

bestuursverslag en jaarrekening 2025

Voorwoord: koerscorrectie

Vijf jaar geleden heeft Patrimonium veel plannen gemaakt voor nieuwbouw en comfortverbetering van haar bestaande woningen. Als mooie voorbeelden noem ik de bouw in de Zeeheldenbuurt van 99 nieuwe energiezuinige woningen en de forse energiebesparende maatregelen bij de opknapbeurt van onder andere de Rivierenbuurt, Fruitbuurt en de Bark. We hebben met onze projecten gelukkig een grote slag geslagen ten aanzien van de ambities in onze portefeuille.

Deze plannen zijn gemaakt in een tijd dat de rente op leningen laag was, de (grond)prijzen nog niet enorm gestegen waren en met de overheid een zeker toekomstig huurinkomstenniveau was afgesproken om de investeringen mogelijk te maken. Het bezwaar dat in de afspraak over huurinkomsten zit, is dat huidige huurders ook meebetalen aan de investeringen voor vooral nieuwe woningen voor onze woningzoekenden. Dat bezwaar wordt uiteraard ook door huurders en Woonbond geuit en heeft ertoe geleid dat geen enkel jaar de afgesproken huurverhoging is gehaald. Fijn voor huurders waarvoor het leven al duur genoeg is, maar slecht voor onze mogelijkheden tot investeren. De overheid vult het verschil niet aan, blijft onveranderd zelfs fors winstbelasting heffen terwijl corporaties geen winst maken; alle opbrengsten gaan weer naar onze (toekomstige) huurders.

Oplopende kosten en tegenvallende opbrengsten kunnen corporaties niet lang volhouden, ook Patrimonium niet. We hebben onze koers in 2025 verlegd. We blijven uiteraard op een goede en verantwoorde manier onze huidige woningen, wijken en huurders bedienen. We hebben al veel kunnen doen de laatste jaren. We gaan wel kijken hoe we de nadruk kunnen leggen op het toevoegen van woonruimte voor de enorme rij woningzoekenden. Hoe we dat gaan doen, gaan we in 2026 uitwerken, uiteraard in overleg met onze huurdersvertegenwoordiging. Tegelijkertijd zullen we, samen met andere corporaties en de gemeente, blijven hameren op dat er meer geld nodig is voor de oplossing van de woonproblematiek. We blijven ons best doen!

Dit bestuursverslag over 2025 beschrijft waar we staan in de uitvoering van ons *Koersplan 2021+*, ons ondernemingsplan voor de jaren 2021-2025 en verder. Elk hoofdstuk laat zien wat we op dat thema hebben gedaan in 2025 met aan het begin een samenvatting van de punten uit onze agenda en of we die punten in 2025 hebben behaald of niet.

Veel leesplezier.

Peter Manders
directeur-bestuurder Patrimonium Barendrecht

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

Samenvatting	4
Missie, motto, kernwaarden en koers	8
1. Voldoende beschikbare woningen	9
2. Betaalbaar wonen	15
3. Verduurzamen	22
4. Prettig wonen in de wijk	24
5. Onze huurder centraal	29
6. Organisatie	35
7. Governance	42
8. Financiële continuïteit	55
Balans	64
Winst-en-verliesrekening	66
Kasstroomoverzicht	67
Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva.....	70
Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	73
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	79
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	82
Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB	83
Toelichting op de balans	83
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	98
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	100
Winst-en-verliesrekening (gescheiden DAEB/niet-DAEB)	109
Overige toelichtingen	111
Bijlagen	113
Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium	114
Bijlage 3. Organisatiegegevens	118
Overige gegevens	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Samenvatting

Voldoende beschikbare woningen

In de Zeeheldenbuurt zijn 88 woningen gesloopt en in 2025 99 woningen opgeleverd. Deze 64 appartementen en 35 eengezinswoningen zijn duurzaam, energiezuinig en toekomstbestendig en inmiddels ook allemaal in 2025 verhuurd. In de Lekstraat zijn 8 maisonnettes en 7 garages gesloopt en in 2025 zijn er 12 duurzame, energiezuinige en toekomstbestendige vierkamerappartementen opgeleverd en verhuurd.

In 2025 zijn in 230 woningen veiligheidskeuringen uitgevoerd. Eind 2025 voldeden 845 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

In 2025 zijn 9 planmatig onderhoudsprojecten gepland, die alle zijn uitgevoerd en opgeleverd.

Betaalbaar wonen

Eind 2025 was ons woningbezit 2.924 woningen. We hebben 242 woningen regulier verhuurd. We hebben voldaan aan het minimale percentage van 95 procent passend toewijzen. 98,8 procent van de vrijgekomen woningen is passend toegewezen. De mutatiegraad kwam uit op 5%.

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70 procent van ons bezit beschikbaar en betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 162 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In 2025 was dat 67 procent, omdat we iets meer woningen aan de secundaire doelgroep hebben verhuurd. Hiermee voldoen we niet aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 70 procent).

In 2025 was de betalingsachterstand 0,64% van de jaarhuur. Onze medewerkers steken veel tijd en energie in preventie bij huurachterstanden. Hiermee willen we voorkomen dat de problemen groter worden. In 2025 hebben we 28 huurders aangemeld bij Vroegsignalering gemeente Barendrecht. Barendrecht kent sinds 2018 een doorstroomregeling om de doorstroom uit grote woningen te bevorderen. Patrimonium voert deze gemeentelijke regeling uit. In 2025 zijn 7 doorstromingen gerealiseerd. We hebben in 2025 geen sociale huurwoningen verkocht vanwege de druk op de woningmarkt. Er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop.

In 2025 hebben we 41 vergunninghouders gehuisvest in 17 woningen. Daarmee hebben we onze taakstelling voor 2025 niet gerealiseerd. Die bedroeg 65 personen. Daarnaast hebben wij 9 woningen tijdelijk verhuurd aan de gemeente voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In 2025 hebben we 20 urgent woningzoekenden gehuisvest.

We hebben met drie partners (stichting De Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2025 hebben we één woning verhuurd aan een instelling.

In 2025 is de huur met gemiddeld 4,5% verhoogd; 252 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Verduurzamen

Ons woningbezit heeft gemiddeld label A. Eind 2025 lagen op 2.145 woningen van Patrimonium zonnepanelen.

Prettig wonen in de wijk

In 2024 heeft Patrimonium een vertaling gemaakt van de doelstellingen in het *Koersplan 2021+* naar kerntaken voor sociaal beheer. Dit resulteerde in vijf kerntaken: 1. Verbinden, 2. Schoon, heel en veilig, 3. Overlast en woonfraude, 4. Participatie, 5. Voorlichten. Per kerntaak zijn er in 2025 diverse activiteiten opgepakt en uitgevoerd.

Er zijn veel huurders die onze extra aandacht (nodig) hebben of krijgen. In 2025 waren er 9 nieuwe aanmeldingen bij LZN. Er zijn 10 woonfraudegevallen gemeld, waarvan 6 onterecht, in 2 gevallen heeft bewoner zelf de huur opgezegd en 2 gevallen lopen door in 2026.

De wijkbeheerder heeft in 2025 opnieuw zicht gehouden op het tuinonderhoud. In bijna alle gevallen is het gelukt om het tuinonderhoud snel te verbeteren. Er zijn 24 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 18 afgesloten zijn. Huurders kunnen gebruikmaken van de uitleenfaciliteit voor tuingereedschap. Daarnaast hebben we veel aandacht geschonken aan brandveiligheid in de vorm van complexschouwen en gesprekken met bewonerscommissies.

Buurtbemiddeling heeft in 2025 in totaal 59 zaken behandeld waarvan 17 op adressen van Patrimonium.

Er zijn verschillende initiatieven genomen om bewoners te betrekken bij hun woonomgeving, zoals eat, meet en greets met betrokkenheid van Vluchtelingenwerk, Samen-in-de-Buurtprijs, nieuwe leefbaarheidsgroep, gesprekken over ontmoetingsruimtes en belonen van inzet actieve bewoners.

Onze huurder centraal!

We meten de klanttevredenheid continu en onze klanten waarderen ons in 2025 met een 7,2. We doen ook mee met de landelijke Aedes Benchmark. In 2025 was de score voor het huurdersoordeel beter dan vorig jaar. Het resulteerde in een score A.

In 2025 waren 10 bewonerscommissies actief, die veel initiatieven hebben genomen. In de loop van het jaar zijn er 2 beëindigd. Voor de vierde keer werd een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies met het thema 'Veiligheid'. Door de aangescherpte regels rondom brandveiligheid en de gevolgen daarvan in onze woongebouwen was het een nuttig onderwerp om met de commissies gezamenlijk te bespreken.

De gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht, de drie grote woningcorporaties en hun huurdersorganisaties voor de periode 2022-2025 zijn in uitvoering. Voor 2025 is ervoor gekozen om met elkaar gerichte inzet te bewerkstelligen op de belangrijkste focuspunten uit de prestatieafspraken. In 2025 is er hard gewerkt aan nieuwe Prestatieafspraken. De verwachting is dat de prestatieafspraken medio 2026 ondertekend worden.

Ook met de Bewonersraad heeft Patrimonium afspraken gemaakt over prestaties en samenwerking in 2025.

Organisatie

In 2025 hebben we samen met medewerkers, RvC, Bewonersraad en andere belanghebbenden ons koersplan herijkt tot een *Koersplan 2026+*.

Ook in 2025 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2025 (maar ook de komende jaren): wendbare organisatie, ontwikkeling medewerkers en organisatie, goed werkgeverschap, vitaliteit, corporate communicatie en legitimatie van de organisatie.

Eind 2025 was de vaste personele samenstelling 27,03 fte's. Dat is minder dan eind 2024. Er zijn 4 medewerkers aangetrokken en 5 vertrokken. Eind 2025 waren 15 medewerkers ingehuurd als gevolg van ziekte, specifieke benodigde expertise, het niet kunnen invullen van vacatures en de grote hoeveelheid vastgoedprojecten. Het ziekteverzuim over 2025 is uitgekomen op 6,4%.

In 2025 is een start gemaakt met het inzichtelijk maken van ons digitale DNA. Hiervoor zijn er eind 2025 per afdeling of team gesprekssessies geweest met een consultant van Chaptr2.

De organisatie voor bedrijfshulpverlening (bhv) bestond eind 2025 uit 5 medewerkers. In 2025 hebben 3 bhv-medewerkers de herhalingscursus gevolgd. Het bhv/calamiteitenplan was in 2025 gereed. In 2025 zijn ook de cyclicontroles op blusmiddelen, noodverlichting en verbanddozen geweest.

In 2024 is als pilotjaar gestart met een andere manier van interactie tussen leidinggevende en medewerker: het goede gesprek, gesprekken op basis van tweerichtingsverkeer, regelmatig terugkerende gesprekken/werkoverleg, gelijkwaardigheid en wederkerigheid, mensgericht, aandacht voor de persoon, waardering, aandacht voor ambitie, kwaliteiten, ontwikkeling en resultaten. Inmiddels is deze manier van gesprekken voeren volledig omarmd en zijn separaat spelregels voor belonen opgesteld.

In 2025 zijn de afdelingen met de uitslagen van de in 2024 gehouden Werkdruk/PSA-scan, indien nodig, aan de slag gegaan en staan de aandacht thema's op de agenda's van de afdelingsoverleggen.

Governance

De heer S. Romijn is, met een positief advies vanuit de RvC en een positieve zienswijze van de autoriteit woningcorporaties (Aw), herbenoemd per 1 juli 2025 als commissaris voor een termijn van vier jaar.

Financiële continuïteit

Het jaarresultaat 2025 na belastingen is uitgekomen op +/- € 14,8 miljoen. Het eigen vermogen is met eenzelfde bedrag gedaald. Het leeuwendeel van dit resultaat wordt veroorzaakt door de waardeverandering van het bezit. De operationele kasstroom is uitgekomen op € 8,5 miljoen (vorig jaar € 3,4 miljoen). De grootste afwijking ten opzichte van vorig boekjaar is een lagere uitgave onderhoudslasten (daling € 3,4 miljoen ten opzichte van 2024). Onze belangrijkste financiële ratio's voldoen ultimo 2025 ruim aan de norm. De ICR ligt met 2,34 boven de norm van 1,4. Daarnaast ligt de LTV op 39,7% waar deze maximaal 70% mag zijn. En de solvabiliteit 52,9 %, waar deze minimaal 30% moet zijn.

Missie, motto, kernwaarden en koers

Missie

Mensen een thuis bieden in Barendrecht: *Thuis in Barendrecht*. We leveren meer dan alleen een betaalbare en veilige woning, we vinden ook een leefbare woonomgeving erg belangrijk. Hieraan werken we intensief samen met huurders, medewerkers en partners.

Motto

Vertrouwd dichtbij: een woonstichting die belanghebbenden verbindt en naar klanten luistert; die wordt ervaren als een deskundige en betrouwbare partner met oog voor ontwikkeling, en die iedere medewerker en iedere klant perspectief biedt.

Kernwaarden

Lokaal betrokken. We zijn stevig verankerd in de Barendrechtse samenleving en we zijn betrokken bij onze huurders, samenwerkingspartners en collega's. We zijn een natuurlijke partner voor inwoners van Barendrecht en maatschappelijke partijen.

Samen. In Barendrecht en de regio leggen we verbindingen tussen klant en samenwerkingspartner en tussen partijen onderling, we zijn transparant en betrouwbaar in wat we doen zowel buiten als binnen onze organisatie. Onze uitgangspunten in samenwerken zijn onderling vertrouwen, gedeelde verantwoordelijkheid en iedereen neemt ook zijn verantwoordelijkheid.

Sociaal. We staan midden in de samenleving en zijn open en toegankelijk; we nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, klanten en partners nemen gemakkelijk contact op en we houden als collega's rekening met elkaar.

Koers

We focussen ons op:

- Voldoende beschikbare woningen
- Betaalbaar wonen
- Verduurzamen
- Prettig wonen in de wijk
- Financieel gezonde en wendbare organisatie

In dit bestuursverslag laten we per focuspunt zien hoe we dat in 2025 gedaan hebben.

1. Voldoende beschikbare woningen

In Barendrecht zijn meer woningen nodig in het sociale- en middenhuursegment. De ruimte is schaars en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving hoog. Samen met de gemeente onderzoeken we verschillende mogelijkheden hoe we toch de komende jaren meer woningen kunnen realiseren. We zetten ons dan ook maximaal in op extra betaalbare woningen in Barendrecht.

Koersplan 2021-2025

- Maximaal inzetten op betaalbare nieuwbouw: realiseren nieuwbouwprojecten aan Talmaweg, Zeeheldenbuurt, Lekstraat en participeren in de ontwikkeling van de Stationstuinen ✓
- Ruimte bieden aan de middeninkomensgroep
- Met de gemeente de mogelijkheden onderzoeken van inbreidings- en herontwikkelingslocaties evenals transformatie van bestaande gebouwen ✓

Nieuwbouw

Zeeheldenbuurt

In de Zeeheldenbuurt zijn 84 woningen gesloopt en 99 woningen toegevoegd waarvan 64 appartementen en 35 eengezinswoningen. De woningen en appartementen zijn in 2025 opgeleverd en verhuurd.

Lekstraat

In de Lekstraat zijn 8 maisonnettes en 7 garages gesloopt en 12 vierkamerappartementen opgeleverd.

Stationstuinen

De Stationstuinen betreft de gebiedsontwikkeling aan de oostzijde van het NS-station. Het ruimtelijke besluitvormingstraject loopt al vanaf 2017. In deze gebiedsontwikkeling werken we samen met twee andere corporaties. Deze samenwerking is gestart op het gebied van Vastgoedontwikkeling en is in 2025 uitgebreid met een projectleider Wonen. Hiermee willen we als gezamenlijke corporaties een zo maximaal mogelijk volkshuisvestelijk resultaat behalen. De projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep, projectontwikkelaars en projectteam. De samenwerking bevalt goed en zorgt voor een eenduidige en duidelijke vertegenwoordiging van de woningcorporaties.

Afgelopen jaren is er met de private eigenaar en de ontwikkelentiteit van het kerngebied gewerkt aan het uitwerken van Veld A, de eerste fase. Eind 2024 is hier na een moeizaam traject en interventie door de versnellingstafel een akkoord bereikt over de uitgangspunten voor de ontwerpfasen van Veld A. In 2025 is ook het bestemmingsplantraject voor de eerste deelplannen in dit gebied afgerond met een uitspraak van de Raad van State die de ontwikkelingen in deze eerste fase mogelijk maakt. Patrimonium neemt als gevolg van de optimalisaties in Veld A geen woningen af en zal dit dus pas doen in een volgende fase. Prognose van totale aantallen woningen blijft vooralsnog ongewijzigd omdat het uitgangspunt van evenredige verdeling van de sociale huurwoningen tussen de drie betrokken corporaties

ongewijzigd blijft. Vooralsnog betekent dit dus geen afname van woningen maar een verschuiving van afname in de tijd.

Een tweede ontwikkeling binnen dit gebied is de Marni Verdi locatie. Hier is het plan uitgewerkt in een massastudie en heeft in 2025 de participatie met omwonenden een vervolg gekregen. Er is een zogeheten focusgroep met zo'n twintig omwonenden opgericht waarin ook Patrimonium zitting heeft. Zorgen van omwonenden betreffen vooral de toename aan verkeersbewegingen en parkeren. Het initiatief heeft inmiddels ook een projectnaam gekregen: Puerto Verde.

Voor deze ontwikkeling zijn er vooralsnog geen overeenkomsten gesloten, omdat dit gezien de status van het project op het gebied van ruimtelijke ordening nog niet ver genoeg gevorderd is. De ontwikkelaar en eigenaren zijn naast de benoemde participatie en het uitwerken van de gebouwen nu ook volop gestart met het bestemmingsplantraject.

Voor het gehele gebied is er wel vertraging opgelopen door de uitgestelde behandeling door de Raad van State van het eerste bestemmingsplan. Voor zowel Veld A als de locatie Puerto Verde is de geprognostiseerde oplevering nu in 2029.

Herontwikkeling

Lavendelhof

Voor het complex Lavendelhof (51 appartementen) moest nog een strategielabel vastgesteld worden. In 2024 zijn daarom technische en kwalitatieve onderzoeken uitgevoerd om dit te kunnen bepalen. Conclusie was dat het meest verantwoorde toekomstscenario voor de Lavendelhof sloop-nieuwbouw is. Voor dit besluit definitief genomen kan worden, moet de haalbaarheid van de herontwikkeling geborgd zijn (medewerking gemeente, woonprogramma, financieringsruimte).

Concrete voortgang is in 2025 helaas achtergebleven op de prognose. Dit komt doordat de noodzakelijke kaders en uitgangspunten voor een grootschalige nieuwbouw en verdichting vanuit de gemeente niet van de grond komen. Zo is bijvoorbeeld de intentieovereenkomst ambtelijk vastgesteld, maar de ondertekening aangehouden.

We zetten daarom de komende periode ook in op het in kaart brengen van varianten die binnen de huidige randvoorwaarden gerealiseerd kunnen worden, met als doel eind 2026 een definitiebesluit te kunnen nemen.

Vooruitlopend daarop wordt voor april 2026 het sloopbesluit voorbereid, zodat gestart kan worden met een sociaal plan voor de huidige bewoners.

Mr. Thorbeckestraat

De 16 eengezinswoningen aan de Mr. Thorbeckestraat zijn helaas technisch niet meer te verbeteren vanwege het ontbreken van een voldoende draagkrachtige fundatie en beperkte kwaliteit van het casco van de woningen. Daarom is voor deze woningen sloop aangekondigd en is dit project in 2025 weer ter hand genomen. De Thorbeckestraat volgt op hoofdlijnen dezelfde procesgang en tijdlijn als Lavendelhof. Ook hier is het verkrijgen van duidelijkheid over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de komende periode de belangrijkste opgave. Voor het initiatief Thorbeckestraat volgen we daarbij de bevindingen die we opdoen bij de uitwerking van Lavendelhof. Ondertussen is de bewonerscommissie geformaliseerd en heeft zij mandaat namens alle bewoners.

Woonprogramma

De gemeente worstelt als gevolg van capaciteitsgebrek met het vertalen van het omgevingsprogramma wonen. Dit betekent dat kaders vanuit de gemeente die we nodig hebben voor eventuele toekomstige projecten of toekomstplannen nog niet in de gemeente bestuurlijk kunnen worden behandeld. Kort gezegd: de vertaling van het toevoegen van woningen is momenteel door de gemeente nog niet vertaald naar een omgevingsvisie. Eind 2025 lijkt de gemeentelijke capaciteit weer op orde en is de koers aangepast aan een gemeentelijk traject voor het opstellen van een omgevingsvisie Barendrecht Oost. Voor onze projecten Lavendelhof en Mr. Thorbeckestraat is weer een projectleider aangesteld. Deze projecten worden dus als solitaire ontwikkeling aangevlogen en niet meer vanuit een overkoepelende visie.

Tabel 1. Sloop-nieuwbouw- en nieuwbouwprojecten 2021-2025

Project	Status	Aantal sloop	Aantal appartementen nieuw	Aantal grond-gebonden woningen nieuw	Totaal aantal te realiseren	Saldo woningen
Zeeheldenbuurt	Opgeleverd	84	64	35	99	+11
Lekstraat	Opgeleverd	8	12	0	12	+4
Talmaweg	Opgeleverd	5	0	20	20	+15
Lavendelhof	Voorbereiding	51	84	0	84	+33
Mr. Thorbeckestraat	Voorbereiding	16	32	0	32	+16
Stationstuinen	Voorbereiding	0	312	0	312	+312
Totaal woningen in ontwikkel-projecten		164 (101 al gesloopt)	504 (76 al gerealiseerd)	55 Gerealiseerd	559 (131 al gerealiseerd)	+391 (30 al toegevoegd)

Toekomstbestendig wonen

Veiligheid

Veiligheidskeuringen

Vanaf 2009 voeren we veiligheidskeuringen uit op gas-, water- en elektrische installaties. Patrimonium vindt een veilige woning belangrijk. De staat van de technische installaties speelt hierbij een grote rol. Ons beleid richt zich op het periodiek inspecteren van de installaties van de woningen. We geven hierbij specifieke aandacht aan het oplossen van eventuele gebreken. Daarbij nemen we ook de door de huurder aangebrachte onderdelen mee. Veiligheidskeuringen worden per woning één keer per tien jaar uitgevoerd. In 2025 zijn in 230 woningen veiligheidskeuringen uitgevoerd.

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)

Tijdens planmatig onderhoud bieden we onze huurders die nog geen gebruikmaken van ons pkvw-aanbod, de mogelijkheid om hun woning te laten certificeren volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (pkvw). In 2025 hebben we dit aan 125 huurders aangeboden. Enkele huurders hebben van dit aanbod gebruikgemaakt en bij een aantal huurders is de woning aan de huidige norm aangepast en opnieuw gecertificeerd. Er voldoen nu 845 woningen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Planmatig onderhoud woningen

Ons onderhoudsbeleid is erop gericht om woningen en overige ruimten in een goede woon- en bouwtechnische conditie te houden. Dit doen we door dagelijks, planmatig en grootonderhoud te laten uitvoeren. Met de Bewonersraad bereiden we het onderhoudsbeleid voor en bespreken dit. Per complex bespreken we onze onderhoudsplannen met de bewoners(commisies).

We hebben een meerjarenonderhoudsplanung en -begroting, en beheren de voorraad door conditiemetingen en het plannen van het onderhoud in cycli van zeven jaar. Elk cluster inspecteren we tussen twee onderhoudsintervallen: drie jaar na de laatste onderhoudswerkzaamheden en een jaar voor het geplande onderhoud.

De meerjarenonderhoudsbegroting voorziet in het in stand houden van de oorspronkelijke kwaliteit van casco, installaties en interieur van het bezit. Daarbij spelen preventieve technische maatregelen op grond van conditie, functionaliteit en levensduur van bouwdeelen, materialen, installaties en afwerkingen een belangrijke rol. In 2025 zijn 9 planmatigonderhoudsprojecten gepland, die alle zijn uitgevoerd en opgeleverd. Het binnenschilderproject van de algemene ruimtes in de Vogelbuurt is komen te vervallen vanwege het gepland grootonderhoud in dit complex. Ook de aanpak van de hitteproblematiek in de algemene ruimtes van de Grondmolen is komen te vervallen. De noodzaak wordt opnieuw beoordeeld na intern onderzoek naar hittestress binnen het totale bezit.

Het reguliere contractonderhoud is eveneens volgens planning uitgevoerd.

Overzicht uitgevoerd planmatig onderhoud

Gevelonderhoud woningen

- Planmatig gevelonderhoud in de clusters 1022, 1023, 1026 en 1027 (Smitshoek) en in de clusters 1060 (Concertweg) en 1020 (Donge) is uitgevoerd volgens de RGS-methode. Alle clusters zijn volgens planning uitgevoerd en op tijd opgeleverd. De aanvangskeuringen worden, nadat het schilderwerk voldoende is uitgehard, in februari 2026 uitgevoerd.

We hebben planmatig gevelonderhoud uitgevoerd bij 179 woningen in bovengenoemde complexen:

- uitvoeren van buitenschilderwerk op houten en steenachtige ondergronden
- uitvoeren van noodzakelijk houtrotherstel
- up-to-date maken van al pkvw-gecertificeerde woningen en opnieuw laten certificeren
- aanbrengen van pkvw-voorzieningen en certificeren van woningen, na aanmelding van bewoners.

Cv-ketel vervangen

Bij 59 woningen verdeeld over ons bezit hebben we de cv-ketel planmatig vervangen. Tegelijkertijd zijn ook de installaties dynamisch waterzijdig ingeregeld. Hierbij zijn ook alle radiatorknoppen vervangen door thermostaatknoppen.

Oproepinstallaties

De intercom-installaties in de Lavendelhof, Irenestraat en 2e Barendrechtseweg zijn vervangen. De oude installaties waren voorbij de levensduur en erg storingsgevoelig.

Vervangen noodverlichting

In de algemene ruimtes van de Mandolinehof is de bestaande noodverlichting vervangen door nieuwe energiezuinige led-noodverlichting

Vervangen buitenverlichting

In de Kerkweg is de bestaande buitenverlichting vervangen door nieuwe energiezuinige led-verlichting.

Liftonderhoud

Aan de Leerlooierij en Mandolinehof is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de liften. Hierbij is onderhoud uitgevoerd aan de liftbesturing en zijn onderdelen vervangen van de regelinstallatie, nood- en cabineverlichting en snelheidsbegrenzer en leidslofvoeringen van cabine en contragewicht.

In de meeste liften zijn de spreek-luisterverbindingen vervangen vanwege de uitfasering van het 2G-netwerk.

Contractonderhoud

We hebben periodieke onderhoudswerkzaamheden in onze woningen uitgevoerd, zoals onderhoud aan:

- individuele cv-ketels en collectieve cv-installaties
- warmtepompen en wtw-units
- mechanische ventilaties
- automatische deuren
- liftinstallaties
- hydroforen
- automatische deuren
- bitumineuze dakbedekking
- permanente valbeveiliging
- brandveiligheidsvoorzieningen
- pv-panelen.

Overzicht overige projecten grootonderhoud

Buitenoord Hoog, Bark

Het oorspronkelijke derde project van de GO-trein, Buitenoord Hoog, is gesplitst in twee subprojecten: Bark, en Kempenaar en Tjalk. De Bark is opgeleverd in 2025.

Buitenoord Hoog, Tjalk en Kempenaar

Het project Tjalk en Kempenaar is in uitvoering en wordt naar verwachting in de eerste helft van 2026 opgeleverd. De bewoners en omwonenden worden via nieuwsbrieven en persoonlijke brieven geïnformeerd.

