

# Jaarverslag



**Gemeenschapskracht**



# Inhoudopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>		
<b>1. 2025 in hoofdlijnen</b>	<b>5</b>	<b>6. Organisatiekracht</b>	<b>50</b>
1.1 Externe ontwikkelingen	6	6.1 Organisatie en structuur	51
1.2 Onze uitdagingen	7	6.2 Governance	57
1.3 Onze successen	8	6.3 Overzicht financiën	59
<b>2. Koersplan</b>	<b>9</b>	<b>7. Risicomanagement</b>	<b>68</b>
2.1 Missie	10	7.1 Risicobereidheid	69
2.2 Verbindende krachten	10	7.2 Dashboard risicomanagement	69
2.3 Uitvoeringsagenda	12	7.3 Audits	72
<b>3. Bewonerskracht</b>	<b>13</b>	<b>8. Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>73</b>
3.1 Bewonersparticipatie	14	8.1 Inleiding	74
3.2 Wonen en zorg	19	8.2 Over besturen en toezichthouden	75
3.3 Wooncomfort	20	8.3 Toezicht, werkgeverschap en klankbordfunctie	75
3.4 Dienstverlening en ondersteuning	21	8.4 Samenstelling, functioneren en bezoldiging	76
<b>4. Veerkracht</b>	<b>25</b>	8.5 Commissies en vergaderingen	79
4.1 Leefbaarheid	26	8.6 Tot slot	81
4.2 Woningvoorraad en kwaliteit	28	<b>Jaarrekening</b>	<b>83</b>
4.3 Duurzaamheid	34	<b>Overige gegevens</b>	<b>196</b>
4.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	39		
<b>5. Coalitiekracht</b>	<b>43</b>		
5.1 Huurdersvereniging Servaassleutel	44		
5.2 Netwerkpartners	45		
5.3 Berg en Terblijt	48		

# Voorwoord





Het jaar 2025 stond voor Servatius in het teken van gemeenschapskracht. In onze wijken zagen we steeds duidelijker dat de kracht van een buurt niet alleen wordt bepaald door woningen en voorzieningen, maar vooral door de mensen die er wonen. Bewoners die elkaar kennen, ondersteunen en samen verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving vormen de basis van veerkrachtige wijken.

Bewonerskrachten, vrijwilligers, gebiedsteams en partners trokken samen op om wijken schoon, heel, veilig en vooral sociaal sterk te houden. Met initiatieven zoals de ServatiBus, ontmoetingsmomenten in complexen en de groeiende inzet van bewonerskrachten zijn meer bewoners bereikt en betrokken. Hierdoor ontstonden nieuwe verbindingen en werd zichtbaar hoe stevig de sociale basis in buurten kan zijn wanneer ontmoeting en samenwerking vanzelfsprekend worden.

Ook in de samenwerking met partners, van zorg- en welzijnsorganisaties tot gemeente en politie, zagen we hoe belangrijk een gezamenlijke aanpak is. De opgaven in de stad worden complexer en juist daarom is het van waarde dat partners elkaar weten te vinden, kennis delen en samen verantwoordelijkheid nemen.

Daarnaast was 2025 een jaar waarin we verder hebben geïnvesteerd in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen. We startten met de uitvoering van de verduurzamingsstroom en zetten stappen in de verduurzaming van onze voorraad. Deze investeringen maken woningen energiezuiniger en comfortabeler én dragen bij aan betaalbare woonlasten voor bewoners.

Een belangrijke ontwikkeling in 2025 was de voorbereiding van de fusie met Woningstichting Berg en Terblijt. We investeerden in samenwerking, afstemming en ontmoeting met bewoners en vrijwilligers in Berg en Vilt.

De fusie is per 1 januari 2026 formeel afgerond en de woningen, bewoners en vrijwilligers maken nu onderdeel uit van Servatius. Samen bouwen we verder aan goed en betaalbaar wonen.

Collega's stonden dicht bij de wijk, ondersteunden bewoners, werkten aan nieuwbouw, renovaties en verduurzaming en hielpen mee om veranderingen in de stad in goede banen te leiden. Gemeenschapskracht ontstaat namelijk niet alleen buiten, maar ook binnen onze eigen organisatie.

We hebben geïnvesteerd in leren, ontwikkelen en samenwerken. Dat onze inzet werd beloond met de titel Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid-Limburg is een compliment aan al onze collega's, die elke dag laten zien wat betrokkenheid, vakmanschap en samen doen betekenen.

In dit jaarverslag laten we zien wat die gemeenschapskracht betekent in de praktijk. Wat bewoners samen bereikten. Hoe medewerkers en partners hebben bijgedragen. En hoe we bouwen aan wijken waar mensen prettig, veilig en verbonden kunnen wonen.

Dank aan iedereen die hieraan heeft meegewerkt. Gemeenschapskracht maak je niet alleen. Dat doe je samen.

**Leon Breukers**

Directeur-Bestuurder

1

# 2025 in hoofdlijnen



Bij Servatius werken we elke dag aan goede, betaalbare en toekomstbestendige woningen voor onze bewoners. Daarbij houden we rekening met ontwikkelingen die onze opgaven beïnvloeden. Deze factoren bepalen mede waar onze prioriteiten liggen en welke keuzes we moeten maken. Binnen deze context blijven we ons inzetten voor het realiseren van de doelstellingen uit ons koersplan: het creëren van inclusieve, leefbare en veerkrachtige gemeenschappen.

---

## 1.1 Externe ontwikkelingen

### Woningmarkt

De woningmarkt staat onder druk. Het landelijke woningtekort is groot en ook in Maastricht en het Heuvelland is de vraag naar betaalbare huurwoningen hoog. Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en een groeiend aantal alleenstaanden, versterken deze druk. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen en woonzorgzones toe. Voor corporaties betekent dit dat nieuwbouw en herstructurering niet alleen gericht moeten zijn op aantallen, maar ook op diversiteit van het aanbod, zodat woningen aansluiten bij veranderende woonwensen.

### Beleid en regelgeving

Corporaties werken binnen een complex beleidskader. De Nationale Prestatieafspraken vragen om uitbreiding van de sociale voorraad en versnelling van verduurzaming. Tegelijkertijd zorgen de BENG norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), de stikstofproblematiek en langdurige vergunningprocedures voor extra druk op de uitvoering. De aangekondigde, maar later ingetrokken huurbetaling zorgde bovendien voor onzekerheid bij bewoners en corporaties.

### Verduurzaming

De energietransitie is een grote opgave. Investerings in isolatie en duurzame installaties, zoals warmtepompen, zijn noodzakelijk om woningen toekomstbestendig te maken. Een belangrijk onderdeel hiervan is het wegwerken van E, F en G labels. Corporaties moeten deze woningen uiterlijk in 2028 verbeteren.

In 2025 is deze opgave volop in uitvoering, waarbij renovaties en energiemaatregelen prioriteit krijgen. Dit leidt tot lagere woonlasten voor bewoners en een duurzamere woningvoorraad.

### Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt blijft krap, vooral in bouw en techniek. Het tekort aan vakmensen zorgt voor langere doorlooptijden en hogere kosten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Corporaties zoeken daarom actief samenwerking met ketenpartners en passen steeds vaker technologische innovaties toe, zoals prefab bouwen, om processen efficiënter te maken en minder afhankelijk te zijn van schaarse arbeid.

### Veranderende wijkdynamiek

In meerdere wijken neemt de sociale druk toe. Het aantal kwetsbare bewoners groeit, zorgvragen worden zwaarder en signalen van overlast komen vaker voor. Deze veranderende wijkdynamiek zorgt voor meer druk op leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang. Ook de belasting op voorzieningen en partners in het sociaal domein neemt toe. De complexiteit in wijken vraagt om sterke samenwerking en een gezamenlijke aanpak om ontwikkelingen tijdig te signaleren en in goede banen te leiden.

## 1.2 Onze uitdagingen

### Nieuwbouw

De druk op de woningmarkt vraagt om versnelling van nieuwbouw en herontwikkeling. Tegelijkertijd hebben stijgende kosten, arbeidsmarktkrapte en langdurige vergunningprocedures invloed op tempo en haalbaarheid van projecten. Het realiseren van passende, levensloopbestendige en energiezuinige woningen blijft daardoor een complexe opgave.

### Verduurzaming

De aanpak van E-, F- en G-label woningen en de uitvoering van de verduurzamingsstroom vragen veel capaciteit in een krappe markt. De uitvoering heeft impact op bewoners en moet zorgvuldig worden afgestemd, terwijl de wettelijke verplichtingen richting 2028 doorlopen. Heldere planning en het combineren van werkzaamheden zijn noodzakelijk om voortgang te waarborgen.



### Financiën

Stijgende bouw- en onderhoudskosten, hogere rente en onzekerheid in beleid beïnvloeden de investeringsruimte. Dit vraagt om scherpe keuzes tussen nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid. Het bewaken van beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid voor bewoners blijft daarbij richtinggevend.

### Samenwerking

De opgaven in de stad worden steeds complexer. Samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartners, politie en corporaties is noodzakelijk om woonzorgzones te ontwikkelen, gezamenlijke projecten te realiseren en signalen uit wijken gezamenlijk op te pakken. De druk op partners in het sociaal domein vraagt om duidelijke en tijdige afstemming.

### Veranderende wijkdynamiek

De groei van kwetsbare bewoners, zwaardere zorgvragen en oplopende spanningen vergroten de druk op leefbaarheid en veiligheid. Dit vraagt om vroegsignalering, aanwezigheid in de wijk en goede afstemming met partners. Gemeenschapskracht ontstaat in deze context niet vanzelf en vergt tijd, vertrouwen en het verbinden van sociale én fysieke opgaven.

## 1.3 Onze successen

Ondanks deze uitdagingen heeft Servatius in 2025 belangrijke resultaten bereikt.

.....

### Nieuwbouw

In 2025 zijn diverse nieuwbouw- en ontwikkelprojecten gestart of verder gebracht. Door intensieve samenwerking met ketenpartners en een strakke projectsturing blijven plannings beheersbaar. Daarmee wordt gewerkt aan het uitbreiden van de betaalbare voorraad en het realiseren van toekomstbestendige woningen.

### Verduurzaming

In 2025 heeft Servatius 401 woningen verduurzaamd. Door renovaties te combineren met energemaatregelen is de kwaliteit van de woningvoorraad verhoogd en zijn woonlasten voor bewoners verlaagd. De verduurzamingsstroom is in 2025 gestart met de uitvoering van diverse complexen. Servatius ligt hiermee op koers om vóór 1 januari 2029 de E-, F- en G-labels af te bouwen.

### Financiën en uitvoering

Ondanks beperkte investeringsruimte zijn middelen gericht ingezet. Projecten zijn zorgvuldig geprioriteerd zodat nieuwbouw, renovatie en verduurzaming doorgang konden vinden. Hierdoor zijn de belangrijkste opgaven uit het koersplan uitgevoerd.

### Samenwerking

Binnen het Deltaplan Wonen, Welzijn en Zorg is voortgang geboekt in de ontwikkeling van woonzorgzones. Samenwerking met gemeente, zorgorganisaties en andere corporaties heeft geleid tot betere afstemming en integrale benadering van wijkopgaven.

Daarnaast zijn gezamenlijke initiatieven opgepakt om bewoners met financiële problemen te ondersteunen. Hierbij richten we ons op vroegsignalering, het tijdig herkennen van betalingsproblemen en het samen oppakken van de aanpak van armoede met partners in het sociaal domein.

### Gemeenschapskracht

Servatius heeft zichtbaar gewerkt aan het versterken van gemeenschapskracht door:

- Stimuleren van ontmoeting via vaste momenten in complexen en inzet van de ServatiBus, met laagdrempelig contact en een groter bereik in wijken.
- Versterken van bewonersnetwerken met bewonerskrachten voor vroegsignalering en schoon-heel-veilig.
- Samenwerken in de Leefbare Wijken Aanpak (gemeente, politie, zorg- en welzijnspartners) voor snellere signalering en gezamenlijke aanpak van vraagstukken.

Met als resultaat: meer betrokkenheid en stabiliteit in meerdere wijken.





**verbindende  
krachten**

2

# Koersplan





Het koersplan van Servatius vormt de basis voor onze strategie en activiteiten. Dit plan richt zich op vier krachten: bewonerskracht, veerkracht, coalitiekraft en organisatiekracht. Deze krachten geven richting aan ons werk en helpen ons om onze doelen te realiseren en een positieve bijdrage te leveren aan de gemeenschap.

## 2.1 Missie

Onze missie luidt: *Een thuis als basis om mee te kunnen doen.* Een thuis begint bij het hebben van een woning. Wij vinden het belangrijk dat iedereen een eerlijke kans krijgt op een passende woning, ongeacht inkomen, achtergrond of persoonlijke omstandigheden. Een thuis betekent ook comfort en kwaliteit: een woning die technisch en energetisch in orde is, aansluit bij de levensfase van de bewoner en betaalbare woonlasten kent.

Daarnaast is de buurt een essentieel onderdeel van dat thuis. We willen dat bewoners zich prettig en veilig voelen in hun wijk. Ons streven is een samenleving waarin wijken niet worden verdeeld langs sociale grenzen, maar plekken zijn waar iedereen gelijke kansen heeft en naar vermogen kan meedoen. Ons werkgebied omvat Maastricht en Eijsden-Margraten.



## 2.2 Verbindende krachten

Servatius gelooft dat het beste maatschappelijke resultaat wordt bereikt door onze koers verder te ontwikkelen en optimaal te benutten.

Daarvoor hanteren we vier strategieën die aansluiten bij de behoeften van de samenleving:

- We vergroten de bewonerskracht door de woonsituatie als uitgangspunt te nemen;
- We investeren in kwaliteit en verbinding om meer veerkracht in de wijken te creëren;
- We breiden onze coalitiekraft uit door samenwerking en bondgenootschap;
- We vergroten onze organisatiekracht door wendbaar en aantrekkelijk te zijn.

Door deze vier krachten te versterken, werken we aan een organisatie die oog heeft voor het individu én de gemeenschap. Zo dragen we bij aan een duurzame toekomst en een samenleving waarin iedereen kan meedoen. Dit is de kracht van verbinding en gemeenschapskracht waar Servatius voor staat.

Maatschappelijke impact



**bewoners  
kracht**  
*in de woning*



**veer  
kracht**  
*in de wijk*

Smal / individueel

Breed / collectief



**organisatie  
kracht**  
*in Servatius*



**coalitie  
kracht**  
*in het netwerk*

Mogelijkheden

## 2.3 Uitvoeringsagenda

We zitten halverwege ons Koersplan. Dit is een goed moment om samen terug én vooruit te kijken. We doen dat op een eigentijdse manier: in een video vertelt het managementteam waar we staan met de vier krachten, welke resultaten zijn behaald en welke richting we de komende jaren op willen. In dit jaarverslag is onze inzet per onderdeel terug te lezen.

In 2026 gaan we hierover in gesprek met bewoners en partners. We willen horen hoe zij onze inzet en samenwerking ervaren en wat dit voor hen betekent. Samen verkennen we ook wat nodig is voor de tweede helft van het Koersplan: wat we willen voortzetten en wat moet eventueel anders. Zo bouwen we stap voor stap verder aan een koers die aansluit bij de kracht van onze gemeenschap.

*Bekijk hier de video over  
Koersplan - Midterm*





**bewoners  
kracht**

3

# Bewoners kracht



Bij Servatius geloven we in veerkrachtige wijken. We zorgen niet alleen voor goede en betaalbare woningen, maar werken samen met bewoners en partners aan leefbare en prettige buurten met sterke gemeenschappen. Bewonerskrachten spelen daarin een sleutelrol: zij stimuleren ontmoeting, leggen verbindingen en signaleren knelpunten. Hiermee versterken zij de sociale basis in de wijk en dragen zij bij aan gemeenschapskracht.

### 3.1 Bewonersparticipatie

Een prettige en veilige wijk ontstaat door een goede balans tussen fysieke en sociale factoren. Bewoners en bewonerskrachten spelen hierin een sleutelrol. Zij versterken betrokkenheid in de wijk en vormen een belangrijke pijler onder veerkrachtige gemeenschappen.

#### Onze werkwijze:

We werken structureel samen met bewoners en hun vertegenwoordigers:

- Huurdersvereniging Servaassleutel vertegenwoordigt bewoners via een dagelijks bestuur en ledenraad;
- Per wijk hebben we één bewonerscommissie: in 2025 spraken we met 14 commissies;
- Bewonerskrachten stimuleren ontmoeting en samen doen: in iedere wijk was een team actief;
- We voeren doorlopend gesprekken met bewoners over leefbaarheid, veerkracht, renovatie en verduurzaming.



*Kansgelijkheid voor iedereen begint bij een goede basis, maar gaat verder dan een thuis*

Servatius werkt al vijftien jaar samen met bewonerskrachten en bewonerscommissies. In alle Maastrichtse wijken en in Eijsden-Margraten zijn bewonerscommissies actief die namens bewoners met Servatius in gesprek zijn. De onderwerpen variëren van leefbaarheid en veiligheid tot kansgelijkheid, onderhoud, dienstverlening, renovatie en verduurzaming.

Daarnaast zijn 81 bewonerskrachten actief in de wijken. Zij geven signalen en inzichten uit de praktijk door en zijn een laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners. Daarmee dragen zij direct bij aan leefbaarheid, veiligheid en onderlinge verbinding.

#### Bereikt in 2025

In 2025 zorgden bewonerskrachten voor ontmoeting, verbinding en aandacht voor elkaar. Deze ontmoetingen verminderen eenzaamheid, vergroten vertrouwen en dragen bij aan veiligheid in de buurt. Zo leggen zij de basis voor gemeenschapskracht en helpen zij sociale vraagstukken eerder te signaleren en gezamenlijk aan te pakken.

Samen met actieve bewoners en Envida bouwden we aan de eerste gemeenschappen in Wyckerpoort en Mariaberg. Deze initiatieven laten zien hoe sterk de bijdrage van bewoners kan zijn aan de leefbaarheid van een wijk.

## Wist je dat...

...het jaar 2025 het jaar van ontmoeting, bewustwording, verbinding, eigenaarschap en het bouwen aan gemeenschappen was?



In het jaar 2025 verwelkomden wij **7 bewonerscommissieleden**, **15 bewonerskrachten** en **8 nieuwe sleutelfiguren**.

Wij samen met onze bewonerskrachten, actieve bewoners en partners binnen het sociaal domein samenwerkten aan leefbare wijken, waarbij ontmoeting, bewustwording, verbinding en eigenaarschap centraal staan.

In Pottenberg, Statenkwartier en Caberg bewoners samen de **ontmoetingstuin ontworpen** en onderhouden. Dit zorgt niet alleen voor ontmoeting en verbinding, maar is ook een eerste stap naar het bouwen aan gemeenschappen.



Wij met de **ServatiBus** zorgden voor **leuke activiteiten** in de wijk en ook in het **participatiehuis** leuke **ontmoetingsmomenten** waren.

Wij in het kader van samendoen klankbordbijeenkomsten organiseerden, waarbij onze directeur bestuurder met actieve bewoners in gesprek ging over de thema's samenwonen en communicatie als verbinding. Deze avonden leverden waardevolle inzichten en mooie initiatieven op.



De bewonerskrachten hielpen bij **20 opruimdagen** bij verduurzamingsprojecten.

**Groenteam Maastricht** heeft maar liefst **84 klussen** uitgevoerd heeft voor bewoners die niet in staat zijn om zelf hun eigen tuin te onderhouden.



Servatius bewonersparticipatie op verschillende niveaus uitvoert. Wij hebben een grote groep actieve vrijwilligers die wij meermaals spreken, welke bestaan uit **4 bestuursleden** van huurdersvereniging Servaassleutel, **56 bewonerscommissieleden**, **81 bewonerskrachten** en **85 sleutelfiguren**.



Onze bewonerskrachten maar liefst **1.550 rondes** in Maastricht en Eijsden-Margraten liepen. Tijdens deze rondes werd er gesproken met buurtbewoners en gekeken naar de **leefbaarheid** en **veiligheid**. Hun bevindingen en de te nemen acties bespreken zij maandelijks met Servatius.

