbekend	65	11
Totaal	577	100

Tabel 10 is een weergave van het aantal aanbiedingen van de mutaties per wijk. Om de woningen weer te kunnen verhuren waren in totaal 879 aanbiedingen aan woningzoekenden nodig. Voordat de woningen zijn geaccepteerd betekent dit dat ze gemiddeld 1,52 keer zijn aangeboden oftewel een acceptatiegraad van 66% bij de eerste aanbieding. De lage aanbiedingsgraad geeft aan dat wij door de informatie uit het inschrijfsysteem de woningen gericht kunnen bemiddelen en aanbieden aan de woningzoekenden. Ook speelt natuurlijk de krapte op de woningmarkt een rol. Vooral starters zullen geneigd zijn sneller een aanbod te accepteren, terwijl senioren alleen een aanbod van een woning accepteren waarop ze lang hebben moeten wachten.

tabel 10: Aanbiedingen mutaties per wijk

Wijk	Aantal mutaties	Aantal aanbiedingen	Aanbiedingsgraad		
			2012	2011	2010
Tuinwijk	24	35	1,46	1,29	1,43
Oranjebuurt	3	5	1,67	1,17	1,00
Stadspark	34	50	1,47	1,15	1,46
Indische buurt	17	20	1,18	1,30	1,33
Rivierenbuurt	49	82	1,67	1,42	1,65
Corpus den Hoorn	40	74	1,85	1,35	1,57
De Wijert	48	61	1,27	1,25	1,34
Selwerd	47	89	1,89	1,54	1,41
Vinkhuizen	75	97	1,29	1,28	1,51
Centrum	78	129	1,65	1,28	1,55
Oosterpoortbuurt	30	45	1,50	1,40	1,55
Herewegbuurt	38	51	1,34	1,15	1,50
Korrewegwijk	16	21	1,31	1,29	1,27
Beijum	68	106	1,56	1,36	1,34
Laanhuizen	10	14	1,40	1,23	1,00
Totaal	577	879	1,52	1,32	1,46

De tabellen 11 en 12 geven de gemiddelde wachttijd- en woonduurpunten aan per wijk en naar type woning.

tabel 11: Wachttijd en woonduurpunten 2012

Wijk	Aantal toegewezen Woningen	Gemiddelde wachttijd en woonduurpunten	
		2012	2011
Tuinwijk	24	44	33
Oranjebuurt	3	37	40
Stadspark	34	58	53
Indische buurt	17	45	48
Rivierenbuurt	49	63	57
Corpus den Hoorn	40	59	51
De Wijert	48	30	50
Selwerd	47	78	81
Vinkhuizen	75	45	36
Centrum	78	54	45
Oosterpoortbuurt	30	52	63
Herewegbuurt	38	56	49
Korrewegwijk	16	48	33
Beijum	68	41	39
Laanhuizen	10	43	27
Totaal	577	52	49

tabel 12: Gemiddelde aantal punten naar type woning

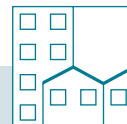
Type woning	Aantal verhuringen	Gemiddelde aantal punten
Beneden- en bovenwoning	74	55,1
Eengezinswoningen	56	83,8
Flatwoningen	345	42,5
Seniorenwoningen	102	56,0
Totaal	577	

Het gemiddelde aantal punten bij Patrimonium ligt op 59 punten. Dit gemiddelde komt tot stand inclusief de verhuringen van onzelfstandige eenheden, ouderencomplexen, centraal wonen De Heerd, vrije sector woningen en de toewijzingen aan kandidaten van de bijzondere doelgroepen (kwetsbare personen).

Leegstand

Per 31 december 2012 waren er 20 woningen niet verhuurd tegen 21 woningen eind 2011. Gemiddeld stonden er per maand 46 woningen leeg. Met name de leegstand in de Zuiderflat aan de Vestdijklaan (gem. circa 10 woningen) zorgt voor dit hoge gemiddelde.

Bij mutaties worden woningen zonnodig voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie, een douche, wordt de moederhaard/ketel vervangen of vinden er ingrijpende onderhoudswerkzaamheden plaats. Tevens zijn wij in dit verslagjaar bij mutaties begonnen met een uitgebreide asbestinventarisatie en -sanering. De hieruit voortvloeiende leegstand, van gemiddeld 32 woningen per maand, komt boven op de gemiddelde leegstand. De totale leegstand komt daarmee op gemiddeld 78 woningen per maand, hetgeen overeenkomt met 1,22% van het totale woningbestand.



Huisvesting doelgroep

In het verslagjaar zijn, conform aanhangsel E, voor de primaire doelgroep de volgende aantallen en percentages toegewezen in het verslagjaar 2012.

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

tabel 13: Toewijzingen primaire doelgroep

Groep	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			Aantal	Percentage
1			< € 366,37	> € 366,38	> € 524,37		
	< 65 jaar	< € 22.025	76	153	29	258	45%
	≥ 65 jaar	< € 20.675	2	20	5	27	5%
2			< € 366,37	> € 366,38	> € 524,37		
	< 65 jaar	< € 29.900	13	59	28	100	17%
	≥ 65 jaar	< € 28.225	0	8	1	9	2%
3			< € 366,37	> € 366,38	> € 561,98		
	< 65 jaar	< € 29.900	2	30	22	54	9%
	≥ 65 jaar	< € 28.225	0	0	0	0	0%
Totaal						448	78%

Tijdelijke regeling diensten van economisch belang

Op grond van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn de woningcorporaties gehouden 90% van haar vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 664,66 toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.085,00. Voor maximaal 10% van de toewijzingen mogen zij daarvan afwijken en woningen toewijzen aan bepaalde huishoudens met hogere inkomens. Bij de toewijzing van die overige 10% moet voorrang gegeven worden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden moeite hebben met het vinden van passende huisvesting.

Op basis van de aangeleverde inkomensgegevens komen wij tot de volgende aantallen en percentages verhuring aan de doelgroep:

Doelgroep: inkomen <= € 34.085	Buiten doelgroep: inkomen > € 34.085	Inkomen onbekend	Totaal	Doelgroep: inkomen <= € 34.085	Buiten doelgroep: inkomen > € 34.085	Inkomen onbekend
563	2	0	565	99,6%	0,4%	0,0%

Huisvesten van kwetsbare personen en urgenten

De huisvesting van kwetsbare doelgroepen is één van de kerntaken in het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 (prestatieafspraken gemeente en corporaties, periode 2011 – 2014). Hierin zijn de afspraken en de samenwerking rond het tweede kansbeleid en huisvesting van kwetsbare personen, inclusief het proefwonen opgenomen. Ook de regels voor urgentie worden strikt gehanteerd, zodat zeker 75% van de woningen voor reguliere verhuur in aanmerking komt.

1 Kwetsbare personen en uitgezette huishoudens

De Selectiecommissie Groninger Corporaties verzorgt de indicatie voor kwetsbare personen. Een kwetsbaar persoon is iemand die zorg of begeleiding nodig heeft bij het wonen. Het inplaatsen van deze mensen doen de corporaties bij toerbeurt en dit gebeurt op basis van driehoekscontracten tussen corporatie, een begeleidende instelling en de bewoner. Het traject wordt begeleid door Bureau Woonkans. Een zorgvuldige toewijzing en waar mogelijk spreiding over het woningbezit zijn de uitgangspunten bij het inplaatsen van deze groep. De toewijzing van de woningen vindt alleen plaats wanneer een instelling de zorg of de begeleiding garandeert. De begeleiding vindt plaats door Stichting Huis, Lentis, MJD, VNN, Stichting Exodus, Van Mesdagkliniek, Werkpro, TerWille, Leger des Heils en Stichting Limor. Deze instellingen zijn bereid om de woning eerst voor een bepaalde periode zelf te huren. Na een periode van proefwonen wordt bepaald of de huurovereenkomst met de bewoner kan worden afgesloten.

In 2012 zijn acht woningen aan kwetsbare personen beschikbaar gesteld.

Uitgezette huishoudens zijn huurders die op grond van een gerechtelijk vonnis vanwege huurschuld of overlast uit hun woning zijn gezet. Onder voorwaarde van een schuldenregeling of begeleiding via Bureau Woonkans wordt deze huurders een tweede kans geboden. Patrimonium leverde op basis van deze afspraak zes woningen voor uitgezette huishoudens.

2 Urgenten

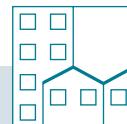
Woonurgentie kan worden verleend wanneer zich een situatie voordoet waarbij iemand plotseling met een ernstig probleem wordt geconfronteerd en waardoor er dringend een woning nodig is. Dit doet zich voor bij calamiteiten die tot onvrijwillige dakloosheid leiden, bij ernstige persoonlijke omstandigheden en bij echtscheiding of relatiebreuk wanneer er de zorg voor minderjarige kinderen is. Urgenten kunnen reageren op het totale woningaanbod of voor bemiddeling worden voorgedragen wanneer geen woning wordt gevonden.

Urgenten ontvangen 100 punten om zelf, binnen een periode van drie maanden, op zoek te gaan naar een passende woning. Zij mogen net als reguliere woningzoekenden onbepaald reageren en weigeren. Als binnen deze periode geen woning is geaccepteerd, vervalt de urgentiestatus. Dit systeem functioneert naar tevredenheid.

Urgente grote gezinnen (huishoudens met vijf personen of meer) krijgen een aanvulling tot 200 punten.

Ten aanzien van urgenten in het kader van de wijkvernieuwing heeft Patrimonium aangegeven daar waar mogelijk mee te werken aan het herhuisvesten van deze groep.

Gebleken is dat er sinds 2011 een sterke afname van het aantal wijkvernieuwingurgenten is geweest. Patrimonium heeft uiteindelijk 10 woningen in 2012 aan de groep urgenten toegewezen.



Uit onderstaande tabel blijkt het aantal toegewezen woningen over de verschillende groepen.

tabel 14: Toewijzing urgenten

	2012	2011	2010	2009	2008
Urgentie	10	11	14	18	19
Wijkvernieuwingsurgenten	1	0	0	5	5

3 Statushouders

Het Ministerie van BZK stelt ieder halfjaar een taakstelling per gemeente vast van het aantal status- en vergunninghouders dat per gemeente moet worden gehuisvest. De corporaties verplichten zich tot het huisvesten van de statushouders en de gemeente is daarbij verantwoordelijk voor het flankerend beleid met betrekking tot de introductie, opvang en begeleiding.

Door het Rijk is voor de gemeente Groningen tot 31 december 2012 een taakstelling van 64 personen opgelegd.

Wij hebben het afgelopen jaar geen woningen toegewezen, omdat wij vanuit de gemeente geen aanmeldingen van kandidaten hebben ontvangen. Vanaf de invoering (1988) van het beleid ten behoeve van de huisvesting van statushouders hebben we 196 woningen beschikbaar gesteld.