Buitenoord Laag

Het vierde project van de GO-trein, Buitenoord Laag, is in uitvoering en wordt naar verwachting in het najaar van 2026 opgeleverd. De bewoners en omwonenden worden via nieuwsbrieven en persoonlijke brieven geïnformeerd.

Waterkruidbuurt en Centrum oost

Het vijfde en zesde project van de GO-trein is in overleg met de gemeente opgeschort. De gemeente Barendrecht is vanuit haar Woonvisie aan het onderzoeken of verdichting in deze wijken mogelijk is.

Vogelbuurt

Het project Vogelbuurt is door het opschorten van de Waterkruidbuurt en Centrum oost naar voren getrokken. We zitten op dit moment in de definitiefase en de verwachting is dat het definitiebesluit in het najaar 2026 en het investeringsbesluit in 2027 gaat worden genomen.

2. Betaalbaar wonen

Prettig wonen en je thuis voelen lukt alleen als er ook genoeg geld overblijft om van te leven. Daarbij ontzien we huurders die het minst te besteden hebben zo veel mogelijk bij de jaarlijkse huurverhoging. Sowieso zorgen we dat 70% van onze woningen bereikbaar is voor mensen met recht op huurtoeslag. Mocht hun financiële situatie wijzigen, dan kunnen ze hiervan gebruikmaken. En hebben huurders moeite met het betalen van de huur? Dan proberen we zo vroeg mogelijk met hen in contact te komen en samen te zoeken naar een oplossing om erger te voorkomen.

Koersplan 2021-2025

- Gematigd huurprijsbeleid voeren voor sociale- en middenhuurwoningen ✓
- 70% van ons bezit beschikbaar en betaalbaar houden voor mensen met recht op huurtoeslag ✓
- 75% van de vrijkomende woningen toewijzen aan primaire doelgroep (Regioakkoord) ✓
- Voorkomen van betalingsproblemen en huisuitzetting door huurschuld ✓
- Treffen van geldbesparende energetische maatregelen (zoals plaatsen zonnepanelen) ✓

Betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een smalle beurs staat onder druk. Voor Patrimonium zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijke indicatoren. Met 2.924 woningen biedt Patrimonium haar huurders een kwalitatief goede woning tegen een redelijke prijs in een aantrekkelijke woonomgeving dicht bij een grote stad. We willen deze woningen zo goed mogelijk bij de juiste mensen terecht laten komen en doorstroming bevorderen. We willen een groot deel van onze woningen toegankelijk houden voor woningzoekenden met een laag inkomen.

Woningbezit

Eind 2025 was ons woningbezit 2.924 woningen. De huurcontracten waren onderverdeeld in de huidige huurprijsklassen zoals weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 2. Netto contracthuur woningen 2025\

Kwaliteitskortinggrens	< € 477,20	92	3,1%
Lage aftoppingsgrens	> € 477,20 - < € 682,96	1.547	52,9%
Hoge aftoppingsgrens	> € 682,96 - < € 731,93	324	11,1%
DAEB-huurgrens	> € 731,93 - < € 900,07	678	23,2%
Liberalisatiegrens	> € 900,07 - < € 1.184,92	274	9,4%
Vrije sector	> € 1.184,92	9	0,3%
Totaal		2.924	100%

Regionale afspraak over betaalbaarheid bezit

Patrimonium wil mensen met een laag inkomen kunnen blijven huisvesten en wil blijven voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. We streven ernaar om minimaal 70% van ons bezit betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2025 betaalden 69,4% van onze huurders een betaalbare huur tot de tweede aftoppingsgrens.

Beschikbaar gekomen woningen

We hebben 242 woningen opnieuw verhuurd: 238 woningen zijn verhuurd in het sociale segment en drie woningen in het middenhuursegment. De mutatiegraad kwam uit op 5% (3,9% in 2024). Dit betreft het aantal verhuringen van woongelegenheden als percentage van het aantal woningen aan het eind van het jaar exclusief de nieuwbouw die is opgeleverd in 2025.

Doorstroombevorderende maatregelen

Patrimonium kent een doorstroomregeling grote woningen. Met potentiële doorstromers bespreken we wat zij nodig hebben en welke mogelijkheden er zijn om te verhuizen. We informeren onze huurders over de mogelijkheden om te verhuizen naar een voor hen beter passende woning. Het aantal doorstromers is afhankelijk van de beschikbaarheid van alternatieven en de daadwerkelijke verhuiscapaciteit van onze huurders. In 2025 zijn 7 doorstromingen gerealiseerd. Drie huurders hebben gebruik kunnen maken van de huurgewenningsregeling.

Tabel 3. Doorstroming 2025

Verhuringen	Aantal
Doorgestroomd totaal	7
Huurgewenning	3

Woningtoewijzing

Voor de woonruimteverdeling is Patrimonium aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem in de regio Rijnmond. De meeste woningen die vrijkomen (208 in 2025) adverteren we via Woonnet Rijnmond. In de volgende tabel is te zien welke manieren Woonnet Rijnmond biedt om de woningen te verdelen.

Tabel 4. Woonruimteverdeelmethode 2025

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inschrijfduur	63	26
Loting	9	4
Direct kans	29	12
Directe bemiddeling	33	14
Wens en Wacht	108	44
Totaal verhuurd	242	100%

* Dit zijn de geadverteerde en verhuurde woningen via Woonnet Rijnmond, zonder bijvoorbeeld woningruil.

In de categorie *inschrijfduur* vallen de geadverteerde woningen waar de inschrijfduur bepalend is voor de toewijzing. In 2025 zijn 38 woningen via *loting* en *direct kans* aangeboden. Deze manier van verdelen biedt meer kansen voor woningzoekenden die niet lang staan ingeschreven of met spoed woonruimte zoeken. In 2025 zijn 102 woningen met voorrang geadverteerd aan Barendrechters. Van alle verhuurde woningen zijn er 127 aan Barendrechters verhuurd. Dat is 52%. Er zijn 33 woningen niet geadverteerd maar *direct bemiddeld*, onder meer vanwege de doorstroomregeling en de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden.

Woningwet

De *Woningwet* bevat onder meer regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. We moeten minimaal 85% van de sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 54.847. Ook de woningen die tijdelijk verhuurd zijn op basis van de *Leegstandswet* moeten voldoen aan de regels.

Tabel 5. Verhuringen sociale woningen naar inkomensklasse 2025

Verhuringen	Aantal	Percentage
Inkomen ≤ € 49.669	92	38
Inkomen > € 49.669 en ≤ € 54.847	148	61
Inkomen > € 54.847	2	1
Totaal verhuurd (sociaal)	242	100%

Passend toewijzen

Corporaties zijn verplicht woningen tot en met de hoge aftoppingsgrens passend toe te wijzen. De overheid wil hiermee onder meer voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen wonen (het zogenoemde *scheefwonen*).

Een andere bepaling uit de *Woningwet* schrijft voor dat woningcorporaties, bij nieuwe verhuringen, moeten voldoen aan de 95 procentnorm voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Het passend toewijzen houdt in dat aan ten minste 95% van de potentieel huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning wordt toegewezen met een huur onder de voor hen geldende

aftoppingsgrenzen. Patrimonium heeft in 2025 aan deze norm voldaan: 98,8% is passend toegewezen. In tabel 6 staat de verdeling van de toewijzingen.

Tabel 6. Toewijzingen

	2025		2024	
	Totaal	Percentage	Totaal	Percentage
Passend	166	68,5%	80	75,5%
Niet-passend	2	0,8%	1	0,9%
Niet van toepassing	74	30,7%	25	23,6%
Totaal	242	100%	106	100%

Huishoudensgrootte

Van alle verhuringen via Woonnet-Rijnmond zijn 133 woningen aan één- en tweepersoonshuishoudens verhuurd. Dit komt neer op 55% van onze nieuw verhuurde woningen in 2025. In 2024 was dat 62%. 109 woningen zijn verhuurd aan drie- en meerpersoonshuishoudens. In tabel 7 staat een overzicht van de verdeling van de verhuringen.

Tabel 7. Verhuringen

	Inkomen	<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	%
1a Eenpersoonshuishoudens		Basishuur - 477,20	477,20 - 682,96	682,96 - 900,07	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	28.375	0	7	1	100
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	28.375	0	1	1	
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	27.775	8	69	0	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	27.775	1	1	4	
	Totaal	9	78	6	
		<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	%
1b Tweepersoonshuishoudens		Basishuur - 477,20	477,20 - 682,96	682,96 - 900,07	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	38.500	0	0	5	87,50
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	38.500	0	14	2	
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	37.350	0	0	16	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	37.350	0	3	0	
	Totaal	0	17	23	

		<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	%
1c Drie- en meerpersoonshuishoudens		Basishuur - 477,20	477,20 - 731,93	731,93 - 900,07	
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	38.500	0	64	0	100
Jonger dan AOW-leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	38.500	0	1	44	
AOW-leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	37.350	0	0	0	100
AOW-leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	37.350	0	0	0	
	Totaal	0	65	44	
1d Ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen		> Aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens			
Aantal toewijzingen ouderen, eenpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht		0	0	0	
Aantal toewijzingen ouderen, tweepersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht		0	0	0	
Aantal toewijzingen ouderen, drie- en meerpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht		0	0	0	
Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)		0	0	0	
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht		0	0	0	
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht		0	0	0	
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht		0	0	0	

Regionale afspraak over toewijzing aan de primaire doelgroep

Van alle verhuurde sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn er 162 woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dit is 67%. Hiermee voldoen we dit jaar net niet aan de regionale afspraak (de norm ligt op minimaal 70%), omdat we iets meer woningen aan de secundaire doelgroep hebben verhuurd.

Afwijkende contracten

9 woningen zijn tijdelijk verhuurd aan de gemeente Barendrecht voor de opvang van Oekraïners.

Garages en bedrijfsruimten

In 2025 zijn 7 vrijgekomen garages opnieuw verhuurd en voor één bedrijfsruimte heeft een indeplaatsstelling plaatsgevonden.

Verkoop-/aankoopbeleid

Ook in 2025 hebben we geen woningen verkocht vanwege de druk op de sociale huurwoningen in Barendrecht. Er staan geen garages meer op de lijst voor verkoop. In 2025 is één koopgarantwoning teruggekocht. Deze woning gaat, gezien de druk op de woningmarkt de reguliere verhuur in. In totaal hebben we nog zeven woningen via koopgarant.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Patrimonium zet zich in voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals urgenten en vergunninghouders, en voor een goed functionerend lokaal zorgnetwerk. Daarnaast biedt Patrimonium huisvestingsprojecten voor bijzondere doelgroepen van Humanitas DMH, Stichting de Overburen en stichting Pameijer.

Vergunninghouders

In samenwerking met de gemeente huisvesten we vergunninghouders volgens de taakstelling. De taakstelling wordt naar rato van het aantal sociale huurwoningen verdeeld over de corporaties werkzaam in Barendrecht. In 2025 bedroeg de taakstelling voor de gemeente Barendrecht 98 personen, inclusief achterstand uit 2024. Patrimonium was verantwoordelijk voor het huisvesten van ongeveer 60% (65) van dit aantal. Als gevolg van een mismatch in vraag en aanbod heeft Patrimonium het aandeel in de taakstelling voor 2025 niet gerealiseerd. We hebben 41 personen gehuisvest in 17 woningen. In 2026 werken we er verder aan om aan de taakstelling te voldoen.

Urgenten

In 2025 heeft Patrimonium 20 urgent woningzoekenden gehuisvest. Het gaat dan om uitstroom uit voorziening, medische noodzaak, geweld en bedreiging, hardheidsclausule of woonlasten.

Andere kwetsbare doelgroepen

We hebben met drie partners (Stichting de Overburen, Humanitas DMH en Pameijer) overeenkomsten gesloten die voorzien in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Patrimonium stelt woningen beschikbaar en de partners leveren zorg aan huis. In 2025 hebben we één extra woning verhuurd aan een instelling. Door een andere instelling is één woning teruggegeven omdat zij hier geen passende cliënt voor hadden.

Huurverhoging/eenmalige huurverlaging

In de jaarlijkse begroting maken we een inschatting van de totale huuropbrengst. De basis voor ons huurbeleid ligt in het *Koersplan 2021+*. Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. Met de jaarlijkse huurverhoging willen we de benodigde financiële middelen genereren voor onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Maar ook willen we hiermee onze woningvoorraad voor onze primaire doelgroep betaalbaar houden. We proberen een goede balans te vinden tussen het maximaliseren van de huuropbrengst bij scheefwoners en de betaalbaarheid van de voorraad voor

de primaire doelgroep. In 2025 is de huur met gemiddeld 4,5% verhoogd (in 2024 was dit 4,49%). Patrimonium heeft gebruikgemaakt van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze passen we toe bij de scheefwoners. In totaal hebben 252 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Voor de vrije sector kon soms de huurverhoging niet geheel doorgevoerd worden. De reden hiervoor is dat we ook bij de vrijesectorwoningen de huurprijs aftoppen op 100% van de maximaal redelijke huur.

Bezwaarschriften tegen de huurverhoging

In 2025 zijn er 23 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend, waarvan er 5 zijn toegekend. Meestal was de reden een inkomensdaling door een wijziging in de gezinssamenstelling. 15 bezwaren zijn afgewezen. Dit waren vooral bezwaarschriften vanwege onderhoudsklachten of waarbij huurders al het laagste percentage aan huurverhoging hebben gekregen. Ook is er 3 keer een eerdere inkomensafhankelijke huurverhoging teruggedraaid omdat er een inkomensdaling had plaatsgevonden.

Huurincasso

Patrimonium investeert veel tijd en energie in preventie om betalingsproblemen te voorkomen. Door financiële signalen vroegtijdig te herkennen, kunnen we op tijd ondersteuning bieden en voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen. Bij een eerste achterstand zoeken we actief persoonlijk contact en bieden we maatwerkoplossingen zoals betalingsregelingen. Wanneer aanvullende ondersteuning nodig is, verwijzen we huurders door naar passende hulpverleners. We werken daarbij samen met Vroegsignalering, Wijkteams en KijkopWelzijn. Zij zetten waar nodig schuldhelpmaatjes in. Bij zorgwekkende situaties pakt het Lokaal Zorgnetwerk de casus op. Door deze integrale samenwerking wordt financiële problematiek in samenhang met eventuele zorg- en sociale problematiek aangepakt. Hierdoor is het aantal ontruimingën beperkt gebleven tot twee woningen. In 2025 hebben we 28 huurders aangemeld bij Vroegsignalering gemeente Barendrecht. De betalingsachterstand is in 2025 0,64% van de jaarhuur. Dit was in 2024 0,58%.

De verwachting is dat deze vorderingen op huurders niet volledig geïncasseerd kunnen worden. Daarom is er een voorziening voor oninbaarheid opgenomen. De hoogte van de voorziening als percentage van de betalingsachterstand is als volgt:

- 2025: 39%
- 2024: 44%.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat bijna 40% van de vordering als oninbaar kan worden beschouwd.

Patrimonium stimuleert het betalen van de huur via een automatische-incassomachtiging. Eind 2025 lag het aantal huurders dat Patrimonium heeft gemachtigd om de huur automatisch van hun rekening af te schrijven op 2.119. Dit staat gelijk aan 73,4% van onze huurders. In 2024 was dit 75,5%.

3. Verduurzamen

Patrimonium Barendrecht zet zich in voor beperking van de energielasten voor onze huurders, het gebruik van duurzame energievoorzieningen en energiebronnen, efficiënt energiegebruik en klimaatadaptatie. De energietransitie is een maatschappelijke aangelegenheid en hierin is samenwerking met de gemeente een belangrijk aspect.

Koersplan 2021-2025

- Verkennen van alternatieve energiebronnen en met de gemeente samenwerken aan de energietransitie in Barendrecht.
- Uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen gecombineerd met de grootonderhoudsingrepen. ✓
Met focus op onze huurders zodat we:
- Bewustwording van bewoners zelf vergroten ✓
- Energielasten verlagen ✓

Duurzaamheid is niet meer weg te denken in onze maatschappij, ook niet bij het wonen. We verkennen alternatieve, duurzame energiebronnen, gebruiken milieuvriendelijke materialen en bekijken per complex welke investeringen er nodig zijn voor onderhoud en energiebesparende maatregelen.

Energiemaatregelen

Zonnepanelen voor onze huurders

De ambitie van Patrimonium is om op elke woning die geschikt is voor zonnepanelen het dak hiervoor zo optimaal mogelijk te benutten. Elke huurder, waarvan het dak geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen, krijgt zelf de keuze of er panelen op zijn woning komen. Kiest de huidige huurder hier niet voor, dan plaatsen we de panelen bij mutatie alsnog op de woning.

Wocozon bereidt het project per wijk voor en begeleidt de uitvoering van dit project. Onze opzichter toetst of de overeengekomen kwaliteit wordt geleverd. Eind 2025 zijn 2.145 woningen van Patrimonium uitgerust met zonnepanelen. Eind 2025 kregen we te maken met het faillissement van de uitvoerende tak van Wocozon en ook werd duidelijk dat Wocozon zelf in zwaar weer verkeert. Uiteraard kan dit direct gevolgen hebben voor onze samenwerking en de dienstverlening die we met elkaar hebben afgesproken. We volgen deze ontwikkelingen nauwgezet en we zullen indien noodzakelijk andere partijen zoeken om werkzaamheden over te nemen. Er zijn voor Patrimonium maar zeer beperkt (financiële) risico's aangezien we eigenaar zijn van de aangelegde installaties, en de projecten en andere werkzaamheden naar rato van het werk worden afgerekend. Er rest binnen ons bezit nog één project waarin de zonnepaneleninstallaties van de Oude Haven worden voorzien van monitoringsmeters. Dit project is on-hold gezet. Voor de GO-trein-projecten in uitvoering zijn zonder financiële consequenties in overleg en onder goedkeuring van de curator direct afspraken gemaakt met de onderaannemers om continuïteit in de uitvoering te borgen.

Energieprestatielabel

Vanaf 2022 geldt er een nieuwe rekenmethodiek voor het bepalen van de energiezuinigheid: de NTA 8800. De energiezuinigheid van een woning wordt hierbij uitgedrukt in de EP-waarden. Deze waarden geven aan hoeveel energie er per m² in deze woning nodig is per jaar (kWh/m²). EP1 geeft de berekende energiebehoefte per jaar in kWh/m² gebruiksoppervlak. EP2 is het berekende primair fossiel energiegebruik per jaar in kWh/m² gebruiksoppervlak. EP3 is het berekende aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Voor het totale bezit van Patrimonium gelden de volgende gemiddelden: het gemiddelde EP1 is 76 kWh/m², het gemiddelde EP2 is 147 kWh/m² en het gemiddelde EP3 is 15%.

Tabel 8. Energielabels Patrimonium in aantallen en percentages

Energielabel (Vanaf 2021 via NTA 8800 systematiek)	2025 (aantal)	2025 (%)	2024 (%)	2023 (%)	2022 (%)	2021 (%)	2020 (%)
A++++	35	1,2	0,7	0,7	0	0	0
A+++	70	2,5	2,7	2,1	1,2	1,2	0
A++	120	4,2	3,6	2,4	0	0	1,4
A+	310	10,9	12,8	9,1	1,2	1,0	1,3
A	1.175	41,3	41,6	37,9	30,4	19,9	11,6
B	668	23,5	22,3	25,4	24,5	22,9	18,9
C	409	14,4	15,0	19,8	31,1	34,1	41,7
D	47	1,7	0,9	2,1	7,9	18,2	20,5
E	6	0,2	0,2	0,3	3,4	3,7	3,9
F	2	0,07	0,04	0,1	0,1	0,1	0,6
G			0,04	0,1	0,2	0,0	0,0

Uitmo 2025 zijn er nog 8 woningen met een E/F/G-label.

Energielasten

Energielasten zijn onderdeel van de woonlasten. We verlagen de energielasten voor onze huurders door onze woningen te verduurzamen. Bij huuraanpassingen volgen we de afspraken van Aedes en de Woonbond of de huurcommissie, waarmee gemiddeld genomen de besparing voor de huurder ruimschoots opweegt tegen de hogere huur.

CO₂-uitstoot

Naast energiebesparing verliezen we ook het milieu niet uit het oog. De ambities in het nationale Energieakkoord nemen we over. Onze woningvoorraad heeft inmiddels gemiddeld label A. Hiermee verlagen we ook meteen de CO₂-uitstoot. Dit doen we samen met onze huurders, bewonerscommissies, Bewonersraad en de gemeente Barendrecht.

4. Prettig wonen in de wijk

Een steeds grotere groep mensen die het lastig vindt om regie te houden op hun leven en zichzelf niet goed weten te redden zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Dit kan leiden tot minder veerkracht in onze buurten. Patrimonium werkt samen met huurders en samenwerkingspartners aan een schone, hele en veilige woonomgeving. We bieden bewoners de gelegenheid om elkaar te ontmoeten, zich te verenigen in bewonerscommissies en mee te praten en mee te doen door hen te betrekken bij activiteiten over leefbaarheid, onderhouds- en nieuwbouwprojecten. We stimuleren en faciliteren bewoners om zelf hun verantwoordelijkheid te nemen voor hun directe woonomgeving. En we zetten ons in op bestrijding van woonfraude en woonoverlast.

Koersplan 2021-2025

- Intensiveren samenwerking met gemeente, Lokaal Zorgnetwerk, sociale wijkteams en allianties Sociale samenhang en Ouderenzorg ✓
- Huisvesten (en doorverwijzen voor begeleiding naar de juiste partners) van huurders met een bijzondere zorgvraag ✓
- Stimuleren ontmoetingen, onder meer samen met KijkOpWelzijn en Vluchtelingenwerk ✓
- Actualiseren en gezamenlijk aanpakken convenant woonfraude en woonoverlast met partners ✓
- Gezamenlijk buurtschouwen met gemeente en huurders ✓
- Extra aandacht hebben voor tuinonderhoud ✓
- Stimuleren leefbaarheidsinitiatieven ✓
- Stimuleren en faciliteren van participatie ✓
- Informeren over het samen wonen in de straat of in het woongebouw en introductie van woonafspraken in appartementencomplexen ✓

De kerntaken vanuit Sociaal Beheer zijn Verbinden, Schoon, heel en veilig, Overlast en woonfraude, Participatie en Voorlichten. Hieronder volgt per kerntaak van sociaal beheer een samenvatting van de activiteiten die we in 2025 opgepakt en uitgevoerd hebben.

Verbinden

Patrimonium wil de sociale cohesie bevorderen door actieve samenwerking met bewoners, gemeente en ketenpartners. Het team sociaal beheer heeft zich ingezet voor het versterken van de sociale cohesie en verbinding in verschillende wijken door de volgende activiteiten:

- Er zijn veel huurders die om een of andere reden onze extra aandacht (nodig) hebben of krijgen. Dit zijn huurders met huurachterstand, huurders die overlast aan anderen bezorgen of overlast van anderen hebben, huurders die hun woning niet als hoofdverblijf gebruiken, huurders die hun woning of tuin verwaarlozen of huurders met psychische, psychiatrische of verslavingsproblematiek (verwarde huurders). Het team sociaal beheer geeft

aandacht aan deze huurders. Het team maakt hiervoor deel uit van diverse netwerken om problemen in samenwerking met andere organisaties te kunnen oplossen.

- In 2025 zijn 9 nieuwe huurders aangemeld bij het LZN (Lokaal Zorgnetwerk). Meldingen en signalen komen op verschillende manieren bij ons binnen, meestal telefonisch, maar ook per e-mail en soms per brief.
- In het complex Van Riedevliet is een bewonersinitiatief over vergroening uitgevoerd. Een mooie samenwerking tussen bewoner, gemeente en Patrimonium.
- Interne samenwerking bij nieuwbouw en GO; er is samen een opleverfeest Zeeheldenbuurt georganiseerd.
- Er is met partners door de gemeente een netwerk opgezet om ontmoetingsruimtes en Plusthuisflats op de agenda te zetten en mogelijkheden te onderzoeken. We nemen actief deel aan de overleggen.
- Voor veerkracht is er een plan van aanpak in samenwerking met de gemeente opgesteld. Hier is door de gemeente vervolgens een projectleider opgezet. Er is gestart in de pilotwijken Noord en Binnenland. Met wijk sessies is op operationeel niveau gesproken over wat er speelt in deze wijken. Hiervoor zijn de eerste acties bedacht. Voor deze acties hebben verschillende partners projectplannen aangeleverd voor budget. Ook is er op tactisch niveau met elkaar gesproken over de rode draad in deze acties, tijdens de overleggen van de wijkcoalities. Patrimonium heeft budget toegekend gekregen voor het organiseren van een opschoonactie en een groendag in 2026.
- Tegelijkertijd is er aangedrongen op het vormgeven van een woonzorganalyse en hierop heeft de gemeente toegezegd een convenant te starten over Wonen, Welzijn en Zorg, waarvan dit vraagstuk onderdeel uitmaakt.
- Er is een opruim dag georganiseerd voor onze huurders in Buitenoord, net voor de start van het groot onderhouds- en verduurzamingsproject in dit complex.
- Huurders die 30, 40, 50 of 60 jaar huren zijn in 2025 in het zonnetje gezet. We boden ze op een locatie in hun buurt een lunch, bloemen en een presentje (blijk van waardering met iets lekkers) aan.

Schoon, heel en veilig

Patrimonium wil een schone, veilige en prettige leefomgeving voor onze bewoners waarborgen. Onze wijkbeheerder is actief in buurten op het gebied van schoon, heel en veilig. Daarbij werkt hij samen met onze projectleider sociaal beheer, woonconsulenten, bewoners, gemeente en maatschappelijke organisaties. Hij bezoekt huurders bij vragen of klachten en nieuwe huurders voor een kennismakingsgesprek. Hij houdt toezicht op de kwaliteit van het uitbestede schoonmaakwerk in de gemeenschappelijke ruimten van onze woongebouwen. Onze wijkbeheerder voert ook kleine reparaties uit, waaronder het vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten en batterijen van rookmelders, en andere serviceplus-gerelateerde kleine reparaties.

De wijkbeheerder houdt zicht op het tuinonderhoud van onze huurders volgens het tuinbeleid. Hij houdt een registratie bij waarin hij opneemt waar het tuinonderhoud ontoelaatbaar achterblijft en welke afspraken erover zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat het in bijna alle gevallen lukt om het tuinonderhoud snel te verbeteren. Er zijn 24 tuindossiers aangemaakt, waarvan er 18 zijn afgesloten. De andere 6 dossiers lopen nog door in 2026. Om tuinonderhoud te stimuleren en drempels weg te nemen, kunnen huurders gebruikmaken van de uitleenfaciliteit voor tuingereedschap, gerealiseerd op initiatief van de themagroep Tuinonderhoud. Daarvan hebben huurders ook in 2025 enkele malen gebruikgemaakt. De dienst is onder de aandacht gebracht via *De Schakel* en sociale media.