## Wist je dat...

...in het jaar 2025 is voor onze verduurzamingsprojecten één nieuwe complexcommissie gerealiseerd. Samen zorgden wij voor een prettig verloop van de uit te voeren werkzaamheden.

Onze bewonerskrachten tevens de **leefbaarheidscontroles** in onze wooncomplexen uitvoeren. Zij dragen niet alleen zorg voor controle schoon en veilig, maar gaan ook in gesprek met onze bewoners om **bewustwording** en **eigenaarschap** te creëren in het samenwonen.



Ook dit jaar liepen wij de **wijkschouw**, niet alleen met bewonerskrachten, commissieleden en medewerkers, maar ook met wethouders en onze partners van het **sociaal domein**. Wij hebben afgelopen jaar samen geconcludeerd dat door **samen het gesprek** aan te gaan problemen eerder worden opgepakt.



In 2025 kregen onze bewonerskrachten wederom **landelijk aandacht** en kwamen corporaties uit diverse delen van het land op visite. Zo kwamen o.a. **Vincio Wonen, Nijestee, Wonen in Limburg (Hasselt) en opleidingsinstituut Kjenning** op visite.

**Bewonerskrachten** op stadsniveau actief meespraken en een **waardevolle inbreng** geven bij de overleggen leefbare wijkaanpak





## Bewonerskrachten in beeld

In 2025 heeft Servatius een video gemaakt waarin bewonerskrachten laten zien hoe zij hun wijk ondersteunen. Uit deze video zijn meerdere korte fragmenten ontwikkeld, die op een heldere manier zichtbaar maken welke rol bewonerskrachten spelen in het versterken van leefbaarheid en verbondenheid in de wijken.

---

### Ontmoeten in de wijk

In de video vertellen Ans en Emmy, bewonerskrachten in de wijk Heugem, over hun motivatie en dagelijkse inzet. Emmy heet nieuwe bewoners persoonlijk welkom en legt makkelijk contact in de buurt. Ans werd door haar dagelijkse rondes met de hond een vanzelfsprekend aanspreekpunt in de wijk. Hun aanwezigheid in de wijk maakt het mogelijk om ontwikkelingen vroegtijdig te signaleren en bewoners snel verder te helpen.

### Doorkijk 2026

In 2026 blijven we met bewoners en partners werken aan leefbare en veilige wijken. De focus ligt op ontmoeting, bewustwording en onderlinge verbinding, met als doel gemeenschappen verder te versterken. Servatius wil dat bewoners zo lang mogelijk veilig en prettig in hun eigen woning en buurt kunnen wonen. Daarom organiseren we ondersteuning dichtbij huis en stimuleren we samenwerking tussen professionele zorgverleners en informele netwerken, zoals mantelzorgers, vrijwilligers, burens en studenten. Specifiek voor bewonersparticipatie richten we ons op het vergroten van eigenaarschap en leiderschap onder bewoners en op duurzame vormen van ontmoeting. We versterken bewonersparticipatie in Berg en Terblijt en verbinden bewonerskrachten nadrukkelijk als gesprekspartner bij de aanpak van leefbare wijken en programma's zoals het Deltaplan.

*Bekijk hier de youtube playlist over de bewonerskrachten*



# Gemeenschapskracht



## 3.2 Wonen en zorg

### Bijzondere doelgroepen

Iedereen verdient een passende woning. Samen met onze partners bouwen we aan een inclusieve stad, waarin we voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis bieden.

#### Bereikt in 2025

**We brachten wonen en zorg dichterbij elkaar.**

**Een selectie van initiatieven:**

- In 't Aldenhöfke in Sint Servaasbolwerk komen bewoners vaker langs voor activiteiten en koffie-inloop. Servatius is er maandelijks aanwezig voor vragen. Envida verzorgt soepmomenten;
- De Binnenloper in Blauwdorp ontwikkelt zich mooi. Servatius werkt hier samen met Trajekt (Buurtbrök), bewonerskrachten, bewonerscommissie en Radar. In 2025 is samenwerking gezocht met een fysiotherapie praktijk gericht op beweging, valpreventie en gezond leven;
- 'Saame Hier' in Heer bloeit op. Partners als Envida, Hof van Heer en de Vrienden van Kloostertuin Opveld maken de wijk gezelliger. Het gezamenlijke lentefeest was een groot succes;
- De samenwerking met Quiet Community is voor vier jaar verlengd, waardoor er een blijvende plek is voor mensen in stille armoede;
- Een woning is beschikbaar gesteld voor ex-gedetineerden via Housing Justitieel, met begeleiding van Levanto;
- Met een zorgpartij verkennen we de herontwikkeling van een locatie tot woonbegeleidingscentrum voor circa 30 cliënten met niet-aangeboren hersenletsel;
- We onderzoeken de verhuur van circa 24 nieuwbouwappartementen in de Burgemeestersbuurt aan Philadelphia voor bewoners met een verstandelijke beperking;
- Met een zorgpartij voor kwetsbare jongeren bespreken we een tussenvoorziening, inclusief begeleiding en het stimuleren van ontmoeting in het complex;
- Het wachtlijstbeheer van zorgwoningen is overgedragen van Envida aan Thuis in Limburg, waardoor één loket is ontstaan voor woningzoekenden.

#### Doorkijk 2025

In 2026 bouwen we de samenwerking met zorgpartijen uit. Met twee nieuwe partners verkennen we concrete mogelijkheden om wonen en zorg nog beter te verbinden. Daarbij richten we ons ook op het versterken van gemeenschapskracht, zodat bewoners langer prettig en zelfstandig in hun wijk kunnen blijven wonen.

### Ouderenzorg

De zorgvraag onder ouderen stijgt. Door vergrijzing en de wens om langer thuis te wonen zijn sterke buurtverbindingen, vindbare ondersteuning en sociale samenhang steeds belangrijker. Servatius richt zich op het versterken van gemeenschapsgevoel en het voorkomen van isolement.

#### Bereikt in 2025

Samen met Envida bouwen we stevige woonzorgzones. Bewoners blijven zelfstandig en veilig wonen met ondersteuning zoals maaltijden, activiteiten en alarmering. We pakten eenzaamheid aan via sociale en zorgnetwerken, stimuleerden onderlinge hulp en investeerden in vitale buitenruimtes.

#### Doorkijk 2026

De strategische samenwerking met Envida wordt voortgezet. Daarmee stemmen we wonen en zorg nog beter op elkaar af, zodat senioren veilig en langer thuis kunnen blijven wonen.



## 3.3 Wooncomfort

Servatius blijft werken aan het verbeteren van het wooncomfort voor bewoners. In 2025 zijn diverse pilots uitgevoerd binnen de studentenhuisvesting. Na evaluatie bepalen we welke innovaties breder inzetbaar zijn in de reguliere woningvoorraad.

Een van deze innovaties is digitale woningtoegang. In meerdere nieuwbouwcomplexen voor senioren is een variant geïntroduceerd waarbij de traditionele sleutel behouden blijft, maar een geïntegreerde chip het omdraaien van de sleutel overbodig maakt. Dit biedt comfort voor bewoners met fysieke beperkingen, zoals bijvoorbeeld reuma. Daarnaast zijn in technische ruimten digitale sloten aangebracht. Leveranciers krijgen via hun telefoon of chip direct toegang tot installatieruimten.

### Bereikt in 2025

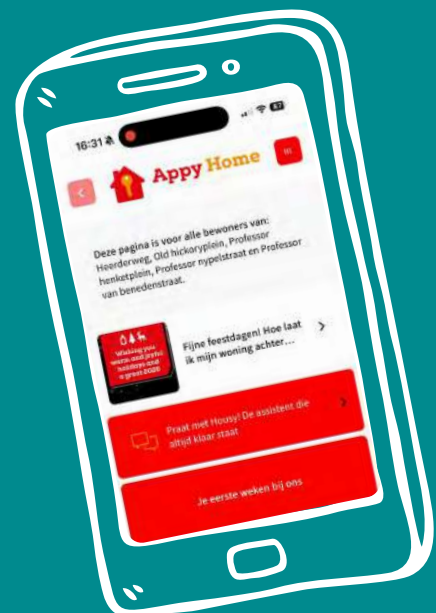
In 2025 is Appy Home verder doorontwikkeld en uitgebreid met Housy, een digitale buddy die studenten 24/7 in iedere taal ondersteunt. Housy beantwoordt vragen op basis van de actuele informatie in Appy Home, bijvoorbeeld over opzeggingen, reparatieverzoeken of complex- en wijkgegevens.

Achter de schermen monitort Servatius welke vragen het meest worden gesteld. Op basis daarvan wordt informatie continu aangevuld en aangescherpt, zodat Housy steeds actueel blijft en studenten sneller geholpen worden.

### Doorkijk 2026

In 2026 worden de complexen die worden verduurzaamd voorzien van innovaties op het gebied van energie- en afvalbeheer. Bij de nieuwbouw in Wyckerpoort komen deelfietsen en laadvoorzieningen beschikbaar voor studenten én voor de wijk, waarmee we duurzame mobiliteit stimuleren.

*Appy Home heeft een nieuwe buddy: Housy!  
Bekijk de video!*



## 3.4 Dienstverlening en ondersteuning



Bij Servatius staan bewoners centraal. We willen een betrokken en betrouwbare partner zijn die luistert, meedenkt en samen met bewoners werkt aan passende oplossingen. Daarmee dragen we bij aan een veilige, prettige leefomgeving en stabiel woongenot.

### Aanpak van armoede

Servatius werkt aan het voorkomen en verminderen van armoede, omdat een veilig en stabiel thuis een belangrijke basis vormt voor bewoners. Financiële problemen mogen daarbij geen belemmering zijn. Daarom ondersteunt Servatius bewoners met financiële zorgen en werken we intensief samen met gemeenten, schuldhulpverleners en maatschappelijke partners. De gezamenlijke inzet richt zich op het vergroten van financiële zelfredzaamheid en het voorkomen van escalatie.

In 2025 zijn verschillende gezinnen begeleid bij het wegwerken van huurachterstanden en het oplossen van schulden. Door vroegtijdig te signaleren en actief samen te werken met ketenpartners wordt voorkomen dat problemen verder oplopen.

#### Bereikt in 2025

In 2025 vonden twee ontruiming plaats als gevolg van financiële achterstanden; ondanks intensieve inzet konden deze niet worden voorkomen. Het percentage huurachterstanden bleef stabiel, ook in een periode van economische onzekerheid. Dit onderstreept het belang van tijdige ondersteuning en nauwe samenwerking in het sociaal domein.

#### Doorkijk 2026

In 2026 richt Servatius zich op het verder versterken van financiële stabiliteit onder bewoners. We willen meer bewoners vroegtijdig bereiken, hen grip laten houden op hun financiën en escalatie voorkomen. Samen met partners blijven we werken aan oplossingen die bijdragen aan duurzaam woongenot en een stabiele woonsituatie.

### Participatiehuis

Het Participatiehuis is een laagdrempelige plek waar iedereen welkom is en waar ontmoeting en gelijke kansen centraal staan. Bewoners geven samen invulling aan deze plek en ontwikkelen initiatieven die bijdragen aan verbinding, onderlinge steun en leefbaarheid. Zo ontstaan voorlees- en spellenmiddagen voor kinderen en activiteiten die ontmoeting bevorderen en bewoners helpen elkaar makkelijker te vinden.

Via de broodbank wordt meerdere keren per week vers brood uitgedeeld, met aandacht voor het tegengaan van verspilling en het ondersteunen van bewoners. Het initiatief Het tweede kansje, in samenwerking met Kringloop Zuid, geeft meubels en witgoed een nieuwe bestemming bij bewoners die dit nodig hebben. Het groenteam ondersteunt bewoners bij tuinonderhoud, wat niet alleen de leefomgeving verbetert, maar ook waardevolle ontmoetingen oplevert.

Zo is het Participatiehuis uitgegroeid tot een plek waar gemeenschapskracht zichtbaar en voelbaar wordt.



## Klantgerichtheid

Bij Servatius staat de klant centraal. Daarom streven we naar een dienstverlening die persoonlijk, toegankelijk en betrouwbaar is.

We meten de klanttevredenheid direct na elk contactmoment. Bij ontevredenheid nemen we actief contact op om samen een passende oplossing te vinden. De resultaten en verbetervoorstellen worden structureel besproken binnen de organisatie en met onze onderhoudspartners, zodat we continu kunnen verbeteren.

### Bereikt 2025

Servatius behaalde hoge klanttevredenheidsscores:



Reparatie



Betrekking van een woning



Vertrokken huurders



Contact met medewerkers

Deze resultaten laten zien dat bewoners onze inzet op kwaliteit waarderen en dat we, ondanks uitdagingen, in staat zijn om goede dienstverlening te bieden.

### Doorkijk 2026

We blijven ons richten op klantgerichtheid en zetten in op het behouden van onze hoge scores. Klantgerichtheid is een vast onderdeel van de agenda van alle teams binnen Servatius en een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Daarmee versterken we onze interne gemeenschapskracht.



## Klachtenafhandeling

Bewoners die niet tevreden zijn over de dienstverlening van Servatius kunnen hun klacht laten beoordelen door een onafhankelijke instantie. Servatius kent hiervoor twee routes: Qwestie en de Huurcommissie.



### Qwestie

Qwestie is de gezamenlijke, onafhankelijke klachtencommissie van Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Vincio Wonen. De commissie bestaat uit vijf leden. In 2025 nam de commissie acht klachten over Servatius in behandeling (2024: dertien). Er zijn zes adviezen uitgebracht; één zaak loopt door in 2026.

#### Onderstaand overzicht toont de behandelde klachten per onderwerp:



**25%**

**Sociaal beheer**

2 klachten, waarvan:  
• 1 gegrond  
• 1 ongegrond



**62,5%**

**Techniek**

5 klachten, waarvan:  
• 2 gegrond  
• 2 deels gegrond  
• 1 ingetrokken



**12,5%**

**Verhuur**

1 klacht in  
behandeling

### Huurcommissie

De Huurcommissie behandelt geschillen over onder andere huurprijs, onderhoud en servicekosten. De uitspraken zijn bindend voor huurder en verhuurder. In 2025 zijn tien verzoeken afgerond die in 2024 waren ingediend. Daarnaast kwamen 21 nieuwe verzoeken binnen, waarvan er vijftien zijn afgehandeld.

#### Onderstaand overzicht toont de uitspraken per onderwerp:



**26%**

**Huur-  
administratie**

8 klachten, waarvan:  
• 2 gegrond  
• 2 ongegrond  
• 4 in behandeling



**71%**

**Techniek**

22 klachten, waarvan:  
• 1 ingetrokken  
• 6 niet-ontvankelijk  
• 4 gegrond  
• 9 ongegrond  
• 2 in behandeling



**3%**

**Verhuur**

1 klacht  
ongegrond

### Terugblik 2025

Het aantal klachten via Qwestie daalt al enkele jaren, terwijl het aandeel (deels) gegronde klachten licht stijgt. De adviezen laten zien dat vooral de doorlooptijd van technische klachten aandacht vraagt. Daarom is een team gestart met het verbeteren van de basis voor de afhandeling van reparaties. Aannemers vertegenwoordigen Servatius daarbij steeds vaker in het contact met bewoners. Uit gesprekken met collega's, aannemers en bewoners blijkt behoefte aan meer regie. Aanbevelingen zijn onder meer om steekproefsgewijs opleveringen te controleren en termijnen strikter te bewaken.

### Vooruitblik 2026

In 2026 werkt Servatius verder aan meer regie op het reparatieproces, gekoppeld aan de optimalisatie van het verhuurproces. Door deze processen te versterken ontstaat meer ruimte voor tijdige opvolging van reparaties. Daarnaast investeert Servatius in duidelijkere contractafspraken met aannemers.



**bewoners  
kracht**



*“Verbinding in  
de wijk”*



veer  
kracht



# 4 Veerkracht



Veerkracht is het vermogen van een wijk om zich aan te passen en te herstellen door sterke sociale samenhang en een goede balans tussen zelfredzame en kwetsbare bewoners. Zo ontstaat een veilige en prettige leefomgeving waar mensen zich thuis voelen en graag blijven wonen.

.....

## 4.1 Leefbaarheid

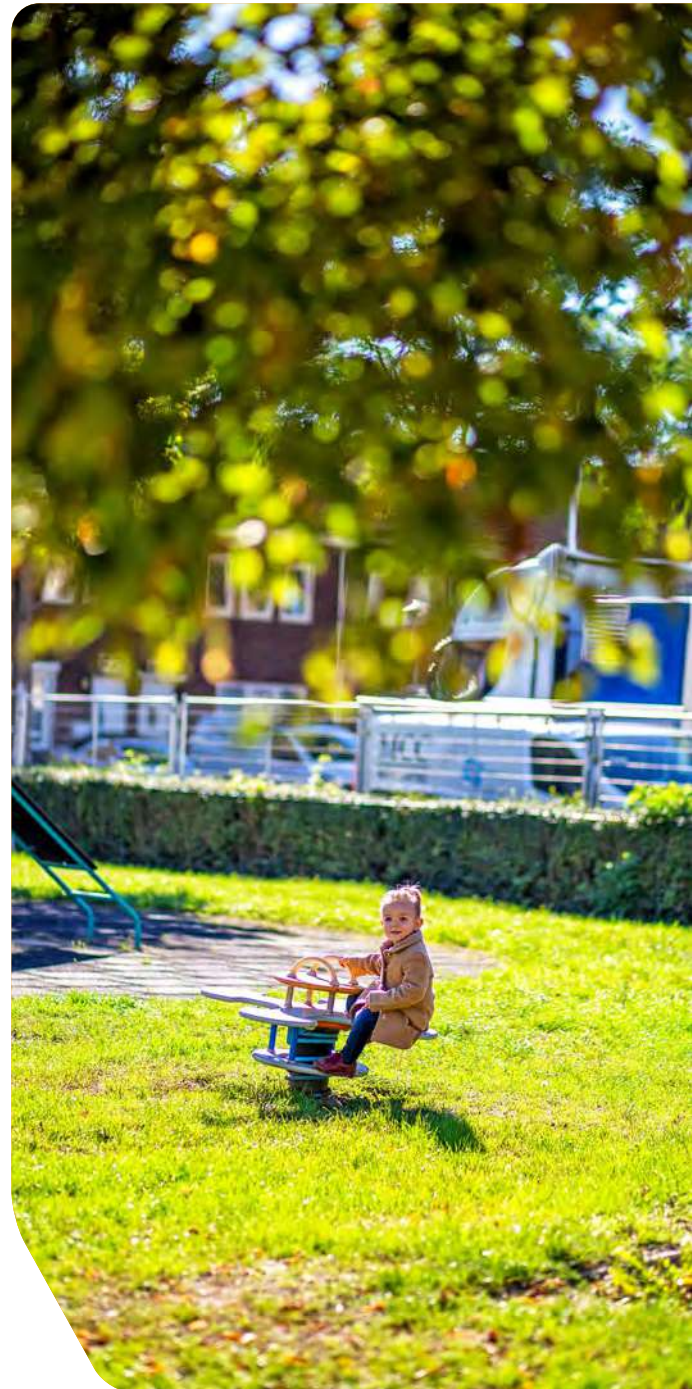
Ontmoeting vormt de basis voor gemeenschapskracht: het versterkt verbinding, vermindert eenzaamheid en ondersteunt welzijn en veiligheid. Tegelijk investeren we in een leefomgeving die op orde is en bijdraagt aan veiligheid en woongenot. Samen met bewoners, gemeente, politie en zorg- en welzijnspartners werken we gebiedsgericht aan wijken die, naast de woning, de basis vormen voor een thuis.

### Sociaal beleid

In 2025 is het sociaal beleid verder doorontwikkeld. De beweging van individuele bewonerskracht naar collectieve gemeenschapskracht staat daarbij centraal. Samen met collega's en bewoners zijn vier strategische bouwstenen vastgesteld: ontmoeten, bewust maken, bouwen en samen doen. Servatius kiest nadrukkelijk voor een gebiedsgerichte benadering, omdat iedere wijk een eigen dynamiek kent. De inzet sluit aan bij lokale thema's en bij samenwerkingen en programma's met partners en bewoners.