4 Gehandicapten en ouderen

In dit verslagjaar zijn drie eengezinswoningen aangepast na aanmelding bij de WMO en verhuurd aan woningzoekenden, die op een aangepaste woning zijn aangewezen. Ook zijn er aanpassingen gerealiseerd in bestaande woningen, die er voor zorgen dat bewoners zelfstandig kunnen blijven wonen. Door bemiddeling tussen huurder en gemeente in het kader van de WMO zijn kleine of grotere aanpassingen in de woning aangebracht. In 2012 waren dat 82 woningen waarmee een bedrag van € 98.054,76 was gemoeid.

Ouderen willen het liefst zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen en wanneer ze wel willen verhuizen doen ze er langer over om een geschikte woning te vinden. Omdat ouderen veel woonduurpunten hebben gespaard, willen ze deze ook gebruiken voor een goede woning. Patrimonium heeft in haar woningbestand ouderencomplexen met diverse soorten zorgvoorzieningen. De vrijkomende woningen worden aan ouderen toegewezen, die op deze voorzieningen zijn aangewezen. In 2012 kwamen 99 woningen vrij voor deze groep.

5 Thuis- en daklozen

Ten behoeve van de thuis- en daklozen wordt sinds 1997 via het Legers des Heils dagopvang geboden aan de Kostersteg 28-30.

6 Specifieke doelgroepen

Tot de specifieke doelgroepen behoren de verhuringen aan instellingen en stichtingen, die vervolgens mensen plaatsen die begeleiding en zorg krijgen vanuit deze instellingen.

In dat kader hebben we in De Oosterpoort voor één locatie een contract afgesloten met de stichting Exodus voor de opvang en begeleiding van ex-gedetineerden die een positieve start wensen te maken bij hun terugkeer in de maatschappij. Een andere locatie hebben we aan het Leger des Heils beschikbaar gesteld voor een woonprogramma gericht op (re)integratie in de samenleving voor jongeren die met justitie in aanraking zijn gekomen. Aan de H.W. Mesdagstraat is een locatie met 15 kamers verhuurd aan het Leger des Heils voor een begeleidingstraject van ex-gedetineerden. Een tussenvorm als opmaat voor regulier wonen.

De woningen Davidstraat 29 en 29A zijn verhuurd aan de Stichting Christelijke Verslavingszorg Noord Nederland 'TerWille'. Deze stichting stelt zich ten doel het bieden van hulp aan mensen die een verslavingsprobleem hebben. Inmiddels heeft deze stichting vanwege groei in de werkzaamheden ook het pand A-kerkhof 20 bij ons gehuurd.

De woonvoorziening Hiddemaheerd in Beijum is verhuurd aan de Stichting Limor en biedt plaats aan 25 thuis- en dakloze mensen die hun onderkomen kwijt zijn of dreigen kwijt te raken. Binnen de voorziening hebben ze een eigen woning en op deze manier worden ze geholpen weer een plek in de samenleving te krijgen. Limor heeft vanaf maart 2010 in de omgeving van de Hiddemaborg een woning gehuurd, die bestemd is als een aanleunwoning van de woonvoorziening.

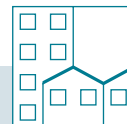
In het complex Munsterheerd zijn 17 appartementen beschikbaar gesteld voor een beschermde woonvorm voor 24 jongeren in de leeftijd tot 23 jaar. Deze woonvorm is verhuurd aan Lentis en is bedoeld voor jongeren die niet meer thuis kunnen wonen, maar ook niet zelfstandig kunnen wonen. Met ondersteuning van Lentis kunnen zij er langere tijd onder begeleiding wonen en tegelijkertijd een psychiatrische behandeling krijgen. Om de uitstroom te reguleren zijn in 2011 vier woningen als satellietwoningen aangemerkt. In deze woningen in de buurt van de Munsterheerd wonen de jongeren geheel zelfstandig, maar blijven ze onder de zorg van Lentis.

Vanaf 2012 is een gedeelte van het Talmahuis (voorheen zorgcentrum Talma van ZINN) in gebruik genomen door Lentis. Net als in de Munsterheerd is hier een woonvorm met 75 eenheden voor jongeren gerealiseerd, maar dan met een andere zorgvraag. Om ook hier de uitstroom te realiseren, zijn in 2012 drie woningen als satellietwoningen beschikbaar gesteld in de buurt van het Talma. Voor de toekomst wordt dit aantal uitgebreid.

In tabel 15 staat aangegeven welke organisatie in welke wijk een of meer woningen huurt.

tabel 15: Huisvesting specifieke doelgroepen

Naam	Wijk	Aantal woningen
Stichting TerWille	Herewegbuurt	2
	Centrum	1
Stichting Exodus	Oosterpoortbuurt	7
Leger des Heils	Vinkhuizen	1
	Oosterpoortbuurt	5
	Schildersbuurt	15
Stichting Diaconale Jongerenhuisvesting CGK	Selwerd	2
Stichting Lentis	Beijum	20
	Herewegbuurt	2
	Rivierenbuurt	1
Stichting Limor	Beijum	26
Totaal		82
Leger des Heils - dagopvang voor thuis- en daklozen	Centrum	2
Stichting Lentis - dagopvang / activiteitenbegeleiding	Herewegbuurt	1
Stichting Lentis - woonvorm voor jongeren	Rivierenbuurt	1



Tabel 16 geeft een totaalbeeld van de huisvesting van kwetsbare personen en urgenten over de laatste vijf jaren.

tabel 16: Huisvesting urgenten en kwetsbare personen

Doelgroep	2012	2011	2010	2009	2008
Urgenten en geïndiceerden	11	11	14	23	24
Statushouders	0	2	7	2	9
Uitgezette huishoudens/kwetsbare personen	14	7	9	21	24
Gehandicapten	3	3	2	1	1
Totaal	28	23	32	47	58
% van toegewezen woningen	4	4	5	9	9

De woningzoekende

In de gemeente Groningen werken de corporaties met een aanbodgericht woonruimte-verdelingsysteem, waarbij de woningen op internet (www.woningnet.nl) worden aangeboden. De woningzoekenden kunnen zelf actief op zoek gaan naar een woning. Op basis van het hoogste aantal punten, opgebouwd uit wachttijdpunten en eventueel woonduurpunten, worden de woningen verdeeld. Patrimonium doet niet mee aan dit systeem, maar verdeelt de woningen volgens het distributiemodel. De vrijkomende woningen worden op basis van het eigen inschrijfsysteem rechtstreeks aan de woningzoekende aangeboden. Wel worden bij de woningtoewijzing dezelfde criteria als via Woningnet toegepast en wordt verantwoording afgelegd over de toewijzing van elke woning.

Veel woningzoekenden weten ons te vinden en laten zich bij ons inschrijven. Uit de enquête die bij het woningaanvraagformulier is gevoegd, blijkt dat 32% via familie en kennissen, 27% via WoningNet en 13% via internet bij ons terecht komt.

Aan het begin van 2012 waren bij Patrimonium 9.440 woningzoekenden geregistreerd, eind december 2012 stonden 7.776 woningzoekenden geregistreerd.

tabel 17: Aantal inschrijvingen bij Patrimonium in 2012

Stand per 1 januari 2012	9.440
Vraag (nieuwe aanmeldingen)	2.710
Aanbod mutatie	658
Nieuwbouw	0
Ingetrokken aanvragen	3.716
Stand per 31 december 2012	7.776

De inschrijving bij Patrimonium wordt beschouwd als een zoekopdracht waarbij de woningzoekende precies aangeeft wat de voorkeuren en wensen zijn. De aanbidding gebeurt uiteraard weer op basis van de gezamenlijke afspraken met de gemeente en corporaties in de stad Groningen.

tabel 18: Samenstelling van het inschrijfbestand

Samenstelling huishouden:	Type	Aantal		Percentage	
		2012	2011	2012	2011
	- alleenstaand	4820	5860	62	62
	- echtpaar/samenwonend zonder kinderen	1392	1704	18	18
	- een ouder met kinderen	1054	1252	13	13
	- echtpaar/samenwonend met kinderen	510	624	7	7
		7776	9440	100	100
Opbouw naar leeftijd:	Jaar	Aantal		Percentage	
		2012	2011	2012	2011
	18-30	4326	4964	56	53
	31-40	1367	1810	18	18
	41-50	970	1229	12	13
	51-60	547	722	7	8
	61-70	300	375	4	4
	70+	266	340	3	4
		7776	9440	100	100
Opbouw naar inkomen:	Inkomen	Aantal		Percentage	
		2012	2011	2012	2011
	≤ € 22.025	5549	6859	71	73
	> € 22.025 - ≤ € 29.900	1553	1825	20	19
	> € 29.900	674	756	9	8
		7776	9440	100	100
Samenstelling vraag naar:	Type	Aantal*		Percentage	
		2012	2011	2012	2011
	- eengezinswoning	4909	5883	14	14
	- beneden-/bovenwoning	11012	13176	30	31
	- flat	18979	21532	53	52
	- senioren-/ouderenwoning	642	751	2	2
	- anders	425	578	1	1
		35967	41920	100	100

* woningzoekende kan meerdere voorkeuren per type aangeven

Zaken van de Huurcommissie

De huurder kan bezwaar maken tegen de jaarlijks voorgestelde huurverhoging door het indienen van een bezwaarschrift. Dit heeft alleen zin wanneer de verhuurder de regels bij het voorstellen van de huurverhoging niet goed heeft gevolgd. Zo moet het huurverhogingsvoorstel ten minste twee maanden voor de ingangsdatum van 1 juli door de huurder zijn ontvangen en mag de huurprijs door de huurverhoging niet boven de maximale huurprijsgrens komen te liggen. Tegen de jaarlijkse huurverhoging kan geen bezwaar worden gemaakt op grond van onderhoudsgebreken, mits de huurprijs door de huurcommissie tijdelijk is verlaagd en de gebreken niet zijn verholpen of een procedure nog loopt bij de huurcommissie. In 2012 zijn er geen bezwaren ingediend.

Huurbetaling en incasso

De huurachterstand bedroeg eind 2012 € 238.019,02 (2011 € 244.772,59) en exclusief zorgplaatsen en nevenruimten € 228.563,07 (2011: € 215.011,64). Dit is 0,66% van een bedrag van 12x de maandhuur van december 2012. Dit percentage is opgebouwd uit 0,41% (2011: 0,40%) van de zittende huurders en 0,25% (2011: 0,24%) van de vertrokken huurders, inclusief uitgezette huishoudens.

Het aantal huurders met een achterstand bedraagt 333 per 31-12-2012 tegenover 341 per 31-12-2011. Eind 2012 waren 115 vorderingen in handen gegeven van de deurwaarder tegenover 141 per 31-12-2011.