Daarnaast hebben we ons ingezet voor:

- **Brandveiligheid.** Per 1 juli 2024 is de wetgeving op brandveiligheid veranderd en aangescherpt. Naar aanleiding daarvan hebben we onze samenwerking met de brandweer geïntensiveerd en zijn we gericht bezig om tijdens complexschouwen en gesprekken met bewonerscommissies bewustwording bij bewoners over brandveiligheid te vergroten. In 2025 hebben we tijdens de jaarlijkse bijeenkomst voor bewonerscommissies het thema veiligheid behandeld, waarbij onder andere de brandweer een presentatie heeft gegeven. Ook is er een communicatiecampagne gestart; deze loopt door in 2026. Er zijn schouwen uitgevoerd in al onze woongebouwen om te inventariseren hoe onze panden er nu voor staan. Na de inventarisatie hebben we een prioriteitenlijst en plan van aanpak per complex bedacht dat we in 2026 gaan uitrollen. Eind 2025 is een eerste pand al in uitvoering gezet, met succes. Daarnaast is een kerststeractie uitgevoerd: bewoners ontvingen een houten kerststerlampje met een boodschap over de brandveiligheid op galerijen en in centrale hallen.
- **Schoonmaak.** Er zijn enkele extra schoonmaakacties uitgevoerd om de uitstraling van panden te verbeteren, bijvoorbeeld aan de Van Riedevliet.
- **Groen bij nieuwbouw.** Vanwege klimaatverandering en eisen vanuit de gemeente voor nieuwbouwprojecten zijn we met een kleine projectgroep begonnen met het vormgeven van groenbeleid bij nieuwbouw. In 2025 hebben we een deur-aan-deuractie gehouden en zijn we langs bewoners van de Talmaweg gegaan om te vragen hoe ze dit groen ervaren. Daarnaast hebben we de uitgangspunten over groen bij nieuwbouw vastgesteld, waarbij we in de praktijk merken dat er veel haken en ogen aan zitten. Dit nemen we mee naar de projectteams nieuwbouw.

Overlast en woonfraude

Patrimonium wil waar mogelijk overlast en woonfraude proactief aanpakken. Dat doen we o.a. door buurtonderzoek en huisbezoeken. We onderzoeken overlastmeldingen binnen onze mogelijkheden of we vragen daar hulp bij. Soms lossen we zaken zelf op, soms in samenwerking of met hulp van onze netwerkpartners. Samenwerking met gemeente en onze netwerkpartners (politie, LZN, handhaving) is dan ook essentieel. Soms is er sprake van last i.p.v. overlast. Of is de overlast geen taak voor ons als verhuurder maar voor b.v. de gemeente (openbare orde) of politie.

Bewoners die raad willen over hoe ze met een woonoverlastprobleem kunnen omgaan, kunnen daarvoor in Barendrecht een speciaal telefoonnummer bellen. Medewerkers van Buurtbemiddeling beoordelen dan of zij de melding met een telefonisch advies kunnen afhandelen via de Advieslijn Woonoverlast of dat zij de zaak doorzetten naar Buurtbemiddeling. De Advieslijn en (indien noodzakelijk bevonden) buurtbemiddeling worden actief en bewust door de medewerkers klantcontacten en de woonconsulenten ingezet. Dit gebeurt waar nodig ook in overleg met de gemeente en de wijkagenten.

Patrimonium besteedt de bemiddeling bij beginnende burenruzies (als dit mogelijk is) uit aan de Advieslijn Woonoverlast Barendrecht / Buurtbemiddeling van CoCon. Sommige meldingen kunnen direct door de Advieslijn worden opgelost. Als dat niet lukt, worden zaken doorgezet naar de vrijwilligers van Buurtbemiddeling en komt er een bemiddelingstraject op gang. In 2025 heeft de Advieslijn/Buurtbemiddeling 59 zaken behandeld waarvan 17 zaken op adressen van Patrimonium speelden.

De top drie burenoverlastmeldingen (totaal aantal Barendrecht 2025):

- Geluidsoverlast: 38% van de meldingen
- Verstoorde relatie / lastig vallen: 17% van de meldingen
- Stankoverlast: 9% van de meldingen.

In 2025 is er een vervolg gegeven op de aanpak van woonoverlast in samenwerking met ketenpartners. Er is een voorstel opgesteld om de aanpak van woonoverlast met alle ketenpartners tijdig en gestructureerd uit te voeren. Dit loopt nog door in 2026.

Om bewustwording en samenwerking op het thema ondermijning te stimuleren, is er een escaperoom-dag over ondermijning georganiseerd. Vanuit het Regionaal Informatie- en Expertisecentrum (RIEC) wordt er ingezet op ondermijning en is de escaperoom beschikbaar gesteld. In gemengde groepen gingen we met ketenpartners zoals gemeente, politie, brandweer en andere corporaties de opdrachten uitvoeren om zo meer te leren over ondermijning. Behalve het interessante onderwerp was dit ook goed voor de verbinding.

Meldingen van mogelijke woonfraude nemen we serieus. In 2025 zijn er 10 woonfraudegevallen gemeld en door Patrimonium onderzocht. Twee zaken zijn nog actief of in onderzoek. In 2 gevallen heeft de bewoner na een gesprek met een van onze consultants of een gerechtelijke procedure de huurovereenkomst zelf opgezegd. In 6 gevallen bleek de melding onterecht of was er te weinig bewijslast voor een verdere procedure.

Participatie

Patrimonium wil bewoners stimuleren om initiatief te nemen en betrokken te worden bij (beslissingen over) de woonomgeving zodat de sociale cohesie bevordert wordt. Er zijn verschillende initiatieven genomen om bewoners te betrekken bij hun woonomgeving:

- Er zijn eat, meet en greets georganiseerd met betrokkenheid van Vluchtelingenwerk.
- Er is een leefbaarheidsgroep bijgekomen aan de Rietgors. Zij hebben in november en december hun eerste acties uitgevoerd, zoals een koffiemoment voor de Kerst en het optuigen van een kerstboom.
- De Samen-in-de-Buurtprijs is losgelaten als prijs voor het beste idee: sinds 2025 kunnen alle bewoners met een goed idee voor Burendag zich aanmelden. Hieruit zijn verschillende initiatieven ontstaan in verschillende wijken.
- Ook werden er verschillende gesprekken gehouden over ontmoetingsruimtes.
- Actieve huurders die zich inzetten voor de leefbaarheid zoals leden van bewonerscommissies, technische commissies en tuinploegen werden begin december in het kader van de Nationale Dag van de Vrijwilliger verrast met een attentie van Patrimonium als beloning voor hun inzet.
- We zijn begonnen met beeldvorming op het gebied van scootmobielbeleid. Ook wil de gemeente een pilot deelscootmobiel onderzoeken; dit loopt door in 2026. Het bouwen van een scootmobielruimte aan de Torenvalk en Rietgors is akkoord bevonden, waarbij we tegelijkertijd inzien dat we voor de toekomst andere keuzes zullen moeten maken. Het scootmobielbeleid loopt dan ook door in 2026.

Voorlichten

Patrimonium wil zelfredzaamheid en betrokkenheid van huurders versterken door heldere communicatie en begeleiding. We richtten ons op het versterken van de zelfredzaamheid van huurders door hen goed voor te lichten. Heldere communicatie is essentieel om bewoners beter te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid voor de woonomgeving. Er is informatie gegeven over onderwerpen zoals veiligheid, netheid en regelgeving, en over de kerntaken zijn verschillende artikelen geplaatst in *De Schakel*. Naast alle losse artikelen, is er een communicatiecampagne opgezet voor het thema brandveiligheid om bewoners mee te krijgen in het vrijhouden van hallen en galerijen.

5. Onze huurder centraal

Bij elk onderhouds- en nieuwbouwproject, bij elk beleid dat we schrijven, bij elke duurzaamheidsstrategie die we toepassen, bij iedere aanpassing van onze processen en bij alle leefbaarheidsactiviteiten die we uitvoeren staat onze (toekomstige) huurder centraal. We luisteren naar hen, we betrekken hen zoveel mogelijk bij onze plannen en projecten, we werken met hen samen en we houden zoveel mogelijk rekening met hun wensen en suggesties. Alles wat we doen, doen we uiteindelijk voor onze (toekomstige) huurders.

Koersplan 2021-2025

- Ontwikkelen en verbeteren van onze dienstverlening ✓
- Intensief blijven samenwerken met de Bewonersraad en hem ondersteunen in zijn ontwikkelings- en professionaliseringstraject ✓
- Onderzoeken nieuwe vormen van participatie
- Ieder jaar prestatieafspraken maken met de Bewonersraad en daarnaast ook gezamenlijke prestatieafspraken met de Bewonersraad en de gemeente ✓

Kwaliteit dienstverlening

Voor onze dienstverlening hebben we inzicht nodig in de wensen, verwachtingen en beleving van onze klanten. Daarom laten we de kwaliteit van onze dienstverlening jaarlijks door KWH meten en nemen we deel aan de benchmark van Aedes. Een goede dienstverlening raakt ons als corporatie in het hart van ons werk. We willen dat onze huurders prettig wonen. Dat ze snel en adequaat geholpen worden bij vragen en wensen. En dat technische problemen in de woning snel worden opgelost.

De klanttevredenheidscijfers laten al enkele jaren een stabiel en goed beeld zien. Onze ambitie is om dit beeld te behouden en waar mogelijk verder te verbeteren, en dat onze klanten zich serieus genomen voelen en een oplossing krijgen aangeboden die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld.

We streven ernaar dat minimaal 90% van de klanten tevreden is met onze dienstverlening en ons een 7,5 of hoger geven op de belangrijkste klantprocessen: reparatieverzoeken, woning betrekken, woning verlaten en afhandelen van klantcontacten.

Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening. In 2025 gaven zij ons gemiddeld een 7,2 (in 2024: 7,3) als rapportcijfer. Dit cijfer ligt iets boven het landelijk gemiddelde (7,1).

Tabel 9. Resultaten KWH-meting 2025

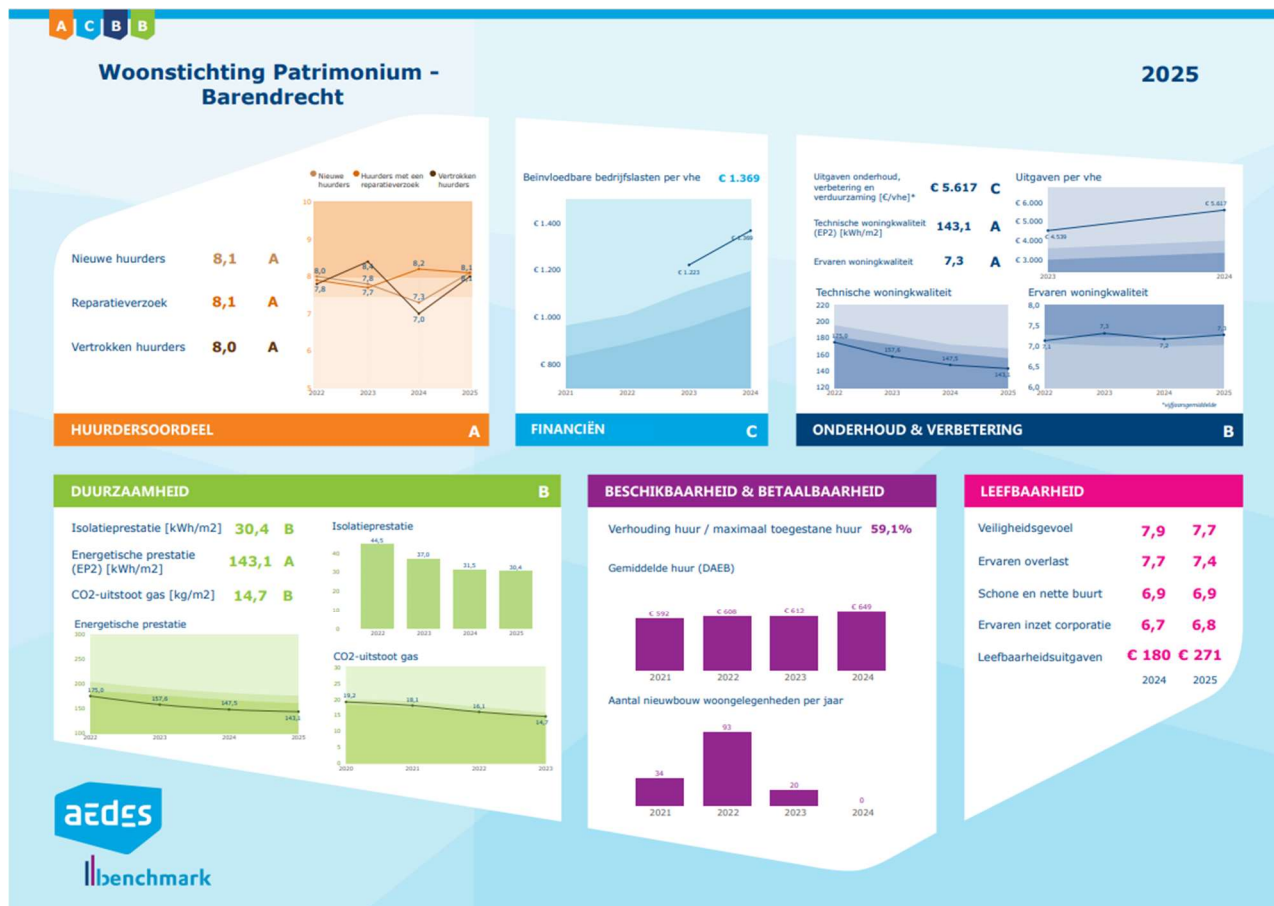
KWH-meting	Patrimonium 2025	Landelijk 2025	Patrimonium 2024	Landelijk 2024
Algemene dienstverlening	7,2	7,1	7,3	7,1
Nieuwe huurders	8,1	7,8	7,7	7,8
Vertrokken huurders	8,0	7,9	7,6	7,9
Reparaties	8,4	8,2	8,2	8,2
Onderhoud	7,7	7,5	7,9	7,4
Kwaliteit woning	7,3	7,2	7,2	7,1
Buurt	7,3	7,3	7,5	7,3

De resultaten van de KWH-metingen worden periodiek geanalyseerd en waar nodig vertaald in verbeteracties.

Aedes Benchmark

Patrimonium neemt deel aan de Aedes Benchmark. Onderstaand de scores.

Figuur 1. Scores Aedes Benchmark 2025



Huurdersoordeel

Voor het prestatieveld huurdersoordeel komen we in 2025 uit op een A-score. Dit is een verbetering ten opzichte van vorig jaar. Alle onderdelen zijn door onze huurders met een 8 of hoger beoordeeld. Onze klanten zijn tevreden met onze dienstverlening. We monitoren de klanttevredenheid regelmatig. Onze medewerkers klantenservice en de verhuurmakelaars kijken regelmatig naar de resultaten en klantfeedback. Ze pakken hierin signalen op en ondernemen waar nodig acties.

Tabel 10. Scores Huurdersoordeel Aedes Benchmark 2025

	Patrimonium - Barendrecht			Sector
	score	score	letter	score
	2024	2025		2025
Nieuwe huurders	7,3	8,1	A	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	8,2	8,1	A	8,1
Vertrokken huurders	7,0	8,0	A	7,4

Klachten over de dienstverlening

Patrimonium is aangesloten bij de regionale Geschillenadviescommissie (GAC). In 2025 zijn er drie klachten voorgelegd aan de geschillenadviescommissie. Twee klachten zijn ongegrond verklaard, een derde klacht is nog lopende.

Huurcommissie

Er zijn in 2025 vier huurverlagingsverzoeken op grond van onderhoudsgebreken in behandeling genomen door de huurcommissie. Drie zaken zijn door de huurcommissie ongegrond verklaard en bij één zaak zijn we in het ongelijk gesteld. Ook zijn er drie zaken bij de huurcommissie aanhangig gemaakt omdat de huurders het niet eens waren met de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging. Eén huurder heeft zijn zaak ingetrokken en de twee andere huurders zijn in het ongelijk gesteld.

Keuzevrijheid bewoners bij woningverbetering

Patrimonium biedt huurders individuele woningverbetering op verzoek, maar ook bij onderhoudsprojecten. Daarnaast hebben huurders bij een vervanging van sanitair, keuken en tegelwerk een aantal keuzemogelijkheden. Ook nieuwe huurders krijgen keuzes voor de inrichting en afwerking van hun woning.

ServicePlus-abonnement

Patrimonium biedt huurders van woningen een ServicePlus-abonnement aan voor het uitvoeren van kleine reparaties (huurdersonderhoud zoals vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen) die voor rekening van de huurders komen. Voor een maandelijks bedrag voert Patrimonium een groot deel van dit huurdersonderhoud uit. Het aantal deelnemers aan het ServicePlus-abonnement steeg procentueel iets in 2025. Eind 2025 hadden 2.338 huurders (81%) het ServicePlus-abonnement. In 2024 was dit 78%.

Bewonersparticipatie

We hechten veel waarde aan betrokken bewoners. Goede ideeën voor de buurt faciliteren en ondersteunen we. Via tevredenheidsonderzoeken laten bewoners weten wat we goed doen en wat minder goed. Bij grootonderhoudsprojecten werken we vanaf de eerste fase nauw samen met een bewonersvertegenwoordiging.

Bewonersadviesgroep

Sinds 2016 is Patrimonium samen met de Bewonersraad gestart met een digitale Bewonersadviesgroep. Het doel is om van een bredere groep huurders feedback te krijgen op de activiteiten van Patrimonium en bekijken welke koers we moeten varen als het aan onze huurders ligt. In 2025 is er geen vragenlijst uitgezet. Wel hebben we met de Bewonersraad nagedacht over te bevragen onderwerpen. Dit heeft ons ook doen nadenken over deze vorm van input ophalen bij bewoners en de toekomst van de Bewonersadviesgroep. In 2026 willen we hierin een keuze maken.

Bewonerscommissies

In 2025 zijn we gestart met 10 bewonerscommissie. In de loop van het jaar zijn 2 bewonerscommissies opgezegd omdat de animo te beperkt was. Verder zijn er twee leefbaarheidsgroepen (Lohmanstraat en nieuw: Rietgors) en één bewonersvereniging (De Boeg) actief. Met de bestaande commissies voeren we onder normale omstandigheden één of meerdere keren per jaar overleg over beheer en leefbaarheid in en rond hun wooncomplexen. Bewonerscommissies krijgen een jaarlijks voorschot voor de bekostiging van hun activiteiten dat zij naar eigen inzicht kunnen inzetten voor hun medebewoners. Bij de eindafrekening van het jaar leggen ze daarover verantwoording af.

Een aantal bewonerscommissies neemt deel aan het Lief & Leedstraatprogramma van welzijnsorganisatie KijkopWelzijn, waarbij zij gefaciliteerd worden met een klein programmabudget om activiteiten te organiseren of presentjes te kopen in het kader van lief en leed.

Bijeenkomst bewonerscommissies

Voor de vierde keer werd een bijeenkomst georganiseerd voor alle bewonerscommissies. Deze editie was het thema *Veiligheid*. Door de aangescherpte regels rondom brandveiligheid en de gevolgen in onze woongebouwen, leek het ons nuttig om dit onderwerp met de commissies gezamenlijk te bespreken. Ook gaven meerdere commissies aan dat het fijn was om hiervoor gezamenlijk bijeen te komen. Brandweervrouw Amanda en ambulancebroeder Frits gaven een presentatie. Deze onderwerpen gecombineerd als thema Veiligheid leverden ook leuke vragen en antwoorden op.

Patrimonium blijft een dergelijke bijeenkomst jaarlijks organiseren rondom wisselende thema's. We bevragen de commissies naar hun vragen of thema's die ze op deze avond terug zouden willen zien komen.

Samen-in-de-Buurtprijs

Ieder jaar werd de Samen-in-de-Buurtprijs uitgereikt aan de bewoners met het beste idee voor hun buurt. In 2025 zijn we afgestapt van het idee 'prijs'. We vonden het belangrijk dat ieder goed buurtinitiatief een kans heeft om voor budget in aanmerking te komen. Er zijn drie leuke initiatieven ondersteund tijdens Burendag.

Bewonersraad

De spelregels voor het overleg met de Bewonersraad zijn vastgelegd in de (meerjaren)samenwerkingsovereenkomst en wettelijk in de *Woningwet* en de *Wet op het overleg huurders-verhuurder*. Namens Patrimonium voeren de directeur-bestuurder en de manager Wonen het overleg met de Bewonersraad. De managers Vastgoed en Financiën schuiven op verzoek aan. In 2025 is zes keer overlegd met het bestuur van de Bewonersraad.

Samenstelling Bewonersraad

Tabel 11. Samenstelling Bewonersraad 2025

Voorzitter	André Krijgsman	Benoemd in 2020
Penningmeester	Jaap Clements	Benoemd in 2021
Secretaris	Hans Koren	Benoemd in 2025
Bestuurslid	Jan Zijlmans	Herbenoemd in 2022
Bestuurslid	Delbertson Martina	Benoemd in 2025
Bestuurslid	Madeleine van de Wouw	Benoemd in 2025
Bestuurslid	Henk Leenheer	Benoemd in 2025

Een benoeming is voor vier jaar met mogelijkheid tot herbenoeming.

Faciliteiten

De Bewonersraad maakt gebruik van de ruimtes in het kantoor van Patrimonium wanneer dat nodig is. Patrimonium vraagt hiervoor geen vergoeding. De Bewonersraad krijgt daarnaast van Patrimonium een jaarlijkse bijdrage voor hun activiteiten waaronder opleiding en communicatie met de achterban. Daarnaast ondersteunt de communicatieadviseur van Patrimonium op verzoek van de Bewonersraad bij de communicatie via inspiratie- en ontwikkelsessies, nieuwsbrieven en communicatieadvies.

Prestatieafspraken 2025

Patrimonium stelt aan het begin van ieder jaar samen met de Bewonersraad prestatieafspraken op. Tijdens de reguliere overleggen bespreken Patrimonium en de Bewonersraad de voortgang. De voortgang met status van de uitvoering van de prestatieafspraken verantwoordt Patrimonium in de tertiaalrapportage. De samenwerking met de Bewonersraad is prettig en constructief. Naast de onderwerpen uit de prestatieafspraken 2025 kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- Kwaliteit van dienstverlening
- Advies op de huurverhoging, waarbij dit jaar een negatief advies is afgegeven door de Bewonersraad; de bestuurder van Patrimonium heeft in de ledenvergadering van de Bewonersraad een toelichting gegeven waarom Patrimonium niet mee is gegaan met het negatieve advies
- Bod op de gemeentelijke woonvisie voor 2025 en de gezamenlijke prestatieafspraken tussen Patrimonium, gemeente en Bewonersraad

- Voortgang gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente, Patrimonium en Bewonersraad
- Doorstroming op de woningmarkt en de toekomstige bouwopgave voor ouderen.

Prestatieafspraken Patrimonium-Bewonersraad en gemeente Barendrecht

In een *Woonvisie* van de gemeente is de maatschappelijke investering door corporaties verankerd. De exacte bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid, van elke corporatie afzonderlijk, komt in de samenwerking tussen de corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet iedere corporatie vanuit haar inzichten en bedrijfsvoering ieder jaar een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Vervolgens maken corporatie, gemeente én de huurdersorganisatie hierover jaarlijks prestatieafspraken. Dit bod heeft goedkeuring nodig van de raad van commissarissen vanuit de *Woningwet 2015*. We leggen verantwoording af over de voortgang van de prestatieafspraken in onze tertiaalrapportages.

In juni 2023 is de Woonvisie 2023-2027 door de gemeente afgerond. Patrimonium heeft samen met de andere woningcorporaties in Barendrecht een bod voor 2026 gedaan naar de gemeente op basis van deze Woonvisie en de lopende prestatieafspraken.

De gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht, de drie grote woningcorporaties en hun huurdersorganisaties voor de periode 2022-2025 zijn in uitvoering. Voor 2025 is ervoor gekozen om met elkaar gerichte inzet te bewerkstelligen op de belangrijkste focuspunten uit de prestatieafspraken. Daarbij wordt de voortgang vier keer per jaar bestuurlijk besproken.

In 2025 is er hard gewerkt, met alle betrokken corporaties in Barendrecht (Wooncompas, Havensteder en Patrimonium), de bewonersvertegenwoordigingen en de gemeente, aan nieuwe Prestatieafspraken om positieve ontwikkelingen op onze focusgebieden zoals beschikbaarheid van voldoende sociale woningen (30%) en prettig wonen in een wijk te bewerkstelligen met elkaar. Het was een intensief proces dat eind 2025 nog niet was afgerond. De verwachting is dat de prestatieafspraken medio 2026 ondertekend worden. In de prestatieafspraken 2026–2027 ligt de nadruk op het versneld vergroten van de sociale woningvoorraad, het borgen van betaalbaarheid en leefbaarheid en het versterken van de samenhang tussen wonen, zorg en duurzaamheid. De afspraken kenmerken zich door gezamenlijke regie, concrete uitvoeringsafspraken en structurele monitoring.

6. Organisatie

Doordat de afgelopen jaren de volkshuisvestelijke vraagstukken in omvang en complexiteit toegenomen zijn, staan we voor nogal wat uitdagingen. Hogere rentestanden, huurverhogingen lager dan afgesproken en toenemende kosten zorgen ervoor dat we ook in 2025 de situatie zagen ontstaan dat er niet voldoende financiële dekking is voor al onze toekomstige ambities. Nog meer dan vorig jaar moeten we keuzes maken en afwegen waarop we de nadruk willen leggen. Voor 2025 betekende dit nadenken over onze ingezette richting om als organisatie en medewerkers wendbaar en flexibel te zijn en te blijven interacteren met de maatschappij om ons heen om ons zo blijvend in te zetten voor de dienstverlening aan onze huurders.

Koersplan 2021-2025

- Werken aan organisatieontwikkeling
- Ontwikkelen medewerkers ✓
- Samenwerking met partners verder verdiepen ✓
- Dienstverlening verder verbeteren ✓

Koersplan 2026+

In 2025 hebben we samen met medewerkers, RvC, Bewonersraad en andere belanghebbenden ons koersplan herijkt tot een *Koersplan 2026+*. Onze dienstverlening voor huurders, onverminderde aandacht voor sociale stabiliteit en veerkracht en onze dagelijkse taak om onze woningen te onderhouden blijft onveranderd. Ook blijven we een lerende organisatie en zetten we in op digitalisering en de kennis en kunde van onze medewerkers. Op het gebied van beschikbare woningen gaan we onze koers verleggen van ingrijpende onderhoudsprojecten naar ruimte creëren voor het toevoegen van woningen. Gezien de kwaliteit van ons huidige woningbezit denken we dat dit op een verantwoorde manier kan. In de portefeuillestrategie zal deze koers een verdere uitwerking krijgen.

Kernboodschap van Patrimonium zal wel, meer dan in het verleden, zijn dat we nog veel willen doen voor de Barendrechtse samenleving omdat er veel nodig is, maar dat we dit in samenwerking met de (lokale) overheid en andere partners moeten doen omdat onze middelen en die van de anderen beperkter worden. Bundeling van kracht en inzet zal voorwaardelijk zijn voor succes.