### Schoon, heel en veilig

Een leefbare wijk kenmerkt zich door schoon, heel en veilig. Bewonerskrachten spelen hierin een belangrijke rol. Tijdens looprondes controleren zij de wijk en wooncomplexen, met extra aandacht voor brandgangen en vluchtwegen. Zij maken bewoners bewust van risico's en nemen signalen mee terug naar Servatius, zodat tijdig kan worden ingegrepen. Wekelijkse controles, goede samenwerking met bewoners en duidelijke afspraken over onderhoud zorgen voor zichtbaar verbeterde leefbaarheid en vergroten het eigenaarschap in de wijk.





## Leefbare Wijken Aanpak

In Maastricht werken bewoners en partners samen binnen de Leefbare Wijken Aanpak. Gebiedsteams (bestaande uit politie, handhaving, Trajekt, gemeente en corporaties) trekken hierin gezamenlijk op, in samenwerking met bewonerskrachten, bewonerscommissies en buurtnetwerken.



### Bereikt in 2025

In 2025 is de aanpak verder doorontwikkeld tot een samenwerkingsplatform waar signalen uit de wijk worden opgehaald, vraagstukken worden geanalyseerd en gezamenlijke acties worden bepaald. De gebiedsteams leveren bovendien input vanuit de leefwereld voor nieuw en bestaand beleid.

### Doorkijk 2026

In 2026 blijft Servatius samen met bewoners en partners bouwen aan veerkrachtige wijken, met gemeenschapskracht als centraal uitgangspunt. We blijven investeren in initiatieven die ontmoeting, samenwerking en betrokkenheid stimuleren, zodat wijken veilig, leefbaar en verbonden blijven.



## 4.2 Woningvoorraad en kwaliteit

Een goed beheerde en kwalitatieve woningvoorraad is essentieel voor het woongenot van onze bewoners. Servatius werkt continu aan het optimaliseren van de portefeuille en het borgen van de basiskwaliteit.

De vraag naar woningen verandert. Het aandeel ouderen en alleenstaanden groeit, terwijl er relatief minder jongeren en gezinnen instromen. Dit vraagt om woningen die beter aansluiten op deze veranderende doelgroep. Naast regulier onderhoud en renovatie kiezen we, waar nodig, voor sloop-nieuwbouw en verkennen we kansen om passende woningen aan te kopen.

### Portefeuilleplan

Het portefeuilleplan richt zich op het consolideren van de huidige voorraad en het adaptief programmeren voor specifieke doelgroepen op de korte en middellange termijn. De focus ligt minder op uitbreiding van het aantal woningen en meer op kwaliteit.

We zetten in op het toevoegen van liftontsloten en zorggeschikte woningen, waarmee we ook de doorstroming in de bestaande voorraad stimuleren. In enkele wijken staat de leefbaarheid en veerkracht onder druk. Differentiatie in inkomens en huishoudens kan daar bijdragen aan een betere balans. Daarom zetten we gerichter in op middenhuur en, waar passend, verkoop van woningen, waaronder ook nieuwbouw. De beleidsruimte van de overheid maakt dit mogelijk. Met deze keuzes werken we aan toekomstbestendige wijken met een gevarieerd en passend woningaanbod.



## Woningvoorraad

In 2025 was de verdeling van onze voorraad als volgt:

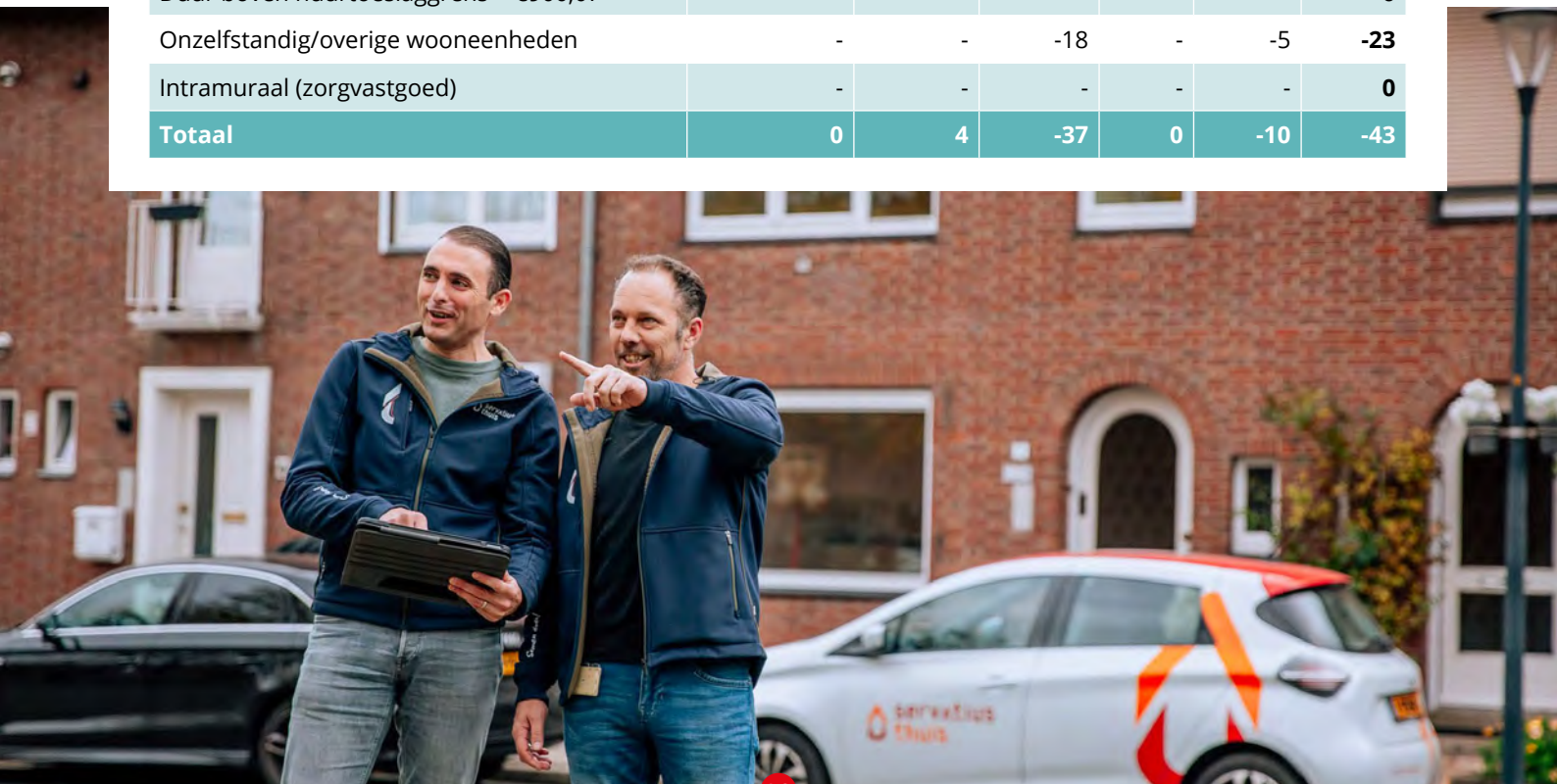
	Maastricht		Eijsden-Margraten	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Goedkoop ≤ €477,20	691	-	31	-
Betaalbaar > €477,20 ≤ €731,93	6.754	30	402	5
Duur tot huurtoeslaggrens €731,93 ≤ €900,07	1.426	30	123	4
Duur boven huurtoeslaggrens > €900,07	66	167	4	33
Onzelfstandig/overige wooneenheden	415	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	283	-	13	-
<b>Totaal</b>	<b>9.635</b>	<b>227</b>	<b>573</b>	<b>42</b>

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.621
Maatschappelijk onroerend goed	2	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	41
<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>1.664</b>

## Ontwikkelingen woningvoorraad

Ontwikkelingen zelfstandige woningen in de portefeuille:

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop ≤ €477,20	-	2	-19	-	-5	<b>-22</b>
Betaalbaar > €477,20 ≤ €731,93	-	1	-	-	-	<b>1</b>
Duur tot huurtoeslaggrens €731,93 ≤ €900,07	-	1	-	-	-	<b>1</b>
Duur boven huurtoeslaggrens > €900,07	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Onzelfstandig/overige wooneenheden	-	-	-18	-	-5	<b>-23</b>
Intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	-	-	-	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>-37</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-43</b>





In voorbereiding	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Widelanken fase 2 Malpertuis				Verkoop	Eengezinswoning	20
Mosaïek Wyckerpoort				Sociale huur	appartement/ levensloopbesten- dig/ onzelfstandige studio's	115
Il Fiore Heugemerveld				Sociale huur Middenhuur	Appartement Appartement	54 6
Kam/driehoek Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswo- ning	57	Sociale huur Middenhuur Verkoop (verkoop in eigen beheer wordt onderzocht)	Appartement Appartement Perceel	54 5 11
Woonwagens Olympiaweg Amby		Woonwagen	3	Sociale huur	Woonwagen	4
Frankenstraat Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswo- ning	50	Sociale huur	Eengezinswoning/ appartement	67
Joseph Partounsstraat Eijsden				Sociale huur	Eengezinswoning	11
Roemer/ Silexstraat Pottenberg	Sociale huur	Appartement	108	Sociale huur	Appartement	144
<b>Totaal</b>			<b>218</b>			<b>480*</b>

\* Exclusief verkoop percelen

In voorbereiding	Transformatie			Transformatie		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Roemer/ Silexstraat Pottenberg	Sociale huur	2 op 1 woning	36	Verkoop	Eengezinswoning	24
<b>Totaal</b>			<b>36</b>			<b>24</b>

Start	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Kop Balijeweg Limmel				Middenhuur	Appartement	23
Widelanken fase 2 Malpertuis				Sociale huur Middenhuur	Appartement Appartement	33 2
<b>Totaal</b>			<b>0</b>			<b>58</b>

Aankoop	Type	Aantal
Frankenstraat 127 Wittevrouwenveld	Appartement	4
<b>Totaal</b>		<b>4</b>

Verkoop	Type	Aantal
Condestraat Brusselsepoort (complexverkoop)	Studentenwoning	13
Wilhelminasingel Sint Maartenspoort (complexverkoop)	Studentenwoning	8
Tongersestraat Kommelkwartier (complexverkoop)	Studentenwoning	11
Hebronstraat 10 Limmel	Eengezinswoning	1
Galileestraat 2 Limmel	Eengezinswoning	1
Tournooiruwe 7 Malberg	Eengezinswoning	1
Ursulinestraat 10 Eijsden	Eengezinswoning	1
Elisabeth Strouvenlaan 13 Marienberg*	Eengezinswoning	1
Elisabeth Strouvenlaan 55 Marienberg*	Eengezinswoning	1
Borgharenweg 180 Limmel	Perceel	1
Kleteborg 16 Eijsden	Meergezinswoning	1
Frankenstraat 136A Wittevrouwenveld	Bedrijfsruimte	1
Voormalige garages Professor van Italiestraat Wyckerpoort	Perceel	1
<b>Totaal</b>		<b>42</b>

\* Deze woningen zijn reeds in 2024 uit exploitatie gegaan en dus vanuit voorraad verkocht. Hierdoor zijn deze eenheden niet meer opgenomen in de 'Ontwikkelingen woningvoorraad-tabel' op pagina 29.



## Basiskwaliteit

Servatius streeft ernaar dat alle woningen voldoen aan de vastgestelde basiskwaliteit. Onderhoud wordt uitgevoerd door eigen vakmensen en geselecteerde aannemers. Door te investeren in veilige en duurzame woningen vergroten we het woongenot, verhogen we de klanttevredenheid en dragen we bij aan lagere woonlasten.



### Bereikt in 2025

In 2025 zijn informatiebrochures ontwikkeld over het gebruik en inrichten van de woning om vocht- en schimmelvorming te voorkomen. De brochures geven praktische handvatten en vergroten het bewustzijn over goed ventileren.

Ook is de registratie van vochtproblemen verbeterd, waardoor terugkerende of structurele klachten eerder worden herkend en gericht kunnen worden aangepakt.

### Doorkijk 2026

In 2026 bouwen we voort op deze lijn. Met het softwareprogramma Your Assets is gestart met het eenduidig vastleggen van de basiskwaliteit en het bijbehorende programma van eisen. Dit vormt de basis voor toekomstige technische keuzes in renovatie- en nieuwbouwprojecten en draagt bij aan meer uniformiteit en kwaliteit binnen de woningvoorraad.



## Interview | Jacqueline Nelissen

Communicatieadviseur



*“Zichtbaarheid begint met laten zien wat je al doet. En dat doen we steeds beter.”*

### Kun je jezelf kort voorstellen?

Ik werk sinds eind 2019 bij Servatius. Na jaren in de zorg te hebben gewerkt, kwam ik in een nieuwe en dynamische omgeving terecht, waarin wonen, leefbaarheid en maatschappelijke opgaven samenkomen. Mijn werk is afwisselend: ik ontwikkel content, ondersteun collega's bij hun communicatie en help verhalen uit de wijk zichtbaar te maken. Daarnaast werk ik op strategisch niveau mee aan onze koers en communicatieaanpak.

### Hoe zou je het afgelopen jaar voor de communicatieafdeling beschrijven?

Never a dull day. Communicatie is bij vrijwel alles binnen Servatius betrokken. We zijn een spin in het web: van vastgoedprojecten tot sociale projecten in de wijken, tot aan de positionering van Servatius als organisatie. Communicatie is altijd en overal een belangrijk onderdeel.

### Waarom is communicatie zo'n centraal onderdeel in de organisatie?

Omdat communicatie overal terugkomt. We helpen projecten vooruit, zorgen dat bewoners en partners goed worden geïnformeerd en adviseren over hoe Servatius zich als corporatie presenteert.

Het imago van corporaties is nog vaak stoffig, terwijl het werk allesbehalve dat is. Wij maken zichtbaar hoe veelzijdig en maatschappelijk relevant ons werk is.

Daarnaast groeit het besef binnen de organisatie dat communicatie méér is dan posters en flyers. Alles wat we doen heeft een strategische reden. Onze communicatievisie helpt collega's begrijpen waarom communicatie keuzes maakt en wat het bijdraagt.

### Merk je dat het beeld verandert?

Ja, zeker. We laten steeds beter zien wat we doen. Veel collega's vinden hun werk 'gewoon' en 'vanzelfsprekend', maar dat is het niet. Denk aan collega's die huurachterstanden voorkomen, collega's in de wijk die werken aan leefbaarheid en veiligheid, of de technische teams die dagelijks zorgen voor goed onderhoud. Door dat zichtbaar te maken, zowel intern als extern, verandert ook het beeld van wat een corporatie is en doet.

### Hoe reageren mensen wanneer je vertelt dat je bij een corporatie werkt?

Wat me vooral opvalt is dat ze geen idee hebben hoe divers en maatschappelijk belangrijk dit werk is. Als je uitlegt wat Servatius doet en hoe breed die opgave is, zie je dat het beeld direct verandert. Dat vind ik mooi om te vertellen.





### Wat waren hoogtepunten voor jou in 2025?

We zijn sterker geworden in de positionering van Servatius. Kleine dingen maken daarin al veel verschil. Nieuwe bedrijfskleding bijvoorbeeld: collega's zijn herkenbaarder in de wijk en bewoners stappen makkelijker op hen af. Ook het nieuwe wagenpark hebben we communicatief goed begeleid. Servatius is geen organisatie die vooraan gaat staan om te roepen hoe goed we bezig zijn, maar we laten wél steeds beter zien wat we doen. Daar heeft communicatie een mooie rol in gehad.

Daarnaast was de lancering van Bouwstroom Limburg echt een mijlpaal. Voor deze lancering is een communicatiegroep samengesteld met communicatiemedewerkers van de zes betrokken corporaties en twee bouwers. Met deze groep hebben we een communicatiestrategie ontwikkeld, het lanceringsevenement georganiseerd en de bekendheid ervan opgebouwd. Je hebt maar één kans om zo'n lancering goed te doen en dat is gelukt. Het stond echt als een huis.



### Waar ben je trots op?

Op het feit dat we binnen de organisatie echt gevonden worden. Collega's weten wat communicatie doet en waarvoor ze ons kunnen benaderen. We hebben stappen gezet in professioneel samenwerken en het ondersteunen van teams.

Daarnaast zitten we extern steeds vaker aan tafel. We nemen deel aan verschillende projectgroepen zoals Bouwstroom Limburg, Veerkrachtige wijken en het Deltaplan.

### Waar kijk je naar uit in 2026?

Afgelopen jaar hebben we veel ingezet op arbeidsmarktcommunicatie en meegedaan aan de verkiezing voor Aantrekkelijkste Werkgever. De betrokkenheid van onze collega's bij het promoten en uitdragen van ons Servatius-gevoel was echt top! Dat momentum wil ik vasthouden.

Ook kijk ernaar uit om de zichtbaarheid van Servatius verder te vergroten: richting bewoners, partners én nieuwe medewerkers. Het strategisch meedenken met teams, het zijn van een sparringpartner en het geven van adviezen, zowel intern en extern, geeft mij veel energie. Daarom laten we de komende jaren nóg vaker zien hoe veelzijdig werken bij Servatius is. Richting scholen door middel van het aanbieden van stages, maar ook richting toekomstige collega's. Door te laten zien wat we doen ontstaat verbinding. Dat is de kracht van communicatie.

## 4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een centraal onderdeel van de strategie van Servatius. We werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad, sterke sociale samenhang in wijken en een bedrijfsvoering die is voorbereid op de toekomst. Onze duurzaamheidsvisie integreert milieu (Environmental), sociale impact (Social) en goed bestuur (Governance) in het dagelijks handelen.

Deze visie loopt als een rode draad door al onze beleidsvelden. Door deze integrale benadering blijft Servatius flexibel en in staat om mee te bewegen met nieuwe inzichten, regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen.

### ESG

In 2025 werkte Servatius, samen met collega corporaties, verder aan een sectorbrede ESG rapportage. Aedes en De Vernieuwde Stad ontwikkelden een gezamenlijk ESG raamwerk waarmee corporaties op uniforme wijze rapporteren over maatschappelijke en duurzame impact. Servatius is actief betrokken bij de werkgroepen. Aedes benadrukt dat dit raamwerk een groei-model is: corporaties leren samen, ontwikkelen KPI's verder door en verdiepen hun datakwaliteit. Achter de schermen verzamelden we relevante data en koppelden we beleid aan de ESG thema's. De verwachting is dat Servatius in 2026 de eerste eigen ESG rapportage publiceert, waarmee we transparant verantwoording afleggen over onze prestaties.

### Netwerk Duurzaamheid Limburgse Woningcorporaties

Het vroegere samenwerkingsverband Kraamkamers heeft in afgeslankte vorm een doorstart gemaakt als Netwerk Duurzaamheid Limburgse Woningcorporaties. Het netwerk richt zich op het delen van kennis en inspiratie. Waar mogelijk werken corporaties samen in tijdelijke projectgroepen op basis van een 'coalition of the willing'. Daarnaast worden jaarlijks meerdere themadagen georganiseerd om de samenwerking te versterken.

### Duurzame mobiliteit

In 2025 is Servatius volledig overgestapt op elektrisch rijden. Hiermee dragen we bij aan een groenere toekomst en voldoen we aan de zero emissiezone die de gemeente Maastricht per 1 januari 2025 heeft ingevoerd voor bestel- en vrachtauto's. De nieuwe voertuigen zijn voorzien van een frisse Servatius uitstraling, waardoor we niet alleen duurzamer werken, maar ook zichtbaarder aanwezig zijn in de wijken.