De als oninbaar af te schrijven huur bedroeg in 2012 € 19.502,52.



Het aantal uitzettingen op gerechtelijk bevel bedroeg dit verslagjaar tien, waarvan zeven wegens huurschuld en drie wegens overlast. In 2011 was dit aantal zeven waarvan vijf wegens huurschuld en twee wegens overlast.

Het beleid ten aanzien van de uitgezette huishoudens in de stad Groningen is dat een woningcorporatie alleen huurders voor herhuisvesting hoeft te accepteren indien een afbetalingsregeling is getroffen voor de huurschuld bij ontruiming. Door dit beleid wordt dus minder als oninbaar afgeschreven.

Sinds enkele jaren zijn we actief in het benaderen van huurders met betalingsachterstanden. Voordat de vordering in handen wordt gegeven van de deurwaarder, wordt aan huurder met een betalingsachterstand de mogelijkheid geboden om de betaling te regelen. De ervaringen zijn positief en hebben ook dit jaar weer geleid tot minder deurwaarderszaken. Deze werkwijze heeft wel tot gevolg dat de huurachterstand over het algemeen iets zal toenemen.

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Huurdersverenigingen/bewonerscommissies

Er waren in 2012 bij Patrimonium vier huurdersverenigingen actief en één bewonerscommissie. Vanwege het niet kunnen vinden van vrijwillige bestuurders is het steeds moeilijker om deze verenigingen in stand te houden. Er zijn met de GWHP (Gemeenschappelijke Werkgroep Huurdersverenigingen Patrimonium) daarom afspraken gemaakt over de wijze waarop deze werkgroep de belangen van alle huurders van Patrimonium zal behartigen.

Alle huurdersverenigingen en de GWHP vergaderden in het verslagjaar twee keer met de directeur en het hoofd van de afdeling verhuur- en bewonerszaken. Op deze vergaderingen zijn allerlei zaken die de relatie huurder-verhuurder raken aan de orde geweest. Van deze vergaderingen worden notulen gemaakt.

Van alle circulaires die naar bewoners gaan, ontvangt de huurdersvereniging van de betreffende wijk een kopie. Als het over belangrijke zaken gaat, die nog niet in de vergadering aan de orde zijn geweest, wordt de betrokken huurdersvereniging eerst hiervan op de hoogte gesteld en waar nodig de GWHP.

De jaarlijkse ledenvergaderingen van de huurdersverenigingen worden redelijk bezocht. De directeur-bestuurder bezoekt deze vergaderingen en beantwoordt vragen van bewoners.

De aanwezigheid van een huurdersvereniging in een wijk heeft een positief effect op de kwaliteit van de wijk. Wensen die in de wijk leven, worden beter zichtbaar. Het bevordert de communicatie tussen de wijkbewoners en Patrimonium.

In november 2001 hebben de Stichting GWHP en Patrimonium een samenwerkings-overeenkomst getekend.

In de GWHP zit van elke huurdersvereniging/bewonerscommissie één lid. Daarnaast behartigt zij ook de belangen van bewoners waar geen huurdersvereniging (meer) actief is. Zaken die alle huurders aangaan, bespreekt de directeur-bestuurder in elk geval met de GWHP. Regelmatig is er overleg van de directeur-bestuurder met het bestuur van de GWHP. Patrimonium geeft samen met de GWHP het huurdersblad 'Patrimonium Publiek' uit.

Jaarlijks ontvangt de GWHP van Patrimonium een bedrag van € 6,00 per woning en de GWHP bepaalt waaraan het geld wordt uitgegeven en legt hierover verantwoording af. In elk geval wordt ook het GWHP deel van het huurdersblad hieruit gefinancierd.

In de stad Groningen is het Huurdersplatform Groningen actief en daaraan neemt ook de GWHP deel.

Welzijnscommissies

Naast de huurdersverenigingen en bewonerscommissies kent Patrimonium negen welzijns-/activiteitencommissies. Dit zijn commissies die zich inzetten voor het welzijn van de bewoners van de seniorencomplexen. Zij organiseren uiteenlopende activiteiten met onder anderen het doel de saamhorigheid van bewoners te bevorderen. De commissies dragen ook de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de gemeenschappelijke recreatieruimte in hun complex.



Gespreksonderwerpen met huurdervertegenwoordigers

1 Leefbaarheid

Verschillende soorten activiteiten kunnen worden gerangschikt onder de noemer leefbaarheid, zoals de portiekafsluitingen en het bewaken van de kwaliteit van de woonomgeving (tuinonderhoud; portiekschoonmaak). Ook bewonersgedrag is steeds vaker onderwerp van gesprek.

2 Wijziging van de huurprijs

De jaarlijkse door de minister voorgestelde verhoging van de huurprijs per 1 juli is een belangrijk onderwerp van gesprek met de GWHP.

3 Streefhuren

Om te komen tot een redelijke verhouding in de huurprijzen wordt het systeem van streefhuren toegepast. De streefhuur is gebaseerd op een percentage van de maximaal redelijke huurprijs; de streefhuur hebben we gedifferentieerd naar wijkindeling. Bij het vaststellen van het percentage is rekening gehouden met de kwaliteit van de wijk. Bij mutatie worden de huurprijzen opgetrokken tot het percentage behorend bij de wijk. Wijzigingen in de percentages worden overlegd met de GWHP.

4 Onderhoud

De GWHP krijgt elk jaar een activiteitenoverzicht van wat er aan groot onderhoud staat te gebeuren in de wijken.

Tijdens de vergaderingen komen regelmatig onderhoudszaken aan de orde, zoals bijvoorbeeld tochtproblemen in de woning of problemen met de afwatering.

5 Buiten de hiervoor genoemde zaken is er gesproken over onderwerpen, zoals:

- a. ontwikkelingen in de volkshuisvesting en Nieuw Lokaal Akkoord (prestatieafspraken gemeente en corporaties in de stad Groningen);
- b. duurzaamheid, energielabeling
- c. scootmobielstalling

Verhuiskostenreglement

Binnen het Nieuw Lokaal Akkoord is een Sociaal Plan wijkvernieuwing vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat een huurder van een corporatie in de stad Groningen mag verwachten als de huurder gedwongen moet verhuizen in verband met de noodzakelijke sloop of renovatie van de huurwoning. Het bedrag voor de verhuiskostenvergoeding is vastgesteld op € 5.520,00 voor een zelfstandige woning. Het bedrag wordt elk jaar verhoogd op basis van het indexcijfer van het ministerie van BZK.

Klachtencommissie

Patrimonium maakt gebruik van de Klachtencommissie Gezamenlijke Corporaties Groningen. Op deze commissie kunnen bewoners een beroep doen wanneer er geschillen zijn met de werkorganisatie over bijvoorbeeld burenoverlast of het niet nakomen van de onderhoudsverplichtingen.

In 2012 is er door de klachtencommissie geen klacht behandeld met betrekking tot onze organisatie.

Leefbaarheid

Algemeen

Corporaties investeren als maatschappelijke ondernemingen niet alleen in stenen, maar ook in mensen. De leefbaarheid bevorderen in wijken is een taak die wij structureel serieus nemen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het voorkomen en terugdringen van verloedering.

Leefbaarheid heeft te maken met al die zaken die de kwaliteit van het wonen bepalen in de meest brede zin van het woord. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de kwaliteit van de woonomgeving, de aanwezigheid van voorzieningen, de sociale samenhang van de buurt en veiligheid.

Leefbaarheid blijft in het middelpunt van de belangstelling staan. Patrimonium heeft altijd veel aandacht besteed aan dit aspect van de woonkwaliteit. Wij zijn ons bewust van de waarde van een goed leefmilieu. Naast de maatschappelijke verantwoordelijkheid naar de huurders toe, blijft het bezit daardoor ook beter verhuurbaar.

Activiteiten

1 Wijkopzichters

Patrimonium heeft drie wijkopzichters in dienst die onder anderen tot taak hebben zorg te dragen voor een goede kwaliteit van de woonomgeving. Het gaat dan niet alleen om het algemene groen en de openbare portieken maar ook om het onderhoud van de voor- en/ of achtertuin van de woningen. Bewoners die hun tuin verwaarlozen, spreken we aan op hun verantwoordelijkheid en ze worden verplicht de tuin netjes te maken. Bij nalatigheid hierin wordt het tuinonderhoud uiteindelijk in opdracht van Patrimonium uitgevoerd door een hoveniersbedrijf, voor rekening van de huurder. Ook besteden de wijkopzichters aandacht aan het verwijderen van graffiti. Zodra ze horen of zien dat woningen of gebouwen zijn beklad, regelen ze dat de graffiti wordt verwijderd. Vaak gebeurt de schoonmaak nog dezelfde dag. Netheid bepaalt voor een groot deel de uitstraling van de wijk en is daarmee belangrijk voor een goede leefbaarheid. In een aantal wijken is samen met een afvaardiging van de huurdersvereniging door de wijkopzichter in het verslagjaar een wijkschouw gehouden. Sinds 2012 hebben de wijkopzichters zitting in het NLA-wijkteam van hun wijk.

2 Gezamenlijk groenbeheer

Met de collega-corporaties en gemeente vindt regelmatig overleg plaats over de kwaliteit van het beheer van het groen en de bestrating. De werkzaamheden kunnen daardoor beter op elkaar worden afgestemd, wat eveneens leidt tot kwaliteitsverbetering.

Regelmatig vinden er wijkschouwen plaats. Dit gebeurt in wisselende samenstelling met onder anderen de vertegenwoordigers van de collega-corporaties, de gemeente en bewoners-vertegenwoordigers. Bewoners ervaren dit als zeer positief.

Buiten onze reguliere activiteiten zijn we ook betrokken bij een aantal andere activiteiten die tot doel hebben de leefbaarheid van de wijk respectievelijk de stad te bevorderen. We noemen:

3 Wijkcentrum

a. 'de Siersteen'

Dit centrum in Vinkhuizen is in 'de Palladiumflat' gevestigd. In deze flat is ook een ruimte voor het SOOG gekomen (Stedelijk Overleg Ouderenbonden Groningen). De huur die zij voor deze voorziening moeten betalen, staat in geen verhouding tot de kosten. Patrimonium heeft vanwege haar maatschappelijke verantwoordelijkheid het leeuwendeel van de kosten voor haar rekening genomen.

b. 'de Berk'

In de wijk Selwerd wordt aan de Stichting Wijkcentrum Selwerd sinds 1994 een passende ruimte verhuurd voor een billijke prijs. In dit wijkcentrum vinden wekelijks veel activiteiten plaats.