Organisatieactiviteiten 2025

In 2025 hebben we, voor zover dat mogelijk was, verder gewerkt aan een blijvend goed functionerende organisatie in een veranderende omgeving. Thema's die daarin centraal stonden in 2025 (maar ook de komende jaren):

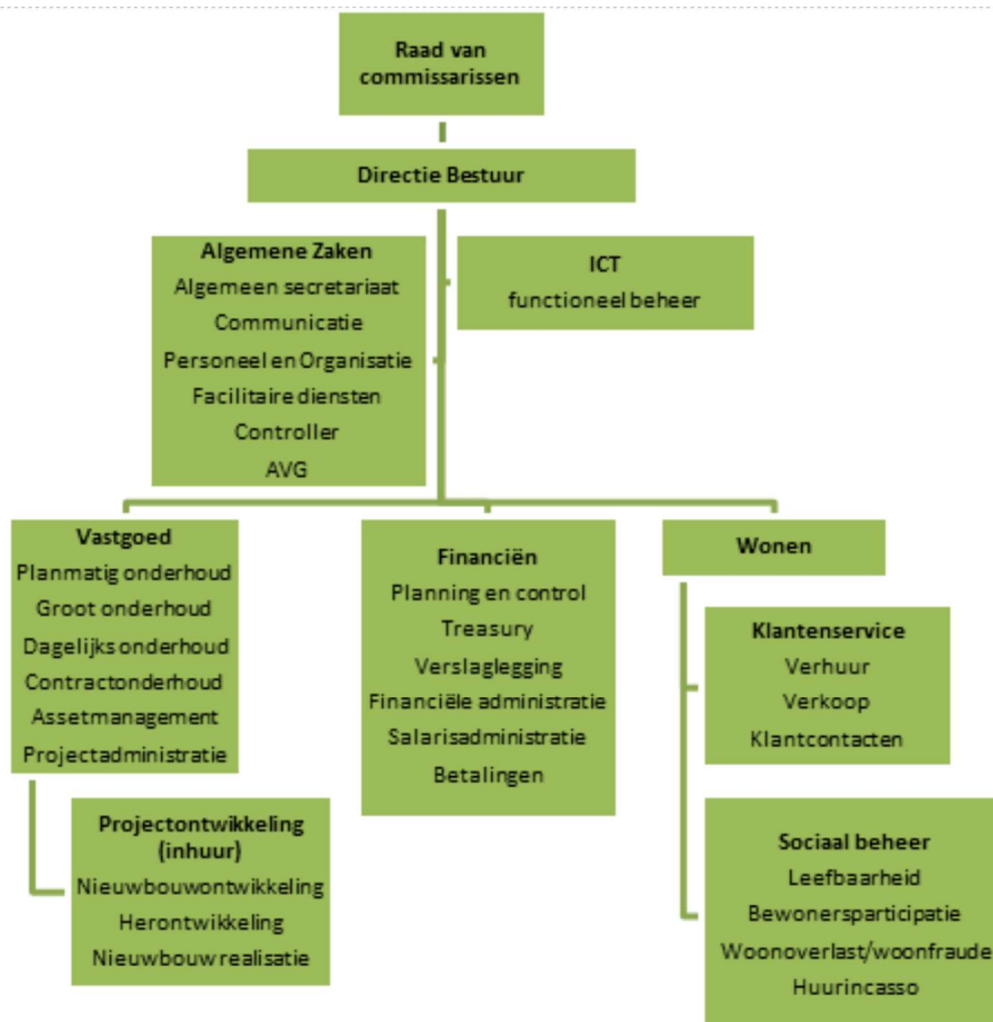
- wendbare organisatie
- ontwikkeling medewerkers en organisatie
- goed werkgeverschap
- vitaliteit
- corporate communicatie en legitimatie organisatie.

Medewerkers wordt gevraagd altijd zelf na te denken over de vraagstukken en veranderingen die ze tegenkomen en wat dat voor hun eigen werk betekent. Daarbij staan de generieke competenties klantvriendelijk, flexibel, organisatiebewust en aanspreekbaar zijn nog steeds centraal.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur ziet er per 31 december 2025 als volgt uit.

Figuur 2. Organogram



Personeel

Patrimonium richt zich op het ontwikkelen en motiveren van medewerkers en het bevorderen van de gewenste organisatiecultuur. Eind 2025 was de vaste personele samenstelling 27,03 fte's (27,4 fte eind 2024). We hebben 4 medewerkers aangetrokken en er zijn 5 medewerkers vertrokken. Eind 2025 was er 1 trainee in dienst.

Eind 2025 waren 15 medewerkers ingehuurd als gevolg van ziekte, benodigde specifieke expertise, het niet kunnen invullen van vacatures en de grote hoeveelheid vastgoedprojecten. Via collega-corporaties zijn 2 medewerkers ingeleend. Eind 2024 waren 9 medewerkers ingehuurd.

Tabel 12. Samenstelling personeelsbestand eind 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal medewerkers	31	30	32	31	30
• Man	10	11	11	10	10
• Vrouw	21	19	21	21	20
Personeel (interim in aantallen)	15	9	10	6	7
Gemiddelde leeftijd	51	51	51	50	50
Gemiddelde diensttijd (in jaren)	14,3	13,4	11,9	12,4	11,7
Ziekteverzuim (in procenten)	6,4	9,9	5,7	4,1	2,78
In- en uitstroom medewerkers (in aantallen)	9	4	4	5	3
Aantal medewerkers met (deeltijd)pensioen	0	0	0	0	1
Stagiaires (in aantallen)	1	0	1	1	0

Wijziging organisatiestructuur

In november 2025 is de afdeling Financiën en ICT gesplitst in twee aparte teams vanwege meer efficiëntie op beide vakgebieden. De afdeling Financiën wordt aangestuurd door een manager Financiën. Het team ICT wordt functioneel aangestuurd door de manager Vastgoed.

Werkkostenregeling

Patrimonium viel met haar vergoedingen en verstrekkingen in 2025 binnen het forfait (dat is over de eerste € 400.000 1,92% en over het meerdere 1,18%) van de loonsom.

Arbodienstverlening

Per 1 januari 2022 is Patrimonium aangesloten bij een nieuwe arbodienstverlener. Met hem zijn duidelijke afspraken gemaakt over werkwijzen en er is een re-integratie- en preventieadviseur als contactpersoon aangesteld. In 2025 heeft één sociaal-medisch teamoverleg plaatsgevonden.

Ziekteverzuim

Terugdringen ziekteverzuim

Patrimonium blijft aandacht geven aan het terugdringen van het ziekteverzuim. Dit gebeurt onder andere door het voeren van (frequent-verzuim)gesprekken met medewerkers, bespreken van verzuimcijfers in het managementteam, alternatieven aanbieden voor verzuim (bijvoorbeeld wisselen van werkdag) en elkaar aanspreken op gedrag.

Verzuimpercentage

Het ziekteverzuim over 2025 is uitgekomen op 6,4%. Dit is aanmerkelijk lager dan het voorgaande jaar, in 2024 was dit 9,92%. Eind 2025 waren er 2 langdurig-verzuimgevallen. Medewerkers meldden zich iets vaker ziek dan in 2024, namelijk 1,3 keer ten opzichte van 1,2 keer in 2024. Het totaal aantal verzuimmeldingen bedroeg 41; de gemiddelde verzuimduur 24,6 dagen.

Stages en traineeships

Patrimonium gaat actief om met stages en traineeships en heeft als uitgangspunt dat minimaal één stagiair per stagesoort per stagejaar (september t/m mei) wenselijk is. Het gaat dan om werkstages (beroepsvoorbereidende stages en eind- of afstudeerstages) en maatschappelijke stages (snuffelstages). In 2025 was er één stagiair. Daarnaast doen we actief mee aan de traineeships die vanuit Corporaties in Beweging, het samenwerkingsverband van regionale corporaties, worden aangeboden. In 2025 heeft Patrimonium twee trainees begeleid.

Opleiding

De opleidingsregeling van Patrimonium is ongewijzigd gebleven. Patrimonium investeert geld en de medewerker investeert tijd. Voor elke functie is het competentie- en opleidingsniveau bepaald en aanvullende opleidingen worden door medewerkers en leidinggevendenden geïnitieerd. Iedere medewerker krijgt de mogelijkheid om een opleiding of training te volgen die aansluit bij de huidige functie of die noodzakelijk is voor het vervullen van een andere functie bij Patrimonium of een andere werkgever.

(Collectief) opleidingsplan

In 2025 is een start gemaakt met het inzichtelijk maken van ons digitale DNA. Hiervoor zijn er eind 2025 per afdeling of team gesprekssessies geweest met een consultant van Chaptr2. De conclusies en bevindingen worden begin 2026 gepresenteerd, waarna als vervolg hierop verdere ontwikkeling wordt ingezet.

In 2018/2019 is binnen Patrimonium gestart met een incompany ontwikkelprogramma voor alle medewerkers die projecten trekken – niet alleen binnen vastgoed, maar organisatiebreed. De aanleiding was de behoefte om projectleiders te ondersteunen in het versterken van overtuigingen en gedrag die zorgen voor een betere koppeling tussen strategie en uitvoering.

Vier jaar later is Patrimonium verder gegroeid en zijn veel nieuwe collega's ingestroomd. Een aantal ervaren projectleiders gaf aan behoefte te hebben aan een nieuw ontwikkelprogramma, waarin zowel ervaren als nieuwe medewerkers samen kunnen leren en bouwen aan verdere professionalisering. Een kleine projectgroep heeft met een externe partij een programma ontwikkeld waarin de thema's projectmatig werken, samenwerken en verbinden, vergroten van het innovatief vermogen en effectief beïnvloeden en Appreciative Inquiry centraal staan. Begin 2026 starten we met dit ontwikkelprogramma.

Strategische personeelsplanning

Vanuit de behoefte van het management en de bestuurder om meer strategisch te kijken naar ons (toekomstige) personeelsbestand en de verplichting uit de cao Woondiensten is in 2019 een eerste strategische personeelsplanning opgesteld. Eind 2023 is een nieuwe strategische personeelsplanning vastgesteld voor de periode 2024-2026.

De strategische personeelsplanning bestaat uit de volgende onderdelen:

- inventarisatie medewerkers (verdeling man/vrouw, leeftijd, jaren in dienst)
- functie (huidig/gewenst aantal fte)
- arbeidsrelatie (vast/inhuur)
- competenties (functiecompetentie per medewerker)
- planning voor in-, door- en uitstroom tot 2026
- kansen/mogelijkheden per afdeling
- risico's per afdeling + beheersmaatregelen
- generieke kansen en bedreigingen
- vlootschouw.

De komende periode ligt de focus vooral op:

- duurzame inzetbaarheid en vitaliteit
- vergrijzing personeelsbestand
- kennisoverdracht (indien mogelijk via doorstroom)
- binden en boeien
- digitale vaardigheden.

Veiligheid en preventie

De organisatie voor bedrijfshulpverlening (bhv) bestond eind 2025 uit 5 medewerkers. Het bhv-team overlegt minimaal één keer per kwartaal. In 2025 hebben 3 bhv-medewerkers de herhalingscursus gevolgd. Het bhv-team heeft voor de vierde keer in 2025 in samenwerking met BHV Nieswaag incompany een training Reanimatie/AED geïnitieerd voor collega's die geen bhv'er zijn maar wel willen kunnen reanimeren.

Het bhv/calamiteitenplan was in 2025 gereed. In 2025 zijn ook de cyclicontroles op blusmiddelen, noodverlichting en verbanddozen geweest. Regelmatig informeert het bhv-team de collega's via Teams. Er is ook twee keer tijdens een personeelsbijeenkomst aandacht besteed aan veiligheid en het belang van het gebruiken van de aanwezigheidsapp. Er is in 2025 één incident geweest: een aanrijding van een medewerker op de dienstfiets. Dit is geregistreerd; er zijn geen medische hulpdiensten ingeschakeld omdat dit niet nodig was. Het bhv-team kon samen met de betrokken personen handelen.

HR-cyclus

In 2024 is als pilotjaar gestart met een andere manier van interactie tussen leidinggevende en medewerker: het goede gesprek, gesprekken op basis van tweerichtingsverkeer, regelmatig terugkerende gesprekken/werkoverleg,

gelijkwaardigheid en wederkerigheid, mensgericht, aandacht voor de persoon, waardering, aandacht voor ambitie, kwaliteiten, ontwikkeling en resultaten. Iedere medewerker heeft daar samen met zijn manager een invulling aan gegeven die bij hem/haar paste. Inmiddels is deze manier van gesprekken voeren volledig omarmd en zijn separaat spelregels voor belonen opgesteld.

Arbo

Werkdruk/PSA-scan

In het tweede kwartaal van 2024 is een Werkdruk/PSA-scan gehouden onder de medewerkers. Doel van deze scan is inzicht krijgen in de eventuele ernst en de oorzaken van 'werkdruk', 'agressie & verward gedrag' en 'ongewenste omgangsvormen' binnen Patrimonium om vervolgens met de resultaten van de scan gerichte verbetermaatregelen te treffen. De uitkomsten van de scan zijn gepresenteerd in een medezeggenschapsbijeenkomst. Op afdelingsniveau is besproken welke thema's aandacht behoeven en welke interventie maatregelen worden getroffen. In 2025 zijn de afdelingen hiermee, indien nodig, aan de slag gegaan en staan de aandachtsthema's op de agenda's van de afdelingsoverleggen.

PMO

Eind 2025 is gestart met de voorbereiding van een in 2026 uit te voeren periodiek medisch onderzoek (PMO). Dit wettelijk verplichte onderzoek was voor het laatst in 2022.

Preventiemedewerker

Volgens de *Arbowet* is het hebben van een preventiemedewerker voor iedere organisatie verplicht. Patrimonium kende tot 2024 één preventiemedewerker. In 2025 heeft de medewerker facilitaire zaken een opleiding tot preventiemedewerker gevolgd, waardoor Patrimonium nu twee preventiemedewerkers heeft. Dit is bij een organisatie met meer dan 25 medewerkers ook aan te bevelen.

Communicatie

In 2025 plaatsten we twaalf keer een paginagrote *advertorial* in het Barendrechtse weekblad *De Schakel*. Hiermee informeren we onze huurders (en alle inwoners van Barendrecht) over onze werkzaamheden, de ontwikkelingen bij Patrimonium, maar ook in de corporatiebranche, en onze visie op samen wonen en leven in Barendrecht. Ons jaaroverzicht – onze maatschappelijke verantwoording – publiceren we in *De Schakel* en op onze website. Onze huurders ontvingen ook dit jaar een eindejaarskaart namens alle medewerkers en de RvC.

Nieuwsbrieven

Bij grootonderhouds- en sloop-/nieuwbouwprojecten informeren we bewoners, omwonenden en woningzoekenden via nieuwsbrieven over de voortgang en belangrijke mijlpalen.

Digitalisering

Onze correspondentie – brieven en nieuwsbrieven – is gedigitaliseerd. Uiteraard houden we hierbij rekening met mensen die minder digitaal vaardig zijn. Zij ontvangen de correspondentie per post.

Mijn Thuis: eigen omgeving voor huurders

Via het huurdersportaal kunnen onze huurders vanuit huis hun correspondentie inzien, hun wijzigingen doorvoeren en een groot deel van hun huur- en woonzaken zelf regelen op een tijdstip dat hen het beste uitkomt.

Evenementen en activiteiten

Het afgelopen jaar zijn alle evenementen en activiteiten voor huurders en belanghebbenden georganiseerd vanuit de vastgoedprojecten en het *Prettig wonen in de wijk*.

Sponsoring

Sinds de invoering van de *Woningwet 2015* is het voor corporaties niet meer toegestaan om zich bezig te houden met sponsoractiviteiten. Patrimonium heeft in 2025 dan ook niets gesponsord.

Medezeggenschap

Afspraken die gemaakt zijn over medezeggenschap bij Patrimonium na ontbinding van de OR in 2020 zijn:

- Patrimonium hanteert de alternatieve medezeggenschapsvorm zoals genoemd in artikel 35b van de WOR.
- Patrimonium organiseert in ieder geval twee medewerkersbijeenkomsten per jaar.
- Patrimonium nodigt medewerkers uit om mee te denken over toekomstige medezeggenschapsvormen en -vertegenwoordiging.
- Patrimonium-medewerkers die in de toekomst behoefte hebben aan een ondernemingsraad bieden we de mogelijkheid om dit weer in te stellen.

In 2025 zijn er twee medezeggenschapsbijeenkomsten geweest, in april en oktober. Onderwerpen waarover medewerkers werden geïnformeerd, of waarbij een oproep werd gedaan aan medewerkers om hierover mee te denken of een advies te geven waren:

- spelregels belonen
- herijken beleid omgaan met ongewenst gedrag
- collectieve vrije dagen 2026
- digitale DNA medewerkers Patrimonium
- PMO
- wijziging organisatiestructuur.

7. Governance

Woonstichting Patrimonium Barendrecht wil als maatschappelijke onderneming op de juiste manier verantwoording afleggen en transparant handelen. Zij onderschrijft hiervoor als lid van Aedes en VTW de Governancecode Woningcorporaties en volgt deze vrijwel geheel. Waar er afwijkingen van toepassing zijn, zijn ze verwerkt in dit bestuursverslag. Ook houdt Patrimonium een overzicht bij waar we de pas-toe-of-leg-uit gedragslijn volgen.

Corporate Governance

De bestuurlijke organisatie heeft haar basis in de statuten en is verder vastgelegd in het *Reglement raad van commissarissen*, *Reglement auditcommissie*, *Reglement remuneratiecommissie*, *Bestuursreglement*, de *Procuratieregeling*, *Reglement financieel beleid en beheer*, visie op bestuur en toezicht en het *Treasurystatuut*. Patrimonium heeft een *Integriteitscode* en een *Regeling omgaan met melden vermoeden misstanden en integriteitsschending*. Alle documenten zijn openbaar en waar dat kon ook geplaatst op de website. Patrimonium heeft geen verbonden onderneming met financiële risico's waardoor ervoor gekozen is om geen verbindingsstatuut op te stellen.

Bestuur

De heer P. Manders, directeur-bestuurder, geboren in 1960, heeft van 1 januari tot en met 31 december 2025 de volgende nevenfuncties gehad:

- ambassadeur stichting Present Barendrecht
- vertrouwenspersoon Maaskoepel.

De nevenfuncties zijn voor aangaan gemeld en toegelicht aan de raad van commissarissen. De raad heeft vastgesteld dat er geen onverenigbaarheden bleken met de functie van directeur-bestuurder.

Permanente educatie bestuur

In de Governancecode staat dat vanaf 1 januari 2015 bestuurders van corporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Bij een tussentijdse in- of uitdiensttreding in de periode 2023/2024/2025 wordt het aantal te behalen PE-punten op basis van de datum van in- of uitdiensttreding vastgesteld. De directeur-bestuurder heeft gezien over de periode 2023/2024/2025 113,5 PE-punten behaald. Dit betekent dat hij voldoet aan het minimum van 108 PE-punten over deze periode.

Tabel 13. Overzicht behaalde PE-punten in 2025

Naam bestuurder	2025	2023/2024/2025	2023/2024/2025
	Behaalde PE-punten	Minimaal te behalen PE-punten	Behaalde PE-punten
P. Manders (in dienst per 1 september 2015)	36	108	113,5

Remuneratie bestuur

Patrimonium heeft in 2025 geen functionarissen in dienst gehad die boven de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT 2) beloond zijn. Voor de aanpassing van de beloning van de bestuurder hanteren we de WNT 2 en houden we rekening met de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Met de directeur-bestuurder zijn geen afspraken gemaakt over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria.

Beloning directeur-bestuurder over 2025

Per 1 januari 2013 is de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Patrimonium Barendrecht van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2025 is € 180.000. Het individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. De bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2025 bedraagt € 179.372.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Leningen (en voorschotten en garanties) voor de directeur-bestuurder

Patrimonium heeft geen leningen, voorschotten en/of garanties verstrekt aan haar directeur-bestuurder of zich garant gesteld voor leningen door derden aan haar directeur-bestuurder.

Bestuursbesluiten

In 2025 waren er wekelijks bestuursvergaderingen. De ene week besluitvormend en de andere week ingericht ter bespreking van operationele zaken en vraagstukken waarbij medewerkers aanschoven. De onderwerpen van de belangrijkste besluiten die de directeur-bestuurder in 2025 heeft genomen, staan in het volgende overzicht.

Belangrijkste besluiten bestuurder

- bestuursverslag en jaarrekening 2024
- huurverhoging 2025
- jaarplan en begroting 2026
- bod op de woonvisie
- Fruitbuurt GO – afrondingsnotitie
- Waterkruidbuurt – definitiebesluit
- Buitenoord Laag – investeringsbesluit
- Buitenoord Hoog, Kempenaar en Tjalk – investeringsbesluit
- Tjalk, Kempenaar – sociaal plan
- Lekstraat – afrondingsnotitie
- bijsturen GO-trein inclusief start- en stopbesluiten voor projecten
- toegankelijkheid Torenavalk-Rietgors
- afspraken integriteit Patrimonium Barendrecht
- Investeringsstatuut
- Procuratieregeling
- Frauderresponsplan
- spelregels belonen
- Koersplan 2026+
- ondernemingsplan inkoop samenwerking ZHZ
- wijziging aansturing en inrichting twee teams binnen organisatie.

Compliance

In 2025 hebben de bestuurssecretaris en de controller als zijnde het team Compliance toegezien op de veranderende wet- en regelgeving. Gezamenlijk bereiden zij diverse onderwerpen voor, waaronder de verschillende activiteiten onder het risicomanagement.

ESG conform CSRD

Ondanks dat Patrimonium nog geen rapportageverplichting op het gebied van ESG heeft, zien we wel de toegevoegde waarde ervan. De verschillende thema's uit de modelrapportage ESG van Aedes en WSW waar we al uitvoering aan geven in onze bedrijfsvoering en beleid op het gebied van ESG komen terug in dit bestuursverslag. Zonder nadere verwijzing naar de modelrapportage ESG.

Risicomanagement binnen Patrimonium

Het risicomanagement bestaat bij Patrimonium uit drie pijlers.

1. In Control Statement

In 2025 verantwoorden we over de risico's in het In Control Statement dat opgenomen is in de tertiaalrapportages. Bij elke tertiaalrapportage leggen de managers verantwoording af over de ingeschatte risico's, eventueel genomen maatregelen en de werking daarvan.

Patrimonium is georganiseerd rond het driekamermodel. De MT-leden, die bij Patrimonium ook proceseigenaar zijn, hebben risico's geïdentificeerd die bij hun kamer en daarbij behorende processen horen. Hierbij is de relatie gelegd met de organisatiedoelstellingen volgens het *Koersplan 2021+*. De vraag is gesteld waardoor het bereiken van organisatiedoelstellingen in gevaar zou kunnen komen. Deze risico's zijn daarna gescoord op de elementen kans en impact. Gecombineerd met een weging van de beheersingsmaatregelen volgt hieruit een Risk Priority Number (RPN). Vervolgens is samen ook de risk-appetite van Patrimonium bepaald.

Op individuele basis hebben de proceseigenaren met de onafhankelijk controller gespard over scores en beheersmaatregelen. Daarna hebben de managers inzichtelijk gemaakt hoe is geacteerd op de risico's en welke effecten verbeterplannen hebben gehad. Voor ieder tertiaal is zo door de proceseigenaar verantwoording afgelegd over de werking van deze maatregelen.

2. Frauderisico-analyse

Jaarlijks staan we stil bij risicofactoren en waarschuwendende signalen die fraude, omkoping of corruptie kunnen bevorderen of aantonen. In de afgelopen jaren is de frauderisico-analyse steeds verder ontwikkeld. Ook in 2025 is er een frauderisico-analyse uitgevoerd door de controller en het MTB. Hierbij zijn de inzichten uit de (herziene) *NBA Handreiking 1117* gebruikt en is aandacht besteed aan de in 2024 verschenen *Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024* van de AW.

Opnieuw is stilgestaan bij de (veranderingen in de) beheeromgeving zoals die is vormgegeven binnen Patrimonium en die is gericht op preventie van fraude, en zijn door het MTB de risico's opnieuw gescoord. De wijzigingen hierin zijn met de MTB-leden besproken; de controller heeft de ongewijzigd gelaten scores beoordeeld en is niet tot een afwijkend oordeel gekomen. De wijzigingen laten vooral een verbetering van RPN-scores zien ten opzichte van 2024. De motivaties hiervoor zijn besproken en voldoende inzichtelijk gemaakt.

In 2025 is er ook een frauderesponsplan vastgesteld. Hierin is beschreven hoe Patrimonium handelt en reageert op (een vermoeden van) fraude.

3. Operationele risico's

Projectrisicokaart

Bij elk (vastgoed)project vullen we een projectrisicokaart in. Hiermee maken we de risico's bij het project inzichtelijk. Op onder meer elementen van GOTIK (Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit) en een aantal andere wordt een risico-inschatting gemaakt. Risico's die het behalen van de doelen voor een bepaald project in de weg zouden kunnen staan, worden behandeld, maar ook de wijze waarop Patrimonium hiermee wil omgaan. Een van de meest in het oog lopende risico's bij vastgoedprojecten is het risico op (tussentijdse) prijsstijgingen. Daardoor komen de

rendementen van vastgoedprojecten onder druk te liggen. Patrimonium blijft de marktconformiteit scherp in de gaten houden en bezint zich op nieuwe productiemethoden om zo efficiënt mogelijk bezig te blijven.

Na een intensieve interimcontrole is de conclusie dat het risicomanagement bij Patrimonium Barendrecht adequaat geregeld is.

Functie-invulling controller

Patrimonium heeft volgens de *Woningwet* een controllersfunctie ingevuld. De kern van de controlfunctie ligt in de wens van de organisatie om, vanuit een onafhankelijke positie, inzicht te krijgen in de volgende vragen:

- Worden de doelstellingen behaald? (doelmatigheid)
- Houden we ons aan de regels? (compliance)
- Zijn risico's en beheersmaatregelen in beeld en sturen we hierop? (risk)

De rol van de controller is dan ook gericht op het beoordelen en toetsen van beleid aan doelmatigheid en het beoordelen van de effectiviteit en efficiency van bedrijfsprocessen als onderdeel van het interne beheersingssysteem. Patrimonium heeft ervoor gekozen om de controller vooraf zijn bevindingen te laten geven op de vergaderstukken van het MT. Het MT koppelt de reactie op de bevindingen terug aan de controller. Het MT ervaart dit als een meerwaarde voor het besluitvormingstraject.

Verantwoording werkzaamheden interne controller

De controller legt periodiek verantwoording af aan het bestuur en de RvC via een verslag van zijn werkzaamheden. Daarnaast woont de controller structureel de vergadering van de AC bij. De RvC keurt het controleplan van de controller goed en geeft opdracht om onderzoek te doen naar risico's en bedrijfsprocessen.

Bestuursverklaring risicobeheersings- en controlesystemen

De bestuurder verklaart over (fraude)risicobeheersings- en (soft)controlesystemen, *going-concern* en risicofactoren in relatie tot continuïteit, met een duidelijke onderbouwing, dat:

- het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op *going-concern*-basis; en
- in het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn voor de verwachting van de continuïteit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van Patrimonium Barendrecht is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Patrimonium, in het bijzonder op het algemene beleid van de directeur-bestuurder, voor wie de raad ook een adviserende rol en een klankbordfunctie vervult. De RvC vervult ook de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder.

De taken en bevoegdheden van de raad zijn in artikel 18 van de statuten van Patrimonium omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het *Reglement voor de raad van commissarissen*. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over de volkshuisvestelijke en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en over de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Toezichtkader

Als kader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad van commissarissen de *Governancecode Woningcorporaties*, de beleidsbrieven van de ministers van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, de door de raad van commissarissen goedgekeurde missie, ondernemingsplan, jaarplan en begroting en de afspraken met externe belanghebbenden, in het bijzonder de afspraken met de gemeente Barendrecht en de Bewonersraad. De toezichtvisie is samen met de bestuurder vastgelegd in een visie op besturen en toezicht.

De raad van commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Patrimonium:

- kennisnemen van alle relevante beleidsnota's van Patrimonium zelf en van de gemeente Barendrecht
- kennisnemen van relevante publicaties van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties
- kennisnemen van relevante artikelen in *De Schakel*, het regionale weekblad
- kennisnemen van relevante artikelen en publicaties van Aedes en de Woonbond
- kennisnemen van informatie en deelname aan activiteiten van de VTW
- overleggen met belanghebbenden, onder meer met de Bewonersraad
- overleggen met de medewerkers van Patrimonium in het kader van medezeggenschap.

Deskundigheid en samenstelling raad van commissarissen

Een profielschets van de meest gewenste deskundigheden en achtergronden van de raad van commissarissen fungeert als selectiebasis. De volledige profielschets staat op de internetsite van Patrimonium Barendrecht. De raad van commissarissen van Patrimonium bestaat statutair uit ten minste 3 en ten hoogste 7 leden. De benoemingsperiode is maximaal 4 jaar, waarna het lid nog eenmaal voor een periode van maximaal 4 jaar kan worden herbenoemd. De maximale zittingsperiode is 8 jaar.