*Benieuwd hoe ons nieuwe wagenpark eruitziet?  
Bekijk de video!*





## Verduurzaming

Het verduurzamingstempo bleef in 2025 hoog:

Opgeleverd	Type	Aantal
Dagobertstraat Wittevrouwenveld	Appartement	36
Palatijnhof Daalhof	Appartement	144
Alesiahof Daalhof	Eengezinswoning	80
Sint Teunisstraat Boschstraatkwartier	Appartement	23
Recessenplein e.o. Malberg	Eengezinswoning	19
Meester Ulrichweg en Ambachtsweg e.o. Mariaberg	Eengezinswoning	99
<b>Totaal</b>		<b>401</b>

Gestart	Type	Aantal
Schepenenplein Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	40
Losse woningen met een E, F of G label	Eengezinswoning	267
Czaar Peterstraat Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	50
<b>Totaal</b>		<b>357</b>

In voorbereiding	Type	Aantal
Bononiahof Daalhof	Eengezinswoning	60
Stadhoudersstraat Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	92
Aartshertogenstraat Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	52
Boomkensstraat Eijsden	Eengezinswoning Appartement	12 11
Poortstraat Eijsden	Appartement	8
Ridderstraat Jekerkwartier	Studentenwoning	12
Meersenerweg Wyckerpoort	Studentenwoning	32
Meester Ulrichweg Mariaberg	Eengezinswoning	8
Ravelijn Brusselsepoort	Eengezinswoning	95
Meutestraat Boschpoort	Appartement	112
<b>Totaal</b>		<b>494</b>

## Verduurzaming VvE-woningen

In acht VvE's is gestart met een fasegewijze verduurzaming van de woningen. De werkzaamheden worden door de VvE's uitgevoerd en zijn over meerdere jaren verdeeld. In totaal gaat het om 295 woningen van Servatius binnen deze complexen.



## Verduurzamingsstroom

Servatius werkt aan een meerjarige verduurzamingsstroom om woningen te verduurzamen en te verbeteren. Hiervoor zijn 24 complexen met in totaal 866 woningen geselecteerd. De complexen zijn in één aanbesteding ondergebracht om capaciteit in een krappe markt te borgen en kosten- en efficiencyvoordelen te behalen.

Voor de verduurzamingsstroom wordt gewerkt met één vaste aannemer met een dedicated team. Dit zorgt voor flexibele planning, snelle uitvoering en een lerend vermogen. In 2025 is gestart met de uitvoering van drie complexen (126 woningen) en zijn de werkzaamheden voor de volgende projecten voorbereid.

## Overzicht energielabels

Ontwikkeling energielabels zelfstandige eenheden (exclusief standplaatsen)

	Ultimo jaar	Verloop*	Verloop	Verloop	Eind prognose	Verloop	Verloop	Eind prognose
Label	2025	2026	2027	2028	2028	2029	2030	2030
≥A++	461	97	68	162	788	97	174	1.059
A+	610	81	21	17	729	-12	-3	714
A	2.604	126	-	49	2.779	-20	-6	2.753
B	1.750	908	498	283	3.439	123	-13	3.549
C	2.433	-303	-210	-167	1.753	-107	-43	1.603
D	761	-137	-94	-152	378	-37	-16	325
E	583	-258	-167	-132	26**	-13	-	13**
F	277	-120	-83	-39	35**	-14	-	21**
G	199	-69	-47	-58	25**	-19	-	6**
<b>Totaal</b>	<b>9.678</b>				<b>9.952</b>			<b>10.043</b>

\* In het verloop zijn vanaf 2026 ook de 305 woningen van Berg en Terblijt meegenomen.

\*\* Resterende woningen met een E, F of G label: dit betreft woningen die gesloopt/verkocht worden of woningen waarvan het energielabel recent is aangepast na een nieuwe opname. Deze laatste categorie woningen wordt meegenomen in de aanpak waarbij vóór 2028 het 'gespikkeld bezit' wordt verduurzaamd.

## Interview | Wendy & Kristel

Medewerker woonservice & Senior medewerker Woonservice



**Kunnen jullie jezelf kort voorstellen?**

**Wendy:** Ik werk sinds een half jaar bij Servatius als medewerker Woonservice. Voorheen werkte ik op klantenservices, onder andere bij een commerciële ontwikkelaar. De vastgoedkant kende ik al, maar de sociale kant van het werk is nieuw voor mij. Dat maakt het uitdagend én heel interessant.

**Kristel:** Ik werk inmiddels dik zeven jaar bij Servatius. Ik begon destijds aan de telefoon en ben nu senior medewerker Woonservice. Mijn achtergrond ligt in de hotelwereld. Ook heb ik ruim 12 jaar in ons familiebedrijf gewerkt, maar daar miste ik het contact met de klanten. Hier, bij Servatius, vond ik precies die combinatie: contact met bewoners én meedenken in processen.



**Waarom kozen jullie voor Servatius?**

**Wendy:** Servatius is een bekende naam in Maastricht. Tijdens mijn sollicitatie voelde ik me meteen welkom. Er was direct een klik en ik had het gevoel dat dit de plek was waar ik wilde werken.

**Kristel:** Ik kom hier elke dag met plezier. Mijn werk is heel afwisselend: bewonerscontact, coaching van collega's, administratieve taken, processen en systemen optimaliseren... alles komt samen. Dankzij mijn manager kreeg Woonservice de ruimte om breder te werken dan alleen telefonie en balie. We worden betrokken bij projecten door de hele organisatie. Dat maakt het werk echt betekenisvol.

**Wat maakt het werk bij Woonservice zo bijzonder?**

**Wendy:** Je moet van alles iets weten: techniek, huurbeleid, sociale situaties. Dat maakt het uitdagend. Maar de sfeer in het team is heel fijn; je kunt altijd bij collega's terecht. De waardering van bewoners geeft me energie. Als iemand zegt: 'Dankjewel dat je me hebt geholpen', dan is mijn dag al goed.

**Kristel:** Precies dat. Elke dag is anders. Daarnaast coach ik collega's en vind ik het mooi om te zien hoe het team groeit. Woonservice stond lang bekend als 'de frontoffice', maar dat is allang niet meer zo. We zijn breder inzetbaar en echt onderdeel van de organisatie.

**Hoe was het om te starten als nieuwe collega, Wendy?**

**Wendy:** Intensief, maar positief. Ik had al technische kennis, maar hier leer je vooral door te doen. Iedereen staat open voor vragen. Als je zelf nieuwsgierig blijft, kom je heel ver. Ik leer nog elke dag. Kristel: We doen het echt samen met de rest van de organisatie. We hebben elkaar nodig. Dat maakt het werk ook leuk.



### Wat is jullie bijgebleven uit 2025?

**Wendy:** Voor mij vooral het project brandveilige vluchtroutes. Met collega's maken we bewoners bewust van het vrijhouden van gangen en vluchtwegen. In het begin was het zoeken, maar inmiddels loopt het proces goed. Bewoners reageren er steeds beter op en meldingen worden sneller opgepakt.

**Kristel:** En natuurlijk het fusieproject met Berg en Terblijt. Dat was intensief en soms ingewikkeld. Je begint met een simpel plaatje, maar gaandeweg ontdek je hoeveel erbij komt kijken. Het was hard werken, maar wel een mooi voorbeeld van goede samenwerking tussen de verschillende afdelingen.

### Is er een telefoontje of moment dat jullie echt is bijgebleven?

**Wendy:** Ja. Een nieuwe bewoner had problemen met de verwarming en het duurde helaas lang voordat het opgelost was. Ondanks dat bleef hij (en zijn zoon) steeds netjes en dankbaar. Aan het einde bracht hij zelfs een vlaai! Hij waardeerde dat we hem een vaste contactpersoon gaven en dat we luisterden. Zulke gesprekken maken het werk bijzonder.

**Kristel:** Het laat zien hoe belangrijk aandacht is. Soms heb je te maken met emoties, frustraties of zorgen. Als je rustig blijft en probeert te begrijpen wat er speelt, kun je veel betekenen. Dat maakt ons werk soms pittig, maar vooral waardevol.

*Kristel: "Als iemand zich gehoord voelt, begint het echte helpen pas."*

### Hoe ga je om met moeilijke gesprekken?

**Wendy:** Door eerst te proberen te begrijpen waar de boosheid vandaan komt. Soms lukt dat, soms niet. Maar we ondersteunen elkaar goed en kunnen altijd even sparren na een lastig gesprek.

**Kristel:** Het helpt als je vriendelijk blijft, juist als iemand boos is. Dat kan een gesprek echt kantelen. Maar het blijft mensenwerk: de ene dag gaat dat makkelijker dan de andere.

### Waar ben je trots op Kristel als je naar het team kijkt?

**Kristel:** Dat veel collega's zijn gegroeid. Ik hoor steeds vaker terug wat we samen besproken hebben tijdens het coachgesprek. Het team is heel divers, maar het werkt goed samen. Ondanks de wisselingen door flexkrachten blijft het team continuïteit bieden.

### Tot slot: een moment dat symbool staat voor jullie werk?

**Kristel:** Een oudere dame kwam overstuurd binnen omdat ze dacht dat er iets mis was met haar dochter. Het bleek geen bewoonster te zijn, maar we hebben haar geholpen en gerustgesteld. Sindsdien komt ze af en toe langs voor een praatje. Ze voelt zich hier welkom.

**Wendy:** Dat laat zien dat het soms niet om regels of systemen gaat, maar om aandacht. Even luisteren maakt al verschil.



## 4.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid



Het waarborgen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen is een kerntaak van Servatius. Met een zorgvuldig toewijzingsbeleid, een evenwichtige portefeuille en een transparant huurbeleid zorgen we ervoor dat woningen toegankelijk blijven voor verschillende doelgroepen.

In 2025 is een nieuw huurbeleid ingevoerd. Op basis van de sociale kaart wordt bepaald hoe een woning wordt verhuurd, welke doelgroep wordt bediend en welke huurprijs passend is. Hierbij wordt gekeken naar het inkomen van de woningzoekende. Deze werkwijze draagt bij aan meer differentiatie in de bewonerssamenstelling en ondersteunt veerkrachtige wijken.

Om de beschikbaarheid te verbeteren en aansluitende verhuur mogelijk te maken, stimuleert Servatius bewoners om hun huur eerder op te zeggen dan de huidige opzegtermijn van één maand. Dit geeft meer tijd om woningen op te knappen en gereed te maken voor nieuwe bewoners, wat bijdraagt aan een efficiëntere toewijzing en betere planning.

### Toewijzingen

Totaal aantal toewijzingen inclusief eenheden zonder recht op huurtoeslag, parkeerplaatsen, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed, exclusief bergingen en scootmobielruimtes.

	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden-Margraten	Totaal
<b>Zelfstandige wooneenheden</b>	<b>621</b>	<b>36</b>	<b>657</b>
Waarvan DAEB	606	30	636
Waarvan niet-DAEB	15	6	21
<b>Onzelfstandige wooneenheden</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>187</b>
<b>Totaal wooneenheden</b>	<b>808</b>	<b>36</b>	<b>844</b>
Parkeergelegenheden	260	0	260
Bedrijfsonroerend goed	4	0	4
Overig	27	0	27
<b>Totaal niet-wooneenheden</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>291</b>

Staatsteunregeling	Grens	Toewijzingen	% van totaal
< inkomensgrens	92,50%	977	98%
> inkomensgrens	7,50%	19	2%
<b>Toewijzingen relevant voor staatsteunregeling</b>		<b>996</b>	<b>100%</b>

*Thuis in Limburg* is het gezamenlijke platform van 18 woningcorporaties in Limburg waar huurwoningen worden aangeboden. Via dit platform kunnen woningzoekenden op verschillende manieren een woning toegewezen krijgen.

**In 2025 waren de toewijzingen van Servatius als volgt gecategoriseerd:**

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Aanbodmodel	250	17
Bemiddeling	141	9
Loting	21	2
Reageren met Motivatie	19	-
Direct te huur	8	2
<b>Totaal</b>	<b>439</b>	<b>30</b>

Binnen het woningaanbod is voldoende passende huisvesting beschikbaar voor specifieke doelgroepen. Samen met Maasvallei en Woonpunt is hiervoor een gezamenlijk jaarplan en woningbegroting opgesteld. Dit plan is vastgesteld door de gemeente, de corporaties en de bewonersbelangenorganisaties. De verdeling van woningen over doelgroepen gebeurt op basis van het woningbezit per corporatie en wordt per wijk afgestemd via het verhuuroverleg.

**Huurbeleid**

In 2025 is gestart met de invoering van het vernieuwde huurbeleid. Dit beleid biedt meer ruimte voor maatwerk, onder andere via het meerhurenbeleid. In het eerste kwartaal lag de focus op het operationeel maken van tools en rapportages, zodat het beleid goed kan worden ondersteund en gemonitord, inclusief de voortgang richting de streefportefeuille. Deze rapportages zijn gekoppeld aan de sociale kaart. Hierdoor kan gericht worden gestuurd op een evenwichtige bewonerssamenstelling in complexen en buurten, terwijl woningzoekenden voldoende keuzemogelijkheden behouden. Zo draagt het huurbeleid bij aan veerkrachtige wijken.

Ook voor de studentenportefeuille is een nieuw huurbeleid opgesteld. Omdat betaalbaarheid voor jongeren cruciaal is, geldt een tijdelijke huurkorting voor studenten tot 23 jaar (vanaf 1 januari 2026: tot 21 jaar), waardoor meer jongeren aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

**Jaarlijkse huuraanpassing**

In 2025 stond de jaarlijkse huuraanpassing volop in de aandacht door de aangekondigde, maar uiteindelijk ingetrokken, huurbevriezing. Samen met Limburgse corporaties en de sector (onder aanvoering van Aedes), heeft Servatius zich ingezet om deze maatregel te voorkomen. De huurbevriezing zou een grote financiële impact hebben. Zonder indexatie zouden investeringen in renovatie, nieuwbouw en verduurzaming onder druk komen te staan. De huurbevriezing ging niet door, waardoor de reguliere huuraanpassing kon worden uitgevoerd.

**Servatius hanteerde de volgende uitgangspunten:**

*Sociale huur (DAEB)*

- Sociale huurwoningen: huuraanpassing 4,5%, waarmee de totale huursom eveneens op 4,5% uitkomt;
- Geen huuraanpassing voor woningen met een sloopbesluit;
- Geen inkomensafhankelijke verhogingen;
- Aftopping op de lagehuurgrens (€ 900,07 in 2025) of, indien lager, de maximaal redelijke huur

*Niet-DAEB (geliberaliseerd en middenhuur)*

- 4,1% huuraanpassing, gelijk toegepast voor middenhuur en geliberaliseerde huur.

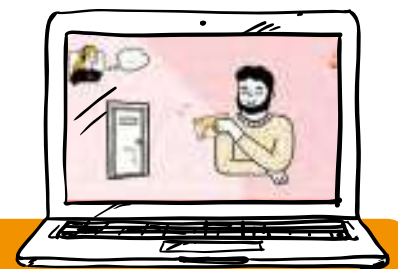
*Onzelfstandige eenheden (zoals kamers)*

- Huuraanpassing 4,5%.

Met deze keuzes bewaakt Servatius zowel de betaalbaarheid voor bewoners als de investeringskracht voor kwaliteit, verduurzaming, nieuwbouw en veerkrachtige wijken.



*Bekijk de video over de Jaarlijkse huuraanpassing.*



**Doorkijk 2026**

Ieder jaar weegt Servatius de huuraanpassing af op basis van betaalbaarheid voor bewoners en investeringscapaciteit voor sociale en fysieke opgaven. Daarbij houden we rekening met wijzigingen in wet- en regelgeving. In 2026 wordt de Huurtoeslagwet vereenvoudigd, waardoor meer bewoners recht kunnen krijgen op huurtoeslag. Voor de huuraanpassing sluiten we aan bij de Nationale Prestatieafspraken, waarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde inflatie over drie jaar.



Hospi housing in Maastricht  
Bekijk de video!

## Hospitaverhuur

In 2025 is Servatius gestart met een pilot hospitaverhuur. Bewoners met een extra kamer kunnen deze tijdelijk verhuren aan iemand die een betaalbare woonplek zoekt. Zo wordt bestaande woonruimte beter benut en kunnen bewoners hun woonlasten verlagen. Servatius werkt hiervoor samen met Hospi Housing, die bewoners ondersteunt bij het vinden van een passende huurder en bij de benodigde stappen. Door deze pilot is hospitaverhuur voor het eerst mogelijk binnen de sociale huursector in Maastricht.

## Doorstroommakelaar

Servatius werkt samen met Woonpunt en Maasvallei aan de inzet van een doorstroommakelaar. De doorstroommakelaar ondersteunt senioren die willen verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levensfase. Door deze begeleiding komt passende woonruimte vrij voor andere woningzoekenden, waardoor we gezamenlijk bijdragen aan een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen.



Vacature

servatius  
thuis

Ben jij onze nieuwe  
doorstroom makelaar  
senioren ?



### Een passend thuis!

We vinden het belangrijk dat er voor iedereen een passend thuis is. Dat is met het huidige woningtekort geen gemakkelijke opgave. Daarom slaan we de handen ineen met Woonpunt en Woningstichting Maasvallei Maastricht. Samen zetten we de eerste stappen met twee concrete initiatieven: het bevorderen van de doorstroom van senioren naar levensloopbestendige woningen en het stimuleren van hospitaverhuur, waarbij woonruimte wordt gedeeld.

#SamenDoen #Hospitaverhuur #Doorstromen  
#Servatius #Woonpunt #Maasvallei  
#Coalitiekracht #Bewonerskracht





veer  
kracht



*“Samen voor  
een duurzaam  
thuis aan  
schepenenplein”*



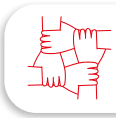


**coalitie  
kracht**

5

# Coalitie kracht





Coalitiekracht verwijst naar de samenwerking tussen verschillende partijen en belanghebbenden. Door kennis, middelen en inzet te bundelen ontstaat meer slagkracht om gezamenlijke opgaven aan te pakken. Servatius richt zich hierbij op het verbeteren van het woon- en leefklimaat voor de bewoners, zodat zij een thuis hebben als basis om mee te kunnen doen.

## 5.1 Huurdersvereniging Servaassleutel

Huurdersvereniging Servaassleutel behartigt de belangen van alle bewoners van Servatius.

Als formele overlegpartner op basis van de Overlegwet en de Woningwet heeft zij invloed op het ontwikkelen en uitvoeren van beleid. Servaassleutel speelt daarnaast een belangrijke rol bij het opstellen en monitoren van de prestatieafspraken. De vereniging onderhoudt actief contact met leden en werkt samen met andere huurdersbelangenverenigingen om de stem van huurders goed te laten horen.

### Bestuur

Het bestuur bestaat uit Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Kim Bekkers (communicatie) en Monique Martens (ambtelijk secretaris). In 2025 hebben twee bewoners meegelopen als kandidaat-bestuurslid. De ledenraad houdt toezicht en bestaat uit bewoners, waaronder leden van de bewonerscommissies en bewonerskrachten. Daarnaast wordt onderzocht of vanaf 2026 ook vertegenwoordiging vanuit de bewonersraad Berg en Terblijt deel gaat uitmaken van het dagelijks bestuur.

### Samenwerking en toekomstvisie

In 2025 is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Servaassleutel en Servatius. Hierin zijn de gezamenlijke doelen, uitgangspunten en onderwerpen voor overleg vastgelegd, zowel op bestuurlijk niveau als binnen afdelingen.

De toekomstvisie van Servaassleutel beschrijft de manier waarop de vereniging haar rol invult binnen de kaders van de Woningwet en Overlegwet en rondom bewonersparticipatie.

De vereniging wil de ledenraad omvormen tot een algemene ledenvergadering en de klankbordrol versterken. Daarnaast werkt Servaassleutel aan het vergroten van het aantal leden. In 2025 zijn hiervoor verschillende acties uitgevoerd.

### Overleg

Een vertegenwoordiging van het bestuur neemt deel aan bestuurlijk overleg met de gemeente en corporaties in het kader van de prestatieafspraken. Door de fusie met Woningstichting Berg en Terblijt krijgt Servaassleutel vanaf 2026 ook een rol in het proces voor de prestatieafspraken in de gemeente Valkenburg aan de Geul.

In 2025 vonden vier reguliere overleggen met Servatius plaats. Daarnaast nam Servaassleutel deel aan themasessies, bewonersavonden en bijeenkomsten over het Deltaplan. Tussentijds was er ad-hoc overleg over diverse projecten en actuele onderwerpen met verschillende medewerkers van Servatius. Ook is er periodiek contact tussen Servaassleutel en de klachtencoördinator.