4 Stadswerkplaats Groningen

Deze stadswerkplaats is gehuisvest in een pand aan het A-Kerkhof, in het hartje van de binnenstad van Groningen. Sinds 1986 huren zij van Patrimonium deze prachtig gelegen ruimte voor een symbolische prijs. De Stadswerkplaats is een voor iedereen toegankelijke werkplaats voor hout- en metaalbewerking en daarnaast een cursuscentrum. Veel mensen zonder werk, parttimers en ook kunstenaars en vormgevers maken van de mogelijkheden van de Stadswerkplaats gebruik tegen betaling van een kleine vergoeding. Meerdere vrijwilligers zetten zich hiervoor al vele jaren in.

5 Dagopvang voor thuis- en daklozen

Naar aanleiding van een vraag van het Leger der Heils is meegewerkt aan het realiseren van een centrum voor dagopvang voor thuis- en daklozen. De begeleiding is bij het Leger des Heils in prima handen. Het is een goede zaak op deze wijze bij te kunnen dragen in deze problematiek.

6 Buurtmeesters

In de Tuinwijk is een buurtmeester actief om de wijk netjes te houden. De buurtmeester valt onder verantwoordelijkheid van Werkprojecten Groningen. Buurtbewoners kunnen bij de buurtpost terecht voor het lenen van onder anderen tuingereedschap. Deze buurtpost is ondergebracht in een voormalig winkelpand van Patrimonium. De kosten hiervan worden gezamenlijk gedragen door de betrokken corporaties en de gemeente.

7 Toezichthouder/huismeester

Bij onze vijf hoogbouwflats in Vinkhuizen is een toezichthouder actief, ingehuurd via een schoonmaakbedrijf, die de woon- en leefomgeving controleert en ervoor zorgt dat deze netjes zijn. Bij de Titaniumflat in Vinkhuizen is via Werkprojecten Groningen een huismeester aan het werk, die o.a. tot taak heeft om ervoor te zorgen dat de flat en tuin netjes zijn.

Extra Schoon Service

De aanblik van de stad wordt voor een belangrijk deel meebepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Om een stad of wijk aantrekkelijk te houden is het noodzakelijk dat hieraan veel aandacht wordt besteed. Elke gemeente is natuurlijk in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor het beheer. In de praktijk blijkt echter dat vaak alleen het allernoodzakelijkste beheer wordt uitgevoerd. Aan extra beheer komt men nauwelijks toe omdat daar geen tijd en/of geld voor is. Extra beheer is alleen mogelijk als er extra middelen beschikbaar worden gesteld en daardoor extra menskracht kan worden ingezet.

Door de overheid worden vanuit sociale overwegingen werkgelegenheidsregelingen ontwikkeld waardoor mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en ingezet kunnen worden voor onder anderen dit soort projecten. Door deze financiële bijdrage wordt het in de praktijk betaalbaar.

Aangesproken door het idee dat meer mensen aan het arbeidsproces kunnen deelnemen in combinatie met de mogelijkheid om de leefbaarheid van de stad te vergroten, heeft Patrimonium in overleg met Werkprojecten Groningen in 1997 het Extra Schoon Service project opgezet. Het gaat om twee teams van twee personen. De twee ploegen rijden vier dagen in de week door het gehele werkgebied van de woningstichting. Alle rommel wordt verwijderd. Ondanks de bezuinigingen van de overheid en de stijgende kosten gaan we hiermee door. Inmiddels hebben twee personen een reguliere baan gekregen.

De wijkopzichters geven leiding aan dit project. De kosten berekenen we niet door aan de bewoners. Bewoners zijn zeer positief over het werk dat deze mensen doen.

Wonen en ouderenzorg

Liftprojecten

Het is belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Een grote groep ouderen is al voldoende geholpen als ze de gestapelde woning met gebruik van een lift kunnen bereiken. Daarom is de waarde van de door ons gerealiseerde liftprojecten nog steeds groot. Dit zien we ook in de praktijk. Inmiddels 42% van het bezit voorzien van een lift.

Ouderencomplexen

Ruim 20% van het woningbezit is bestemd voor ouderen met of zonder zorgmogelijkheden. In bijna alle wijken waar Patrimonium woningen heeft, zijn ook wooncomplexen te vinden die specifiek voor ouderen zijn gebouwd. Daarbij behoort vaak ook een voorziening zoals een ontmoetingscentrum. In deze ontmoetingsruimten vinden activiteiten plaats die door de bewoners zelf worden georganiseerd.

Intramurale zorgverlening

In twee ouderencomplexen is een intramurale voorziening voor verpleeghuiszorg ondergebracht (Huize Patrimonium en Zuiderflat). In het ouderencomplex aan de Munsterheerd huurt Innersdijk (Zorggroep Groningen) een woonlaag voor verpleeghuiszorg.

Zorgcentra

Patrimonium bouwde in 1957 haar eerste verzorgingshuis en is in 2012 eigenaar van vier woonzorgcentra. De woonzorgcentra worden verhuurd aan stichting ZINN.

Masterplan

Vanwege de kortingen op de zorg dreigt de functie van zorgcentra te verdwijnen als medeaanbieder van zorg aan onze bewoners. Collectieve contracten worden vervangen door persoonlijke contracten, met vaak een hogere kostenbijdrage van bewoners. Bewoners worden gedwongen zelf een keuze te maken voor een zorgaanbieder. De mogelijkheden van een brede zorgfunctie vanuit de zorgcentra voor de buurt lijkt daarmee verdwenen. Naast het verlies aan zorgmogelijkheden voor de bewoners, werden wij geconfronteerd met de beëindiging van de exploitatie van zorgcentra.

Om toekomstige zorgmogelijkheden veilig te stellen is, samen met ZINN een masterplan opgesteld waarin per locatie de mogelijkheden en vormen van samenwerking is onderzocht. In augustus 2012 zijn de afspraken geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarmee zijn de financiële risico's voor de komende jaren zoveel mogelijk beperkt. Het masterplan vergt van ons de nodige financiële offers maar we krijgen er duidelijkheid voor terug. Er zijn (huur) afspraken met ZINN gemaakt tot 2018. Vanaf dat jaar is het scheiden van wonen en zorg een feit.

Nieuwbouw Huize Patrimonium

Een van de afspraken uit het masterplan betreft de vervangende nieuwbouw van zorgcentrum Huize Patrimonium in de wijk Selwerd. De gebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de nieuwe regelgeving in de bouw. Ook verandert er het nodige in de zorg zodat straks alleen de 'zwaardere zorg' nog in de zorgcentra geleverd gaat worden. ZINN gaat op de locatie 120 zorgappartementen bouwen en Patrimonium neemt 60 seniorenappartementen voor haar rekening. De nieuwbouw zal in twee fases worden uitgevoerd, zodat de huidige bewoners zo min mogelijk hinder zullen ervaren. In 2014 wordt een deel van het gebouw gesloopt, waarbij in het najaar van 2015 het eerste nieuwbouwdeel, de zorgappartementen, gereed moet zijn. Aansluitend wordt het tweede deel gesloopt ten behoeve van de bouw van de seniorenappartementen. Die bouw is naar verwachting in 2016 gereed.



Het beleid en beheer op financieel gebied

De maatschappelijke taakstelling om de primaire en secundaire doelgroep te huisvesten is slechts te realiseren als de continuïteit van de onderneming voorop staat. De financiële positie en vooruitzichten van Patrimonium zijn in de lijn van de verwachtingen.

De financiële doelstellingen die Patrimonium nastreeft, zijn het:

- minimaliseren van de rentelasten;
- maximaliseren van de renteopbrengsten;
- beperken van de renterisico's.

Patrimonium heeft intern alle instrumenten ter beschikking om een goed beleid en beheer op financieel gebied te voeren. De financiële ontwikkelingen op volkshuisvesting gebied zullen wij met zorg en interesse volgen.

De financiële sturing zal blijven plaatsvinden op basis van de huidige periodieke rapportages.

Treasury

De regels voor financiering zijn vastgelegd in een treasurywet. Dit treasurywet heeft tot doel een formeel kader te scheppen waarbinnen de financierings- en beleggingsactiviteiten van Patrimonium plaatsvinden. Het beleid ten aanzien van financieringen is defensief. Op die manier wordt getracht de toekomstige renterisico's zoveel mogelijk te spreiden. Het beleid ten aanzien van beleggingen is risicomijdend, tijdelijke overschotten kunnen alleen belegd worden op een manier dat de daaraan verbonden risico's beheersbaar en minimaal zijn. Patrimonium heeft geen derivaten.

In het jaar 2012 hebben wij een zogenaamde roll-over lening afgesloten bij de Nederlandsche Waterschapsbank. Deze lening kan maximaal € 9.500.000,00 groot worden. De rente is variabele (1-maands euribor verhoogd met een opslag van 0,72%). Om de twee jaar is er een renteconversie en is aflossing mogelijk. Op 31-12-2012 bedroeg de schuld aan de Nederlandsche Waterschapsbank voor deze lening € 4.500.000,00. Deze lening is in de plaats gekomen van de afgeloste leningen genoemd in tabel 20.

Hieronder treft u een overzicht aan van leningen met renteaftspraken ingaande 2012.

tabel 19: Renteaftspraken 2012

Complex	Schuldrestant op wijzigingsdatum (x € 1.000,00)	Wijzigingsdatum	Huidig %	% na wijzigingsdatum	Rentevast periode	Looptijd na rentevast periode
002/100	1.609	01-05-12	4,99	2,50	10	0
057	660	01-08-12	6,00	2,44	10	0
Totaal	2.269					

Onderstaand een overzicht van de afgeloste leningen in 2012.

tabel 20: Afgeloste leningen in 2012

Complex	Schuldrestant op wijzigingsdatum (x € 1.000,00)	Wijzigingsdatum	Huidig %	% na wijzigingsdatum	Rentevast periode	Looptijd na rentevast periode
054	5.025	01-04-12	6,00			
056	3.902	01-08-12	6,00			
Totaal	8.927					



Voor tijdelijke tekorten heeft Patrimonium een kredietfaciliteit bij de ING Bank. In het jaar 2012 is hier gebruik van gemaakt. Doordat inkomende geldstromen later kwamen dan gepland, is de kredietfaciliteit in 2012 tijdelijk verhoogd geweest. In 2013 zullen wij geen gebruik maken van de kredietfaciliteit.

Het gemiddelde rentepercentage op uitstaande leningen per 31-12-2012 bedraagt 4,83%.

tabel 21: De leningenportefeuille per 31 december 2012 (x € 1.000,00)

Leningen met renterisico's op wijzigingsdatum	58.281
Niet aflosbare leningen met vast rentepercentage tot einde looptijd	144.187
Roll-over lening variabele rente (aflosbaar op 20-7-2014) max	9.500
Totaal	211.968

In 2013 zijn er geen renteconversies of verplichte aflossingen. Het eerstvolgende jaar dat er wijzigingen in bestaande leningen gaan plaatsvinden is 2015.