2 leden van de raad zijn voorgedragen door de huurdersorganisatie, de Bewonersraad. Hiermee voldoet Patrimonium aan de vereiste vanuit de *Woningwet* dat ten minste een derde van de raad van commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door huurders.

Tabel 14. Samenstelling raad van commissarissen in 2025

Naam RvC-lid	De heer S. Romijn	De heer G. Ploeg	Mevrouw ir. E. van Tuinen	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC
Geboortejaar	1984	1954	1972	1970	1970
Functie	Lid	Lid	Vicevoorzitter	Voorzitter	Lid
(Her)benoeming	Benoemd per 1 juli 2021. Herbenoemd per 1 juli 2025 voor 4 jaar.	Op voordracht van Bewonersraad. Benoemd op 1 juli 2022 voor 4 jaar. Herbenoembaar voor 4 jaar.	Op voordracht van Bewonersraad. Herbenoemd per 1 juli 2023 voor 4 jaar.	Benoemd per 1 juli 2018. Herbenoemd per 1 juli 2022 voor 4 jaar. Benoemd als voorzitter per 1 juli 2020.	Benoemd 1 juli 2020 Herbenoemd per 1 juli 2024 voor 4 jaar.
Aftredend per	30 juni 2029	30 juni 2026	30 juni 2027	30 juni 2026	30 juni 2028
Commissie	Audit (voorzitter)	Remuneratie	Remuneratie (voorzitter)		Audit
Deskundigheid	Financiën, risicomanagement en ICT	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling, huurdersbelangen	Duurzaamheid, maatschappelijk ondernemerschap, volkshuisvesting, leefbaarheid	Juridisch, financiën, openbaar bestuur	Juridisch, personeel en organisatie, zorg en financiën
Beroep	Manager Financiën en Ondersteuning		Zelfstandig adviseur	Directeur bij het ministerie van SZW	Manager bedrijfsvoering
Nevenfuncties		Commissaris Waardwonen	Directeur Stichting Groenkracht Voorzitter toetsingscommissie urgentiebewijzen gemeente Leidschendam-Voorburg Zittingslid Huurcommissie	Commissaris bij Woningbouwvereniging Heerjansdam	Commissaris N.V. Irado Voorzitter RvC Stichting OZHW

Permanente Educatie (PE)

Bepaling 3.11 van de *Governancecode Woningcorporaties* stelt dat leden van bestuur en RvC blijvend hun kennis ontwikkelen door trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing (Aedes heeft dit vastgelegd in een *Reglement Permanente Educatie* en de VTW in een *Notitie PE-systeem commissarissen*). Voor commissarissen geldt een jaarlijkse verplichting van vijf PE-punten per jaar. Er mogen maximaal vijf PE-punten van een vorig jaar meegenomen worden. Als een commissaris gedurende een kalenderjaar tot commissaris is benoemd, dan wordt het minimumaantal PE-punten naar rato vastgesteld. De PE-punten worden per commissaris geregistreerd op de website van VTW.

Tabel 15. PE-punten behaald in 2025

Naam RvC-lid	De heer S. Romijn	De heer drs. J.T. IJzerman MBA	Mevrouw Ir. E. van Tuinen	Mevrouw M.M.C. Lansbergen MCC	De heer G. Ploeg
PE-punten 2025	8	9	7	8	11
PE-punten 2024	9	10	18	14	10
PE-punten 2023	5	3	11	2	9

Herbenoeming

De heer S. Romijn is, met een positief advies vanuit de RvC en een positieve zienswijze van de autoriteit woningcorporaties (Aw), herbenoemd per 1 juli 2025 als commissaris voor een termijn van vier jaar.

Commissies

De RvC heeft uit zijn midden een auditcommissie en een remuneratiecommissie ingesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met dien verstande dat de voltallige raad van commissarissen collectief verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak.

De auditcommissie bestond uit de heer Romijn en mevrouw Lansbergen.

De auditcommissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatieverstopping door Patrimonium, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. De auditcommissie heeft vier keer vergaderd in 2025. De besproken onderwerpen waren:

- jaarrekening en bestuursverslag 2024
- tertiaalrapportages
- treasuryrapportages en het treasuryjaarplan
- uitgangspunten begroting 2026
- auditplan controller en voortgang daarvan
- frauderisicoanalyse en frauderesponsplan
- Investeringsstatuut
- Procuratieregeling
- controleplan accountant jaarrekening 2025
- bevindingen jaarrekeningproces 2024 en accountantsverslag 2024
- evaluatie samenwerking accountant.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bereidt binnen haar taakgebied de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, waarbij de voltallige raad van commissarissen verantwoordelijk blijft voor de vervulling van zijn taak. De remuneratiecommissie is belast met de selectie en advisering over de benoeming van de leden van de raad van

commissarissen en het bestuur. Ook heeft de remuneratiecommissie de werkgeversrol van de directeur-bestuurder en is zij verantwoordelijk voor de beloning en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder. Daarnaast onderhoudt de commissie de relatie met de medewerkers van Patrimonium in het kader van medezeggenschap. Patrimonium heeft geen ondernemingsraad. De remuneratiecommissie bestond uit mevrouw Van Tuinen (voorzitter) en de heer Ploeg. In 2025 heeft de remuneratiecommissie vier keer vergaderd en zich onder andere beziggehouden met de beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder en het beloningsbeleid voor directeur-bestuurder en RvC. Daarnaast heeft ze zich beziggehouden met de voorbereiding van de procedure voor een nieuwe voorzitter van de RvC en een nieuwe commissaris in 2026.

Proces beoordeling directeur-bestuurder

De beoordeling van de directeur-bestuurder is opgenomen in een jaarlijkse gesprekscyclus die wordt uitgevoerd door de remuneratiecommissie. In een planningsgesprek worden de doelstellingen opgenomen. Die doelstellingen worden geëvalueerd in een voortgangsgesprek. Vervolgens vindt er een beoordelingsgesprek plaats. In deze beoordeling wordt ook de inbreng van belanghebbenden zoals de Bewonersraad, de verantwoordelijk wethouder, de medewerkers en het management betrokken. De verslagen van alle gesprekken stelt de voltallige raad van commissarissen vast. In deze cyclus wordt ook de voortgang in de PE-verplichting van de bestuurder gemonitord.

Beloningsbeleid

Bezoldiging directeur-bestuurder

Naast de wettelijke kaders hanteert de RvC van Patrimonium Barendrecht de volgende beleidsmatige overwegingen vanuit het Beloningsbeleid 2024 voor de bestuurder:

- toepassing van de *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector* (WNT);
- toepassing van de *Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting*;
- groei in salaris van bestuurder is mogelijk bij goed presteren; kader is 1 tot 4% bij goed presteren zolang staffel/deeltijdsfactor dit toelaat waarbij salarisstijging en werkgeversbijdrage pensioenpremie samen maximaal tot € 1.000 onder de WNT-norm komen;
- geen eenmalige prestatiebonussen of leaseauto, geen beloningen of voordelen zoals vermeld in de wet: leningen, financieringen en dergelijke;
- de grondslag voor het opleidingsbudget voor zowel de bestuurder als de RvC is gerelateerd aan de verplicht te behalen PE-punten met een gematigd tarief per PE-punt.

Op basis van het goed functioneren van de bestuurder in 2025 is de mogelijkheid gebruikt om het salaris van de bestuurder te laten stijgen per 2026.

Bezoldiging leden van de raad van commissarissen

De honorering van de raad van commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Patrimonium. De honorering van de leden van de raad voldeed in 2025 aan zowel WNT 2 als de beroepsregel van de VTW. Op grond van WNT en de beroepsregel van commissarissen mag gelet op de omvang van

Patrimonium Barendrecht staffel E toegepast worden. Voor de leden van de RvC volgen we in 2026 de maximumvergoeding van VTW-beroepsregel van de lagere staffel D.

Er is in 2025 € 471,83 gedeclareerd voor aanvullende reiskosten voor incidentele reizen. De commissarissen ontvingen verder geen individuele (kosten)vergoedingen, vergoedingen bij beëindiging dienstverband of voorzieningen voor beloningen betaalbaar op termijn.

Leningen (en voorschotten en garanties) voor de commissarissen

Patrimonium heeft geen leningen, voorschotten en/of garanties verstrekt aan haar commissarissen of zich garant gesteld voor leningen door derden aan haar commissarissen.

Lidmaatschap VTW

De raad van commissarissen is sinds 2007 collectief lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Patrimonium betaalt het lidmaatschap. Leden van de raad hebben vergaderingen, workshops en cursussen van de VTW bijgewoond of gevolgd.

Onafhankelijkheid RvC

De onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen is getoetst volgens bepaling 3.28 uit de *Governancecode Woningcorporaties 2020*. Alle leden voldoen aan deze bepalingen en zijn onafhankelijk. Dit onderwerp komt elke RvC-vergadering ter sprake bij het agendapunt 'onafhankelijkheid RvC'. Wijzigingen in onafhankelijkheid worden vastgelegd in de notulen van de vergadering van de raad van commissarissen. In 2025 is binnen Patrimonium geen gebruikgemaakt van de *Regeling melding onregelmatigheden*.

Werkzaamheden raad van commissarissen

De raad is in 2025 vier keer bijeengekomen in een reguliere vergadering waarbij ook de directeur-bestuurder aanwezig was. Daarnaast zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd waarin gesproken is met de Bewonersraad en het MT over de herijking van het koersplan. En aan de hand van de VTW-handleiding *De werkgeversrol van de RvC* zijn volgens de intervisiemethode integriteitscasussen met elkaar besproken.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de RvC vond plaats op 7 mei 2025. Onder eigen begeleiding van Jasper Groen van Taqt training en advies is besproken waar de RvC voor staat, waar hij aan bijdraagt en wat er meer aandacht zou verdienen volgens de raad. Ook is er gekeken naar de samenwerking en de (toekomstige) teamsamenstelling aan de hand van de teamrollen van Belbin.

Projectbezoek

In september heeft de raad samen met de MT-leden en de Bewonersraad een bezoek gebracht aan enkele lopende sociale en vastgoedprojecten van Patrimonium, en aan een aantal toekomstige projectlocaties.

Netwerkbijeenkomst

In 2025 is er in tegenstelling tot eerdere jaren geen netwerkbijeenkomst georganiseerd met de RvC's van Woningbouwvereniging Poortugaal en Wooncompas. Deze is begin 2026 georganiseerd.

Toezichtfunctie

In 2025 heeft de raad van commissarissen de volgende statutaire werkzaamheden verricht, zoals vastgelegd in artikel 18 van de statuten en in het *Reglement van de raad van commissarissen*.

Goedkeuring is verleend aan:

- bod van Patrimonium op de woonvisie van de gemeente Barendrecht
- Fruitbuurt GO – afrondingsnotitie
- Waterkruidbuurt – definitiebesluit
- Buitenoord Laag – investeringsbesluit
- Buitenoord Hoog, Kempenaar en Tjalk – investeringsbesluit
- Lekstraat – afrondingsnotitie
- huurprijsbeleid 2025
- auditplan controller
- treasuryjaarplan
- jaarrekening en bestuursverslag 2024
- begroting 2026
- afspraken integriteit Patrimonium Barendrecht
- Investeringsstatuut
- Procuratieregeling
- Frauderresponsplan
- Koersplan 2026+.

Kennisgenomen en behandeling van:

- stand van zaken lopende projecten
- financiële tertiaaloverzichten
- mededelingen en actualiteiten directeur-bestuurder
- managementletter van de externe accountant en de daaruit voortvloeiende verbeteringsmogelijkheden
- voortgangsrapportage auditplan controller
- informatie van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht en Bewonersraad
- rapportage Geschillenadviescommissie
- risicomanagementactiviteiten: In Control Statement en frauderisicoanalyse.

Adviserende functie

De raad besprak de volgende strategische en beleidsmatige onderwerpen met de directeur-bestuurder:

- corporate governance
- (vastgoed)portefeuillestrategie, en ook duurzaamheid en energietransitie
- ontwikkelingen in de sector
- integriteit.

Overige onderwerpen

Verder heeft de raad van commissarissen gesproken over en zich beziggehouden met de volgende onderwerpen:

- beoordeling directeur-bestuurder
- herbenoeming commissaris
- jaarplan RvC 2026
- profielschets RvC.

Overleg met de directeur-bestuurder

De relatie tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder is goed. De voorzitter van de raad van commissarissen heeft periodiek overleg met de directeur-bestuurder over:

- de algemene gang van zaken
- maatschappelijke ontwikkelingen
- lokale ontwikkelingen en samenwerking met belanghebbenden
- ontwikkelingen in de corporatiesector
- voorbereiding agenda raad van commissarissen
- visie op bestuur en toezicht.

Overleg RvC en medewerkers

Een delegatie van de RvC heeft de twee medezeggenschapsbijeenkomsten met medewerkers bij Patrimonium bijgewoond. De gehele RvC heeft kennisgenomen van de verslagen van die bijeenkomsten. Daarnaast heeft de RvC voorafgaand aan het projectbezoek in september geluncht met de medewerkers van Patrimonium om op de hoogte te blijven van wat er in de organisatie en bij de medewerkers leeft en als input op de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Overleg RvC en Bewonersraad

In 2025 hebben de huurderscommissarissen twee reguliere overleggen gehad met de Bewonersraad. Daarnaast heeft de gehele RvC ook twee bijeenkomsten met de Bewonersraad gehad. In mei is er met elkaar gesproken over het koersplan en in september is er voor de RvC, het MT en de Bewonersraad gezamenlijk een fietstocht georganiseerd langs een aantal projecten.

Relatie met accountant

In 2025 heeft BDO accountants de controlewerkzaamheden over het verslagjaar 2024 uitgevoerd onder begeleiding van de heer Luijt en mevrouw Beekman. De bevindingen van de accountant bij de jaarstukken over 2024 zijn in de auditcommissie besproken en met de gehele raad van commissarissen.

Omdat de samenwerking en de controle over het verslagjaar 2024 niet geheel vlekkeloos en tijdig is verlopen heeft de controller een rapportage gemaakt met zijn bevindingen bij het jaarrekeningproces 2024 en het accountantsverslag 2024. Uit dit rapport zijn enkele verbeterpunten naar voren gekomen die zijn belegd en opgevolgd in de organisatie.

Beoordeling organisatie

De raad van commissarissen heeft zich tijdens het jaar regelmatig op de hoogte gesteld van de vorderingen en inspanningen van de medewerkers om de ingezette vernieuwing en verbetering te verdiepen en hun bijdrage te leveren aan de realisatie van het ondernemingsplan. In het bijzonder is gesproken over de veranderende omgeving en de impact daarvan op de organisatie. De raad heeft opnieuw met veel waardering kennisgenomen van de bereidheid van de medewerkers van Patrimonium om zich individueel en op afdelingsniveau verder te blijven ontwikkelen en te professionaliseren. De raad is de medewerkers dan ook veel dank verschuldigd voor hun inzet in 2025.

8. Financiële continuïteit

Patrimonium wil presteren naar vermogen; een financieel gezonde organisatie die het beschikbare geld maximaal inzet voor haar doelgroep.

Jaarresultaat 2025

Het jaar 2025 is afgesloten met een negatief resultaat van € 14,8 miljoen (in 2024: € 41 miljoen positief). De *loan to value* op basis van beleidswaarde is verslechterd van 28,2% naar 39,7%.

Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door de marktwaarde van ons bezit. Dit is nauwelijks beïnvloedbaar door Patrimonium en is een uitvloeisel van de algemene waardeinstijging van de marktwaarde. De operationele kasstroom is uitgekomen op € 8,5 miljoen (vorig jaar € 3,4 miljoen).

Onderstaande tabel geeft inzicht in enkele kengetallen op het gebied van efficiency.

Tabel 16. Efficiencyratio's

Op basis van gemiddeld aantal gewogen vhe (2024) per jaar (x € 1)	2025	2024
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe	602	563
Lasten onderhoudsactiviteiten per vhe	2751	2.687
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit per vhe	413	395
Overige organisatiekosten per vhe	585	534
Leefbaarheid per woning primo jaar	211	271
Rente op langlopende financiering per vhe	899	682
Betaalde rente op langlopende financiering per vhe (kasstroom)	1.028	887
Operationele kasstroom per vhe	1.380	1.211
Operationele kasstroom (exclusief vennootschapsbelasting) per vhe	1.686	1.864

Een verdere toelichting op de financiële cijfers is opgenomen in het onderdeel *Jaarrekening*. In bijlage 1 zijn diverse kengetallen opgenomen.

Financiële doorkijk naar toekomst

Op 11 december 2024 heeft de RvC ingestemd met de begroting 2025. In deze begroting is ook een doorkijk gegeven naar de toekomst. Deze doorkijk geeft inzicht in de effecten die ons beleid heeft voor onze financiële resultaten.

Patrimonium heeft de interne financiële normen gelijkgesteld aan de normen die extern worden gehanteerd. De begroting 2025 en het meerjarenperspectief voldoen aan deze normen. Dit is in onderstaande tabel weergegeven. De LTV en solvabiliteit zijn gebaseerd op de beleidswaarde.

Tabel 17. Prognose financiële normen in de begroting 2025 en het meerjarenperspectief

	Norm	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	1,40	1,77	2,83	2,39	1,69	1,86	1,58	1,62	1,50
LTV (*0	<=70%	39,30%	42,40%	47,10%	53,20%	54,60%	55,0%	55,90%	56,60%
Solvabiliteit (*)	>=30%	57,30%	51,90%	49,90%	44,30%	41,60%	42,50%	41,90%	40,50%

(*): De LTV en solvabiliteit zijn beide berekend op basis van de beleidswaarde.

De cijfers in bovenstaande tabel voldoen aan de geldende normen. Daarmee is duidelijk dat de continuïteit van Patrimonium Barendrecht op basis van de uitgangspunten van de begroting gewaarborgd is. Naar onze mening is dat ook het geval, maar de actuele ontwikkelingen leiden wel tot extra risico's voor de organisatie. Die actuele ontwikkelingen zijn een combinatie van de Nationale Prestatieafspraken in combinatie met de stijgende kapitaalmarktrente en het fiscale overheidsbeleid. Het risico is dat niet alle activiteiten uitgevoerd kunnen worden of dat normen worden overschreden en de verdien capaciteit wordt uitgehold. Dit is nader toegelicht in de risicoparagraaf.

Treasury

In onderstaande tabel staan de kengetallen waarop Patrimonium stuur. Deze kengetallen zijn ontleend aan diverse documenten, waaronder het *Reglement financieel beleid en beheer* en het *Treasurystatuut*.

Tabel 18. Financiële ratio's (*)

	Norm	2025	2024
ICR (Interest coverage ratio)	≥ 1,4	2,34	2,37
LTV (loan to value) op basis van beleidswaarde	<= 70%	39,7	28,2%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	>=30%	52,9	66,2%

(*) De ratio's zijn berekend conform de herijkte financiële grenswaarden naar aanleiding van de nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde.

Binnen Patrimonium is er een *treasurycommissie* (TC) en een *auditcommissie* (AC). Beide hebben specifieke aandacht voor treasuryvraagstukken. De treasurycommissie bestaat uit de manager Financiën, de directeur-bestuurder en een gespecialiseerd treasuryadviesbureau. Ze voert vooraf met de RvC afgestemde treasuryactiviteiten uit. De TC heeft drie keer vergaderd in 2025. Tijdens iedere vergadering wordt op basis van de meest actuele gegevens een liquiditeitenplanning opgesteld. Eventuele acties en bijzonderheden die daaruit volgen, worden besproken in de TC en indien nodig verder uitgewerkt. De vergaderstukken inclusief de verslagen worden (voorzien van een managementsamenvatting) gedeeld met de AC en de RvC.

Treasury-acties 2025

In 2025 zijn de volgende treasuryactiepunten besproken in de TC-overleggen.

Tabel 19. Treasuryactiepunten 2025

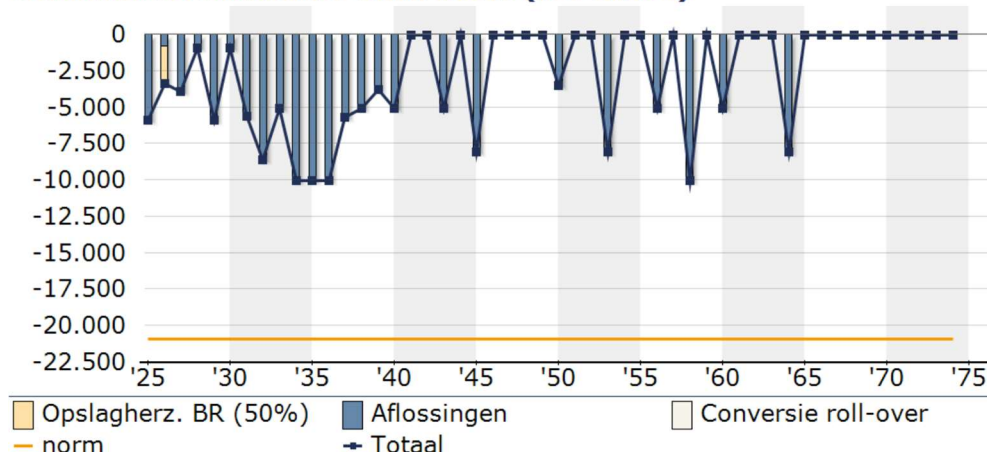
Actiepunt	Omschrijving	Status
1	Aantrekken van geborgde financiering tot € 26,8 miljoen	Patrimonium heeft in 2025 € 26,8 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken binnen dit mandaat. Daarmee is de gehele financieringsbehoefte over 2025 ingevuld.
2	Financieringsstrategie geüpdatet	Afgerond.

Rentemanagement

Voor het renterisico uit financiële contracten hanteert Patrimonium een norm van 15% van de omvang van de leningenportefeuille. In 2025 komt dit neer op een bedrag van € 20,9 miljoen. Uit onderstaande grafiek volgt dat het renterisico in alle jaren ruim binnen de norm blijft en er voldoende ruimte is om een vervangende variabele roll-over-lening aan te trekken.

Figuur 2. Renterisico WSW-methode

Renterisico: financiële contracten (x € 1.000)



Patrimonium voldoet in alle jaren aan de norm. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat dit op basis van de bestaande leningenportefeuille is. Om de portefeuillestrategie te realiseren moeten er de komende jaren forse uitgaven worden gedaan om onze doelen op beschikbaarheid en verduurzaming te bereiken. Dit is niet mogelijk uit de vrije kasstromen. Deze uitgaven zorgen dus voor een stijging van de leningenportefeuille (naar ongeveer € 230 miljoen in 2034) en renterisico's die op jaarbasis boven 15% komen.

Dit is één van de redenen waarom de afgelopen jaren bewust is gekozen om te proberen slechts beperkte aflossingsverplichtingen te hebben in die periode. Voor nieuwe financiering wordt, met het oog op de benodigde transformatie van de vastgoedportefeuille, gemikt op aflossingsverplichtingen in de periode tussen grofweg 2040 en 2060. Dit past goed binnen de vervalkalender.

Het renterisico en de toename van de portefeuille worden periodiek getoetst, dit ook in relatie met de geldende rentestand. Daarbij wordt niet de harde norm in enig jaar als enig kader gehanteerd, maar wordt eveneens gekeken naar de potentiële verdien capaciteit van het vastgoed.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2025 kenmerkt zich door voortdurende onzekere marktomstandigheden. De inflatie is wel gedaald ten opzichte van voorgaand jaar, maar blijft vooralsnog hoger dan de afgelopen jaren voor 2022. De beleidsrente van de ECB is gestegen en zal zich niet op korte termijn weer naar een laag niveau bewegen. De rente lijkt zich wel te stabiliseren. Door de grote schaarste op de huizenmarkt blijken de prijzen toch weer op te lopen. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 26,4 miljoen gemuteerd naar een waarde van € 584,3 miljoen. Dit betreft een waardemutatie van + 4,73%.

In onderstaande tabel staat het verloop in 2025.

Tabel 20. Verloop marktwaarde 2025

	€ Woningen	€ BOG/MOG	€ Parkeren	€ Totaal	% t.o.v. januari Totaal
Waarde 2024	553.814.260	1.991.702	2.120.365	557.926.327	100,00%
Voorraadmutaties	23.880.079	-30.065	-6.917	23.843.097	4,27%
Vastgoedgegevens	26.619.629	160.184	6.743	26.786.556	4,80%
Methodische wijzigingen	61.819	0	0	61.819	0,01%
Validatie	-4.483.942	-40.580	-78.521	-4.603.044	-0,83%
Markontwikkelingen	-19.669.800	-50.289	34.525	-19.685.564	-3,53%
Waarde 2025	580.222.044	2.030.953	2.076.194	584.329.191	104,73%

Veranderingen in de wereld om ons heen kunnen er in toekomstige jaren dus evengoed voor zorgen dat de marktwaarde afneemt. Daarentegen verwachten we geen verslechtering van parameters op korte termijn. De vraag naar woningen is hoog en de tekorten nemen eerder toe dan af. Daarnaast is onze voorraad van een goede kwaliteit, waaronder ook energetisch.

Beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden als corporatiewoongelegenheden, op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van de corporatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

In het boekjaar is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie afgenomen van € 456,1 naar € 399,5 miljoen. Deze afname wordt in de volgende tabel inzichtelijk gemaakt. De daling wordt vooral veroorzaakt door de hogere onderhoudsnorm. Vorig jaar is deze te laag ingeschat. Dit heeft geleid tot fouterstel. De toelichting hierover is opgenomen in de volgende paragraaf.

Tabel 21. Waardemutatie beleidswaarde 2025

	€ Totaal	% t.o.v. januari Totaal
Waarde 2024	456.174.094	100,00%
Voorraadmutaties	10.265.560	2,25%
Vastgoedgegevens	15.860.920	3,48%
Methodische wijzigingen	75.595	0,02%
Validatie	-119.101	-0,03%
Marktontwikkelingen	-7.680.424	-1,68%
Parameters beleidswaarde	-75.023.886	-16,45%
Waarde 2025	399.552.757	87,59%

Tabel 22. Onderdelen beleidswaarde met grootste afwijkingen

	€ Totaal	% t.o.v. 1 januari Totaal	
Voorraadmutaties	10.265.560	2,25%	
Nieuwbouw/aankoop/ overig nieuw	10.295.625	2,26%	In 2025 zijn 113 vhe's nieuw in exploitatie gekomen met een gemiddelde waarde van 91.112 euro.
Vastgoedgegevens	-119.101	-0,03%	
Contracthuur	15.506.953	3,40%	De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van 659,36 naar 695,38 euro (5,46%).
Marktontwikkelingen	-7.680.424	-1,68%	
Disconteringsvoet beleidswaarde	-5.079.677	-1,11%	De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie DAEB is gestegen van 4,17 naar 4,22% (0,05%-punt). De sociale disconteringsvoet van woongelegenheden met classificatie Niet-DAEB is gestegen van 4,70 naar 4,76% (0,06%-punt).
Parameters beleidswaarde	-75.023.886	-16,45%	
Beleidsshuurbeleid	20.132.156	4,41%	De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van 731,74 naar 760,35 euro (3,91%). De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van 981,54 naar 1.043,04 euro (6,26%).
Onderhoudskosten beleidswaarde	-95.821.677	-21,01%	De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van 2.199,87 naar 3.078,90 euro (39,96%). De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van 2.844,90 naar 3.290,86 euro (15,68%).
Beheerkosten beleidswaarde	5.958.368	1,31%	De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gedaald van 1.048,07 naar 994,13 euro (-5,15%). De gemiddelde beheernorm van niet-DAEB-woningen is gedaald van 1.048,07 naar 994,13 euro (-5,15%).