## Bereikt in 2025

In 2025 heeft Servaassleutel meegedacht over de volgende onderwerpen:

- Huuraanpassing 2025 (advies);
- Sociaal beleid 2025 (advies);
- Meerjarenbegroting 2026-2030 (advies);
- Fusie Woningstichting Berg en Terblijt (instemming).

## Doorkijk 2026

In 2026 gaan Servatius en Servaassleutel met elkaar in gesprek over de visie op bewonersparticipatie. Voor dit gesprek worden ook de andere huurdersbelangenverenigingen uitgenodigd om mee te denken en hun perspectief te delen. Daarnaast krijgt Servaassleutel een belangrijke rol in het proces rondom de nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

## 5.2 Netwerkpartners

In de regio Maastricht-Heuvelland werken gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen én Servatius samen binnen coalitiekraacht. Het doel is wijken te creëren waar bewoners zich thuis voelen: met passende woningen, ondersteuning, een prettige leefomgeving en veiligheid.

We hanteren een inclusieve aanpak, zodat alle bewoners (ook kwetsbare groepen) kunnen wonen, leven en meedoen. Door samen te werken met gemeenten, corporaties en maatschappelijke partners versterken we de kwaliteit van wonen en dragen we bij aan wijken met verbondenheid en gelijke kansen.



De volgende samenwerkingsverbanden en programma's geven hier invulling aan.

### Prestatieafspraken met gemeenten

Door de aangekondigde huurbevriezing is vóór 1 juli 2025 geen uitgebreid bod uitgebracht voor de prestatieafspraken. De onzekerheid rondom de uitvoerbaarheid van plannen en de druk op de Nationale Prestatieafspraken maakte voorzichtigheid noodzakelijk. Gemeenten met lopende meerjarige afspraken hielden deze aan. Later in het jaar bracht Servatius een smal bod uit met uitsluitend de plannen voor 2026.

In verband met de fusie met Woningstichting Berg en Terblijt stond 2025 in het teken van kennismaking met bestuur en ambtelijke organisatie in Valkenburg aan de Geul. In samenwerking met Woningstichting Berg en Terblijt zijn voor 2026 eenjarige prestatieafspraken opgesteld, omdat de bestaande meerjarige afspraken per 1 januari 2026 afliepen.

### Doorkijk 2026

In 2026 starten we in alle gemeenten binnen ons werkgebied (Maastricht, Eijsden Margraten en Valkenburg aan de Geul) met de voorbereiding van nieuwe meerjarige prestatieafspraken vanaf 2027. Hierbij gebruiken we strategische onderleggers, zoals nieuwe wet en regelgeving en lokale onderzoeken, waaronder woonbehoefteonderzoek en Veerkrachtige Wijken.

### Veerkrachtige Wijken

In 2025 is in de gemeente Maastricht gestart met de aanpak Veerkrachtige Wijken in de pilotgebieden Pottenberg en Nazareth. De aanpak werkt op drie schaalniveaus (bewoners, gemeenschap en wijk) en richt zich op drie strategische doelen:

- vergroten van positieve gezondheid;
- versterken van bestaanszekerheid;
- vergroten van gelijke kansen.

Een belangrijk deel van de financiering komt uit de Regiodeal.



### Leefbare Wijken Aanpak

De *Leefbare Wijken Aanpak* richt zich op het verbeteren van leefbaarheid, sociale samenhang en veiligheid in Maastricht. Het is een gebiedsgerichte samenwerking van gemeente, corporaties, zorg en welzijnspartners en bewoners, met focus op vier pijlers:

1. Fysieke leefomgeving en wonen: Verbetering van de woningvoorraad, openbare ruimte en verduurzaming.
2. Sociale samenhang en veiligheid: Versterken van cohesie, bewonersparticipatie en aanpakken van onveiligheid en overlast.
3. Economische positie en werk: Bevorderen van kansengelijkheid en werkgelegenheid en aanpakken van armoede en schulden.
4. Voorzieningen en zorg: toegankelijke basisvoorzieningen zoals zorg, welzijn, onderwijs en sport in de buurt.

Financiering vindt plaats vanuit het gezamenlijke leefbaarheidsfonds Maastricht.

### Woonzorgvisie

In Eijsden-Margraten en Valkenburg aan de Geul is in 2025 gewerkt aan het uitwerken van onderdelen uit de woonzorgvisie in concrete uitvoeringsprogramma's. In de gemeente Maastricht start dit proces in 2026.





## Deltaplan Wonen, Welzijn en (Minder) Zorg

Het Deltaplan richt zich op het toekomstbestendig organiseren van zorg, zodat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit gebeurt door het ontwikkelen van woonzorgzones: gebieden met voldoende geschikte woningen, formele en informele zorgstructuren en voorzieningen zoals wijkpoli's en ontmoetingsruimten. Servatius is één van de zeventien alliantiepartners en neemt bestuurlijk, strategisch en operationeel deel.

Binnen het thema wonen liggen de kerninterventies bij:

- bouwen aan gemeenschappen;
- verbeteren van toegankelijkheid in gebouwen;
- stimuleren van doorstroom;
- bewustwording bij bewoners over wat nodig is om langer zelfstandig te wonen.

### Bereikt in 2025

In 2025 zijn belangrijke mijlpalen bereikt: zorgverzekeraars hebben het plan goedgekeurd, de contractering is afgerond en de eerste negen woonzorgzones zijn in ontwikkeling. De financiering komt vanuit verzekeringsgelden.

### Doorkijk 2026

In 2026 werken we verder aan de uitvoering van de gezamenlijke doelstellingen binnen alle programma's. Het veerkrachtonderzoek uit 2021 wordt herhaald en de nieuwe inzichten worden vertaald naar de inzet voor de komende jaren. Zo blijven we gericht bouwen aan wijken waar bewoners zich verbonden voelen, gelijke kansen hebben en in een veilige en prettige leefomgeving kunnen blijven wonen.

## Bouwstroom Limburg

In 2025 heeft Servatius samen met vijf andere Limburgse woningcorporaties de Bouwstroom Limburg gelanceerd. Met deze samenwerking willen de corporaties het bouwtempo van betaalbare huurwoningen verhogen. Gezamenlijk is opdracht gegeven om 1.500 conceptwoningen te realiseren in de periode 2025-2028. Dit zorgt voor snellere productie, lagere kosten en een uniforme, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningtypologie.

Tijdens het lanceringsevenement in Roermond gingen gemeenten, Provincie Limburg, corporaties en bouwbedrijven met elkaar in gesprek over de noodzaak van versnelling, de voordelen van conceptbouw en de impact op de regionale woningmarkt. Ook werden de twee uitvoerende bouwbedrijven geïntroduceerd.

### Bereikt in 2025

In 2025 lag binnen de bouwstroom veel nadruk op communicatie en afstemming tussen de deelnemende partijen. Servatius verkent momenteel samen met de gemeente Maastricht waar de woningen ruimtelijk, technisch en programmatisch het beste passen.

### Doorkijk 2026

De verwachting is dat Servatius in 2026 stappen zet richting de realisatie van de eerste conceptwoningen. Door deze gezamenlijke aanpak kan sneller en efficiënter worden gebouwd, waardoor meer mensen toegang krijgen tot een betaalbare woning.



Aftermovie  
Bouwstroom  
Limburg  
Bekijk de video!



## 5.3 Berg en Terblijt

In 2025 stond de samenwerking tussen Servatius en Woningstichting Berg en Terblijt in het teken van groeiende verbondenheid én de voorbereiding van de juridische fusie per 1 januari 2026.

Eind 2024 zijn de intentieovereenkomst, de aanvraag aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de fusie-effectrapportage opgesteld. Deze stukken zijn vervolgens besproken met de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en de raden van commissarissen. In het tweede kwartaal van 2025 volgden de advies en instemmingsaanvragen en werd een zienswijzenaanvraag voorgelegd aan de betrokken gemeenten. Nadat het bestuur en de raden van commissarissen de vereiste besluiten hadden genomen, is het fusiepakket ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

In het najaar zijn de formele stappen voorbereid, waaronder de KvK-procedure, fiscale afstemming en de notariële afronding. Het jaar 2025 laat zien dat het fusietraject volgens planning en zonder belemmeringen is verlopen, waardoor aan alle voorwaarden is voldaan om de fusie per 1 januari 2026 te realiseren.

Naast de formele processen was er ook veel aandacht voor ontmoeting en betrokkenheid in de dorpen. Sinds 1 januari 2025 beheert Servatius de woningen van Berg en Terblijt. Gedurende het jaar hebben we bewoners en hun woonomgeving beter leren kennen met persoonlijk contact als uitgangspunt. In november organiseerde Servatius een informatiebijeenkomst waarbij veel bewoners hun vragen, zorgen en wensen deelden. Op 18 december werd het bestuur van Woningstichting Berg en Terblijt in het zonnetje gezet bij het 75-jarig jubileum.



Per 1 januari 2026 maken de woningen, bewoners en vrijwilligers van Woningstichting Berg en Terblijt formeel onderdeel uit van Servatius. In 2026 richten we ons samen met bewoners en partners op het versterken van gemeenschapskracht en op de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen in Berg en Vilt.

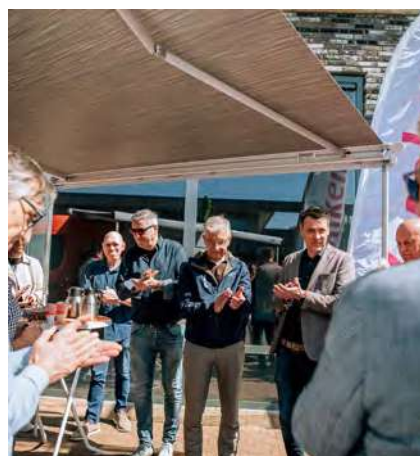




coalitie  
kracht



*“Samen voor  
een goed  
binnenklimaat”*





**organisatie**  
**kracht**

6

# Organisatie kracht





Organisatiekracht staat voor de interne kracht van Servatius. Het gaat om het optimaliseren van processen, goede samenwerking tussen medewerkers en een solide bedrijfsvoering. Daarbij is aandacht voor financiële gezondheid, compliance, governance, cultuur en gedrag. Door deze kracht kan Servatius haar doelen efficiënt realiseren en de dienstverlening aan bewoners verder verbeteren.

## 6.1 Organisatie en structuur

Servatius is een toekomstgerichte organisatie die zich blijft ontwikkelen om goed aan te sluiten op veranderingen in de omgeving. We werken continu aan het verbeteren van processen en het versterken van de samenwerking tussen teams, zodat bewoners optimaal worden ondersteund en de kwaliteit van wonen in onze wijken verbetert.

De kracht van Servatius ligt in betrokken en deskundige medewerkers. Zij brengen ieder hun eigen talent en ervaring mee.

Servatius stimuleert duurzame inzetbaarheid door ruimte te bieden voor ontwikkeling en eigenaarschap. Daarnaast zorgt een gezonde en inspirerende werkomgeving ervoor dat medewerkers kunnen blijven groeien en bijdragen aan de organisatiedoelen.

### Organogram

Servatius werkt met een platte organisatiestructuur waarin verantwoordelijkheden laag zijn belegd. Collega's werken organisatie breed samen aan de realisatie van onze doelen, ieder vanuit de eigen expertise.



### In 2025 had Servatius gemiddeld 109 werknemers (fulltime FTE)

	2025	2024
<b>Bestuur en Staf</b>	17	16
<b>Bedrijfsvoering</b>	27	30
<b>Vastgoed</b>	9	9
<b>Klant &amp; Wonen</b>	32	30
<b>Klant &amp; Techniek</b>	24	22
<b>Totaal</b>	109	107

## HR-beleid

Het HR-beleid is vormgegeven op basis van de metafoor van een bloem: samen groeien, samen bloeien. Deze metafoor onderstreept dat ontwikkeling, betrokkenheid en werkplezier van medewerkers essentieel zijn voor een wendbare en toekomstbestendige organisatie. Het HR-beleid richt zich daarom op vijf thema's die onze organisatiekracht versterken: binden en boeien, leren en ontwikkelen, eigenaarschap, samenwerken en werkgeeluk. Vanuit deze thema's zet Servatius in op een stimulerende werkomgeving, goede ontwikkelmogelijkheden en ruimte voor persoonlijk leiderschap, zodat medewerkers optimaal kunnen bijdragen aan de maatschappelijke opgaven van de organisatie.

## Ontwikkeling, waardering en welzijn

Servatius investeert in een gezonde, lerende en toekomstbestendige organisatie. Ontwikkeling, leren en welzijn van medewerkers vormen daarbij de kern. In 2025 is *Het Goede Gesprek* ingevoerd, waarmee de klassieke gesprekscyclus is vervangen door een jaargesprek en een doorlopende dialoog tussen medewerker en leidinggevende. Deze aanpak stimuleert ontwikkeling, feedback en eigenaarschap. Met *Bewust Belonen* geeft Servatius op transparante wijze invulling aan waardering, waarbij prestaties, ontwikkeling en inzet op een passende wijze worden beloond.

Via de *Servatius Academie* vonden in 2025 inspiratiesessies plaats voor medewerkers en netwerkpartners, gericht op leren, inspireren en verbinden, met aandacht voor persoonlijk leiderschap, veerkracht en communicatie.

Servatius besteedt daarnaast structureel aandacht aan welzijn en duurzame inzetbaarheid. Via Askemo is een *vitaliteitsmeting* uitgevoerd, die inzicht geeft in hoe het met medewerkers gaat en waar extra ondersteuning nodig is. Ook is gewerkt aan het versterken van de *aanpak rondom psychosociale arbeidsbelasting*. Beleid en werkwijzen zijn aangescherpt om ongewenste druk, werkstress en grensoverschrijdend gedrag tijdig te signaleren en bespreekbaar te maken, met focus op preventie, een veilige meldcultuur en goede ondersteuning voor medewerkers en leidinggevenden.

## Arbeidsmarktcommunicatie

Servatius heeft grote stappen gezet in arbeidsmarktcommunicatie en employer branding. De organisatie presenteert zich actiever en herkenbaarder via social media en LinkedIn, met aandacht voor betekenisvol werk, teamdynamiek en het dagelijks werk in de wijken. Ook is een aparte *Werken bij* pagina ingericht op de website, waar toekomstige collega's een helder beeld krijgen van Servatius als werkgever.



# Werken bij Servatius





*Aantrekkelijkste  
werkgever van  
Zuid-Limburg  
Bekijk de video!*

## Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid-Limburg

In 2025 is Servatius uitgeroepen tot *Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid-Limburg*. Tijdens het partnerevent van Meet the Youngsters ontving Servatius niet één maar twee prijzen: de titel van aantrekkelijkste werkgever én de winst van de Insta Challenge. Deze erkenning volgde op creatieve campagnes en de actieve inzet van collega's, die samen lieten zien waar Servatius voor staat. Het laat zien dat Servatius niet alleen maatschappelijk van betekenis is, maar ook een organisatie waar medewerkers met plezier werken en zich verbonden voelen.





## Integriteit en belangenverstrengeling

Servatius hecht grote waarde aan professioneel, transparant en integer handelen. In 2025 is de *gedragscode integriteit* geactualiseerd. Deze code geeft duidelijke afspraken over verantwoordelijk gedrag en zorgvuldige omgang met informatie en bewoners, zodat medewerkers in uiteenlopende situaties eenduidige en integere keuzes kunnen maken. In lijn met de Governancecode Woningcorporaties 2025 is daarnaast een *beoordelingskader voor (de schijn van) belangenverstrengeling* vastgesteld. Dit kader beschrijft hoe mogelijke belangenconflicten worden herkend, gemeld en beoordeeld. Het ondersteunt medewerkers, bestuurders en toezichthouders bij transparante en zorgvuldige besluitvorming.

## Privacy awareness en beveiliging

Security incidenten blijven een dagelijks risico en het is belangrijk dat medewerkers dreigingen herkennen en hier adequaat op kunnen reageren. Alle medewerkers hebben daarom een online training gevolgd over Privacy Awareness en Cyber Security Awareness, zodat hun kennis over de AVG en het veilig omgaan met persoonsgegevens op peil blijft. Servatius blijft daarnaast continu aandacht besteden aan informatiebeveiliging. De digitale omgeving wordt regelmatig beoordeeld en waar nodig aangescherpt, zodat we zorgvuldig en veilig blijven werken en de maatregelen aansluiten bij actuele risico's.

## Veiligheid

In 2025 volgden medewerkers uit de vier rayons een incidententraining waarin zij aan de hand van een casus oefenden met het herkennen en bespreken van risicosituaties. Zo is gewerkt aan een eenduidige en veilige manier van handelen. Ook is het Incident Response Plan opgesteld. Dit plan beschrijft hoe Servatius omgaat met ICT en informatiebeveiligingsincidenten en zorgt voor duidelijke stappen en verantwoordelijkheden bij het voorkomen en beperken van schade.

### Bereikt in 2025

- Vernieuwing van het HR-beleid, inclusief een moderne basis voor ontwikkeling en waardering;
- Uitvoeren van een vitaliteitsmeting en versterken van de aanpak van psychosociale arbeidsbelasting;
- Leren en ontwikkelen via de Servatius Academie;
- Versterking van de arbeidsmarktcommunicatie en een herkenbare online profilering;
- Bekroond tot Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid-Limburg;
- Actualiseren van de gedragscode integriteit en vaststellen van het beoordelingskader (schijn van) belangenverstrengeling;
- Vergroten van privacy- en cyberbewustzijn en versterken van informatiebeveiliging;
- Versterken van de veiligheid door incidententraining en vaststellen van het Incident Response Plan.





Jacqueline Nelissen  
Communicatie

Djordee Stoffels  
Vice-voorzitter & Communicatie

Hafid Bendaoud  
Arbo-commissie

In de OR  
nemen deel:

Michel Janssen  
Voorzitter

Joyce Drummen  
Secretaris

Chetty Henriquez  
Arbo-commissie

## Ondernemingsraad

In 2025 had de ondernemingsraad (OR) een brede en intensieve agenda. De OR hield zich bezig met verschillende onderwerpen die bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige organisatie. De ondernemingsraad stemde in met de actualisatie van het HR-beleid, de werkwijze rondom stages, de aanpak van psychosociale arbeidsbelasting, de gedragscode integriteit, het beoordelingskader bij mogelijke belangenverstrengeling, het goede gesprek en bewust belonen.

Daarnaast bracht de OR advies uit over de fusie met Woningstichting Berg en Terblijt per 1 januari 2026. Ook was de OR betrokken bij de selectieprocedure voor twee nieuwe leden van de raad van commissarissen, waarbij aandacht werd besteed aan transparantie en zorgvuldigheid.

Verder nam de OR deel aan de C8-dag, een overleg tussen verschillende corporaties gericht op kennisdeling en samenwerking. Tijdens deze bijeenkomst stonden onderstromen binnen organisaties en generatieverschillen op de werkvloer centraal. Daarbij kwam naar voren dat overeenkomsten tussen generaties groter zijn dan vaak wordt gedacht.

### Doorkijk 2026

In 2026 richt de ondernemingsraad zich op de verdere uitwerking van de strategische personeelsplanning. Aan het begin van het jaar nemen twee OR-leden deel aan de selectieprocedure voor een nieuw lid van de raad van commissarissen. Daarnaast staat 2026 in het teken van de OR-verkiezingen. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart, zodat de nieuwe ondernemingsraad in juni kan aantreden.

## 6.2 Governance



Servatius volgt wet- en regelgeving en anticipeert waar nodig. We werken met een bestuurs- en toezichtvisie en een toezicht- en toetsingskader om goed bestuur en transparantie en zorgvuldige besluitvorming te borgen.

Servatius onderschrijft de Aedes-code en conformeert zich aan de *Governancecode Woningcorporaties 2025*, die extra nadruk legt op integer en transparant bestuur. De principes uit deze code zijn leidend in ons dagelijks handelen.

Compliance en integriteit vormen hierbij een vanzelfsprekend uitgangspunt. Europese regelgeving, de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepalen de kaders waarbinnen Servatius werkt. Belangrijke gesprekspartners in dit domein zijn de Aw, het WSW en de Raad van Commissarissen (RvC).