De rente op de markt blijven we kritisch volgen en zondig ondernemen we actie binnen, onder anderen, de randvoorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

DAEB en niet-DAEB bezit

In het jaarverslag 2012 is onderscheid gemaakt tussen het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit. Het niet-DAEB bezit is in de balans verantwoord onder de post 'commercieel vastgoed in exploitatie'. Dit conform de nieuwe RJ645.

Onderhoud

De uitgaven van het onderhoud bedragen in 2012 € 9.892.000,00. Dit is € 663.000,00 minder dan begroot. Dit wordt mede veroorzaakt door de hernieuwde presentatie van leefbaarheid in het jaarverslag. De activering van woningrenovaties in 2012 heeft geleid tot een verhoging van de activa van € 2.982.000,00.

Huurprijsverhoging per 1 juli 2012

De huurprijzen zijn per 1 juli 2012 verhoogd met 2,3%

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Herfinancieringsverplichtingen liggen jaarlijks binnen de door het WSW gestelde grens van 15% van de totale leningenportefeuille.

De goedkeuring over de beoordeling financiële positie 2011 is van het WSW ontvangen.

Pro Rata BTW aftrek

Patrimonium verricht zowel btw-belaste als btw-vrijgestelde prestaties. Dit betekent dat wij recht hebben op (gedeeltelijk) aftrek van btw op de gemengde kosten.

Algemeen

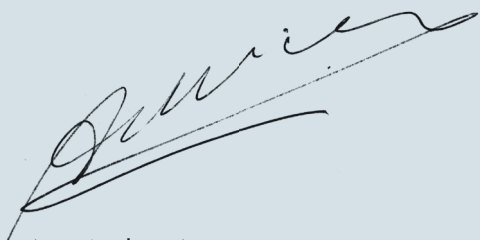
De administratie en de samenstelling van dit verslag zijn in eigen beheer uitgevoerd.

Het jaarverslag 2011 en de begroting 2013 inclusief de meerjarenraming zijn goedgekeurd door de raad van commissarissen.

De controle van de jaarstukken is uitgevoerd door Deloitte.

Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2012 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. de Vries', written over a horizontal line.

ing. A. de Vries,
directeur-bestuurder



Samenvatting volkshuisvestingsverslag 2012

Bijzondere woon- en verblijfvoorzieningen

- Lentis: locatie Munsterheerd, begeleid wonen voor jongeren met een psychische handicap;
- Lentis: locatie Talma, begeleid wonen voor jongeren met een psychische handicap;
- Limor: locatie Hiddemaheerd, thuis- en dakloze mensen die hun onderkomen kwijt zijn of dreigen kwijt te raken;
- Stichting CGK, locatie Prunusstraat, Diaconale Jongerenhuisvesting;
- Exodus: opvang (ex)gedetineerden; na opvang wordt een reguliere woning aangeboden;
- Leger des Heils: locatie Parklaan en H.W. Mesdagstraat;
- Leger des Heils, locatie Mauritsstraat: opvang jeugdige (ex) gedetineerden;
- Leger des Heils, locatie Kosterengang: dagopvang dak- en thuislozen.

Wonen en zorg

Verspreid over de stad:

- 5 zorgcentra met in totaal 383 zorgplaatsen,
- 2 zorgcentra hebben daarnaast in totaal 80 inleunwoningen
- 2 verpleegvoorzieningen met 44 bedden, ondergebracht in twee ouderencomplexen;
- 6 ouderencomplexen met 376 aanleunwoningen;
- 10 ouderencomplexen met 512 woningen voorzien van diverse voorzieningen.

Samenwerking, o.a.:

- het Nieuw Lokaal Akkoord; prestatieafspraken gemeente en stad Groninger corporaties
- WoningNet
- Stichting Ter Wille
- ZINN
- MJD
- VNN
- Zorggroep Groningen
- Aedes
- Zorgen voor Morgen
- Werkpro
- Leger des Heils
- Stichting Huis
- Lentis
- Stichting Exodus
- Van Mesdagkliniek
- Stichting Limor

HOOFDSTUK

3



Balans per 31 december 2012 (× € 1.000,-) voor resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
Vaste activa		
1 Materiële vaste activa		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	206.095	208.784
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	723	680
	<u>206.818</u>	<u>209.464</u>
2 Vastgoed beleggingen		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	14.088	16.839
	<u>14.088</u>	<u>16.839</u>
3 Financiële vaste activa		
3.1 Latente belastingvordering(en)	488	469
	<u>488</u>	<u>469</u>
Vlottende activa		
4 Voorraden		
4.1 Overige voorraden	288	265
	<u>288</u>	<u>265</u>
5 Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	238	245
5.2 Gemeente	139	46
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	3.339
5.4 Overige vorderingen	312	166
5.5 Overlopende activa	158	257
	<u>847</u>	<u>4.053</u>
6 Liquide middelen	5.531	4.091
	<u>5.531</u>	<u>4.091</u>
Balans totaal	<u>228.060</u>	<u>235.181</u>



PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
7 Eigen vermogen		
7.1 Wettelijke en statutaire reserves	-	-
7.2 Overige reserves	10.047	4.841
7.3 Resultaat boekjaar	3.810	5.206
	<hr/>	<hr/>
	13.857	10.047
8 Voorzieningen		
8.1 Overige voorzieningen	101	94
	<hr/>	<hr/>
	101	94
9 Langlopende schulden		
9.1 Schulden/leningen overheid	14.242	24.041
9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	192.721	193.974
	<hr/>	<hr/>
	206.963	218.015
10 Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan leveranciers	1.512	1.191
10.2 Belastingen en premie sociale verzekeringen	687	228
10.3 Overige schulden	41	152
10.4 Overlopende passiva	4.899	5.454
	<hr/>	<hr/>
	7.139	7.025
	228.060	235.181
	<hr/>	<hr/>



Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2012 (× € 1.000,-)

Omschrijving	Boekjaar 2012	Begroting 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten			
11 Huuropbrengsten	36.678	36.748	35.880
12 Opbrengsten servicecontracten	1.971	1.908	1.845
13 Nettoverkoopresultaten vastgoedportefeuille	1.382	1.627	-
14 Overige bedrijfsopbrengsten	525	412	498
Som der bedrijfsopbrengsten	40.556	40.695	38.223
Bedrijfslasten			
15 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	8.398	8.036	8.909
16 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-1.305	-	830
17 Erfpacht	1	-	1
18 Lonen en Salarissen	1.945	1.842	1.805
19 Sociale lasten	178	298	151
20 Pensioenlasten	348	349	317
21 Onderhoudslasten	7.882	8.724	9.613
22 Leefbaarheid	1.197	-	1.194
23 Lasten service contracten	1.966	1.858	1.815
24 Overige bedrijfslasten	4.126	4.754	4.397
Som der bedrijfslasten	24.736	25.861	29.032
Bedrijfsresultaat	15.820	14.834	9.191
<i>Financiële baten en lasten</i>			
25 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	91	100	813
26 Rentelasten en soortgelijke kosten	9.920	10.397	10.732
	9.829	10.297	9.919
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	5.991	4.537	-728
27 Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	2.181	2.777	-5.934
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	3.810	1.760	5.206
Resultaat na belastingen	3.810	1.760	5.206



Kasstroomoverzicht (x € 1.000,-)

	2012	2011
Indirecte methode		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	15.820	9.191
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	8.398	8.909
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-1.305	830
Vrijval/dotatie voorzieningen	7	-3
Verkoop vastgoed	-1.382	-
Belastingen	-654	-
	<u>20.884</u>	<u>18.927</u>
Veranderingen in werkkapitaal		
Voorraden	-23	1
Vorderingen	-154	-1.157
Kortlopende schulden	934	-1.778
	<u>757</u>	<u>-2.934</u>
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<u>21.641</u>	<u>15.993</u>
Ontvangen interest	91	813
Betaalde interest	-10.524	-10.935
	<u>-10.433</u>	<u>-10.122</u>
Ontvangen VPB (vennootschapsbelasting)	<u>3.144</u>	<u>3.753</u>
Betaalde VPB (vennootschapsbelasting)	<u>-1.546</u>	<u>-</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>14.353</u>	<u>9.624</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-4.514	-12.722
Desinvesterings materiële vaste activa	4.200	-
Verkopen	-	-
	<u>-314</u>	<u>-12.722</u>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<u>-314</u>	<u>-12.722</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	9.500	13.423
Aflossing langlopende schulden	-20.552	-16.795
	<u>-11.052</u>	<u>-3.372</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<u>-11.052</u>	<u>-3.372</u>
Toename/afname geldmiddelen in boekjaar	<u>1.440</u>	<u>-6.470</u>
Stand liquide middelen 31-12-2012	5.531	
Stand liquide middelen 01-01-2012	4.091	
Toename/afname geldmiddelen in boekjaar	<u>1.440</u>	



Toelichting op de balans per 31 december 2012 (× € 1.000,-)

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Christelijke Woningstichting Patrimonium, statutair gevestigd te Groningen en kantoor houdende in Peizerweg 136, Groningen, zijn gericht op het belang van de volkshuisvesting.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Christelijke Woningstichting Patrimonium is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Verslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Christelijke Woningstichting Patrimonium past deze herziene Richtlijn vanaf het huidige verslagjaar toe.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de betreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijzigingen

Christelijke Woningstichting Patrimonium past vanaf verslagjaar 2012 de herziene Richtlijn voor de jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (2011) toe. In deze herziene Richtlijn is een aantal belangrijke wijzigingen opgenomen. Zo heeft Christelijke Woningstichting Patrimonium haar vastgoed in exploitatie geïnclassificeerd naar de categorieën sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, waarbij het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel wordt aangemerkt. Als waarderingsgrondslag kiest Christelijke Woningstichting Patrimonium voor de historische kostprijs. Concreet betekent dit dat het sociale vastgoed gewaardeerd wordt tegen historische kostprijs en het commerciële vastgoed tegen historische kostprijs.

Het toepassen van de nieuwe RJ 645 kwalificeert als een stelselwijziging. Conform de verslaggevingsvereisten heeft Christelijke Woningstichting Patrimonium de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 conform de nieuwe modelvoorschriften aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen effect gehad op het resultaat voorgaand boekjaar en het beginvermogen.

Schattingswijzigingen

Voor de bepaling van de minimumwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie werd tot en met 2011 een andere basis voor de bedrijfswaarde gehanteerd dan vanaf 1 januari 2012. De rentabiliteitswaardecorrectie mag niet meer worden toegerekend, van de variabele lasten mogen uitsluitend de met vastgoedgerelateerde beheerskosten worden meegenomen en de minimale levensduur bij afwezigheid van concrete beleidsvoornemens is gewijzigd van 10 naar 15 jaar. De effecten hiervan staan toegelicht bij de materiële vaste activa.