Beleidsmatige beschouwing op verschil marktwaarde en beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2025 is in totaal € 326 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 330 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarderen* bepaald. Het is daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend tijdens het opmaken van de jaarverslaggeving.

Het bestuur van Patrimonium heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2025 bestaat uit de volgende onderdelen.

Tabel 23. Verschil marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2025

	DAEB	Niet-DAEB	
	Totaal	Totaal	Totaal
Marktwaarde	€ 559.871.105	€ 24.458.086	€ 584.329.191
Beschikbaarheid (scenario)	-€ 52.202.206	-€ 2.502.099	-€ 54.704.305
Beschikbaarheid (eindwaarde)	€ 0	€ 0	€ 0
Beschikbaarheid (60 jaar)	-€ 32.093.123	-€ 772.634	-€ 32.865.757
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	€ 54.215.638	€ 1.946.688	€ 56.162.326
Betaalbaarheid	-€ 172.032.065	-€ 1.508.894	-€ 173.540.959
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 84.373.091	-€ 2.645.891	-€ 87.018.982
Kwaliteit (EFG-labels)	-€ 20.224	€ 0	-€ 20.224
Beheer	-€ 518.194	€ 27.304	-€ 490.890
Disconteringsvoet	€ 103.417.880	€ 4.284.477	€ 107.702.358
Beleidswaarde	€ 376.265.720	€ 23.287.037	€ 399.552.757

Risicoparaagraaf

Patrimonium heeft financieel gezien een goede basis. De voorraad heeft de afgelopen jaren goed gepresteerd en goede exploitatiekasstromen opgeleverd. Onderstaande tabel geeft inzicht in de exploitatiekasstromen (exclusief Vpb) van de afgelopen tien jaar en de daarin gerealiseerde ICR.

Tabel 24. Operationele kasstroom en ICR over de laatste tien jaar

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Operationele kasstroom (x € 1 mln.)	9,5	3,4	2,0	6,5	2,8	2,9	3,8	3,2	7,4	3,3
ICR	1,96	2,37	2,0	3,8	2,2	2,6	3,0	2,4	4,0	2,3
Δ ICR boven norm	0,56	0,97	0,6	2,4	0,8	1,2	1,6	1,0	2,6	0,9

Naast een goede ICR ligt ook de LTV op beleidswaarde ultimo 2025 met 39,7% ruim onder de norm van $\leq 70\%$. Datzelfde geldt voor de solvabiliteit van 52,9% (norm $\geq 30\%$).

Kwaliteit woningportefeuille

Onze woningvoorraad ligt in een aantrekkelijk gebied waar vanuit demografisch oogpunt geen krimp wordt voorzien. De algemene conditiescore is op orde en de energieprestatie voldoet aan wat we als sector hebben afgesproken.

Algemene beheersingsmaatregelen

Patrimonium kiest ervoor om bij (langjarige) overeenkomsten met externe partijen voldoende waarborgen in te bouwen om deze overeenkomst te ontbinden indien dat (financieel) nodig is. Voorbeelden hiervan zijn:

- *Overeenkomst met Era Contour voor de GO-trein.* In principe geldt dat voor elk individueel GO-project een realisatievoorstel goedgekeurd moet worden en dat er geen verplichting bestaat om akkoord te geven.
- *Stationstuinen.* Patrimonium kan niet verplicht worden te (blijven) participeren in dit traject.
- *Exploitatievoorwaarden gemeente.* Met de gemeente is afgesproken dat de nieuwbouwwoningen minimaal 15 jaar sociaal blijven. Daarbij is een uitzondering gemaakt voor de situatie dat dit financieel niet haalbaar blijkt in de toekomst.

Bovenstaande maakt dat Patrimonium diverse sturingsmogelijkheden heeft richting de toekomst.

Patrimonium is zich bewust van haar omvang en de risico's die dat in zich heeft. Mede daarom is de afgelopen jaren ingezet op samenwerking waar mogelijk en nodig. Voorbeelden daarvan zijn het gezamenlijk optrekken met collega-corporaties in Barendrecht bij grote vraagstukken (ontwikkeling Stationstuinen) en gezamenlijke inkoop (en beheer) bij planmatig onderhoud en ons ERP-systeem.

Desondanks zijn er altijd risico's. Hieronder zijn enkele risico's met mogelijk grote financiële impact uiteengezet.

- Stijgende rente en gevoeligheid rente

De leningenportefeuille neemt in de prognoseperiode tot en met 2034 toe van ongeveer € 135 miljoen naar € 268 miljoen. Daarmee zijn we zeer gevoelig voor renteaanpassingen, omdat de schuld per eenheid ook toeneemt. Het afgelopen jaar is de kapitaalrente verder opgelopen en ligt net boven 3%. Historisch gezien is dit nog steeds niet hoog, maar als gevolg van ATAD kan een deel van deze rente fiscaal niet als last worden genomen.

Een beheersingsmaatregel zou kunnen zijn om de investeringen in de verduurzaming van het bezit te temporiseren en/of nieuwbouw niet in ontwikkeling te nemen. We zien hierin echter een verschuiving van risico naar de

vastgoedportefeuille (vastgoed dat op termijn niet voldoet aan wettelijke eisen) en naar de maatschappij (woningtekort wordt niet aangepakt en betaalbaarheid onder druk). Voorlopig accepteren we het risico. Daarbij speelt mee dat onze huidige rentelast per gewogen eenheid € 1.210 is en mogelijk oploopt in 2034 tot € 2.594.

- *Noodzakelijke verduurzaming woningportefeuille*

Vastgoedeigenaren (en daarmee ook Patrimonium) staan voor een grote opgave om de CO₂-uitstoot te verminderen. Daarnaast moeten woningen tijdig van het gas af. Schaarste aan materiaal en arbeidskracht maakt deze opgave lastiger. Daarnaast is er in Barendrecht onvoldoende duidelijk hoe de warmtetransitie vormgegeven gaat worden. Dit kan ertoe leiden dat de transitie aanzienlijk duurder wordt. We gaan niet meer uit van een toekomstige aansluiting op een warmtenet. Welke oplossing in de toekomst gekozen wordt is nog onduidelijk. Met ERA Contour is een langjarige verbintenis aangegaan voor de verduurzaming van ons bezit. Hiermee hopen we materiaal en arbeid geregeld te hebben. De onzekerheid over de warmtetransitie is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Barendrecht.

- *Uitwerking nationale prestatieafspraken*

In 2023 zijn de nationale prestatieafspraken overeengekomen tussen rijksoverheid, woningcorporaties en de Woonbond. In 2025 is er landelijk opnieuw een doorrekening gemaakt waaruit blijkt dat de doelstellingen tot 2030 gehaald kunnen worden. Kanttekening bij deze doorrekening is dat er uitgegaan wordt van relatieve hoge huursomstijgingen en relatief lage bouwkosten die nu al achterhaald blijken. Het is de vraag in hoeverre deze afspraken gehaald kunnen worden. Daarnaast speelt een cocktail met stijgende rentelasten die niet fiscaal aftrekbaar zijn in combinatie met knellende huurregels die ervoor zorgen dat woningverbeteringen nimmer terugverdiend worden, die het fundament kunnen wegtrekken onder het gezamenlijke borgingsstelsel. Het zal voor een groot aantal corporaties onmogelijk zijn om de gewenste snelheid van transformatie en uitbreiding van de portefeuille te bewerkstellingen, én te voldoen aan de norm van de ICR.

Oordelen WSW en Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Borgingsplafond Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2025 heeft het WSW het borgingsplafond herzien op basis van onze ingediende dPi. Dit betreft de dPi zoals deze is ingediend in januari 2025.

Tabel 25. Borgingsplafond WSW (in €)

	2024	2025	2026
Geborgde leningenportefeuille WSW per 31 december 2024	139.094.000		
Financieringsbehoefte DAEB	28.963.000	29.833.000	29.913.000
Interne financieringsbronnen	-5.507.000	-4.020.000	-8.078.000
Correctie	0	0	0
Borgingstegoed	-7.375.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	155.175.000	180.988.000	202.823.000

Het borgingsvolume is vrijgegeven tot en met 2025. Het borgingsplafond ultimo 2025 is toereikend voor de verwachte toename van het vreemd vermogen. Als er voor 2026 dat moment nog geen herzien plafond is ontvangen op basis van de dPi 2025 gaat Patrimonium hierover met het WSW in gesprek. Op basis van onze gerealiseerde en verwachte ratio's verwachten we dat het WSW akkoord gaat met een ophoging van het plafond.

Er is in 2025 meerdere keren overleg geweest tussen het WSW en Patrimonium. Dit betrof naast het jaarlijks terugkerende overleg waarin de risicobeoordeling van het WSW is besproken.

Balans

Voor resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Activa	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1a	551.169.139	532.911.427
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B1b	33.160.052	25.014.926
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B2	2.413.908	2.646.829
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B3	-	7.162.849
Totaal van vastgoedbeleggingen		586.743.099	567.736.031
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B4a	1.102.739	1.251.633
Totaal van materiële vaste activa		1.102.739	1.251.633
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	B15	18.276	15.860
Totaal van financiële vaste activa		18.276	15.860
Totaal van vaste activa		587.864.114	569.003.524
Vorderingen			
Huurdebiteuren	B7	155.910	65.701
Belastingen en premies van sociale verzekering	B8	1.369.739	4.855.450
Overige vorderingen	B9	34.996	35.234
Overlopende activa	B10	362.281	518.476
Totaal van vorderingen		1.922.926	5.474.861
Liquide middelen	B11	4.884.899	5.374.841
Totaal van vlottende activa		6.807.825	10.849.702
TOTAAL VAN ACTIVA		594.671.939	579.853.226

Balans

Voor resultaatbestemming. Bedragen x € 1.

Passiva	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	B12	326.164.679	330.406.045
Overige reserves	B13	90.060.422	44.792.353
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-14.769.793	41.026.704
Totaal van eigen vermogen		401.455.308	416.225.102
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	B14	9.576.988	6.117.077
Overige voorzieningen	B16	73.986	78.660
Totaal van voorzieningen		9.650.974	6.195.737
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	B17	172.500.001	143.326.934
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VoV	B18	2.184.337	2.356.664
Overige schulden	B19	24.904	24.844
Totaal langlopende schulden		174.709.242	145.708.442
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	B21	830.211	6.011.056
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	B22	965.991	1.682.342
Schulden ter zaken van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	B23	2.945.965	1.528.483
Overlopende passiva	B24	4.114.248	2.502.064
Totaal van kortlopende schulden		8.856.415	11.723.945
TOTAAL VAN PASSIVA		594.671.939	579.853.226

Winst-en-verliesrekening

Bedragen x € 1.

Functioneel model	Ref	2025	2024
Huuropbrengsten	R01	23.383.348	21.793.899
Opbrengsten servicecontracten	R02	999.331	1.035.702
Lasten servicecontracten	R03	-1.145.736	-969.177
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	R05	-1.743.476	-1.600.860
Lasten onderhoudsactiviteiten	R06	-7.972.973	-7.637.213
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	R07	-1.196.004	-1.122.875
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.324.490	11.499.476
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	R08	-19.748.079	-5.106.945
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	R09	1.929.216	38.150.586
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	R10	-60.594	109.046
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-17.879.457	33.152.687
Opbrengst overige activiteiten	R11	295.236	228.770
Kosten overige activiteiten	R12	-572.381	-530.007
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-277.145	-301.237
Overige organisatiekosten	R13	-1.696.125	-1.516.703
Kosten omtrent leefbaarheid	R14	-610.441	-769.285
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		177.108	178.801
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.707.059	-1.762.071
Totaal van financiële baten en lasten	R15	-2.529.951	-1.583.270
Totaal van resultaat voor belastingen		-10.668.629	40.481.668
Belastingen	R16	-4.101.164	545.036
Nettoresultaat na belastingen		-14.769.793	41.026.704

Kasstroomoverzicht

Bedragen x € 1.

	2025	2024
Hurontvangsten	23.535.189	21.866.295
Vergoedingen	1.005.256	1.000.707
Overige bedrijfsontvangsten	289.577	291.213
Ontvangen interest	44.334	3.751
Saldo ingaande kasstromen	24.874.356	23.161.966
Erfpacht		
Betalingen aan werknemers	-2.694.683	-2.547.020
Onderhoudsuitgaven	-5.823.434	-8.092.698
Overige bedrijfsuitgaven	-5.681.098	-4.525.896
Betaalde interest	-2.979.813	-2.520.968
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-18.639	-17.024
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-98.533	-160.337
Vennootschapsbelasting	885.059	-1.855.484
Saldo uitgaande kasstromen	-16.411.142	-19.719.427
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.463.214	3.442.539
Nieuwbouw huur	-20.158.883	-8.682.174
Verbeteruitgaven	-13.341.504	-4.817.750
Aankoop	-375.884	-
Sloopuitgaven	-	-648.830
Investerings overig	-63.185	-96.272
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-33.939.456	-14.245.026
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-33.939.456	-14.245.026
Nieuw te borgen leningen	26.800.000	18.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-1.813.700	-3.801.070
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.986.300	14.198.930
Toename (afname) van geldmiddelen	-489.942	3.396.443
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.374.841	1.978.398
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.884.899	5.374.841

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

Patrimonium Barendrecht, statutair gevestigd en kantoor houdende te Henry Dunantlaan 3 in Barendrecht, is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Patrimonium Barendrecht is onder nummer 24108167 ingeschreven bij het handelsregister.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Wet- en regelgeving

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, behalve het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie dat op marktwaarde wordt gewaardeerd. Tenzij bij de desbetreffende 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 als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers

Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast waar dat het inzicht ten goede komt. Dit is onder de betreffende rubrieken toegelicht.

Schattingen

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

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als 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*.

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Patrimonium heeft één *embedded* derivaat in de vorm van een basisrentelening. Omdat deze niet voldoet aan bovenstaande voorwaarden is het daarin opgesloten derivaat niet afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Renterisico

Patrimonium Barendrecht loopt renterisico voor de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen). Rente-instrumenten mogen zo nodig worden toegepast binnen de afspraken zoals opgenomen in het treasurystatuut ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Patrimonium dekt haar renterisico voornamelijk af door te sturen op spreiding van de vervalkalender van de leningen. Hierbij wordt in principe gestuurd op maximaal 15% renterisico per jaar conform de berekeningssystematiek van het WSW, tenzij dit een te groot negatief effect heeft op de benodigde flexibiliteit van de portefeuille. Ultimo 2025 voldoet Patrimonium aan deze norm.

Kredietrisico

Bij de activiteiten van Patrimonium is geen sprake van een significante concentratie van kredietrisico's. De verhuur van onroerende zaken vindt plaats aan een grote diversiteit aan huurders. Als beleid is onder andere vastgelegd dat bij acceptatie van huurders deze op goed betalingsgedrag worden getoetst. Openstaande vorderingen na vervaldatum worden ultimo boekjaar beoordeeld, leidend tot een onderbouwing van de post voorziening oninbare debiteuren.

Kredietrisico's worden gereduceerd door alleen zaken te doen met derden met een hoge kredietwaardigheid.

Financiering van leningen o/g vindt geheel plaats met de Bank Nederlandse Gemeenten, de Nederlandse Waterschapsbank, de ABN Amro Bank, Pensioenfonds ABP, Goldman Sachs (Nationale Nederlanden), Aegon.

Liquiditeitsrisico

Er bestaat een kredietfaciliteit van € 1,4 miljoen (2024: € 1,4 miljoen). Ultimo 2025 heeft Patrimonium één variabele *roll-over* lening.

Voor de door Patrimonium afgesloten basisrentelening, met een hoofdsom van € 5 miljoen, geldt het volgende liquiditeitsrisico (passage uit de leningovereenkomst): "Wanneer Geldgever en Geldnemer geen overeenstemming bereiken over de aanpassing van de aanvullende rente zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum van de aanvullende rente het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In dat geval wordt de basisrente tegen marktwaarde afgerekend tegen de netto contante waarde."

Voor genoemde basisrentelening is tot 2 augustus 2060 een rente verschuldigd over het schuldrestant van 3,893%, bestaande uit een basisrente van 3,748% en een kredietopslag van 0,33%, geeft een totaaltarief van 4,078%. De kredietopslag wordt herzien op maandag 4 januari 2027.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van geborgde financiering voor sociale woningbouw tegen gunstige voorwaarden is de organisatie sterk afhankelijk, in lijn met de gehele sector, van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Patrimonium voldoet ultimo 2024 aan alle normen van het WSW en het afgegeven borgingsplafond is voldoende voor de voorziene behoefte aan leningen in komend boekjaar.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De eerste verwerking van de vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Uitgaven na eerste verwerking worden als onderdeel van de kostprijs van de vastgoedbeleggingen verwerkt.

Patrimonium hanteert al haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen, en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Patrimonium Barendrecht hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en BOG. Omdat Patrimonium het verlicht regime toepast is er geen aparte DAEB en niet-DAEB tak waardoor voor het maximum van 5% van de huursom gekeken wordt naar de totale huursom van de Toegelaten Instelling (TI). De omzet van het BOG is ongeveer 0,9% van de totale huursom.

Patrimonium Barendrecht hanteert voor al haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de *full-versie* achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de *full-versie* uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 is gebleken dat de sterke WOZ-waardeontwikkeling 2024-2025 een hogere marktwaardeontwikkeling in de basisversie oplevert dan wenselijk is op basis van het marktbeeld. Het gaat om wijzigingen van de disconteringsvoet in de tabellen 33 en 36 van het handboek. Zoals in het eerdere nieuwsbericht staat, publiceert de Aw het definitieve handboek marktwaardering 2025 uiterlijk op 31 maart 2026.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als *'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'*.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Door exploitateur- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post *overige waardeverandering vastgoed*.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waarde peildatum 31 december 2025 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Het complex wordt afgewaardeerd naar de verwachte grondwaarde minus de te maken kosten om tot bouwrijpe grond te komen. Hierbij wordt aangesloten bij de sociale kavelprijs die geldt in Barendrecht. Het waardeverschil ten opzichte van de marktwaarde in het boekjaar voor buitengebruikstelling wordt verantwoord via de post *overige waardeverandering vastgoedportefeuille*.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a) Daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c) Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d) Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt 'd' is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar *vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Patrimonium Barendrecht. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats

overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Patrimonium Barendrecht vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Patrimonium Barendrecht heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onderhoud

Periodiek grootonderhoud wordt niet geactiveerd, tenzij het een verbetering betreft ten opzichte van de bestaande situatie. Patrimonium sluit aan bij de fiscale uitgangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden

gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de initiële contractprijs (zijnde de initiële taxatiewaarde minus de verstrekte korting).

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. Bij de bepaling van de waarde van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met het deel van de waardemutatie dat voor rekening van Patrimonium komt en de eerder verstrekte korting.

De waardeveranderingen die voortvloeien uit de terugkoopverplichting worden verantwoord onder de post '*Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV*'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De kosten van eigen personeel dat direct betrokken is bij het project wordt meegenomen bij de waardering (bijvoorbeeld projectleider, opzichter). Indirecte kosten worden, behoudens het gedeelte dat is verdisconteerd in het uurtarief van de direct toegerekende personeelsleden, niet meegenomen. Bouwrente vormt eveneens geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Op iedere balansdatum wordt de realiseerbare waarde van de kosten getoetst.

De marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post '*overige waardeveranderingen*'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatend deel van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post '*overige waardeveranderingen*'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs

uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen historische kostprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen. De volgende afschrijvingstermijnen zijn daarbij gehanteerd:

	2025	2024
Initiële verbouwing kantoorpand	15 jaar	15 jaar
ICT	5 jaar	5 jaar
Inventaris	10 jaar	10 jaar
Vervoersmiddelen	5 jaar	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, als en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (2,303%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de eventueel aanwezige compensabele verliezen.

Vorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de netto opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

Vorderingen zijn na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als er geen sprake is van agio of disagio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Voor zover niet anders vermeld, hebben de vorderingen een looptijd van korter dan een jaar.

De waardering van vlottende activa wordt aangepast naar de actuele waarde als blijkt dat deze lager is dan de waardering op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings-of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Voorziening onrendabele investeringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post '*overige waardeveranderingen*'.

Voorziening voor pensioenen

De Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een sector pensioenfonds. Er zijn geen verplichtingen op corporatieniveau beschikbaar. Het is daarom niet mogelijk om eventuele rechten en verplichtingen met betrekking tot dit pensioenfonds in de balans op te nemen. Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op toekomstige premies. Het saldo van betaalde en verhaalde premies is in de resultatenrekening verwerkt.

De zogenoemde dekkingsgraad bij pensioenmaatschappijen is bepalend voor de uitkeringen en premievaststelling. De ontwikkelingen op de financiële markten blijven onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich het komende jaar zal ontwikkelen. Een mogelijke reservering heeft in deze jaarrekening niet plaatsgevonden.

Een overschot of tekort in het bedrijfstakpensioenfonds SPW kan invloed hebben op te betalen premies. Het fonds heeft per balansdatum een dekkingsgraad van 143,1% (december 2024: 129,0%).

Latente belastingverplichtingen

Onder de latente belastingverplichtingen zijn passieve belastinglatenties opgenomen. Deze passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Patrimonium Barendrecht geldende rente voor langlopende leningen (2,303%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De passieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Gezien de beperkte impact van het tijdseffect heeft waardering op contante waarde slechts een beperkt effect.

Langlopende 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 boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente tijdens de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De marktwaarde van de leningen in de *activa-passiva transactie* met Vestia in 2020 was hoger dan de nominale waarde van de leningen. Dit verschil is verwerkt als agio. Dit agio wordt op basis van de effectieve rente op het transactiemoment gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De nominale contractueel afgesproken aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Patrimonium Barendrecht heeft bij de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Voor zover niet anders vermeld, hebben de schulden een looptijd van korter dan een jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Vanaf 2016 is de resultatenrekening ingericht conform de functionele indeling.

Het functionele model van de winst-en-verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead. Aangesloten wordt bij de meest recente handleiding gepubliceerd door SBR-wonen waarin de actuele richtlijnen voor de toepassing van dit model worden toegelicht. Patrimonium volgt deze richtlijnen. Om tot de functionele indeling van de winst- en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage voor wat betreft de huursomstijging 4,5%. 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.

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.

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hieronder vallen alle kosten die te maken hebben met de verhuur- en beheeractiviteiten. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder 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. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

Al aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder vallen kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Onder deze post zijn opgenomen: *onroerendzaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, verhuurderheffing en verzekeringskosten*.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen aanpassingen in de marktwaarde die niet het gevolg zijn van verkopen en/of investeringen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille VOV verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar van de vastgoedportefeuille VOV.

Sinds verslagjaar 2022 is bij de bepaling van deze waardering rekening gehouden met de verstrekte korting.

Toelichting op de pensioenregeling

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ 271.311 voldaan is aan de voorwaarde dat a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en samen met alle rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en b) de corporatie geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen of terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder vallen opbrengsten en kosten van activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van Patrimonium behoren. De kosten behorende bij overige activiteiten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor sociale en fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Behalve directe kosten zijn indirecte kosten toegerekend aan deze post.

Overige organisatiekosten

De *overige organisatiekosten* zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. De verdeling vindt plaats op basis van ingeschatte toegerekende uren (fte).

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. De betaalde vergoeding voor het stallen van gelden wordt onder de rentelasten verantwoord. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio, gevormd bij de *activa passiva transactie* met Vestia in 2020, verantwoord.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet

opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook 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 woningcorporaties integraal onder de huidige belastingwetgeving. Eind 2008 is overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de *Vaststellingsovereenkomst 2* (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Patrimonium Barendrecht heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Patrimonium Barendrecht heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2025 en het fiscale resultaat 2025 bepaald. Doordat jurisprudentie over 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 directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Balans

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 RTIV moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening met ingang van 2018 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opnemen. Patrimonium heeft geopteerd voor het verlicht regime in het kader van de scheiding van DAEB en niet-DAEB. Hierdoor is Patrimonium vrijgesteld van het presenteren van een gescheiden balans.

Patrimonium voldoet, na overname van het “Vestia-bezit”, niet aan de maximaal 5%-criterium omzet niet-DAEB voor het verlicht regime. Op termijn met het huidige beleid daalt de niet-DAEB omzet en zal het op termijn weer voldoen aan de gestelde criteria voor het verlicht regime. De ILT-Aw stelt dat het verlicht regime, ondanks de overschrijding, gehandhaafd mag blijven. In de “Rechtmatigheidsbrief van de Autoriteit woningcorporaties over Woonstichting Patrimonium in Barendrecht” van het ILT-Aw het volgende:

Vast staat dat uw corporatie uit solidariteit bezit van een andere corporatie heeft overgenomen en daarnaast beleid voert om de (daardoor ontstane) overschrijding ongedaan te maken. Gegeven deze omstandigheden en het feit dat deze overschrijding op termijn tot het verleden behoort en zeer gering is, acht ik het – conform het bepaalde in de Landelijke Handhavingsstrategie van de Aw1 – niet opportuun om uw corporatie deze overschrijding van de norm tegen te werpen. Dit betekent dat het verlicht regime in dit specifieke geval vooralsnog gehandhaafd mag blijven, echter onder de voorwaarde dat u opvolging blijft geven aan uw beleid dat de niet-DAEB woningen bij mutatie worden overgeheveld naar de DAEB-tak.

Winst-en-verliesrekening

Patrimonium valt onder het verlicht regime. Desondanks is in onze administratie in veel gevallen een zuivere administratieve scheiding opgenomen tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Op een aantal posten is dit niet het geval en is gewerkt met een verdeelsleutel.

Toelichting op de balans

B1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

	2025 DAEB Vastgoed	2024 DAEB Vastgoed	2025 Niet-DAEB Vastgoed	2024 Niet-DAEB Vastgoed	2025 Totaal	2024 Totaal
Stand per 1 januari						
Aanschafwaarde	213.491.713	205.516.303	19.859.546	20.653.599	233.351.259	226.169.902
Cumulatieve waardeverandering	319.419.714	286.487.922	5.155.380	3.539.876	324.575.094	290.027.798
Boekwaarde	532.911.427	492.004.225	25.014.926	24.193.475	557.926.353	516.197.700
Mutaties						
Investerings						
a Initiele verkrijgingen (Opleveringen/aankoop)	23.687.445	-	374.750	-	24.062.195	-
b Uitgaven na 1e waardering	829.569	7.172.191	9.433	9.166	839.002	7.181.357
c Buitengebruikstelling en afstotingen (desinvesteringen)	-	-	-	-	-	-
d Herclassificatie Daeb/Niet Daeb	-	642.233	-	-642.233	-	-
e Winsten en verliezen al gevolg van aanpassing marktwaardering (actuele waarde)	-6.263.611	32.931.792	7.760.943	1.615.504	1.497.331	34.547.296
f Overige mutaties	4.310	160.986	-	-160.986	4.310	-
Totaal van de mutaties	18.257.712	40.907.202	8.145.126	821.451	26.402.838	41.728.653
Stand 31 december						
Aanschafwaarde	255.501.036	213.491.713	20.243.729	19.859.546	275.744.765	233.351.259
Cumulatieve waardeverandering	295.668.103	319.419.714	12.916.323	5.155.380	308.584.425	324.575.094
Boekwaarde	551.169.139	532.911.427	33.160.052	25.014.926	584.329.191	557.926.353

De gevormde herwaarderingsreserve einde boekjaar voor het vastgoed in exploitatie is € 324.787.269 (voorgaand boekjaar (€ 328.966.726).

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

Patrimonium bezit de volgende niet-DAEB eenheden

Vastgoedtype	2025	2024
Geliberaliseerde woningen	86	85
Bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie (BOG)	8	11
Parkeergelegenheden	111	114
Totaal	205	210

Het BOG wordt (voorlopig) aangehouden omdat dit een gemengd complex betreft. Daar waar parkeren niet gelegen zijn onder een wooncomplex of op een strategische locatie zijn ze verkocht. Met de geliberaliseerde woningen bedienen we een doelgroep die moeite heeft om passende woonruimte te vinden.