### Bestuur

Het bestuur, bestaande uit directeur-bestuurder Leon Breukers (sinds 1 juli 2023), is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de organisatie. Samen met het managementteam ontwikkelt de bestuurder de strategische koers. De taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in de statuten en uitgewerkt in het bestuurs- en procuratiereglement.

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC en richt zich op het waarborgen van de continuïteit en de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van Servatius.

De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening conform de Wet normering topinkomens (WNT).

Nevenfuncties Leon Breukers:

- Tot 15 december 2025: bestuurslid bij stichting Immens, kvk-nummer 14105276 (onbezoldigd);
- Vanaf 1 maart 2025: lid raad van toezicht Stichting MEE Zuid-Limburg, kvk-nummer 14079570 (bezoldigd);
- Vanaf 1 januari 2026: lid raad van toezicht Stichting Prodas, kvk-nummer 17124445 (bezoldigd);
- Tot 1 maart 2026: voorzitter bestuur Kledingbank Limburg, kvk-nummer 12059642 (onbezoldigd).

Servatius vindt permanente educatie belangrijk. De bestuurder moet in drie jaar 108 PE-punten behalen.

Naam	2023	2024	2025	Totaal
Leon Breukers	55	13	55	123





### Externe accountant

PwC Accountants N.V. is de controlerend accountant van Servatius. De samenwerking verloopt goed; er is regelmatig overleg over interpretatie van regelgeving zodat achteraf geen verrassingen ontstaan.

### Verklaring van het bestuur

Het bestuur stelt jaarlijks de jaarstukken op conform de voorschriften van de Woningwet. De RvC geeft opdracht tot controle aan de externe accountant en stelt na ontvangst van de bevindingen de jaarstukken vast. Het bestuur verklaart dat alle middelen van de stichting in het verslagjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

*Maastricht, 29 mei 2026*

**L. Breukers | Directeur-bestuurder**



## 6.3 Overzicht financiën

Servatius werkt vanuit de overtuiging dat maatschappelijke waarde en financiële stabiliteit hand in hand gaan. Daarom maken we een zorgvuldige afweging tussen wat nodig is voor bewoners en wat financieel verantwoord is op de lange termijn. We kijken daarbij niet alleen naar de resultaten van vandaag, maar ook naar de effecten voor de toekomst, zodat we blijvend kunnen bijdragen aan goed en betaalbaar wonen.

### Financieel beleid

Om onze maatschappelijke taak goed uit te voeren, is een duurzame bedrijfsvoering essentieel. Het operationele resultaat moet op termijn voldoende zijn om de instandhouding van het bezit te kunnen financieren. Investerings in het bestaand bezit dragen bij aan een duurzamere woningvoorraad, lagere energielasten voor bewoners en behoud van betaalbaarheid.

Het financiële beleid richt zich op het zo effectief mogelijk inzetten van huurinkomsten om de instandhouding van het bezit te kunnen waarborgen, kwaliteit van de voorraad te behouden en te verbeteren. Hiervoor is het van belang om:

- huuropbrengsten te optimaliseren, passend bij woning en bewoner;
- de transformatieopgave van de woningportefeuille te realiseren middels sloop /nieuwbouw, renovatie of verkoop;
- beheerskosten te beperken;
- ons duurzaamheidsprogramma versneld uit te voeren (wegwerken E-, F- en G-labels);
- klantprocessen te digitaliseren en optimaliseren;
- de leningportefeuille beheersbaar te houden.

Deze aanpak moet ervoor zorgen dat de instandhouding van het bezit op termijn uit het reguliere exploitatieresultaat kunnen worden gefinancierd. Op dit moment heeft Servatius nog ruimte in haar ratio's om de schuldbelasting te laten toenemen.

### Financiële druk en risico's

Het financiële beleid van Servatius staat op de lange termijn onder druk door ontwikkelingen die toekomstige kasstromen onzeker maken, zoals:

- stijgende overheidsheffingen waaronder ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive) en Vpb (Vennootschapsbelasting). Servatius is in 2026 een beroepsprocedure gestart ten de ATAD;
- strengere regelgeving (zoals passend toewijzen en hogere duurzaamheidseisen);
- beperkte groei van huurinkomsten door wettelijk bepaalde maximale huurverhoging;
- stijgende kosten door inflatie;

Hierdoor ontstaat spanning tussen onze ambities en de beschikbare middelen. Op korte termijn is er voldoende financieringsruimte, maar richting de toekomst vraagt dit om scherpe keuzes, zodat Servatius haar maatschappelijke taak blijvend kan waarmaken.



## Financiële ratio's

De financiële ratio's Aw/WSW zijn:

Geconsolideerd	Peildatum		
	Ratio Aw/WSW	31-12-2025	Norm
<b>Minimum eis</b>			
ICR ratio	2,7	≥1,4	Voldaan
Solvabiliteit	59%	≥30%	Voldaan

<b>Maximum eis</b>			
Loan to Value	39%	≤70%	Voldaan
Dekkingsratio/ onderpandsratio	19%	≤70%	Voldaan

DAEB	Peildatum			Doorkijk	
	Ratio Aw/WSW	31-12-2025	Norm	Score	2026
<b>Minimum eis</b>					
ICR ratio	2,6	≥1,4	Voldaan	1,7	1,8
Solvabiliteit	60%	≥30%	Voldaan	58%	56%

<b>Maximum eis</b>					
Loan to Value	43%	≤70%	Voldaan	44%	46%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	20%	≤70%	Voldaan	23%	24%

Niet-DAEB	Peildatum			Doorkijk	
	Ratio Aw/WSW	31-12-2025	Norm	Score	2026
<b>Minimum eis</b>					
ICR ratio	324,5	≥1,8	Voldaan	20,6	10,8
Solvabiliteit	95%	≥30%	Voldaan	89%	87%

<b>Maximum eis</b>					
Loan to Value	5%	≤70%	Voldaan	4%	9%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	4%	≤70%	Voldaan	4%	9%



## Kasstromen en financieringsbehoefte

In het portefeuilleplan 'Meer dan stenen' en ook de meerjarenbegroting 2026-2030 heeft Servatius ingezet op een duurzaam prestatie­model. Dit betekent dat Servatius het instandhouden van haar bezit renovatie/verduurzaming en sloop/nieuwbouw kan financieren uit haar eigen operationele kasstromen. Hierdoor houdt Servatius het bezit kwalitatief op orde zonder dat daar additionele financiering voor wordt aangetrokken. Externe financiering zal (op termijn) alleen nog worden aangetrokken voor overige volkshuisvestelijke inzet (bijvoorbeeld eventuele uitbreidingniewbouw en het gasloos maken van het bezit).

Servatius zet in op het optimaliseren van haar kasstromen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Echter Servatius is ook afhankelijk van overheidsbeslissingen.

De komende jaren heeft Servatius nog voldoende ruimte in haar financiering maar op de lange termijn moeten keuzes worden gemaakt hoe Servatius haar beperkte middelen inzet om aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te voldoen. Servatius zal naar verwachting ultimo 2026 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa €461 (exclusief agio) miljoen.



## Marktw waarde

Met de Marktw waarde in Verhuurde Staat (MVS) wordt het woningbezit gewaardeerd en verantwoord in de jaarrekening. We bepalen de marktw waarde volgens het handboek modelmatig waarderingen marktw waarde met peildatum 31 december 2025.

Ons bezit is onderverdeeld in de volgende portefeuilles:

- Woningen (verdeeld in drie gelijkwaardige deelportefeuilles);
- VvE;
- Woonwagens;
- MOG/BOG en ZOG;
- Parkeren.

De woningportefeuille is verdeeld over twee externe taxateurs. Dit jaar is een derde deel van de woningportefeuille volledig getaxeerd en twee derde deel voorzien van een markttechnische update. De complexen in de MOG/BOG en ZOG portefeuille zijn, afhankelijk van de taxatiecyclus, door 1 externe taxateur full getaxeerd of voorzien van een 1e of 2e markttechnische update. Ditzelfde geldt voor de complexen in de parkeer- en woonwagen portefeuille.

De totale waarde van de portefeuille is gestegen naar €1.840 miljoen, een stijging van circa €133 miljoen. De gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid is gestegen naar €174.850, een stijging van 7,9% ten opzichte van 2024.

De toename van de MVS van woningen heeft zich voortgezet in 2025. Deze toename is het gevolg van stijgende leegwaarden, stijgende markthuren en een daling van het rendement waarmee beleggers genoeg nemen. In transactievolume was de Nederlandse woningbeleggingsmarkt vergelijkbaar met 2024.





## Beleidswaarde

Naast de MVS wordt ook de beleidswaarde vastgesteld voor de jaarrekening. De beleidswaarde van de woningen vertegenwoordigt de waarde van het vastgoed van volgens eigen volkshuisvestelijke beleid, waarbij rekening wordt gehouden met de keuzes van Servatius op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Beleidswaarde (alle bedragen x €1miljoen)	2025	2024
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	953	936
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	84	74
Totaal beleidswaarde per 31 december	1.037	1.010

De beleidswaarde is in 2025 gestegen van €1.010 miljoen naar €1.037 miljoen. Deze stijging wordt door meerdere factoren bepaald. De hogere contract- en streefhuren hebben een waarde-verhogend effect, maar dit wordt deels gecompenseerd door stijgende onderhouds- en beheernormen. De gemiddelde contractuur steeg van €615 naar €644 (+4,77%), wat de beleidswaarde met €36 miljoen verhoogt. De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een additionele waardeverhoging van €56 miljoen.

Tegelijkertijd is de onderhoudsnorm, bij ongewijzigd beleid, gestegen van €3.410 naar €3.532 (+3,6%). Deze toename, voornamelijk gedreven door de hogere onderhoudsindex, verlaagt de beleidswaarde met €46 miljoen. De beheernorm is gestegen van €1.055 naar €1.106 (+4,8%) en zorgt voor een aanvullend waardeverhogend effect van €20 miljoen.



## Financiële jaarresultaten



Servatius tekent voor 2025 een positief resultaat op van €126,3 miljoen (2024: positief resultaat €100,3 miljoen). Het positief resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Servatius heeft haar bezit in exploitatie gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktomstandigheden zijn in 2025 ten opzichte van 2024 weer verbeterd, hetgeen zijn weerslag heeft op de waardering van het vastgoed. Hierdoor heeft een opwaardering op het vastgoed in exploitatie plaatsgevonden van €124,9 miljoen (2024: €92,6 miljoen).

In 2025 hebben daarnaast voor negatief €12,7 miljoen (2024: negatief €9,2 miljoen) overige waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille plaatsgevonden. Grotendeels betreft dit afwaarderingen op renovatie- en nieuwbouwprojecten als gevolg van een hogere kostprijs dan de toename in de marktwaarde bij oplevering.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is afgenomen naar een positief resultaat van €31,0 miljoen (2024: €34,4 miljoen). De belangrijkste redenen van deze afname zijn een stijging van de onderhoudslasten met €6,8 miljoen, deels gecompenseerd met een stijging van de huuropbrengsten met €4 miljoen. De stijging van de onderhoudslasten wordt met name veroorzaakt door hoger planmatig onderhoud. Dit hogere onderhoud is voor €3,1 miljoen weer veroorzaakt doordat projectmatige renovatie- en verduurzamingswerkzaamheden niet meer altijd voldoen aan de investeringscriteria en hierdoor deels direct als onderhoudslasten worden verwerkt. Daarnaast zijn er meer planmatige onderhoudswerkzaamheden geweest in 2025.

Belastingen laten een last zien van €4,3 miljoen (2024: €4,2 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door een afname van de belastinglatenties waaronder verliescompensatie (€2,5 miljoen) en afschrijvingspotentieel (€0,9 miljoen). Daarnaast vooral ook door werkelijke belastingdruk (daadwerkelijk te betalen) groot €1,2 miljoen.

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X €1.000)	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.029	34.445
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.081	18
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112.276	83.626
Netto resultaat overige activiteiten	45	27
Overige organisatiekosten	-2.024	-1.931
Leefbaarheid	-1.841	-1.899
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>140.566</b>	<b>114.286</b>
Financiële baten en lasten	-9.861	-9.827
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>130.705</b>	<b>104.459</b>
Belastingen	-4.340	-4.202
Resultaat deelnemingen	-38	2
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>126.327</b>	<b>100.259</b>



## Eigen Vermogen

Het eigen vermogen stijgt als gevolg van het positief resultaat over het jaar 2025 naar €1.439 miljoen (2024: €1.312 miljoen). De herwaarderingsreserve stijgt naar €1.401 miljoen (2024: €1.273 miljoen); de overige reserves stijgen naar €38 miljoen (2024: €39 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Servatius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB/niet-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. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €803 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

## Verwachtingen 2026

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkeling voor 2026 is onzeker. Voor 2026 houden we rekening met een stijging van de waarde van ons bezit en mede hierdoor ook een positief bedrijfsresultaat. De reguliere bedrijfsvoering 2026 laat een vrij stabiel beeld zien ten opzichte van 2025.

Ook in 2026 blijven we investeren in verduurzaming en renovatie van ons bestaande bezit. Tevens investeren we in verjonging van ons bezit door nieuwbouw. De totale investeringskasstroom volgens begroting zal circa €54 miljoen bedragen.

Onze operationele kasstromen zijn onvoldoende om onze ambitie waar te maken. Vooralsnog kunnen wij dit opvangen omdat er nog financieringsruimte is, maar op de lange termijn moeten keuzes worden gemaakt hoe de beperkte financiële middelen ingezet gaan worden.

Op basis van de strategische personeelsplanning zal het aantal FTE in 2026 naar verwachting met 3 groeien.

## Gebeurtenissen na balansdatum

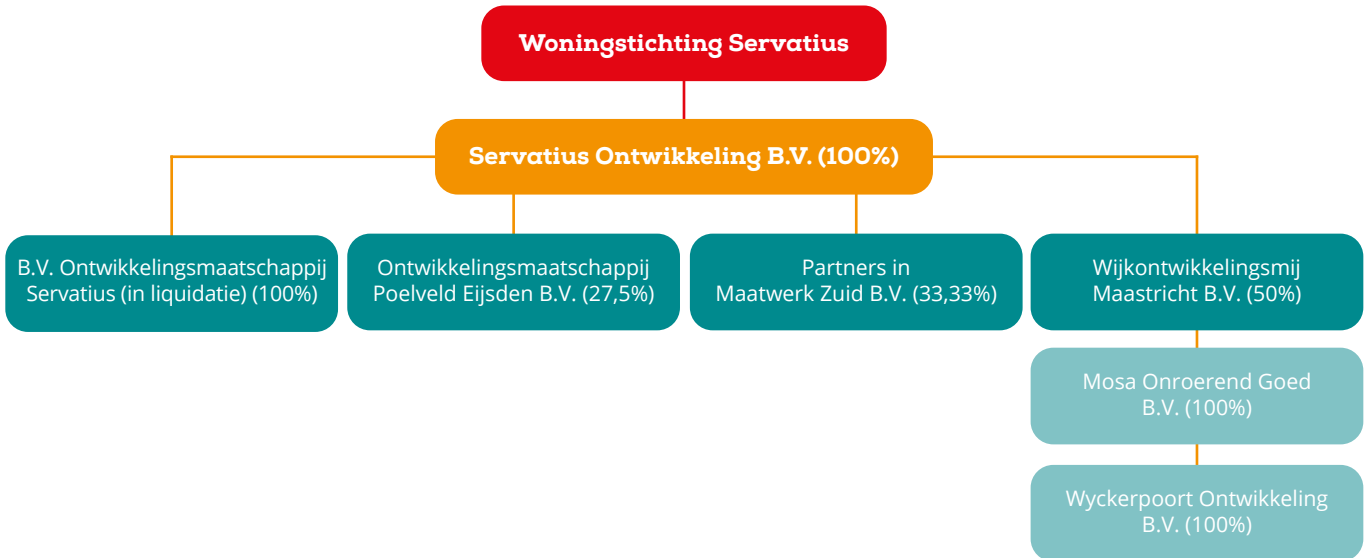
Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die van invloed zijn op de financiële positie per balansdatum.

Per 1 januari 2026 is Servatius juridisch gefuseerd met Woningstichting Berg en Terblijt.



## Samenwerkingsverbanden en verbindingen

Naast de Toegelaten Instelling is er een aantal rechtspersonen waarin Servatius volledige of gedeeltelijke zeggenschap heeft. Onderstaand schema geeft de juridische structuur weer per 31 december 2025.



- De operationele activiteiten in de verbindingen binnen de groep, zijnde Servatius Ontwikkeling B.V., zijn zeer beperkt. B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius is eind 2025 in liquidatie. De liquidatie is in mei 2026 afgewikkeld.
- Servatius neemt via Servatius Ontwikkeling B.V. deel in een aantal vennootschappen als medeaandeelhouder samen met andere partijen.

### Daarnaast is Servatius verbonden aan de volgende rechtspersoon:

- Coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Deze stichting heeft tot doel het bevorderen van een doelmatige en rechtvaardige verdeling van de zelfstandige huurwoningen van de deelnemers over woningzoekenden die bij de stichting ingeschreven zijn.



Servatius (dan wel haar vennootschappen) is bestuurder van de vennootschappen die tot de groep behoren, zijnde Servatius Ontwikkeling B.V. en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie). Daarnaast is Servatius medebestuurder van de verbindingen Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) B.V. en de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Van de andere verbindingen, Partners in Maatwerk Zuid B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. is Servatius geen bestuurder.

**De financiële situatie en omvang van de deelnemingen en verbindingen zijn als volgt:**



2025 (bedragen in €)

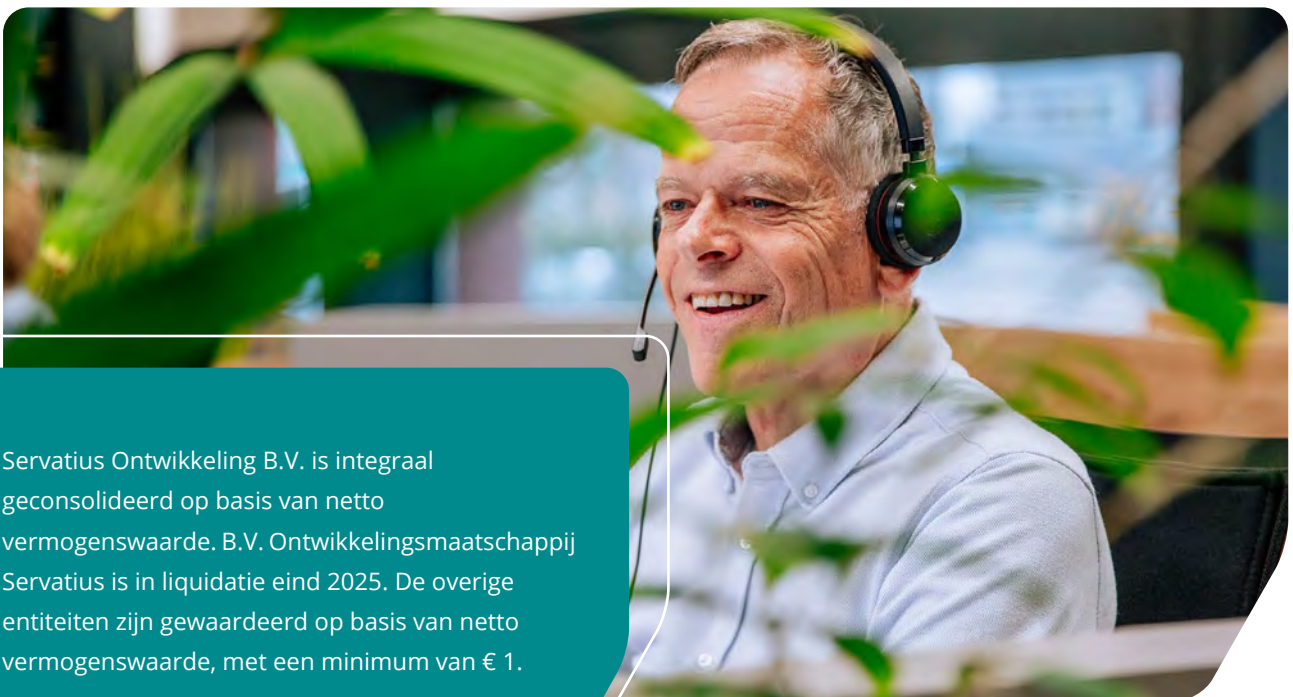
Rechtspersoon	Eigen vermogen	Overige reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfsopbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	2.583.999	-24.369.001	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie)	-	-	-	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	315.814	297.814	-	948.434
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	6.336.170	-1.573.722	2.000.000	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	65.476	47.476	-	7.344

\* De aanvullende financiering van Servatius Ontwikkeling B.V. is in het verleden verstrekt door Woningstichting Servatius.