Met ingang van 2012 is de minimale levensduur over materiële vaste activa 15 jaar. Hier wordt alleen van afgeweken als er sprake is van een ander exploitatiebeleid. De afschrijvingslasten zijn hierdoor in 2012 circa € 511.000,- lager uitgevallen dan het geval zou zijn zonder verlenging van de levensduur. De afschrijving vindt plaats op basis van de componentenmethode.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

1 Materiële vaste activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners, en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Christelijke Woningstichting Patrimonium kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Christelijke Woningstichting Patrimonium een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt. Het wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.



De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Bedrijfswaardeberekeningen

Parameters

Uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekeningen zijn:

- huurstijging
 - vanaf 1/7/2013 4,00%
 - vanaf 1/7/2014 tm 2017 3,00%
 - vanaf 1/7/2018 2,00%
- huurderiving 1,00%
- variabele lastenstijging
 - vanaf 1/7/2013 3,00%
- stijging onderhoudslasten 3,00%
- rente 5,25%
- groot onderhoud (incl. schilderwerk) is per complex per jaar opgenomen

Alle terugkerende onderhoudskenmerken anders dan dagelijks-, cv-, lift- en mutatieonderhoud zijn voor de komende 50 jaar in beeld gebracht en als zodanig meegenomen in de bedrijfswaardeberekening. Voor dagelijks-, cv-, lift- en mutatieonderhoud is een bedrag berekend op basis van de gemiddelde kosten van de afgelopen vijf jaar.

De variabele lasten uit de jaarrekening 2012 vormen de basis voor de toekomst. Als kasstroom genererende eenheid hanteren wij de wijkindeling. Dit is gebaseerd op het Strategisch Voorraad Beleid.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2 Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardeverhoging, of beide, te realiseren.

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3 Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

4 Voorraden

4.1 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van lifo (last in, first out).

5 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.



6 **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8 **Voorzieningen**

8.1 **Overig**

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Het betreft hier de verplichting van de mogelijk nog uit te keren gratificaties aan personeel in dienst van de woningcorporatie.

9 **Lang lopende schulden**

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarden en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

10 **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

11 **Huuropbrengsten**

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12 **Opbrengsten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

13 **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

14 **Overige bedrijfsopbrengsten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

15 **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijk component is sprake indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzicht van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

16 **Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

17 **Erfpacht**

Erfpacht wordt jaarlijks door de gemeente in rekening gebracht voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie en/of het commercieel vastgoed in exploitatie.

18/20 **Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioen lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

21 **Onderhoudslasten**

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.



22 **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

23 **Lasten service contracten**

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

24 **Overige bedrijfslasten**

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

25/26 **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

27 **Belastingen (VPB)**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvordering) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Patrimonium heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Patrimonium heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2012 en het fiscale resultaat 2012 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
1 Materiële vaste activa	206.095	208.784
Specificatie toe/afname:		
1.1 <i>Sociaal vastgoed in exploitatie</i>		
Stand 1-1-2012	208.784	
Bij: - Investerings	3.986	
- Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	3.606	
Af: - Afschrijvingen	7.697	
- Desinvesteringen	2.584	
Stand 31-12-2012	206.095	
Bij activering van nieuwe projecten hanteren we de volgende afschrijvingstermijnen:		
Nieuwbouw 50 jaar		
CV 20 jaar		
Plaatsen dakraam 15 jaar		
Doucherenovatie 15 jaar		
Overzicht cumulatieve aanschafwaarden en afschrijvingen		
Aanschafwaarde	296.262	288.437
Afschrijvingen	90.167	79.653
	206.095	208.784
De totale bedrijfswaarde bedroeg op:		
31-12-2012 359.100		
31-12-2011 322.099		
Toename bedrijfswaarde	37.001	
1.2 <i>Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie</i>		
Stand 1-1-2012	680	
Bij: - Aanpassingen dienstgebouw	47	
- Hard- en software	227	
- Inventaris	8	
- Transportmiddelen	4	
Af: - Afschrijvingen	243	
Stand 31-12-2012	723	
De afschrijvingstermijn van onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie bedraagt 5 jaar.		
Overzicht cumulatieve aanschafwaarden en afschrijvingen		
Aanschafwaarde	5.369	5.083
Afschrijvingen	4.646	4.403
	723	680

**31-12-2012****31-12-2011***Zekerheidsstelling*

De materiële vaste activa zijn niet als zekerheid gesteld voor aangetrokken leningen.

Brand- en stormverzekering

In 2005 heeft er een herziening van de polis plaatsgevonden. We spreken nu niet meer over verzekerde waarden. De premieberekening vindt plaats op basis van de aantallen woningen.

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie **14.088** **16.839**

Specificatie toe/afname:

2.1 *Commercieel vastgoed in exploitatie*

Stand 1-1-2012 16.839

Bij: - Investerings 8

Af: - Afschrijvingen 458

- Herwaardering 2.301

Stand 31-12-2012 **14.088**

De marktwaarde bedraagt € 19.283.000,00.

Jaarlijks wordt de boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat getoetst. Indien noodzakelijk zal er een herwaardering plaatsvinden.

Bij activering van nieuwe projecten hanteren we de volgende afschrijvingstermijnen:

Nieuwbouw 50 jaar

CV 20 jaar

Plaatsen dakraam 15 jaar

Doucherenovatie 15 jaar

Overzicht cumulatieve aanschafwaarden en afschrijvingen

Aanschafwaarde 16.475 18.768

Afschrijvingen 2.387 1.929

14.088**16.839****3 Financiële vaste activa****3.1 Latente belastingvordering(en)**

Deze latentie heeft betrekking op de leningen og **488** **469**

Overzicht verloop latentie

Saldo 31-12-2011 469

Mutatie 2012 19

Saldo 31-12-2012 **488**

De mutatie voor 2013 bedraagt € 6.458,00

	31-12-2012	31-12-2011
4 Vlottende activa		
4.1 Voorraden		
Onderhoudsmaterialen	288	265
	<hr/>	<hr/>
De omloopsnelheid van de voorraden bedraagt 2,67 (2011: 2,61).		
5 Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	238	245
5.2 Gemeente	139	46
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	3.339
5.4 Overige vorderingen	312	166
5.5 Overlopende activa	158	257
	<hr/>	<hr/>
	847	4.053
	<hr/>	<hr/>

5.1 Huurdebiteuren

De huurachterstanden zijn naar tijdsduur en aantal huurders als volgt te splitsen:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2011	2012	2011	2012
Tot en met 1 maand	192	193	65	48
Groter dan 1 maand				
tot en met 2 maanden	50	49	31	32
Groter dan 2 maanden				
tot en met 3 maanden	37	24	37	38
Groter dan 3 maanden				
tot en met 4 maanden	19	19	26	26
Groter dan 4 maanden				
tot en met 5 maanden	22	11	38	23
Groter dan 5 maanden	21	26	48	71
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	341	322	245	238
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

De achterstand bedroeg 0,66% (2011: 0,64%) van de bruto jaarhuur (=12x huur december)

Exclusief vertrokken huurders c.q. uitgezette huishoudens bedraagt de achterstand 0,41% (2011: 0,40%)

Een achttal huurders valt onder de WSNP regeling. Onder bewindvoering lost men drie jaar een bepaald bedrag van de huurschuld af om vervolgens met een schone lei door te gaan.

Het aantal huisuitzettingen in verband met huurschuld bedroeg zeven.



	31-12-2012	31-12-2011
5.2 Gemeente		
Te vorderen bijdragen woningaanpassingen	139	46
	<u>139</u>	<u>46</u>
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting 2006 2007	-	216
Vennootschapsbelasting 2010 2011	-	3.123
	<u>-</u>	<u>3.339</u>
5.4 Overige vorderingen		
Onderhoudsdebiteuren	131	81
Te vorderen ziekgeld	-	1
Te vorderen energiekosten Nebo	124	60
Te vorderen pensioenpremie	-	7
Te vorderen rente	27	13
Te vorderen subsidie UWV	10	-
Te vorderen schadeuitkeringen	19	-
Overige posten	1	4
	<u>312</u>	<u>166</u>
5.5 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde deurwaarderskosten	147	116
Vooruitbetaalde rente	-	86
Vooruitbetaalde premies sociale verzekeringen	-	37
Vooruitbetaalde energiekosten	-	17
Overige	11	1
	<u>158</u>	<u>257</u>
6 Liquide middelen		
<i>Direct opvraagbaar</i>		
Kas	6	5
ING Bank	5.525	4.086
	<u>5.531</u>	<u>4.091</u>

PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
7 Eigen vermogen		
7.1 <i>Wettelijke en statutaire reserves</i>	p.m.	p.m.
7.2 <i>Overige reserves</i>		
<i>Stichtingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	159	138
Resultaat toevoeging	19	21
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	178	159
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
<i>Algemene Bedrijfsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	4.682	12.072
Jaarresultaat	5.206	-7.369
Resultaat toevoeging	-19	-21
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
Saldo einde boekjaar	9.869	4.682
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
Totaal overige reserves	10.047	4.841
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
7.3 Resultaat boekjaar	3.810	5.206
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
8 Voorzieningen		
8.1 Overige voorzieningen		
Saldo begin boekjaar	94	97
Dotatie	11	2
Onttrekking	-4	-5
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
Saldo einde boekjaar	101	94
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>

Hierin zijn opgenomen de mogelijk nog uit te keren gratificaties aan in dienst zijnde medewerkers.

Voor 2013 zal naar verwachting € 5.000,- worden uitgekeerd.



	31-12-2012	31-12-2011
9 Lang lopende schulden		
9.1 Gemeente	14.242	24.041
Kapitaalmarkt	192.721	193.974
Totaal	206.963	218.015

<i>Saldo per 31-12-2011</i>	218.015
Nieuw aangetrokken leningen	9.500
Afgeloste leningen	-12.927
Reguliere aflossingen	-7.625
Saldo per 31-12-2012	206.963

Overzicht looptijd:

Leningen met looptijd < 5 jaar	36.989
Leningen met looptijd > 5 jaar	169.974
	206.963

De te betalen aflossing op de leningen bedraagt volgend boekjaar € 6.725.000,-.

Het gemiddelde percentage van de uitstaande leningen bedroeg over 2012 4,83%.

De borgstelling door de gemeente is volledig overgedragen aan de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw vanaf 1 april 1994.
Alle nieuwe leningen zullen eveneens door het WSW worden geborgd.