Algemeen

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de *Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015* gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2025 is gebruikt gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2025	2024
Disconteringsvoet	5,44% t/m 6,26%	6,02% t/m 7,33%
Exit yield k.k.	4,08% t/m 7,88%	4,07% t/m 5,42%
Mutatiekans	5,13%	5,10%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 14.129	€ 12.725

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten die gelden voor alle eenheden (woningen, parkeergelegenheden en BOG/MOG/ZOG), bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden op peildatum 31 december 2025 en vanaf 1-1-2026 9,0%. (10,4% overdrachtsbelasting per 1-1-2025 en 8% per 1-1-2026 en 1% overige kosten) In 2024 bedroeg deze 11,4% (10,4% overdrachtsbelasting en 1% overige kosten).

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	Type vastgoed	2025
Disconteringsvoet	BOG	9,54%
Gemiddelde restant looptijd contracten in maanden	BOG	16
Gemiddelde markthuur (per m ² VVO per jaar)	BOG	€ 125

Parameters parkeergelegenheden

De belangrijkste parameters zijn:

Parameter	2025
Disconteringsvoet	8,00%
Exit yield	20,22%
Gemiddelde markthuur (per eenheid per jaar)	€ 1.212

Toelichting op het verloop van de marktwaarde

De marktwaarde is toegenomen met € 26,4 miljoen naar €584 miljoen (4,51% stijging t.o.v. 2024). Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de oplevering van de projecten Lekstraat en Zeeheldenbuurt en anderzijds door de stijging van de marktwaarde (0,9%).

Onroerende zaken bestemd voor de verkoop

Ultimo 2025 waren er geen eenheden bestemd voor verkoop.

Herclassificatie

Er hebben geen herclassificaties van vastgoed plaatsgevonden in 2025.

Verzekerde waarde

Voor het onroerend goed in exploitatie is een opstalverzekering afgesloten. Deze dekt minimaal de herbouwwaarde en overeengekomen bijkomende kosten. De WOZ-waarde (met peildatum 1 januari huidig boekjaar) is circa € 675 miljoen (voorgaand boekjaar € 675 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2025 € 399.552.757 (voorgaand boekjaar € € 456.174.093).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Streefhuren	760	1.043
Bij de streefhuren is ook een uitsplitsing gemaakt tussen:		
· Eengezinswoningen	805	1.231
· Meergezinswoningen	719	1.026
Norm beheerlasten per jaar per woning	994	994
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.133	3.287
Aantal verhuureenheden met EFG label	4	-

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Patrimonium Barendrecht is als volgt:

Patrimonium Barendrecht heeft per woning de streefhuur afgestemd met de beoogde doelgroep voor de woning bij nieuwe verhuur passend met de bestaande aftoppingsgrenzen inzake toewijzing.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Patrimonium Barendrecht. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Patrimonium Barendrecht beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 15 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Patrimonium Barendrecht conditiemetingen. Hiertoe hanteert Patrimonium een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Patrimonium Barendrecht rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingonzekerheid.

Ten behoeve van de beleidswaarde is gebaseerd op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode.

De MJOB voor de beleidswaarde is uitgegaan van een horizon van 60 jaar. Daar waar de MJOB een eerdere eind kent dan de genoemde 60 jaar zijn de onderhoudscycli doorgetrokken naar 60 jaar.

EFG-labels

Patrimonium Barendrecht heeft nog 4 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is € 1.694.117 opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd de onderbouwing van de individuele begrotingsposten de op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2030.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Voor de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd op de beleidswaarde. Hierbij is gekeken naar het effect van wijzigingen in de streefhuur en de lasten voor onderhoud en beheer.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

	DAEB	% afwijking	Niet-DAEB	% afwijking	Totaal	% afwijking
Waarde portefeuille 2025	376.265.720	100,0%	23.287.037	100,0%	399.552.757	100,0%
€ 25,- hogere streefhuur	388.652.110	103,29%	23.748.014	102,0%	412.400.124	103,2%
€ 25,- lagere streefhuur	359.572.812	95,56%	22.823.766	98,0%	382.396.578	95,7%
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	365.077.228	97,0%	22.988.162	98,7%	388.065.390	97,1%
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	387.454.213	103,0%	23.585.912	101,3%	411.040.125	102,9%
€ 100,- hogere beheerkostennorm	365.077.228	97,0%	22.988.162	98,7%	388.065.390	97,1%
€ 100,- lagere beheerkostennorm	387.454.213	103,0%	23.585.912	101,3%	411.040.125	102,9%

Er is gerekend met een structurele wijziging van:

+/- €25 per VHE per maand op de streefhuur

+/- €100 per VHE per jaar op de onderhouds- en beheerkosten

De uitkomsten laten zien dat de beleidswaarde duidelijk reageert op deze parameters. Een verhoging van de streefhuur met € 25 zorgt voor een stijging van circa € 12,8 miljoen (+3,2%). Een verlaging leidt juist tot een afname van € 17,2 miljoen (-4,3%). Ook aanpassingen in de onderhouds- of beheerkosten hebben impact. Een verhoging van € 100 resulteert in een daling van de beleidswaarde van ongeveer € 11,5 miljoen (-2,9%), terwijl een verlaging van € 100 een even grote stijging laat zien.

Foutherstel beleidswaarde 2024

In de jaarrekening over het boekjaar 2024 is een fout vastgesteld in de gehanteerde onderhoudsnorm die is toegepast bij de bepaling van de beleidswaarde per 31 december 2024. Als gevolg van deze onjuist gehanteerde onderhoudsnorm is de beleidswaarde materieel te hoog vastgesteld. Dit komt onder meer doordat het instandhoudingsonderhoud (het technisch/reguliere onderhoud dat betrekking heeft op de projecten) van GO-projecten niet was meegenomen. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder RJ 150, is deze fout retrospectief verwerkt in de jaarrekening 2025 door middel van herrekening van de vergelijkende cijfers over 2024.

Bij de herrekening is uitgegaan van een geactualiseerde onderhoudsnorm. Deze norm vormt een betere benadering van de structurele onderhoudslasten zoals deze per balansdatum 31 december 2024 van toepassing zouden zijn geweest. De aanpassing leidt tot een neerwaartse bijstelling van de beleidswaarde 2024 met € 84,0 miljoen, van €

456,2 miljoen naar € 372,1 miljoen. De bijstelling heeft nagenoeg volledig betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie.

De herrekening heeft een duidelijk negatief effect op de financiële ratio's. De Loan to Value (LTV) stijgt en de solvabiliteit daalt als gevolg van de lagere beleidswaarde. Ondanks deze verslechtering blijven de ratio's binnen de door toezichthouders gestelde normen.

De foutcorrectie heeft geen effect op het resultaat en het eigen vermogen, aangezien de beleidswaarde uitsluitend een toelichtingspost betreft. Evenmin is er sprake van impact op de operationele kasstromen of het gevoerde beleid.

De aangepaste cijfers zijn verwerkt in de onderstaande tabellen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt:	2025	2024 herrekend	2024	Vershil
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 376.265.720	€ 350.331.534	€ 433.466.293	€ -83.134.760
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 23.287.037	€ 21.760.555	€ 22.707.800	€ -947.245
Totaal beleidswaarde einde boekjaar	€ 399.552.757	€ 372.092.089	€ 456.174.094	€ -84.082.005

Effect op de financiële ratio's	2025	2024 herrekend	2024	2024
LTV (loan to value) o.b.v. beleidswaarde	39,7%	34,5%	28,2%	6%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	52,9%	58,5%	66,2%	-8%

Gewijzigd uitgangspunt in de beleidswaarde	2025	2024 herrekend	2024	Vershil
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar (per VHE)	€ 3.137	€ 2.959	€ 2.219	€ 740

B2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.206.187	1.206.187
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	1.439.329	1.088.021
Boekwaarde per 1 januari	2.645.516	2.294.208
<u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-378.118	1.313
Waardeverandering	145.197	351.308
Overige mutaties	-	-
Saldo mutaties	-232.921	352.621
<i>Saldo per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.206.187	1.206.187
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-
Cumulatieve herwaarderingen	1.206.408	1.439.329
Boekwaarde per 31 december	2.412.595	2.645.516

Patrimonium heeft in 2011 acht woningen verkocht via het koopgarantprincipe, waarvan één woning in 2022 is teruggekocht en in exploitatie genomen. De gehanteerde korting op de vrij-op-naamprijs bedraagt 25%. Patrimonium

heeft het recht deze woningen terug te kopen met een gelijk kortingsbedrag. Gezien dit recht is de verwerking gedaan volgens de regels behorend bij verkopen onder voorwaarden met terugkoopplicht. Aan de ene kant een activum op basis van de contractprijs en aan de andere kant een passivum onder de langlopende schulden. Deze bedragen zijn niet gelijk aan elkaar. Dit wordt veroorzaakt doordat de winst of het verlies niet gelijk wordt verdeeld tussen koper en verkoper.

Patrimonium heeft ultimo 2025 geen intentie meer om woningen onder dit principe te verkopen. Dit mede vanwege het risico dat Patrimonium kan lopen op het moment dat deze woningen aangeboden worden en Patrimonium deze (al dan niet vanwege economische omstandigheden) verplicht moet afnemen. Voor dit actief is een herwaarderingsreserve gevormd.

Ultimo 2025 resteren er nog zes woningen via het koopgarantprincipe.

B3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder deze post zijn de volgende vastgoedprojecten ultimo huidig boekjaar verantwoord:

Nummer	Naam	Status
10.02	Lekstraat	Dit betreft een nieuwbouwproject van 12 maisonnettes
10.06	Zeeheldenbuurt	Dit betreft een sloop/nieuwbouwproject. Er zijn 84 woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 99 nieuwbouwwoningen.
10.03	Stationstuinen	Dit betreft een grote ontwikkellocatie in Barendrecht waarin Patrimonium tezamen met Wooncompas en Havensteder participeert als afnemer van het sociale gedeelte.
10.08	Thorbeckestraat	In voorbereiding.

Bij projecten waarbij nog geen besluit is genomen over een go/no-go zijn de voorlopige (onderzoeks- en andere) kosten afgewaardeerd naar nihil. Het overzicht in de volgende tabel geeft een nader inzicht van de investeringen en waardeveranderingen per project.

	10.02 Lekstraat Opgeleverd 2025	10.06 Zeeheldenbuurt Opgeleverd 2025	10.03 Stationstuinen In voorbereiding	10.08 Thorbeckestraat In voorbereiding	2025 Totaal
<i>Saldo per 1 januari</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.526.430	17.707.674	224.696	12.578	22.471.378
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.221.352	-12.849.903	-224.696	-12.578	-15.308.529
Cumulatieve herwaarderingsreserves	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.305.078	4.857.771	-	-	7.162.849
Mutaties					
Investering/desinvestering	558.049	19.151.695	47.849	32.848	19.790.441
Overboeking stichtingskosten naar vastgoed in exploitatie	-4.121.637	-29.147.084	-	-	-33.268.721
Overboeking ORT naar vastgoed in exploitatie	1.259.000	7.979.000	-	-	9.238.000
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen als gevolg van waardemutatie	-490	-2.841.382	-47.849	-32.848	-2.922.569
Saldo mutaties	-2.305.078	-4.857.771	-	-	-7.162.849
<i>Saldo per 31 december</i>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-	272.545	45.426	317.971
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-272.545	-45.426	-317.971
Cumulatieve herwaarderingsreserves	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	-	-	-	-

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs gebouwen Henry Dunant	ICT hardware	ICT impl. Tobias 365	Inventaris	Vervoers middelen	Totaal 2025	Totaal 2024
<i>Saldo per 1 januari</i>							
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	806.645	464.749	671.049	237.399	44.105	2.223.947	2.116.773
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-76.650	-381.570	-408.547	-68.908	-36.639	-972.314	-734.160
Boekwaarde per 1 januari	729.995	83.179	262.502	168.491	7.466	1.251.633	1.382.613
<u>Mutaties</u>							
Investerings	78.722	20.879	-	1.124	-	100.725	108.059
Desinvesteringen oorspronkelijke waarde	-	-	-	-	-	-	-
Teruggenomen afschrijvingen en correcties	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-55.361	-27.700	-134.210	-24.882	-7.466	-249.619	-238.154
Saldo mutaties	23.361	-6.821	-134.210	-23.758	-7.466	-148.894	-130.095
<i>Saldo per 31 december</i>							
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	885.367	485.628	671.049	238.523	44.105	2.324.672	2.223.946
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-132.011	-409.270	-542.757	-93.790	-44.105	-1.221.933	-972.314
Boekwaarde per 31 december	753.356	76.358	128.292	144.733	-	1.102.739	1.251.633

B5 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Patrimonium heeft geen deelnemingen.

B15 Latente belastingvorderingen

	2025	2024
<i>Herclassificatie van passivazijde</i>	15.860	33.459
<i>Saldo per 1 januari</i>	15.860	33.459
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-	-
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie (BOG)	2.416	-17.599
Saldo per 31 december	18.276	15.860

B7 Huurdebiteuren

	2025	2024
Huurdebiteuren	241.914	116.814
Voorziening dubieuze debiteuren	-86.004	-51.113
Totaal	155.910	65.701

De huurachterstand uitgedrukt in percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2025 0,98% (ultimo 2024: 0,54%). Per ultimo boekjaar is er meer voorstand dan achterstand. Deze bedragen zijn apart gepresenteerd. De voorstand is opgenomen onder *overlopende passiva*.

B8 Belastingen en premies van sociale verzekering

	2025	2024
Vennootschapsbelasting	1.369.739	4.855.450
Reclassificatie	-	
Totaal	1.369.739	4.855.450

B9 Overige vorderingen

	2025	2024
Vordering sedumdak	-	238
Betaalde w aarborgsommen	34.996	34.996
Totaal	34.996	35.234

De betaalde waarborgsom betreft de waarborgsom voor het nieuwe kantoorpand aan de Henry Dunantlaan 3.

B10 Overlopende activa

	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	328.284	474.880
Nog te ontvangen bedragen	33.997	43.596
Totaal	362.281	518.476

B11 Liquide middelen

	2025	2024
BNG	4.138.414	4.750.965
Rabobank	746.485	623.876
Totaal	4.884.899	5.374.841

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Patrimonium Barendrecht. De banken waar de middelen zijn ondergebracht voldoen aan de rating vereisten zoals die zijn vastgelegd in ons treasurystatuut.

B12 Herwaarderingsreserves

	2025	2024
Herwaarderingsreserve in exploitatie	328.966.716	294.556.472
Herwaarderingsreserve deel VOV	1.439.329	1.086.706
Stand per 1 januari	330.406.045	295.643.178
Mutatie door herwaardering in exploitatie	-4.179.447	34.240.560
Mutatie door herwaardering VOV	145.197	
Waardeverandering als gevolg verkoop in exploitatie	-	
Waardeverandering als gevolg verkoop VOV	-207.118	
Mutatie door voorraadmutaties	-	-74.619
Mutatie door sloop	-	-
Overige mutaties	-	596.926
	-4.241.368	34.762.867
Saldo per 31 december	326.164.677	330.406.045
Deel in exploitatie	324.787.269	
Deel VOV	1.377.408	

Per 31 december 2025 is in totaal € 326,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 330,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, en het verschil tussen de actuele waarde van de verkopen onder voorwaarden en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Patrimonium. De mogelijkheden voor Patrimonium om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het (met name) DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Patrimonium is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit van de corporatie.

B13 Overige reserves

	2025	2024
Saldo per 1 januari	44.792.353	128.904.120
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	41.026.704	-49.348.900
	85.819.057	79.555.220
Toevoeging/onttrekking aan herwaarderingsreserve	4.241.366	-34.762.867
Saldo per 31 december	90.060.422	44.792.353

Verwerking van het resultaat 2025 overeenkomstig de statutaire en wettelijke bepalingen stelt het bestuur voor om het negatieve resultaat over 2025 ad € 14.769.793 volledig toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de raad van commissarissen. In de jaarrekening is dit voorstel nog niet verwerkt en is het resultaat opgenomen onder het post onverdeeld resultaat.

B14 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	6.117.077	7.585.466
<u>Mutaties</u>		
Investering/desinvestering	-14.055.091	-8.704.806
Overboeking van/naar vastgoed in exploitatie	839.002	2.129.472
Dotaties	16.676.000	7.980.000
Vrijval	-	-2.852.000
Overige mutaties	-	-21.055
Saldo mutaties	3.459.911	-1.468.389
Boekwaarde per 31 december	9.576.988	6.117.077

	2025	2024
Groot onderhoud (Go-trein)		
50.10 Buitenoord laag	7.818.577	-
50.14 Bark	-	6.117.077
50.15 Tjalk Kempenaar	1.758.411	-
	9.576.988	6.117.077

B15 Latente belastingverplichtingen

	2025	2024
<i>Herclassificatie van passivazijde</i>	15.860	33.459
Saldo per 1 januari	15.860	33.459
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Mutatie latentie kantoorpand	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-	-
Mutatie latentie fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie (BOG)	2.416	-17.599
Saldo per 31 december	18.276	15.860

B16 Overige voorzieningen

	2025	2024
Saldo per 1 januari	78.660	9.900
<u>Mutaties in het boekjaar</u>		
Bij: dotaties	12.042	79.529
AF: onttrekkingen	-2.741	-10.769
AF: vrijval	-13.975	-
Saldo per 31 december	73.986	78.660

B17 Schulden aan banken

	2025	2024
<i>Nominale waarde schulden per 1 januari</i>	129.279.710	120.093.410
<i>Agio per 1 januari</i>	14.047.224	14.847.237
	143.326.934	134.940.647
<i>Aflossing voorgaand boekjaar (kortlopend deel van schulden aan banken (B21))</i>	5.813.700	-
Saldo per 1 januari	149.140.634	134.940.647
 <i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Nieuwe leningen	26.800.000	18.000.000
Aflossing roll-over lening	-1.000.000	-3.000.000
Aflossingen in boekjaar	-813.700	-801.070
Aflossingen volgend boekjaar	-826.920	-5.012.630
Mutatie agio	-800.013	-800.013
Saldo mutatie	23.359.367	8.386.287
 <i>Nominale waarde schulden per 31 december</i>	159.252.790	129.279.710
<i>Agio per 31 december</i>	13.247.211	14.047.224
Saldo per 31 december	172.500.001	143.326.934
 <u>Vrijval agio</u>		
Korter dan 1 jaar	800.013	800.013
Vanaf 2 tot 5 jaar	3.200.053	3.200.053
Vanaf 6 jaar	9.247.145	10.047.158
	13.247.211	14.047.224

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 conform opgave WSW: € 152.743.935.

Het agio is het gevolg van de Activa Passiva Transacties met Vestia in boekjaar 2020. Een deel van dit agio valt jaarlijks vrij in de periode tot en met 2058. Het agio valt vrij in de volgende perioden:

	2025	2024
korter dan 1 jaar	800.013	800.013
Vanaf 2 tot 5 jaar	3.200.053	3.200.053
Vanaf 6 jaar	9.247.145	10.047.158
Saldo per 31 december	13.247.211	14.047.224

Het gewogen gemiddelde rente over 2025 bedroeg: 2,11% (2024: 1,82%). Het gehele schuldrestant is geborgd door het WSW.

B18 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<i>Saldo per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.207.500	1.207.500
Vermeerderingen/verminderingen	1.149.164	905.588
Boekwaarde per 1 januari	2.356.664	2.113.088
<u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-336.417	243.576
Waardevermindering	164.090	-
Saldo mutaties	-172.327	243.576
<i>Saldo per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.207.500	1.207.500
Vermeerderingen/verminderingen	976.837	1.149.164
Boekwaarde per 31 december	2.184.337	2.356.664

De voorraad VOV bestaat nog uit zeven woningen. Er zijn geen indicaties dat op korte termijn een woning te koop wordt aangeboden aan Patrimonium.

B19 Overige langlopende schulden

	2025	2024
Waarborgsommen BOG	24.904	24.844
Totaal overige langlopende schulden	24.904	24.844

B21 Schulden aan banken

	2025	2024
Aflossingsverplichting leningen komend boekjaar	826.920	5.813.700
Te betalen rente en aflossing huidig boekjaar	3.291	197.356
Totaal schulden aan banken	830.211	6.011.056

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar betreft de reguliere aflossingen die binnen een jaar moeten worden betaald. Het restant zijn reguliere annuïtaire aflossingen van drie leningen.

Ultimo 2025 is een kredietfaciliteit bij de BNG aanwezig van 1,4 miljoen euro. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

B22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2025	2024
Leveranciers	965.991	1.682.342
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	965.991	1.682.342

B23 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

	2025	2024
Omzetbelasting	1.233.466	709.662
Loonbelasting en sociale premies	85.604	79.257
Vennootschapsbelasting	1.625.369	-11.498
Pensioenen	1.526	27.218
Overig	-	723.844
Totaal schulden aan overheid	2.945.965	1.528.483

B24 Overlopende passiva

	2025	2024
Niet vervallen rente	1.761.503	1.434.303
Vooruitontvangen huren	420.485	368.960
Te verrekenen servicekosten	-	-218
Reservering verlofuren	82.029	78.997
Nog te betalen kosten diversen	507.135	620.022
Nog te betalen kosten nieuwbouw	1.343.096	-
Totaal overlopende passiva	4.114.248	2.502.064

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligolening (WSW)

Patrimonium heeft op grond van artikel 18 van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2025. De hoofdsom ultimo 2025 bedraagt maximaal € 3.617.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Patrimonium niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Patrimonium.

Printer

Voor de printer is een huur- en onderhoudsovereenkomst afgesloten met Canon Business Center met een looptijd van 72 maanden, de restant waarde van het contract bedraagt: € 31.695.

Eigen bouwer

Patrimonium kwalificeert voor de btw in sommige gevallen als “eigen bouwer”. Dit kan risico's met zich meebrengen in het kader van de Wet Keten Aansprakelijkheid. Patrimonium neemt verschillende voorzorgsmaatregelen om dit risico te mitigeren. De volgende beheersinstrumenten worden gebruikt om het risico te verkleinen:

- Iedere drie maanden dienen de aannemers aan te tonen dat zijn hun afdrachten (btw en sociale premies) voldoen;
- De sociale premies over de loonsom worden gestort op een G-rekening die enkel gebruikt kan worden voor premieafdracht;
- Patrimonium maakt gebruik van de verleggingsregeling. btw wordt daarmee rechtstreeks door Patrimonium voldaan aan de fiscus;
- Er wordt niet vooruitbetaald.

Tot op heden heeft zich geen situatie voorgedaan waarin Patrimonium aansprakelijk is gesteld in het kader van WKA-verplichtingen.

Raamovereenkomst Huizer Bouw

Patrimonium heeft in 2020 een raamovereenkomst met Huizer Bouw afgesloten voor de intake en afhandeling van het reparatieonderhoud. Deze raamovereenkomst heeft een looptijd tot 31 december 2026. Wij zijn bezig met het verlengen van het contract, er is overeenstemming over de inhoud, die blijft op indexatie van de prijzen en aanpassingen van werkomschrijvingen gelijk.

Huurverplichting Henry Dunantlaan 3 Barendrecht

Het huurcontract van het kantoorpand is per 1 september 2022 ingegaan. De jaarlijkse huurverplichtingen vanaf 2023 t/m einde looptijd contract (2037) bedraagt € 140.653 (prijspeil 2025) exclusief servicekosten en 3% btw compensatie per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI.

Vereniging van Eigenaren

Patrimonium maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren in Barendrecht. Op peildatum 31 december 2025 bedraagt de omvang van de reserves van de VvE € 422.557. Het aandeel van Patrimonium hierin is € 305.693.

Restant aangegane verplichtingen projecten en planmatig onderhoud

Zie toelichting bestuursverslag hoofdstuk 1. De nieuwbouwprojecten Zeeheldenbuurt, Lekstaat zijn ultimo 2025 opgeleverd. De GO-trein projecten Buitenoord Hoog Tjalk en Kempenaar en Buitenoord zijn ultimo 2025 nog in uitvoering. Er is per 31-12-2025 circa 11 miljoen euro aan verplichtingen hiervoor aangegaan.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

R1 Huuropbrengsten

Specificatie huuropbrengsten

	2025	2024
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	22.323.067	20.612.353
Bedrijfsruimte	-	-
Maatschappelijk vastgoed	-	-
Parkeergelegenheden	-	-
Overig	-	-
	22.323.067	20.612.353
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-35.477	19.511
AF: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	-261.462	-151.813
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	22.026.128	20.480.051
<i>Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woonruimte	1.021.878	1.003.811
Bedrijfsruimte	209.062	201.992
Maatschappelijk vastgoed	-	-
Parkeergelegenheden	133.099	114.374
Overig	-	-
	1.364.039	1.320.177
AF: mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-2.186	1.064
AF: huurdering wegens leegstand en oninbaarheid	-4.633	-7.393
Subtotaal huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.357.220	1.313.848
Totaal huuropbrengsten	23.383.348	21.793.899

Woningen

De woningvoorraad bestaat uit 2.838 DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 689,- en 86 niet-DAEB eenheden met een gemiddelde contractuur van € 1.008-. In percentages van maximaal redelijk komt dat uit op 78,3% en 85,1%.

Niet-woningen

Het aandeel niet-woningen is beperkt. Het gaat hier om één bedrijfsmatige plint onder een wooncomplex en om 114 parkeerboxen die voor het overgrote deel eveneens als plint gesitueerd zijn.

DAEB/niet-DAEB

Patrimonium heeft in het verleden geopteerd voor het verlicht regime. Dat past prima binnen de beleidsuitgangspunten die wij nastreven. Het aandeel niet DAEB is altijd beperkt gebleven. Door de overname van

Vestia bezit eind 2020 is er ook een aantal niet-DAEB woningen verkregen. Hierdoor is de niet-DAEB huursom groter dan 5%. Het Aw heeft goedkeuring gegeven voor deze overschrijding.

R2 Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	400.602	347.108
Opbrengsten verrekenbare servicekosten (verwarming)	365.155	494.932
Opbrengsten niet verrekenbare servicekosten	250.106	200.602
AF: Derving	-16.532	-6.940
Totaal opbrengsten servicecontracten	999.331	1.035.702

Onder de niet verrekenbare servicekosten vallen de glasverzekering, het onstopningsfonds en het serviceplus abonnement.

R3 Lasten servicecontracten

	2025	2024
Lasten verrekenbare servicekosten (leveringen en diensten)	398.390	358.225
Lasten verrekenbare servicekosten (verwarming)	369.719	368.176
Lasten niet verrekenbare servicekosten (o.a. glasverzekering, onstopping en serviceabon.)	260.871	219.726
Te verrekenen met bewoners	116.756	23.050
Totaal lasten servicecontracten	1.145.736	969.177

Toelichting op het functioneel model

De winst- en verliesrekening is opgesteld conform het functionele model. Hierin zijn alle personeels- en organisatiekosten uit rubriek 4 verdeeld over de activiteiten die er zijn. Bij de verdeling is op functieniveau het aantal fte verdeeld over de diverse categorieën. Deze verdeling is voor nagenoeg alle rekeningen in rubriek 4 toegepast. De standaard verdeelsleutel is als volgt:

	Percentage	FTE 2025 op basis %
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	30,74%	8,31
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,96%	9,18
Verkoop vastgoedportefeuille	0,00%	-
Leefbaarheid	9,70%	2,62
Overige activiteiten	0,00%	-
Overige organisatiekosten	25,60%	6,92
	100,00%	27,03

Voor een aantal rekeningen is een afwijkende verdeelsleutel gehanteerd omdat de standaard verdeling naar ons idee voor die rekeningen niet passend is. Dit geldt voor de rekeningen *ingehuurd personeel* en *advieskosten*. Deze zijn op regelniveau verdeeld. Daarnaast zijn de volgende kosten volledig toegerekend aan overige organisatiekosten: *RvC*, *accountantskosten*, *treasury*, *salarisadministratie* en *taxatiekosten*.