De aanvullende financiering van Woningstichting Servatius aan B.V. Ontwikkelingsmaatschappij, die in de verleden is verstrekt, is in 2025 voor een groot deel (circa €0,9 miljoen), kwijtgescholden. Hiervoor heeft de Aw toestemming verleend. Het oorspronkelijke bedrag van de lening was circa €12,4 miljoen.

De aanvullende financiering van Wijkontwikkelingsmij Maastricht is opgenomen door haar kleindochter Wyckerpoort Ontwikkeling B.V. Servatius Ontwikkeling B.V. heeft hiervoor een borgtocht van €2 miljoen afgegeven; de medeaandeelhouder van Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V. heeft dat ook gedaan.

De aanvullende financiering is opgenomen als werkkapitaal. Eind 2025 is gestart met de verkoop van woningen.



Servatius Ontwikkeling B.V. is integraal geconsolideerd op basis van netto vermogenswaarde. B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius is in liquidatie eind 2025. De overige entiteiten zijn gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde, met een minimum van € 1.



organisatie  
kracht



*“Sterke samenwerking binnen maakt het verschil buiten: in de wijk en voor onze bewoners.”*



7

# Risico management

Servatius is ondernemend en voortdurend in ontwikkeling. Risicomanagement helpt ons om doelen op een beheerste wijze te realiseren, conform wet en regelgeving. Het is een vast onderdeel van besluitvorming, processen en langetermijnplanning. Door risico's tijdig te herkennen en te beoordelen kan Servatius passende maatregelen nemen en blijven bijdragen aan goed en betaalbaar wonen.

.....

## 7.1 Risicobereidheid

Risicobereidheid geeft aan in welke mate Servatius risico's wil nemen bij het realiseren van doelen. Deze bereidheid wordt bepaald door wet en regelgeving, waaronder de Woningwet en door de kaders van het WSW en de Aw. Als organisatie van openbaar belang wordt verwacht dat Servatius zorgvuldig, financieel en maatschappelijk duurzaam omgaat met middelen. Naast deze externe verwachtingen kiest Servatius ook intrinsiek voor verantwoord handelen. Dit komt voort uit onze maatschappelijke rol en de overtuiging dat zorgvuldig gebruik van middelen bijdraagt aan een betere en toekomstbestendige samenleving.

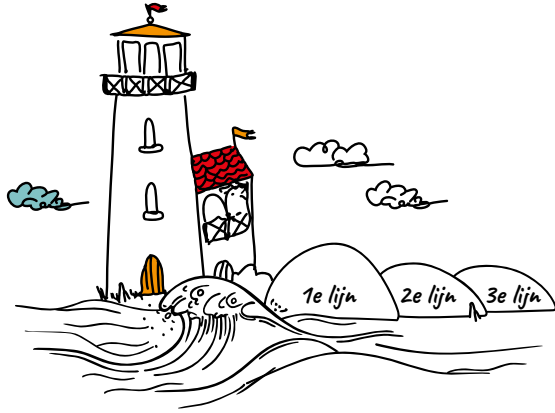
## 7.2 Dashboard risicomanagement

Het risicomanagementproces is ingericht volgens het *Three Lines Model* en wordt jaarlijks doorlopen. De focus ligt op risico's met een lage risicobereidheid en een hoge risicobeoordeling, zodat de meest kritieke gebieden worden aangepakt.

In 2025 vergaderde de riskboard drie keer over de top 10 strategische risico's uit het koersplan. Deze risico's worden periodiek beoordeeld en waar nodig aangevuld met extra beheersmaatregelen.



## Three Lines Model



### 1e lijn

Risico's op de werkvloer. Kpi's en normen bij processen vastgesteld. Management is verantwoordelijk voor sturing en rapportage. Verantwoording vindt plaats in P-rapportages

### 2e lijn

Risicomanager (adviseur strategie) is verantwoordelijk voor het proces van risicomanagement ter ondersteuning van de business. Riskboard is samengesteld uit het bestuur en leden van het management team. Risico's zijn strategisch van aard, dit zijn de risico's die samenhangen met het Koersplan.

Deze risico's zijn opgenomen in het risicoregister en verantwoordelijkheid over het proces vindt plaats in de P-rapportages.

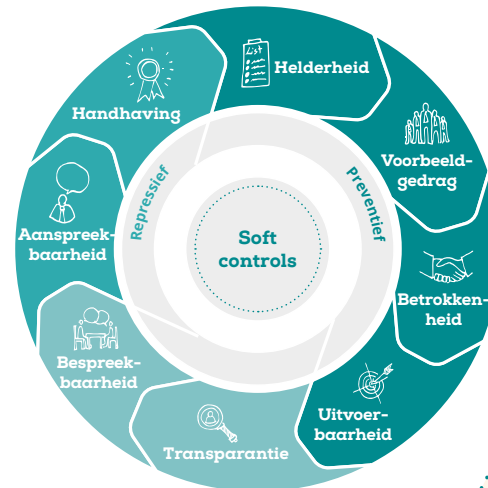
### 3e lijn

De onafhankelijk concern controller voorziet de hoogste leiding van zekerheid (assurance) over de kwaliteit van sturing en beheersing op bepaalde vlakken binnen de organisatie. Deze voert gevraagd en ongevraagd audits uit op het vlak van integriteit en fraude (hard controls). Ook wordt een beoordeling gegeven van de soft controls. De bevindingen worden vastgelegd in een auditplan.

# Dashboard risicomanagement

## Proces risicomanagement

De cyclus wordt jaarlijks doorlopen. Risicomanager voert drie keer per jaar gesprekken met leden van de Riskboard (gekoppeld aan rapportages). Eenmaal per jaar voert de risicomanager met de directeur-bestuurder het gesprek met de RvC.

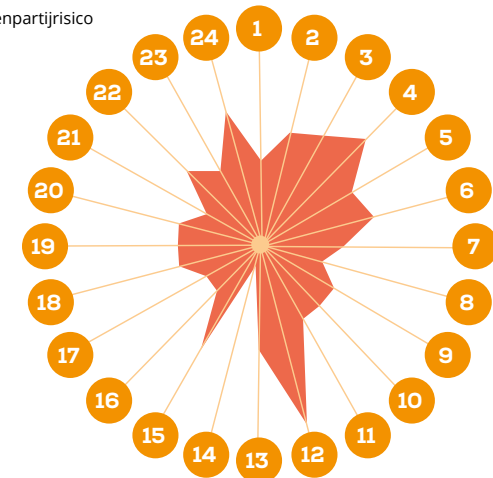


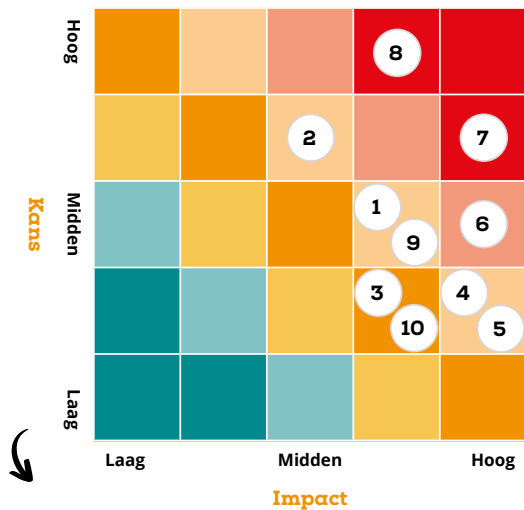
## Risicoprofiel Servatius



## 24 Business risks externe toezichthouders





- |   |  |
|---|--|
| 1 Portefeuillestrategie                                   | 16 Liquiditeitsrisico  |
| 2 Omvang van de portefeuille                              | 17 Risico's uit niet uit de balans blijken verplichtingen    |
| 3 Leefijd en kwaliteit                                    | 18 Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management            |
| 4 Geografische spreiding                                  | 19 Governance, integriteit en 'countervailing powers'        |
| 5 Concentraties type bezit                                | 20 Toezicht door Raad van Commissarissen / raad van Toezicht |
| 6 Omvang transitieprogramma                               | 21 Risicomanagement in het algemeen                          |
| 7 Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie | 22 Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties |
| 8 Beheersing Investeringen                                | 23 Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's    |
| 9 Beheersing Verkopen                                     | 24 Beheersing risico's uit verbindingen                      |
| 10 Huurstructuur en huurstrategie                         |  |
| 11 Onderhoud  |  |
| 12 Markt-, economische en demografische ontwikkelingen    |  |
| 13 Positie en risico's in de sector                       |  |
| 14 Renterisico  |  |
| 15 (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico          |  |





# Risicokaart Koersplan Verbindende Krachten



Top 10 strategische risico's	 bewoners kracht	 veer kracht	 coalitie kracht	 organisatie kracht	Risico bereidheid	Strategie	Beheersmaatregelen
1. Onbetaalbare woonlasten	X				Midden	Vermijden	Energetische maatregelen   Communicatie en voorlichting   Outreachende aanpak   Actueel huurbeleid
2. Onvoldoende zelfredzaamheid en eigenaarschap bewoners	X				Midden	Reduceren	Bouwen aan community   Sociaal beleid   Doorstroming stimuleren
3. Disbalans tussen vragers en dragers		X			Laag	Reduceren	Differentiatie bevorderen door: meerhurenbeleid   integrale wijkaanpak   spreiding kwetsbare doelgroepen   Sociale kaart als middel
4. Mismatch vraag- en aanbod woningbehoefte	X				Laag	Vermijden	Actueel portefeuilleplan, wijkvisies en complexplannen   Leereffecten projectevaluaties   Woonconcepten   Alternatieve aanwendbaarheid
5. Klimaatverandering	X	X			Midden	Reduceren	Hittestress: nieuwbouw ontwerp toetsen aan temperatuuroverschrijding juli   Installaties aanpassen bestaande complexen   Wateroverlast: wadi's, halfverhardingen groene daken toepassen
6. Onvoldoende daadkracht en eigenaarschap bij partners			X		Midden	Reduceren	Samenwerkingsafspraken maken & overeenkomsten sluiten met strategische partners
7. Politieke instabiliteit en onvoorspelbaarheid			X	X	Midden	Accepteren	Vroegtijdig informeren en acteren i.v.m. nieuwe wet- en regelgeving   Duurzame en wederkerige samenwerkingsafspraken
8. Geen duurzaam verdienmodel				X	Laag	Reduceren	Efficiencyratio verbeteren door: beheersbaar houden onderhouds- en beheerkosten   optimalisatie huurinkomsten
9. Cyberincidenten				X	Laag	Vermijden	Awareness trainingen   Response contract   24/7 monitoring op systemen   Soc/Siem security   PEN-testen
10. Krapte arbeidsmarkt			X	X	Laag	Reduceren	<b>Servatius:</b> strategische personeelsplanning. Corporate identity   Werken met trainees   Goed arbeidsvoorwaardenpakket, voldoende ontwikkelmogelijkheden <b>Partners:</b> langdurige contracten sluiten met leveranciers



## Bereikt in 2025

In 2025 zijn verdere stappen gezet in de professionalisering van risicomanagement:

- Verbetering energielabels zet door, wat bijdraagt aan betaalbare woonlasten. Politieke besluiten beïnvloeden echter het huurbeleid en woonlasten;
- Werken met complexplannen en meerjarenbegrotingen borgt de financierbaarheid en sluit aan bij het Duurzaam Prestatiemodel;
- Gemeenschapskracht is verder versterkt via bewonersnetwerken, wijkcoalities en programma's zoals Veerkrachtige Wijken en het Deltaplan (contractering afgerond; staatssteuntoets positief);
- Het Incident Response Plan is opgeleverd en e-learnings over AVG en informatiebeveiliging zijn beschikbaar gesteld;
- Vanwege de risicogerichte aanpak die is vastgelegd in de EU AI Act, is een verplichte training in AI-geletterdheid gepland voor elke medewerker en is het AI-beleid en gedragscode toegevoegd aan het informatiebeveiligingsbeleid;
- Ondanks krapte op de arbeidsmarkt zijn, mede door intensievere arbeidsmarktcommunicatie, vacatures gemiddeld snel ingevuld. Servatius werd uitgeroepen tot Aantrekkelijkste Werkgever Zuid Limburg.

## Doorkijk 2026

In 2026 blijft Servatius inzetten op een beheerste en wendbare bedrijfsvoering. Belangrijke speerpunten zijn:

- Borgen van financiële continuïteit;
- Versterken van sociale cohesie en gemeenschapskracht (onder andere via Loket Housing en woonzorgzones);
- Vergroten van digitale en organisatorische weerbaarheid;
- Anticiperen op politieke en economische onzekerheden met adaptieve maatregelen en scenario's.

Zo blijft Servatius zowel in control als wendbaar, met oog voor maatschappelijke opgaven én financiële duurzaamheid.

## Risicobeoordeling WSW

Het WSW beoordeelt het risicoprofiel van Servatius als laag gemiddeld. Positief worden genoemd: de verdere verbetering van energielabels, de kwaliteit van de vastgoedportefeuille, het duurzame prestatie-model en de maatregelen om financierbaar te blijven, waaronder complexplannen en -begrotingen.

## 7.3 Audits

### AVG

Door de invoering van de AVG geldt in de hele EU dezelfde privacywetgeving. Servatius laat jaarlijks onafhankelijke audits uitvoeren om te toetsen of de processen voldoen aan de AVG-regelgeving.

### Interne audit fraudepreventie

In 2025 is het interne controleplan verder doorontwikkeld naar een risicogerichte aanpak met cyclische monitoring. De audit richtte zich op onderhoudskosten, inkoopprocessen en risicomanagement. Bevindingen worden binnen de organisatie opgepakt met aanvullende beheersmaatregelen.

Per 1 juli 2025 is een versterkte aanpak voor fraudepreventie ingevoerd, waaronder:

- Een aangescherpte gedragscode voor opdrachtnemers;
- Trainingen over het herkennen van frauderisico's;
- Een interne meldingsprocedure met centrale registratie;
- Opvolging door de concern controller.

Er zijn in 2025 geen fraudegevallen vastgesteld.

De Aw heeft eind 2024 de Handreiking Integriteit 2024 gepubliceerd. In lijn hiermee heeft de concern controller mogelijke frauderisico's geïntegreerd in de reguliere interne controles. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan processen waarbij fraude bij (onder)aannemers kan ontstaan. Eind 2025 heeft de Aw een nieuwe handreiking gepubliceerd: Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties. In deze handreiking wordt aandacht gevraagd voor frauderisico's bij woningtoewijzing.

Het proces van woningtoewijzing en andere vormen van mogelijke onregelmatigheden die gerelateerd zijn aan dit proces worden in kaart gebracht en in 2026 opgepakt.

### Doorkijk 2026

In 2026 ligt de nadruk op een meer proactieve beheersing van frauderisico's bij woningtoewijzing. Dit omvat het uitvoeren van gerichte controlemaatregelen, het versterken van ICT-ondersteuning, het verder trainen van medewerkers en het toepassen van heldere meldprocedures.



8

## Verslag van de raad van commissarissen

## 8.1 Inleiding

Ook in 2025 heeft Servatius zich ingezet om goed aan te sluiten bij de behoeften van bewoners. De klanttevredenheid is opnieuw gestegen. Dit is het resultaat van de inzet van alle medewerkers, in samenwerking met de directeur-bestuurder en het managementteam.

---

De ambitie om bewoners een veilig, betaalbaar en prettig thuis te bieden is in belangrijke mate gerealiseerd. Tegelijk blijft Servatius aandacht houden voor verdere verbetering. Medewerkers staan open voor feedback en werken vanuit een kritische, lerende houding. In gesprekken met de ondernemingsraad hoort de raad dat dit gepaard gaat met veel werkplezier. Dat wordt bevestigd door de benoeming van Servatius tot Aantrekkelijkste Werkgever van Zuid Limburg.

De raad heeft in 2025 actief contact gehouden met bewoners en medewerkers. Signalen uit de wijken en uit de organisatie zijn belangrijk voor de toezichthoudende rol. Daarom zijn projecten en buurten bezocht en zijn gesprekken gevoerd met bewoners en collega's. Deze bezoeken geven de raad inzicht in hoe beleid uitwerkt in de praktijk en helpen bij het beoordelen van de keuzes die worden gemaakt.

Daarnaast heeft de raad veel aandacht besteed aan de continuïteit en toekomstbestendigheid van Servatius. De raad toetst aan de begroting, beoordeelt investeringsvoorstellen en volgt ontwikkelingen die van invloed zijn op de financiële en maatschappelijke prestaties van de organisatie. Servaassleutel levert hierbij waardevolle input door kritisch mee te denken over keuzes die Servatius maakt. De open samenwerking met de vereniging helpt ons in onze toezichthoudende taak.

In 2025 zijn belangrijke stappen gezet in de uitvoering van het Koersplan. De voortgang is zichtbaar in de financiële positie, in de vastgoedportefeuille en in de gerealiseerde maatschappelijke doelen. Servatius heeft daarmee een solide basis gelegd voor het vervolg. De raad spreekt hiervoor waardering uit.

In het voorjaar nam de raad afscheid van voorzitter Harry Loozen. Acht jaar lang heeft hij een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Servatius. In de zomer verwelkomden wij twee nieuwe commissarissen.

Met zowel informele als formele ontmoetingsmomenten is gewerkt aan het versterken van de samenwerking binnen de raad. Tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie is stilgestaan bij de onderlinge rolverdeling en het functioneren van de raad. Daarbij zijn concrete afspraken gemaakt om het toezicht verder te professionaliseren. Er staat een stevige basis voor effectief toezicht.



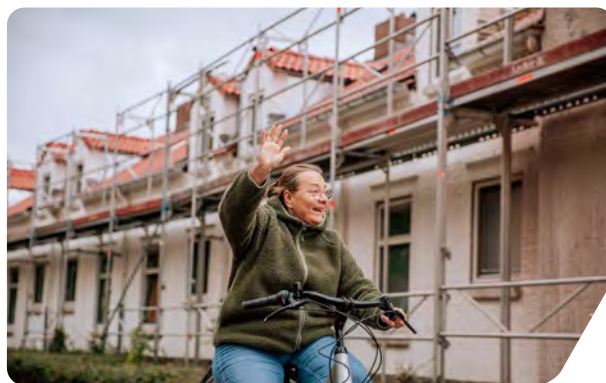
**Lettie van Atteveld**  
Voorzitter van de raad van  
commissarissen t/m 1 mei 2026

## 8.2 Over besturen en toezichhouden

De raad vervult meerdere rollen: het toezicht op de bestuurder, de bewaking van de uitvoering van de strategie en het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Servatius. Daarnaast adviseert de raad de bestuurder in zijn klankbordrol en vervult hij de werkgeversrol.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten en het RvC-reglement, die te vinden zijn op [www.servatius.nl](http://www.servatius.nl). De toezichtsvisie, opgesteld in lijn met de Governancecode Woningcorporaties, geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad functioneren en verantwoording afleggen. Het toezichtkader beschrijft de taken en spelregels van de raad, terwijl het toetsingskader de maatschappelijke koers en de financiële continuïteit als uitgangspunt neemt.

De Governancecode Woningcorporaties 2025 biedt actuele richtlijnen voor transparant en verantwoord bestuur en toezicht. De raad onderschrijft deze code en gebruikt haar als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.



## 8.3 Toezicht, werkgeverschap en klankbordfunctie

De raad bewaakt de voortgang van het koersplan en de portefeuillestrategie, met nadruk op maatschappelijke doelstellingen zoals leefomstandigheden van bewoners, sociale cohesie en duurzame en betaalbare huisvesting. De raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties via periodieke rapportages en werkt daarbij nauw samen met de concern controller en de externe accountant. Ook volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties worden gemonitord, mede op basis van de prestatieafspraken.