10 Schulden op korte termijn

10.1 Schulden aan leveranciers	1.512	1.191
10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	249	228
Vennootschapsbelasting 2012 (incl. verrekening 2006 2007)	438	-
	687	228

	31-12-2012	31-12-2011
10.3 Overige schulden		
Te betalen assurantiekosten	12	12
Te betalen kosten waterrechten	1	1
Te betalen schoonmaakkosten	-	3
Te betalen kosten Nieuw Lokaal Akkoord	-	108
Te betalen accountantskosten	28	28
	<hr/>	<hr/>
	41	152
	<hr/>	<hr/>
10.4 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	4.375	4.979
Vooruitontvangen huur	253	172
Vooruitontvangen huurmatiging	193	201
Te verrekenen met huurders	36	71
Kruisposten en overige nog te verrekenen bedragen	42	31
	<hr/>	<hr/>
	4.899	5.454
	<hr/>	<hr/>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

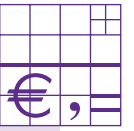
Voorziening voor pensioenen

Christelijke Woningstichting Patrimonium heeft voor haar werknemers een toegezegde-pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers hebben op de pensioengerechtigde leeftijd recht op een pensioen dat is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon berekend over de jaren dat de werknemer pensioen heeft opgebouwd bij Christelijke Woningstichting Patrimonium. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij het bedrijfstak-pensioenfonds SPW.

De dekkingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt per ultimo 2012 106%.

Obligoverplichting

Het obligo over de WSW gegarandeerde leningen bedraagt € 7.968.076,-.



Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over het boekjaar 2012 (× € 1.000,-)

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Bedrijfsopbrengsten		
11 Huren		
<i>Te ontvangen netto huur</i>		
a. woningen en woongebouwen	36.148	35.231
b. onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.127	1.090
Subtotaal	<u>37.275</u>	<u>36.321</u>
 <i>Af: huurderwing</i>		
Wegens leegstand	597	441
	<u>597</u>	<u>441</u>
Totaal	<u>36.678</u>	<u>35.880</u>

De huurprijzen zijn bij aanvang van de exploitatie door de overheid vastgesteld. Daarna zijn zij onderworpen aan de algemeen geldende voorschriften met betrekking tot de huuraanpassingen.

De hogere huuropbrengst ad € 954.000,- ten opzichte van vorig boekjaar is als volgt te verklaren:

a. de algemene huurverhoging per 1 juli	638
b. streefhuur	310
c. huuraanpassingen i.v.m. aanleg cv, portiekafsluitingen, isolatie, liften e.d.	65
d. uit exploitatie nemen van woningen i.v.m. verbouwing	-24
e. nieuwbouw / renovatie	414
f. div. huurverlagingen	-10
g. aankoop	25
h. huurverlaging Talmahuis	-498
i. afrekening ZINN	34
Totaal	<u>954</u>

De hogere huurderwing wordt grotendeels veroorzaakt doordat woningen later konden worden verhuurd door de asbestinventarisatie.



	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
12 Opbrengsten servicecontracten		
<i>Te ontvangen vergoedingen</i>		
a. vergoedingen, leveringen en diensten	1.995	1.837
b. contributies	37	37
	<u>2.032</u>	<u>1.874</u>
<i>Af: Vergoedingsderving</i>		
Wegens leegstand	61	29
Subtotaal	<u>61</u>	<u>29</u>
Totaal	<u>1.971</u>	<u>1.845</u>
<p>Dit betreft de bedragen welke de huurders boven de netto huurprijs betalen voor servicekosten en glasverzekering. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.</p>		
<p>De te ontvangen vergoedingen zijn ten opzichte van het voorgaande boekjaar gewijzigd als gevolg van:</p>		
a. verhoging i.v.m. kostenstijgingen	106	
b. nieuwbouw	20	
Per saldo hoger	<u>126</u>	
13 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.382	0
	<u>1.382</u>	<u>0</u>
<p>Dit betreft het netto resultaat van de verkoop van de Neboflat</p>		
Verkoopprijs	4.200	
Restant boekwaarde	2.818	
Totaal	<u>1.382</u>	

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
14 Overige bedrijfsopbrengsten		
<i>Diversen</i>		
Vergoeding klein onderhoud, ontstopping en onderhoud cv	442	411
Huren zendantennemasten	70	74
Diverse vergoedingen	13	13
	<u>525</u>	<u>498</u>

Bedrijfslasten

15 Afschrijvingen op materiële activa en vastgoedportefeuille

Dit betreft afschrijvingen op activa ter exploitatie

Woningen en woongebouwen	7.656	8.289
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	499	392
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	243	228
	<u>8.398</u>	<u>8.909</u>
Totaal	<u>8.398</u>	<u>8.909</u>

16 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-3.606	830
- Overige waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.301	-
	<u>-1.305</u>	<u>830</u>
Totaal	<u>-1.305</u>	<u>830</u>

Overige waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie

De opwaardering is een gevolg van enerzijds het aanpassen van parameters en een looptijdverlenging tot minimaal 15 jaar. Dit ten gevolge van de wijziging van de RJ 645. Anderzijds is er gekozen voor een andere complexindeling. De complexen worden nu ingedeeld op wijkniveau.



	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
17 Erfpacht		
Betreft verschuldigde canons aan:		
Gemeente	<u>1</u>	<u>1</u>
18 Lonen en salarissen	<u>1.945</u>	<u>1.805</u>
De toename van de salarissen wordt veroorzaakt door:		
- Cao-stijgingen	22	
- Mutaties in fte	-15	
- In/uit dienst	121	
- Uitzendkrachten	-9	
- Toekenning periodiek	19	
- Fietsenplan	-1	
- Vakantiegeld	9	
- Diversen	-6	
	<u>140</u>	
Het gemiddelde aantal werknemers bedroeg in 2012: 42,2 (2011: 40,0). Deze werknemers zijn (per 31-12-2012) werkzaam op de afdelingen:		
- Directie/secretariaat	4	
- Financiële administratie	7	
- Verhuur en bewonerszaken	9	
- Technische dienst	23	
	<u>43</u>	
Het salaris van de directeur-bestuurder was in 2012 conform de beloningscode bestuurders voor woningcorporaties en bedroeg in het verslagjaar € 151.247,- incl. vakantiegeld en de pensioenkosten (2011: € 141.527,-).		
19 Sociale lasten	<u>178</u>	<u>151</u>
De toename van de sociale lasten wordt per saldo veroorzaakt door lagere ziekengelduitkering t.o.v. 2011, mutaties in de fte en cao-stijgingen.		
20 Pensioenpremies	<u>348</u>	<u>317</u>
De toename van de pensioenpremies wordt mede veroorzaakt door mutaties in de fte en cao-verhogingen.		

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
21 Onderhoudslasten		
Dit betreft de kosten voor materiaal en uitgevoerde werken door derden.		
Totale kosten onderhoud	9.892	11.596
Af: - verantwoord in de post salarissen en sociale lasten	1.638	1.465
- overige lasten: diversen	372	518
Saldo	<u>7.882</u>	<u>9.613</u>

Specificatie totale kosten onderhoud

	Begroting	Aanvulling begroting nieuw	Aanvulling begroting vervallen	Bij: overlopend werk 2011 naar 2012	Af: overlopend werk 2012 naar 2013	Totaal begroting 2012	Werkelijke kosten 2012
Dagelijkse reparaties van							
beperkte omvang	3.263	9	-80			3.192	2.858
Periodiek buitenschilderwerk	551	2	-67		-25	461	445
Centrale verwarming	915		-122			793	651
Lift	466					466	475
Mutatie onderhoud	1.306					1.306	1.514
Buitengewoon onderhoud	2.920	989	-847		-288	2.774	2.626
Kosten toezicht	1.320					1.320	1.056
Aandeel beheerskosten	243					243	267
	<u>10.984</u>	<u>1.000</u>	<u>-1.116</u>	<u>0</u>	<u>-313</u>	<u>10.555</u>	<u>9.892</u>

22 Leefbaarheid	<u>1.197</u>	<u>1.194</u>
------------------------	---------------------	---------------------

In deze post zijn opgenomen de kosten voor:

- Nieuw Lokaal Akkoord	627
- verbetering woonomgeving	418
- extra schoonservice	97
- huismeester	55

1.197

23 Lasten servicecontracten

Totale kosten overige goederen en diensten	2.000	1.850
Af: verantwoord onder salarissen en sociale lasten	34	35
Saldo	<u>1.966</u>	<u>1.815</u>



	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
24 Overige bedrijfslasten		
Belastingen, verzekeringen en contributie landelijke federatie	2.788	2.655
Huisvestingskosten	127	140
Bestuurskosten	84	90
Overige personeelskosten	200	193
Accountantskosten	105	105
Algemene kosten	822	1.214
	4.126	4.397
<i>Belastingen, verzekeringen en contributie landelijke federatie</i>		
Belastingen	2.545	2.445
Premie verzekeringen	181	148
Contributie Aedes	62	62
	2.788	2.655
<i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud dienstgebouw	27	36
Belastingen	9	12
Verzekeringen	1	1
Gas, water en elektra	35	36
Overige huisvestingskosten	55	55
Subtotaal	127	140
<i>Bestuurskosten</i>		
Kostenvergoeding: raad van commissarissen	66	67
Reis-, verblijf-, vergaderkosten en attenties	18	23
Subtotaal	84	90
<i>Overige personeelskosten</i>		
Reis- en verblijfkosten	25	24
Voorziening jubilea e.d.	-7	-2
Overige personeelskosten	182	171
Subtotaal	200	193

	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Accountantskosten		
Het onderzoek van de jaarrekening	44	61
Advieskosten op fiscaal terrein	50	44
Andere niet-controlediensten	11	-
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	105	105
	<hr/>	<hr/>
Algemene kosten		
Onderhoud, belasting, verzekering en brandstofverbruik vervoermiddelen	57	64
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	79	81
Porti en telefoon	72	74
Contributie en abonnementen	9	11
Kosten automatisering	125	135
Kosten woonruimteverdeling	16	33
Kosten samenwerkende corporaties	31	43
Public Relations en advertentiekosten	46	67
Ontsmetting e.d.	5	5
Gerechtelijke procedures	33	25
Kosten huurdersverenigingen	39	38
Stichtingsactiviteiten	29	18
Energiekosten bij leegstand	29	96
Energie- en schoonmaakkosten parkeergarages e.d.	25	19
Vogelaarheffing	-	366
Heffing bijzondere projectsteun	113	-
Strategisch voorraad beheer	35	-
Daklozenproject	-	14
Taxatiekosten	-	86
Visitatie	9	6
Bijdrage GRAS	6	8
Kosten bezwaar tegen Vogelaarheffing	-	5
Diverse exploitatielasten	64	20
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal	822	1.214
	<hr/>	<hr/>

Bijdragen Lokaal Akkoord zijn vanaf 2012 verantwoord onder leefbaarheid, 2011 gecorrigeerd.