Lonen en salarissen

Aangezien de functionele indeling wordt gehanteerd moet in de toelichting op de resultatenrekening additionele informatie worden verstrekt over de categorale kostensoorten, waaronder het totaalbedrag van de in de winst- en verliesrekening verwerkte lonen en salarissen en afschrijvingen [RJ 270.504].

	2025	2024
Lonen en salarissen	2.059.628	1.954.154
Pensioenkosten	257.045	230.036
Sociale lasten	336.512	316.029
Overige personeelskosten inclusief inhuur	1.313.094	1.225.907
Totaal personeelskosten	3.966.279	3.726.126

Werknemers

Verdeling fte naar afdeling (ultimo boekjaar)

	2025	2024
Afdeling		
Algemene zaken, inclusief directeur-bestuurder	5,33	4,56
Wonen - Klantenservice	5,35	5,33
Wonen - Sociaal beheer	5,78	5,78
Vastgoed	6,01	5,33
Financiën, inclusief ICT	4,56	6,40
Totaal	27,03	27,40

Het gemiddeld aantal fte in het boekjaar is 27,03 (2024: 27,40). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie

	2025	2024
Huisvesting	55.361	51.531
Inventarissen	24.882	23.914
Vervoersmiddelen	7.466	7.468
ICT	161.910	155.241
Totaal afschrijvingen	249.619	238.154

In onderstaande tabel is inzicht gegeven in de verdeling van rubriek 4 naar de diverse kostencategorieën.

	Totaal	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	Lasten onderhoudsact iviteiten	boekwaarde verkochte vastgoedportefe uile	Leefbaarheid	Overige activiteiten	Overige organisatiekosten
	100,00%	30,74%	33,96%	0,00%	9,70%	0,00%	25,60%
Lonen en salarissen	2.059.628	633.130	699.450	-	199.784	-	527.265
Pensioenen	336.512	103.444	114.279	-	32.642	-	86.147
Sociale lasten	257.045	79.016	87.292	-	24.933	-	65.804
Overige personeelslasten inclusief inhuur	1.313.094	403.645	445.927	-	127.370	-	336.151
Totaal personeelskosten toerekening	3.966.279	1.219.235	1.346.948	-	384.729	-	1.015.367

R5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2025	2024
Directe lasten	103.175	-335.180
Toegerekende personeelskosten	1.219.235	1.417.419
Toegerekende organisatielasten	421.066	518.621
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.743.476	1.600.860

R6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Klachtenonderhoud	1.044.279	1.001.743
Mutatieonderhoud	536.110	355.772
Contract-, Planmatig- en groot onderhoud	3.454.226	4.059.980
Onderhoudsdeel van Individuele Woning Verbeteringen	1.126.238	950.401
<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	6.160.853	6.367.896
Toegerekende personeelskosten	1.346.948	929.296
Toegerekende organisatielasten	465.172	340.021
<i>Interne toerekeningen</i>	1.812.120	1.269.317
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.972.973	7.637.213

R7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Onroerend zaak belasting en waterschapsheffing	1.067.268	1.035.907
Verzekeringen	128.736	86.968
Totaal overige directe exploitatielasten	1.196.004	1.122.875

R8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2025	2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (Go-Trein)	16.676.000	5.128.000
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	3.072.079	-21.055
Totaal overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.748.079	5.106.945

	2025	2024
<i>Vastgoedbeleggingen in exploitatie (Groot-Onderhoud)</i>		
50.01 Fruitbuurt (vrijval i.v.m. oplevering)	-	-2.852.000
50.10 Buitenoord laag (nieuw project)	10.176.000	-
50.14 Bark (i.v.m. herrekening oplevering project)	120.000	7.980.000
50.15 Tjalk/Kempenaar (nieuw project)	6.380.000	-
Diverse kleine afwaarderingen	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.676.000	5.128.000

	2025	2024
<i>Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (Nieuwbouw)</i>		
<u>Onderzoekskosten</u>		
10.03 Stationstuinen (onderzoekskosten)	47.849	74.367
10.08 Thorbeckestraat (onderzoekskosten)	32.848	12.578
	80.697	86.945
<u>Nieuwbouw</u>		
10.02 Lekstraat 12 VHE (toename i.v.m. herrekening oplevering)	101.000	67.000
10.06 Zeeheldenbuurt 99 VHE (toename i.v.m. herrekening oplevering)	2.890.382	-175.000
	2.991.382	-108.000
Totaal vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	3.072.079	-21.055
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille W&V	19.748.079	5.106.945

R9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Waardeverandering marktwaarde DAEB	-6.263.611	37.732.399
Waardeverandering marktwaarde niet-DAEB	7.760.943	1.351.785
Waardeverandering overig	431.884	-933.598
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	1.929.216	38.150.586

De waardeverandering betreft de autonome ontwikkeling van de marktwaarde in boekjaar 2025.

R10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

	2025	2024
Niet gerealiseerde waardeverandering onroerende zaken VOV	-232.921	352.622
Niet gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting VOV	172.327	-243.576
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	-60.594	109.046

R11 Opbrengsten overige activiteiten

	2025	2024
Ontvangen bijdragen boilers	54.160	46.550
Ontvangen bijdragen PV panelen	232.485	180.009
Overige ontvangsten	8.591	2.211
Incidentele opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	295.236	228.770

De ontvangen bijdragen PV-panelen nemen jaarlijks toe zolang er nog PV panelen worden geplaatst. In 2025 zijn wederom diverse clusters voorzien van PV-panelen.

R12 Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Directe kosten boilers (rente en afschrijving)	42.336	43.189
Directe kosten PV panelen	530.045	486.818
Totaal kosten overige activiteiten	572.381	530.007

R13 Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten toezicht (RvC)	71.685	66.653
Kosten accountant	156.737	114.424
Kosten treasury	38.645	37.954
Kosten salarisadministratie	6.976	3.630
Bijdrageheffing Aw	18.639	17.024
Obligoheffing	37.416	36.202
	<u>330.098</u>	<u>275.887</u>
Toegerekende personeelskosten	1.015.367	908.430
Toegerekende organisatiekosten	350.660	332.386
	<u>1.366.027</u>	<u>1.240.816</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.696.125</u>	<u>1.516.703</u>

Specificatie honorarium externe account en de accountantsorganisatie

	2025	2024
Controle van de jaarrekening	132.174	103.655
Andere controleopdrachten	24.563	10.769
	<u>156.737</u>	<u>114.424</u>
Totaal	<u>156.737</u>	<u>114.424</u>

R14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheid	39.619	57.497
Leefbaarheid vanuit dagelijks onderhoud	53.226	68.478
Directe kosten leefbaarheid	<u>92.845</u>	<u>125.975</u>
Toegerekende personeelskosten	384.729	470.982
Toegerekende organisatiekosten	132.867	172.328
	<u>517.596</u>	<u>643.310</u>
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>610.441</u>	<u>769.285</u>

R15 Totaal van financiële baten en lasten

	2025	2024
Rente op overige vorderingen	-517	-10.403
Toegerekende rente	-176.591	-168.399
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-177.108	-178.802
Rentelasten lening o/g	3.405.608	2.705.152
Rentebaten en lasten rekening-courant	-73.099	-176.189
Afsluit- en borgingskosten	30.044	33.124
Vrijval agio leningen	-800.013	-800.013
Overige rentelasten	144.519	-2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.707.059	1.762.072
Totaal van financiële baten en lasten	2.529.951	1.583.270

Met ingang van boekjaar 2021 vindt er jaarlijks vrijval van agio plaats. Dit is een uitvloeisel van de *activa-passiva transactie* van de aankoop van Vestia bezit in boekjaar 2020. Dit betrof leningen met (voor de dan geldende marktsituatie) hoge rentetarieven. Dit zou leiden tot jaarlijks relatief hoge rentelasten. Via de jaarlijkse vrijval van het gevormde agio wordt de rentelasten gepresenteerd zoals berekend met de markttrente.

De obligoheffing is niet verantwoord onder de *financiële baten en lasten* maar onder de *overige organisatiekosten*.

R16 Belastingen

	2025	2024
Acute Vpb huidig boekjaar	1.821.356	523.657
Acute Vpb voorgaande boekjaren	2.282.224	-1.086.292
Mutatie belastinglatenties	-2.416	17.599
Totaal	4.101.164	-545.036

Patrimonium**Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat t.b.v. jaarrekening 2025**

Commercieel resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen			-10.668.629
	A		-10.668.629

Correcties ten opzichte van het resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen:

Bij:

Overige waardeverandering - materiële vaste activa in exploitatie	R8	19.667.382	
Overige waardeverandering - materiële vaste activa in ontwikkeling	R8	-	
Fiscaal geen 'Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV (saldo)	R10	60.594	
			19.727.976

Subtotaal BIJ	B		19.727.976
----------------------	----------	--	-------------------

AF:

Niet gerealiseerde waardeverandering - marktwaaarde DAEB	R9	6.263.611	
Niet gerealiseerde waardeverandering - marktwaaarde niet-DAEB	R9	-7.760.943	
Niet gerealiseerde waardeverandering - overig	R9	-431.884	
			-1.929.216

Fiscale afschrijving BOG			-27.751
--------------------------	--	--	---------

Subtotaal AF	C		-1.956.967
---------------------	----------	--	-------------------

Fiscale winst	A t/m C		7.102.380
----------------------	----------------	--	------------------

Van fiscaal resultaat naar belastbaar bedrag

BIJ: Niet aftrekbaar gemengde kosten			5.700
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			-19.769
BIJ: ATAD			23.924

Belastbare winst = belastbaar bedrag			7.112.235
---	--	--	------------------

Vennootschapsbelasting			VPB last Boekjaar
- tot € 200.000	19,0%	38.000	
- boven € 200.000	25,8%	1.783.356	
			1.821.356

Belastinglatenties

Mutatie 2025			-2.416
--------------	--	--	--------

Correcties voorgaande jaren (commercieel)

Commercieel VPB voorgaande jaren			2.282.224
----------------------------------	--	--	-----------

Saldo belastinglast in commerciële W&V 2025 (ncluisief latenties)			4.101.164
--	--	--	------------------

Te betalen vennootschapsbelasting 2025

Te betalen vennootschapsbelasting 2025			1.821.356
Opgelegde voorlopige aanslag VPB 2025			1.759.475
Nog te betalen vennootschapsbelasting per 31-12-2025			61.881

De commerciële VPB voorgaande jaren bestaan uit meerdere jaren vanaf 2021 t/m 2024.

Winst-en-verliesrekening (gescheiden DAEB/niet-DAEB)

Bedragen x € 1.

Functioneel model	Ref	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Huuropbrengsten	R01	22.026.128	1.357.220	20.480.051	1.313.848
Opbrengsten servicecontracten	R02	960.357	38.974	992.202	43.499
Lasten servicecontracten	R03	-1.101.052	-44.684	-928.472	-40.705
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	R05	-1.675.480	-67.996	-1.533.623	-67.236
Lasten onderhoudsactiviteiten	R06	-7.662.027	-310.946	-7.316.450	-320.763
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	R07	-1.149.360	-46.644	-1.075.714	-47.161
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.398.565	925.925	10.617.994	881.482
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	R08	-19.748.079	-	-4.799.072	-307.873
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	R09	1.874.958	54.258	35.850.673	2.299.912
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	R10	-	-60.594	-	109.046
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-17.873.121	-6.336	31.051.602	2.101.085
Opbrengst overige activiteiten	R11	283.722	11.514	219.162	9.608
Kosten overige activiteiten	R12	-550.058	-22.323	-507.747	-22.260
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-266.336	-10.809	-288.585	-12.652
Overige organisatiekosten	R13	-1.629.976	-66.149	-1.453.001	-63.702
Kosten omtrent leefbaarheid	R14	-592.487	-17.954	-746.053	-23.232
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	R15a	170.201	6.907	171.293	7.510
Rentelasten en soortgelijke kosten	R15b	-2.601.484	-105.575	-1.688.066	-74.007
Totaal van financiële baten en lasten	R15	-2.431.283	-98.668	-1.516.773	-66.497
Totaal van resultaat voor belastingen		-11.394.637	726.008	37.665.184	2.816.484
Belastingen	R16	-3.941.219	-159.945	522.144	22.892
Nettoresultaat na belastingen		-15.335.856	566.063	38.187.328	2.839.376

Kasstroomoverzicht (gescheiden DAEB/niet-DAEB)

Bedragen x € 1.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huurontvangsten	22.170.148	1.365.041	20.539.011	1.327.283
Vergoedingen	966.051	39.205	958.677	42.030
Overige bedrijfsontvangsten	278.284	11.294	278.982	12.231
Ontvangen interest	42.605	1.729	3.593	158
Saldo ingaande kasstromen	23.457.088	1.417.269	21.780.263	1.381.702
Erfpacht	-	-	-	-
Betalen aan werknemers	-2.589.590	-105.093	-2.440.045	-106.975
Onderhoudsuitgaven	-5.596.320	-227.114	-7.752.805	-339.893
Overige bedrijfsuitgaven	-5.459.536	-221.563	-4.335.808	-190.088
Betaalde interest	-2.863.600	-116.213	-2.415.087	-105.881
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-17.912	-727	-16.309	-715
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-95.635	-2.898	-155.495	-4.842
Vennootschapsbelasting	850.542	34.517	-1.777.554	-77.930
Saldo uitgaande kasstromen	-15.772.051	-639.091	-18.893.103	-826.324
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.685.037	778.178	2.887.160	555.378
Nieuwbouw huur	-20.158.883	-	-8.682.174	-
Verbeteruitgaven	-12.567.697	-773.807	-4.525.313	-292.437
Aankoop	-354.082	-21.801	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-609446	-39384
Investeren overig	-59.520	-3.665	-90.428	-5.844
Totaal van verwervingen van materiële vaste activa	-33.140.182	-799.273	-13.907.361	-337.665
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-33.140.182	-799.273	-13.907.361	-337.665
Nieuw te borgen leningen	26.800.000	-	18.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-1.813.700	-	-3.801.070	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.986.300	-	14.198.930	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-468.845	-21.095	3.178.729	217.713
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.394.897	2.979.944	-783.832	2.762.231
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.926.052	2.958.849	2.394.897	2.979.944

Overige toelichtingen

Deze WNT-verantwoording geeft invulling aan de openbaarmakingsverplichtingen inzake bezoldigingen van bestuurders en toezichthouders. Daarmee wordt, voor zover van toepassing, voldaan aan de vereisten van artikel 2:383 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De WNT is van toepassing op Woonstichting Patrimonium. Het voor Woonstichting Patrimonium toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000 zijnde bezoldigingsklasse E van Woningcorporaties.

Bezoldiging leidinggevende functionarissen met dienstbetrekking (bedragen x € 1)

	P. Manders
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.976
Beloningen betaalbaar op termijn	22.396
<i>Subtotaal</i>	<i>179.372</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	179.372
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024	P. Manders
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.501
Beloningen betaalbaar op termijn	20.057
<i>Subtotaal</i>	<i>150.558</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.130
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	150.558

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (bedragen in €)

Gegevens 2025	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	G. Ploeg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.480	12.320	12.320	12.320	12.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.480	12.320	12.320	12.320	12.320
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024	J.T. IJzerman	E. van Tuinen	M.M.C. Lansbergen	S. Romijn	G. Ploeg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/7-31/12	1/7-31/12
Bezoldiging	16.440	10.960	10.960	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naar de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Klasse-indeling

Op basis van het aantal verhuureenheden en de gemeente waarbinnen zij opereert, vallen de topfunctionarissen in bezoldigingsklasse E. In deze klasse gelden volgens de WNT voor 2025 de volgende maximale bezoldigingsbedragen:

Functie	Individueel bezoldigingsmaximum
Directeur-bestuurder	€ 180.000
Voorzitter RvC	€ 27.000
Lid RvC	€ 18.000

Bijlagen

Bijlage 1. Kengetallen

Financiële ratio's	2025	2024
ICR (Interest coverage ratio) (*)	2,34	2,37
LTV (loan to value) o.b.v. beleidsw aarde	39,7%	28,2%
LTV (loan to value) o.b.v. marktw aarde	27,1%	23,0%
Solvabiliteit o.b.v. marktw aarde	67,5%	72,1%
Solvabiliteit o.b.v. beleidsw aarde	52,9%	66,2%
Dekkingsratio (WSW) (**)	26,1%	26,2%
Waardering vastgoed		
Marktw aarde vastgoedportefeuille	584.329.191	557.926.353
Beleidsw aarde vastgoedportefeuille	399.552.757	456.174.093
WOZ w aarde vastgoedportefeuille	872.310.812	807.365.000
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (totaal)	275.744.765	233.351.259
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (DAEB)	255.501.036	213.491.713
Historische kostprijs vastgoedportefeuille (Niet-DAEB)	20.243.729	19.859.546
Financiering		
Leningportefeuille (boekw aarde)	172.500.001	143.326.934
Leningenportefeuille (nominale w aarde)	158.439.090	128.478.640
Leningenportefeuille (marktw aarde exclusief opgelopen rente)	152.743.935	146.219.252
Duration leningenportefeuille (in jaren)	12,0	13,6
Gemiddelde looptijd leningportefeuille (in jaren)	16,1	16,2
Gemiddeld rentepercentage leningportefeuille	2,303%	2,172%
WSW geborgde financiering	160.000.000	139.093.000
Financiering per gew ogen verhuureenheid	54.160	48.945
Kenmerken vastgoedportefeuille		
Aantal w oningen	2.924	2.812
Aantal w oningen DAEB	2.838	2.727
Aantal w oningen Niet-DAEB	86	85
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed (volledig Niet-DAEB)	8	7
Aantal maatschappelijk onroerend goed (volledig DAEB)	-	-
Aantal parkeergarages (volledig Niet-DAEB)	111	114
Aantal gew ogen eenheden	2.954,20	2.841,80
Gemiddelde huurprijs w oningen	622	658
Huur w oningen als % van maximaal redelijk	63%	64%
Aantal w oningen goedkoop	167	106
Aantal w oningen betaalbaar (laag)	1.724	1.635
Aantal w oningen betaalbaar (hoog)	245	228
Aantal w oningen duur tot huurtoeslaggrens	475	671
Aantal w oningen boven huurtoeslaggrens	201	172
Gemiddelde energielabel	A	A

Berekening

(*): $(\text{operationele kasstroom} + \text{betaalde interest} - \text{ontvangen interest})$ gedeeld door de betaalde interest

(**): $\text{marktw waarde WSW geborgde financiering}$ gedeeld door de marktw waarde in verhuurde staat van het vastgoed

Bijlage 2. Identificatie belanghebbenden van Patrimonium

Woonstichting Patrimonium Barendrecht is een maatschappelijk betrokken woningcorporatie in Barendrecht met bijna 3.000 verhuureenheden. Onze missie is mensen een thuis bieden in Barendrecht. We leveren meer dan alleen een betaalbare en veilige woning: we vinden ook een leefbare woonomgeving erg belangrijk. Hieraan werken we intensief samen met huurders, medewerkers en partners.

Governancecode

Bij onze bedrijfsvoering en maatschappelijke verantwoording hanteren we de Governancecode: effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze klanten. Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de *Governancecode* Woningcorporaties. Patrimonium onderschrijft deze code. En daarmee ook de rol en de invloed van belanghebbenden als het gaat om onze strategie en beleid.

Betrekken van belanghebbenden

We betrekken belanghebbenden nauw bij onze beleidsvorming. Hiermee creëren we draagvlak voor ons beleid en kunnen wij een optimale dienstverlening bieden binnen de gestelde kaders. Voor de mate van invloed van de belanghebbenden maken we per onderwerp of project gebruik van de *Cirkel van invloed*. We kijken naar de rol van de belanghebbenden en de invloed die zij uitoefenen: meeweten, meewerken, meedenken of meebepalen. De *Cirkel van invloed* maakt gebruik van de volgende categorieën:

- beslissers
- beïnvloeders/experts
- gebruikers/afnemers
- uitvoerders/ondersteuners.

Visitatie

We vinden de mening van onze belanghebbenden belangrijk: hoe beoordelen zij onze prestaties? We gebruiken daar onder meer de visitatie voor: een onafhankelijke beoordeling door een visitatiecommissie naar opgave, ambities, doelen en naar vermogen. De visitatie vindt iedere vier jaar plaats.

Belanghebbendenbijeenkomsten

Patrimonium organiseert jaarlijks bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit zijn jaarlijkse ontmoetingen met aandacht voor onderwerpen op het gebied van volkshuisvesting en maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij vragen we ook regelmatig de meningen van de genodigden over belangrijke thema's en ontwikkelingen. Daarnaast betrekken we onze belanghebbenden bij de totstandkoming van en de tweejaarlijkse herijking van ons Koersplan 2021+.

Onze belanghebbenden

Huurders

Patrimonium Barendrecht heeft een wettelijk verankerde basis met haar huurders. Dit is vastgelegd in de *Wet op het Overleg Huurders Verhuurder* (kortweg de Overlegwet) en in de *Woningwet*. Onze huurders kunnen zijn verenigd in:

- **Bewonersraad**

De huurdersorganisatie die de belangen behartigt van de huurders van Patrimonium. Zij zijn onze overlegpartner voor algemeen beleid en kwaliteit van dienstverlening. Met de Bewonersraad heeft Patrimonium een samenwerkingsovereenkomst getekend. Daarnaast maken we jaarlijks over een aantal zwaarwegende onderwerpen prestatieafspraken.

- **Bewonerscommissies**

Onze bewonerscommissies zijn het aanspreekpunt voor bewoners met vragen over hun woongebouw en leefomgeving.

- **Bewonersadviesgroep**

De Bewonersadviesgroep is ons digitale klantenpanel. In samenspraak met de Bewonersraad leggen we circa twee keer per jaar een vragenlijst digitaal voor over belangrijke thema's op het gebied van wonen.

Gemeente Barendrecht

In de afgelopen jaren hebben gemeenten vanuit de *Woningwet* meer invloed gekregen op beleid en prestaties van woningcorporaties. Woningcorporaties worden geacht een belangrijke bijdrage te leveren aan het gemeentelijk woonbeleid. We investeren in een goede, constructieve samenwerking voor de gezamenlijke aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven.

Collega-corporaties

In Barendrecht werken wij samen met collega-corporaties Havensteder en Wooncompas. In de regio werken we nauw samen met collega-corporaties in Maaskoepelverband, onder andere op het gebied van woonruimteverdeling en de regionale woningmarktafspraken op het gebied van onder meer betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast hebben corporaties, waaronder Patrimonium Barendrecht, het initiatief genomen tot een inkoop samenwerking op het gebied van woningonderhoud en ict.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Zorg- en welzijnsinstellingen zijn belangrijke samenwerkingspartners omdat zij actief zijn op het gebied van wonen, welzijn en zorg in Barendrecht.

Politie, veiligheidsregio en andere maatschappelijke instellingen/initiatieven

Met deze partijen werken we nauw samen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en sociale stabiliteit, maar ook op het gebied van het schoon, heel en veilig houden van onze wooncomplexen.

Overzicht belanghebbenden van Patrimonium

Bewoners	
Bewonerscommissie	Bewonerscommissie Klipper Boeier
	Bewonerscommissie Lavendelhof
	Bewonerscommissie Leerlooierij
	Bewonerscommissie Maashoek
	Bewonerscommissie Mandolinehof
	Bewonerscommissie Mozartstraat
	Bewonerscommissie Notenhof
	Bewonerscommissie Mr. Thorbeckestraat
	Bewonerscommissie Torenvalk
	Bewonerscommissie Vioolfhof
	Bewonerscommissie Vlietstaete
	Bewonerscommissie Weidepoort
Bewonersvereniging	Bewonersraad
	Wijkvertegenwoordigers
Digitale klantenpanel	De Bewonersadviesgroep
Woningcorporatie	
	3B Wonen
	Havensteder
	Omnivera-GWZ
	Poort 6
	QuaWonen
	Ressort Wonen
	SOR
	Stichting Woonstad Rotterdam
	Stichting Wooncompas
	Vidomes
	Waterweg Wonen
	Wonen Midden-Delfland
	Wonen Wateringen
	Woningstichting Samenwerking Vlaardingen
	Woonbron
	Woonplus Schiedam
	De Leeuw van Putten
	HW Wonen
	Maasdelta
	Woningbouwvereniging Hoek van Holland
Duurzaamheidskring	
Gemeente	
	College van B&W
	Commissieleden
	Gemeentebesturen
	Gemeenteraadsleden
	Gemeentesecretaris/Algemeen Directeur

Politie	Bureau Barendrecht
Politieke partij	
	CDA
	ChristenUnie-SGP
	D66
	Echt voor Barendrecht
	GroenLinks
	PvdA
	VVD
Toezichthouder	
	Raad van commissarissen
	Inspectie Leefomgeving en Transport
	Autoriteit woningcorporaties
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Veiligheidsregio	Rotterdam-Rijnmond
Verenigingen	
	Aedes vereniging van woningcorporaties
	Maaskoepel (vereniging voor woningcorporaties in de regio R'dam)
	Vereniging Barendrechtse Ondernemers
Vereniging van Eigenaren	De Boeg
Welzijn en zorg	
	Laurens Wonen
	Stichting Humanitas DMH
	Stichting De Overburen
	Stichting KijkOpWelzijn
	Stichting Present Barendrecht
	Stichting Vluchtelingenwerk
	Sociale wijkteams
	Lokaal zorgnetwerk (LZN)
	Allianties sociale samenhang en wijkgerichte aanpak voor ouderen, Samen Ouder Worden
	Stichting Pameijer
	Platform Opvang Vergunninghouders / Project Goede Buur
	Maatschappelijke coalitie Wonen, Welzijn, zorg

De lijst van belanghebbenden evalueren we jaarlijks

Bijlage 3. Organisatiegegevens

Naam van de toegelaten instelling	Woonstichting Patrimonium Barendrecht
Werkgebied (statutair)	Barendrecht/Albrandswaard
Adres	Henry Dunantlaan 3 2992 KP BARENDRECHT
Datum oprichting	24 mei 1912
Datum Koninklijk Besluit, waarbij de instelling ten eerste maal is toegelaten	21 september 1912
Numer van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam	24108167
Vestigingsnummer	15603067
Laatste wijziging van statuten	19 december 2023
L-nummer	L0248
NRV-nummer	00671
BTW-nummer	nl002632147b01
RSIN	002632147
Resultaatbestemming	Er zijn geen statutaire bepalingen over de resultaatbestemming. Het voorstel voor het resultaat 2025 is opgenomen in de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Verklaringen van bestuur en raad van commissarissen

Verklaring bestuurder over besteding van middelen

Het bestuur verklaart hierbij dat tijdens het jaar waarover dit volkshuisvestingsverslag zich uitstrekt, alle middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 17 juni 2026

Was getekend:

drs. P. Manders, directeur-bestuurder

Verklaring raad van commissarissen

De raad van commissarissen verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over het verslagjaar 2025. De in de stukken verantwoorde werkzaamheden en activiteiten passen binnen het voor corporaties wettelijk kader en zijn een goede weergave van de door de stichting gedane inspanningen om haar doelstellingen te verwezenlijken.

Statutaire vestigingsplaats, Barendrecht, 17 juni 2026

Was getekend:

drs. J.T. IJzerman MBA, voorzitter

E. van Tuinen, vicevoorzitter

M.M.C. Lansbergen-Kerklaan MCC, lid

S. Romijn, lid

G. Ploeg, lid