	Boekjaar 2012	Boekjaar 2011
Financiële baten en lasten		
25 <i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
De rentebaten bestaan uit:		
a. liquide middelen en deposito's	91	344
b. bouwrente		469
	<u>91</u>	<u>813</u>
26 <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
De rentelasten bestaan uit:		
a. betaalde rente	10.524	10.935
b. correctie transitorische rente e.d.	-604	-203
	<u>9.920</u>	<u>10.732</u>
27 Belastingen (Vpb)	<u>2.181</u>	<u>-5.934</u>
- vennootschapsbelasting boekjaar	2.200	
- mutatie in de belastinglatentie	-19	
	<u>2.181</u>	

Het toepasselijke belastingtarief is 25%.

Het effectieve belastingtarief is 30%.

Het verschil wordt veroorzaakt doordat sprake is van beperkte fiscale afschrijvingscapaciteit.

Overige gegevens

Voorstel bestemming resultaat

Voorgesteld wordt om het in het boekjaar 2012 behaalde resultaat in zijn geheel toe te voegen aan de reserves.

Effecten woonakkoord voor de bedrijfswaarde

Wanneer we rekening houden met de uitgangspunten van het woonakkoord dan zal de bedrijfswaarde 70 miljoen lager uitvallen.

Overige gegevens

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening 2012 vastgesteld op 10 juni 2013.

ing. A. de Vries

De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2012 goedgekeurd in de vergadering van 10 juni 2013.

E. de Haas, voorzitter

J.P. van Mechelen, vicevoorzitter

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Christelijke Woningstichting Patrimonium

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2012 van Christelijke Woningstichting Patrimonium te Groningen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. De directeur-bestuurder van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als hij noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

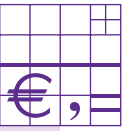
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting Patrimonium per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Groningen, 19 juni 2013

Deloitte Accountants B.V.
was getekend: P. Rienks RA



HOOFDSTUK

4





Kengetallen

Boekjaar	2012	2011	2010	2009	2008
AANTAL VERHUURENHEDEN:					
1. Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie					
vooroorlogs	587	587	587	587	585
na-oorlogs	6.172	6.233	6.113	6.113	6.115
b. in aanbouw	-	-	-	-	-
2. Parkeergarages en autoboxen	799	799	623	625	625
3. Overige objecten	431	431	431	406	406
Totaal	7.989	8.050	7.754	7.731	7.731

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000,-)

1. Eigen vermogen	13.857	10.047	4.841	3.718	3.611
2. Voorzieningen	101	94	97	99	82
3. Huren	36.678	35.880	35.243	34.173	33.117
4. Vergoedingen	1.971	1.845	1.782	1.875	1.721
5. Jaarresultaat	3.810	5.206	-7.369	107	-4.345

ALGEMEEN

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,66	0,64	0,67	0,63	0,70
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren	1,23	1,23	1,05	1,13	1,18
3. Algemene Bedrijfsreserve einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	37,18	27,66	13,15	10,36	10,40
4. Algemene Bedrijfsreserve einde boekjaar per woning in exploitatie	2.049	1.472	698	533	521
5. Rentepercentage welke gehanteerd wordt bij: - interne financiering	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
6. Jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen	27,50	51,82	-152,22	2,88	-122,5
8. Huurkapitalisatiefactor	5,91	6,21	5,50	5,60	5,92
Totaal economische waarde (per 31-12)	848	847	856	863	775
Totaal bedrijfswaarde (per 31-12)	359	318	312	290	325
Totaal vaste activa (per 31-12)	220	228	224	208	200

(x € 1.000.000,-)

Uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekeningen zijn:

- huurstijging
 - vanaf 1/7/2013 4,00%
 - vanaf 1/7/2014 tm 2017 3,00%
 - vanaf 1/7/2018 2,00%
- huurderving 1,00%
- variabele lastenstijging
 - vanaf 1/7/2013 3,00%
- stijging onderhoudslasten 3,00%
- rente 5,25%
- groot onderhoud (incl. schilderwerk) is per complex per jaar opgenomen

Financiële kerngegevens en prognoses

Prognoses resultaat

	2013	2014	2015	2016	2017
Resultaat (in € 1.000,-)					
a. Bedrijfsopbrengsten	42.062	43.325	44.600	45.504	44.720
b. Bedrijfslasten	29.135	32.926	33.743	36.164	34.618
Saldo	12.927	10.399	10.857	9.340	10.102
c. Rentebaten	100				
d. Rentelasten	9.506	9.177	8.833	8.459	8.608
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.521	1.222	2.024	881	1.494
h. Belastingen	2.371	1.825	1.942	1.643	1.546
Jaarresultaat	1.150	-603	82	-762	-52

Prognoses balansposten

Ontwikkeling balansposten (in € 1.000,-)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eigen vermogen	13.857	15.007	14.404	14.486	13.724	13.672
Overige voorzieningen	101	101	101	101	101	101
Schulden lange termijn	206.963	200.238	193.193	185.812	178.096	180.686
Materiële vaste activa	206.818	201.338	195.873	191.608	187.819	194.573
Vastgoed beleggingen	14.088	14.088	14.088	14.088	14.088	14.088
Financiële vaste activa	488	495	501	508	516	517
Vlottende activa	6.882	6.287	3.920	693	-4.217	-8.107
Schulden op korte termijn	7.355	6.862	6.684	6.498	6.285	6.612

Prognoses kengetallen

Financiële kengetallen (in%)	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit	6,1	6,8	6,7	7,0	6,9	6,8
Solvabiliteit (actuele waarde)	43,6					
Rentabiliteit totaal vermogen	6,6	4,8	4,0	4,3	3,9	4,3
Rentabiliteit eigen vermogen	36,8	7,7	-4,2	0,6	-5,6	-0,4
Current Ratio	0,9	0,9	0,6	0,1	-0,7	-1,2



Investerings en uitgaven t.b.v. volkshuisvesting afgesloten boekjaar

	2012	
	totale investering, uitgave c.q. opbrengst (in € 1.000,-)	onrendabel deel (in € 1.000,-)
F. Treffen van voorzieningen	4.139	n.v.t
G. Feitelijke onderhoudsuitgaven (incl. leefbaarheid) - overige (direct t.l.v. winst- en verliesrekening)	9.079	n.v.t
Totaal aan investeringen, uitgaven c.q. opbrengsten	13.218	

Toekomstige investeringen en uitgaven t.b.v. volkshuisvesting

	2013	2014	2015
	totale investering, uitgave c.q. opbrengst (in € 1.000,-)	totale investering, uitgave c.q. opbrengst (in € 1.000,-)	totale investering, uitgave c.q. opbrengst (in € 1.000,-)
F. Treffen van voorzieningen	3.500	3.588	4.577
G. Feitelijke onderhoudsuitgaven - overige (direct t.l.v. winst- en verliesrekening)	9.530	9.844	10.091
Totaal aan investeringen, uitgaven c.q. opbrengsten	13.030	13.432	14.668

Alleen die regels zijn gebruikt die van toepassing zijn op de situatie van Patrimonium.
De lettervolgorde van de diverse regels is conform de bijlagen van het Bbsh.

Kerngegevens volkshuisvesting en prognoses

Samenstelling bezit afgelopen boekjaar

Samenstelling	2012 Aantal in eigendom
A. Woningen	
- goedkoop	1.947
- betaalbaar	3.945
- duur	484
- totaal	6.376
Totaal wooneenheden	6.376
F. Bijzondere woongebouwen	383
G. Bedrijfsruimten/winkels/garages	919
H. Overig bezit	311

Ontwikkeling voorraad woningen en wooneenheden

	2012		2013		2014		2015	
	Goed- koop	Overig	Goed- koop	Overig	Goed- koop	Overig	Goed- koop	Overig
Stand begin jaar:								
- aantal woningen	2.330	4.429	2.330	4.429	2.330	4.429	2.330	4.429
Nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop van								
- toegelaten instelling	-	-	-	-	-	-	-	-
- overigen	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-	-	-

Huurontwikkeling

	2012
Gerealiseerde jaarhuuropbrengst wooneenheden (in € 1.000,-)	36.148
Hurderving (in € 1.000,-)	518
Aantal leegstaande woningen per ultimo boekjaar 3-12 maanden	7
Aantal leegstaande woningen per ultimo boekjaar >12 maanden	0
Huurverhoging in procenten per 1 juli	2,3%
Stijging huursom in procenten	2,22%



Kwaliteitsbeleid

	Aantal woon- gelegenheden	2012	
		Investering/uitgaven (in € 1.000,-)	
		Eigen beheer	Derden
A. Klein onderhoud			
A1 Klachten- en mutatieonderhoud			
- uitgaven t.l.v. voorziening			
- overige onderhoudsuitgaven	6.759	1.723	3.380
A2 Planmatig onderhoud			
- overige onderhoudsuitgaven	565	-	509
A3 Overig klein onderhoud			
- overige onderhoudsuitgaven	6.759	-	1.289
B Groot onderhoud excl. aangekocht bezit			
- overige onderhoudsuitgaven	2.099	-	2.291
C Woningverbetering	886	-	3.956
D Energiebesparende maatregelen	262	-	272
Totaal investering/uitgaven		1.723	11.697

Duurzaam bouwen en leefbaarheid

	Aantal woon- gelegenheden	2012
		Investering/uitgaven (in € 1.000,-)
B Leefbaarheid		
- overige activiteiten	6.759	570

Betrekken bewoners bij beleid en beheer

	2012
Gestructureerd overleg met bewoners	Ja
Is er een klachtencommissie	Ja
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 5,73

Verhuur

1 Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie werd verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	≤ € 366,37	> € 366,38	> € 524,37	
< 65 jaar	≤ € 22.025		76	153	29	
	> € 22.025		12	54	17	
≥ 65 jaar	≤ € 20.675		2	20	5	
	> € 20.675		0	6	3	
Subtotaal:			90	233	54	377

2 Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie werd verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse:	≤ € 366,37	> € 366,38	> € 524,37	
< 65 jaar	≤ € 29.900		13	59	28	
	> € 29.900		0	9	11	
≥ 65 jaar	≤ € 28.225		0	8	1	
	> € 28.225		0	1	4	
Subtotaal:			13	77	44	134

3 Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie werd verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse:	≤ € 366,37	> € 366,38	> € 561,98	
< 65 jaar	≤ € 29.900		2	30	22	
	> € 29.900		0	5	7	
≥ 65 jaar	≤ € 28.225		0	0	0	
	> € 28.225		0	0	0	
Subtotaal			2	35	29	66

Totalen 1, 2, 3

577

Bovenstaand schema is gebaseerd op de richtlijnen van het Ministerie van BZK zoals die van kracht zijn bij het opstellen van dit jaarverslag



kunstwerk gevel Bentismaheerd

Peizerweg 136 - Groningen
Postbus 907
9700 AX Groningen

Tel. (050) 529 99 99
Fax (050) 529 99 33

info@patrimonium-groningen.nl
www.patrimonium-groningen.nl



christelijke
woningstichting

PATRIMONIUM