Risicomanagement is een vast onderdeel van de agenda. Daarnaast is de raad verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Als werkgever van de bestuurder hecht de raad groot belang aan een integere en open organisatiecultuur, ondersteund door de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. De raad onderhoudt regelmatig contact met de bestuurder, ondernemingsraad, management en medewerkers en constateert een open en toegankelijke cultuur.

De raad wil niet alleen toezichhouden, maar ook als klankbord waarde toevoegen. In 2025 nam de raad deel aan twee themabijeenkomsten één over informatiebeveiliging, digitalisering en datagedreven werken, en één met projectbezoeken om inzicht te krijgen in de vastgoedopgave en de impact op leefbaarheid. Voor elke RvC-vergadering stelt de bestuurder een bestuursbrief op met reflecties op actuele ontwikkelingen.





## 8.4 Samenstelling, functioneren en bezoldiging

### Samenstelling

Het overzicht bevat de RvC-leden die gedurende het jaar (gedeeltelijk) in functie waren. Per 31 december 2025 bestaat de raad uit vijf commissarissen. Hun gezamenlijke deskundigheid en ervaring sluiten goed aan bij de opgaven waarvoor Servatius staat.



#### De heer Harry Loozen

- Functie RvC: voorzitter
- Commissie RvC: remuneratiecommissie (lid), agendacommissie (lid)
- Deskundigheidsgebied: strategie, financiën, bedrijfsvoering en HR
- Functie: directeur/eigenaar van Hoenderstaete B.V. (interim-management & strategische advisering)
- Nevenfuncties: voorzitter RvC woningcorporatie Woonpartners te Helmond
- Benoeming: toegetreden 20/04/2017, herbenoemd 20/04/2021, uitgetreden per 20/04/2025



#### Mevrouw Lettie van Atteveld

- Functie RvC: voorzitter vanaf 20/04/2025 (vice voorzitter tot 20/04/2025)
- Commissie RvC: lid remuneratiecommissie (voorzitter tot 20/04/2025), voorzitter auditcommissie van 01/02/2025 tot 20/04/2025
- Deskundigheidsgebied: bestuur, financiën, HR en bedrijfsvoering
- Functie: commissaris
- Nevenfuncties: vice voorzitter RvC woningcorporatie Sité, voorzitter RvT onderwijsstichting De Waarden en leerkracht
- Benoeming: toegetreden 02/05/2018, herbenoemd 02/05/2022, uitgetreden per 02/05/2026



#### Mevrouw Cécile Stallenberg

- Functie RvC: lid
- Commissie RvC: voorzitter auditcommissie, huurderscommissaris
- Deskundigheidsgebied: governance, financiën, vastgoed en HR
- Functie: interim bestuurder bij Zuidwester
- Nevenfuncties: geen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, uitgetreden per 01/02/2025



#### **Mevrouw Kim Lindelauf**

- Functie RvC: voorzitter vanaf 02/05/2026 (vice voorzitter van 20/04/2025 tot 02/05/2026, lid tot 20/04/2025)
- Commissie RvC: lid vastgoedcommissie (voorzitter vastgoedcommissie tot 20/04/2025), lid remuneratiecommissie vanaf 02/05/2026 (voorzitter remuneratiecommissie van 20/05/2025 tot 02/05/2026), huurderscommissaris
- Deskundigheidsgebied: strategie, governance, organisatie, volkshuisvesting
- Functie: bestuurssecretaris Meandergroep
- Nevenfuncties: geen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, herbenoemd 12/09/2025, uiterlijk uittredend 12/09/2029



#### **De heer Hans Rijvers**

- Functie RvC: lid
- Commissie RvC: voorzitter vastgoedcommissie vanaf 20/04/2025 (lid tot 20/04/2025), huurderscommissaris
- Deskundigheidsgebied: strategie, vastgoed, governance, organisatie, volkshuisvesting
- Functie: gemeentesecretaris Gemeente Landgraaf
- Nevenfuncties: coördinerend gemeentesecretaris Veiligheidsregio Zuid Limburg, lid van Kring gemeentesecretarissen-overleg Zuid-Limburg
- Benoeming: toegetreden 05/07/2024, einde huidige termijn 05/07/2028



#### **De heer Marcel Visser**

- Functie RvC: lid
- Commissie RvC: voorzitter auditcommissie vanaf 02/05/2026 (lid auditcommissie van 16/05/2025 tot 02/05/2026)
- Deskundigheidsgebied: algemene bedrijfsvoering en financiën
- Functie: voorzitter raad van bestuur ziekenhuis Maxima medisch centrum in Veldhoven/Eindhoven t/m 31/12/2025, vanaf 01/01/2026 toezichthouder en interim bestuurder in de zorg
- Nevenfuncties: lid RvT en voorzitter auditcie Stichting Thebe, voorzitter RvT en lid auditcie Stichting Sevagram, voorzitter RvT Instituut Verbeeten
- Benoeming: toegetreden 16/05/2025, einde huidige termijn 16/05/2029



#### **De heer Stefan van Kessel**

- Functie RvC: vice voorzitter vanaf 02/05/2026 (lid van 16/05/2025 tot 02/05/2026)
- Commissie RvC: lid auditcommissie vanaf 02/05/2026 (voorzitter auditcommissie van 16/05/2025 tot 02/05/2026), voorzitter remuneratiecommissie vanaf 02/05/2026
- Deskundigheidsgebied: finance, riskmanagement, governance, HR, organisatie
- Functie: business partner bij Kessman BV - CFO werk, en toezichthouder
- Nevenfuncties: lid RvT stichting Ascert
- Benoeming: toegetreden 16/05/2025, einde huidige termijn 16/05/2029





## Functioneren

De raad hecht grote waarde aan zijn toegankelijkheid voor zowel belanghebbenden als medewerkers van Servatius.

## Integriteit en onafhankelijkheid

De raad ziet erop toe dat de leden onafhankelijk functioneren en geen nevenfuncties uitoefenen die tot belangenverstrengeling kunnen leiden. In aansluiting op de 'Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' is voor de twee nieuwe RvC-leden die in 2025 zijn benoemd gecontroleerd of zij vastgoed bezitten. Uit deze controles blijkt dat de RvC-leden geen vastgoed bezitten, afgezien van hun eigen woning. Er zijn daardoor geen conflicterende belangen met Servatius vastgesteld.

## Zelfevaluatie

Op 28 november 2025 voerde de raad de jaarlijkse zelfevaluatie uit, zonder externe begeleiding. Deze stond in het teken van reflectie, samenwerking en verdere professionalisering. Onderwerpen waren onder meer de gewijzigde samenstelling, het inwerkprogramma voor nieuwe leden, rolverdeling, kwaliteit van het gesprek, governancevraagstukken en de positie van de raad.

De raad constateert open verhoudingen, ruimte voor debat en een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel. De zelfevaluatie leidde tot afspraken over actualisatie van de toezichtvisie, versterking van de advies en klankbordrol en meer aandacht voor maatschappelijke en regionale ontwikkelingen. De raad beschouwt de zelfevaluatie als een waardevol instrument om het eigen functioneren te blijven verbeteren.

## Permanente educatie

Elke commissaris moet minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar behalen. Alle RvC-leden voldoen aan het VTW-reglement Permanente Educatie.

Naam	2025	VTW-norm
Mevrouw Lettie van Atteveld	7 <sup>1</sup>	5
Mevrouw Kim Lindelauf	15	5
De heer Hans Rijvers	11	5
De heer Marcel Visser	12	4 <sup>2</sup>
De heer Stefan van Kessel	11	4 <sup>2</sup>

<sup>1</sup>) 4 punten in 2025 en 3 punten overschot 2024

<sup>2</sup>) pro rato datum indiensttreding

## Bezoldiging

De honorering van de RvC-leden voldoet aan de VTW-normen (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en de Wet normering topinkomens. De beloningsgegevens van de raad en het bestuur zijn opgenomen in de jaarrekening.



## 8.5 Commissies en vergadering

De raad kent drie adviescommissies die de besluitvorming voorbereiden en ondersteunen: audit, vastgoed en remuneratie. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de besluitvorming blijft bij de voltallige raad. Daarnaast wordt de agenda van de RvC-vergaderingen opgesteld door een agendacommissie, in overleg met de bestuurder en de bestuurssecretaris. De raad is aangesloten bij de VTW en handelt conform de bijbehorende reglementen en gedragsregels.

---

### Vergader- en besluitenschema commissievergaderingen

#### Auditcommissie

De auditcommissie bewaakt de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de interne beheersing, inclusief de interne en externe accountantscontrole.

#### Agendapunten

##### auditcommissie in 2025:

##### *Ter informatie*

- Presentatie aandachtspunten Meerjarenbegroting;
- Leidraad Aw inzake MJB en dPi 2025;
- Voortgang en inzichten interne controles;
- Memo efficiency ratio;
- Achtergronden risicomanagement;
- Voortgang transformatieopgave (VTO).

##### *Ter advisering*

- Controleplan PwC 2025;
- Controleplan concern controller;
- Interim rapportage PwC 2025;
- Meerjarenbegroting 2026-2030.

##### *Ter discussie*

- Procesvoorstel nieuwe accountant.

#### Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de raad over investeringen in vastgoed en nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

#### Agendapunten

##### vastgoedcommissie in 2025:

##### *Ter informatie*

- Evaluatie nieuwbouw (Tillystraat, Askalonstraat, Blauwe Loper en Caberg ZO);
- Evaluatie signaleringswaarden bij vastgoedprojecten in 2024;
- Stand van zaken woondeal;
- Stand van zaken Mosaïek Wyckerpoort;
- Evaluatie renovatie Blancaartstraat, Sint Theunisstraat en Recessenplein.

##### *Ter advisering*

- Start initiatief Caberg fase III;
- Aanpassing fasedocumenten en investeringsstatuut;
- Start haalbaarheid II Fiore;
- Start haalbaarheid Roemerstraat/Silexstraat;
- Start ontwikkeling Ravelijn;
- Start aankoop Mosaïek Wyckerpoort blok D en E;
- Start uitvoering 8 woningen Meester Ulrichweg Mariaberg;
- Start initiatief diverse plannen Eijsden-Margraten;
- Voortgang Transformatieopgave (VTO);
- Start ontwikkeling Bauduinstraat fase 2;
- Start ontwikkeling II Fiore;
- Start ontwikkeling Roemerstraat/Silexstraat.

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt de raad bij werkgeverszaken zoals bezoldiging, (her)benoeming van het bestuur, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad.

In 2025 voerde de commissie twee functioneringsgesprekken met de directeur-bestuurder, gericht op behaalde resultaten, persoonlijk functioneren en ambities voor de komende periode. De raad sprak daarbij haar waardering uit voor het functioneren van de bestuurder.

Daarnaast besprak de commissie algemene onderwerpen, waaronder de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie. Ook vervulde zij een coördinerende rol bij de werving en (her)benoeming van RvC-leden. Na een positieve zienswijze van de Aw zijn Marcel Visser en Stefan van Kessel op 16 mei 2025 benoemd en is Kim Lindelauf op 12 september 2025 herbenoemd.

Tot slot heeft de commissie de voorzitterswisseling voorbereid en de rolverdeling binnen de raad besproken. Besloten is dat per 2 mei 2026 Kim Lindelauf aantreedt als voorzitter en Stefan van Kessel als vicevoorzitter.



## Raad van commissarissen

De commissies bereiden onderwerpen voor, maar de uiteindelijke besluitvorming ligt altijd bij de voltallige raad. In 2025 vergaderde de raad zeven keer en:

- nam rapportages en jaarstukken in ontvangst, waaronder financiële stukken, controlerapportages en voortgangsinformatie over vastgoedprojecten;
- werd geïnformeerd over projectevaluaties, signaleringswaarden, de woondeal en interne controles;
- besprak bestuursbrieven, de governanceagenda, de fusie met Woningstichting Berg en Terblijt en het risicomangement;
- keurde voorstellen goed voor vastgoedprojecten, het jaarverslag en de meerjarenbegroting, de regionale prestatieafspraken, de inkoopvisie en benoemingen van commissarissen;
- besprak de jaarrekening en de daarbij behorende stukken;
- stelde de jaarrekening, commissiesamenstelling, wervingsprocedure, profielschets en bezoldiging voor 2026 vast en herbenoemde een commissaris.

## Dialogo met Servaassleutel, OR en stakeholders

In 2025 voerde de raad één overleg met Servaassleutel, waarin onder meer de huuraanpassing, de fusie met Berg en Terblijt, de bestuurssamenstelling en het samenwerkingsconvenant werden besproken. Daarnaast vond tweemaal overleg plaats met de ondernemingsraad over de voortgang, actuele ontwikkelingen en relevante aandachtspunten binnen de organisatie. In november nam een afvaardiging van de raad en het bestuur deel aan de RvC themadag van de C22, met als onderwerp *Het nieuwe geluk van Limburg!?*

## 8.6 Tot slot

### Doorkijk 2026

Naast de terugblik blijft het belangrijk om vooruit te kijken. Uit de mid-term evaluatie van het Koersplan blijkt dat Servatius op verschillende onderdelen goede stappen heeft gezet. De komende jaren vragen om verdere verdieping, focus en zorgvuldige keuzes binnen de beschikbare middelen.

De maatschappelijke en economische omgeving verandert snel en brengt onzekerheden met zich mee. In die context blijft veilig en betaalbaar wonen een essentiële basis voor bewoners. Servatius blijft luisteren naar wat bewoners nodig hebben en werkt binnen de financiële kaders aan een toekomstbestendig aanbod.

Externe samenwerking met corporaties, zorginstellingen en gemeenten blijft daarbij van groot belang. De raad laat zich hierover structureel informeren en denkt kritisch mee over ontwikkelingen, risico's en kansen.

### Verklaring

De raad heeft in 2025 toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. Conform de statuten heeft de raad de jaarstukken laten controleren door de externe accountant PwC. De raad heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld.

### Maastricht, 29 mei 2026

Mevrouw Kim Lindelauf (voorzitter)

De heer Hans Rijvers

De heer Marcel Visser

De heer Stefan van Kessel





*“Samen bouwen aan goede woningen, samen bouwen aan sterke gemeenschappen.”*

9

# Jaarrekening

**WONINGSTICHTING SERVATIUS  
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2025 - OVERIGE GEGEVENS

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### FINANCIEEL VERSLAG

#### GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2025	87
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	90
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2025	92
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	94
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	97
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	120
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	123
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	126
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2025	128
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2025	153
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2025	160
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	163
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2025	165
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	167
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2025	168
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025	175
17	Overige informatie	179
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	182

#### OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	197
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	197

**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2025**

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.741.157.359		1.617.199.478
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		99.010.395		90.385.567
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.698.104		2.096.440
		<u>1.852.865.858</u>		<u>1.709.681.485</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			976.762	1.030.738
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)			
Andere deelnemingen		3.291.363		2.399.384
Latente belastingvordering		7.351.231		10.520.306
Overige vorderingen		786.074		854.056
		<u>11.428.668</u>		<u>13.773.746</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>	(4)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.542.074		2.392.717
Voorraad grond		325.000		312.000
Voorraad onderhoudsmaterialen		163.522		276.512
		<u>2.030.596</u>		<u>2.981.229</u>

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>	(5)				
Huurdebiteuren		651.509		590.674	
Overheid		331.809		284.119	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		89.340		378.226	
Overige vorderingen		1.462.459		706.272	
Overlopende activa		217.212		394.915	
			2.752.329		2.354.206
<b>Liquide middelen</b>	(6)		8.682.298		13.101.017

<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>1.878.736.511</u>	<u>1.742.922.421</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>	(7)		1.438.564.814		1.312.237.363
<b>Voorzieningen</b>	(8)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		11.940.336		12.841.642	
Overige voorzieningen		814.566		661.248	
			12.754.902		13.502.890
<b>Langlopende schulden</b>	(9)				
Schulden aan kredietinstellingen		405.428.097		380.583.135	
Overige schulden		316.035		306.726	
			405.744.132		380.889.861
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.155.038		20.153.596	
Schulden aan leveranciers		4.120.785		3.937.387	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.369.413		2.864.799	
Overige schulden		7.961.942		7.541.192	
Overlopende passiva		2.065.485		1.795.333	
			21.672.663		36.292.307
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u>1.878.736.511</u>		<u>1.742.922.421</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	80.361.956	76.377.047
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.917.010	3.732.156
Lasten servicecontracten	(13)	-4.138.579	-3.909.845
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-6.628.567	-6.238.459
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-37.288.973	-30.499.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-5.194.454	-5.016.616
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>31.028.393</b>	<b>34.444.644</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	5.409.576	650.592
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-35.325	-35.001
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-4.292.760	-597.309
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.081.491</b>	<b>18.282</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-12.697.312	-9.183.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	124.940.323	92.527.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(22)	33.000	282.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>112.276.011</b>	<b>83.625.813</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(23)	491.817	228.002
Kosten overige activiteiten	(24)	-447.271	-200.604
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>44.546</b>	<b>27.398</b>
Overige organisatiekosten	(25)	-2.024.073	-1.930.919
Leefbaarheid	(26)	-1.840.756	-1.899.105
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>140.565.612</b>	<b>114.286.113</b>

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		3.846	-129
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		283.450	357.250
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.147.928	-10.184.520
<b>Financiële baten en lasten</b>		<u>-9.860.632</u>	<u>-9.827.399</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		130.704.980	104.458.714
Belastingen	(28)	-4.339.508	-4.201.871
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(29)	<u>-38.021</u>	<u>2.429</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>126.327.451</u></u>	<u><u>100.259.272</u></u>

**3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2025**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	80.869.585		76.183.531	
Vergoedingen	4.605.517		4.420.175	
Overige bedrijfsontvangsten	501.126		60.010	
Ontvangen interest	236.583		119.242	
Saldo ingaande kasstromen		86.212.811		80.782.958
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-22.456		-43.805	
Betalingen aan werknemers	-8.824.815		-8.504.191	
Onderhoudsuitgaven	-31.284.927		-27.261.342	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.820.393		-15.475.415	
Betaalde interest	-10.400.244		-10.147.371	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-170.747		-167.438	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-464.440		-773.208	
Vennootschapsbelasting	-2.260.202		-619.035	
Saldo uitgaande kasstromen		-69.248.224		-62.991.805
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.964.587		17.791.153
transporteren		16.964.587		17.791.153

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		16.964.587		17.791.153
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.427.157		694.750	
Verkoopontvangsten grond	692.327		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.119.484		694.750
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-10.817.115		-8.572.171	
Verbeteruitgaven	-23.622.549		-23.841.438	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-719.654		-187.150	
Sloopuitgaven	-		-28.282	
Investerings overig	-207.022		-108.552	
Externe kosten bij verkoop	-183.520		-74.480	
Verwerving van materiële vaste activa		-35.549.860		-32.812.073
FVA				
Uitgaven verbindingen	-930.000		-170.000	
Ontvangsten overig	3.882		18.473	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-926.118		-151.527
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-31.356.494		-32.268.850
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		32.000.000		20.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-22.026.812		-7.026.069
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.973.188		12.973.931
		-4.418.719		-1.503.766
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	13.101.017		14.604.783	
Liquide middelen per 31 december	-8.682.298		-13.101.017	
Mutatie geldmiddelen		-4.418.719		-1.503.766

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

#### **Activiteiten**

Woningstichting Servatius is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen verrichten voornamelijk activiteiten uit op het gebied van volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de regio Maastricht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Woningstichting Servatius is feitelijk en statutair gevestigd op Wim Duisenbergplantsoen 41 te Maastricht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14614733.

#### **Groepsverhoudingen**

Woningstichting Servatius staat aan het hoofd van de Woningstichting Servatius-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woningstichting Servatius wordt hiermee bedoeld Woningstichting Servatius en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

#### **Continuïteit**

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2025 bedraagt € 1.439 miljoen positief (2024: € 1.312 miljoen positief), de operationele kasstroom in 2025 € 17,0 miljoen (2024: € 17,8 miljoen). Financiering vindt plaats met kortlopende - en langlopende schulden, waaronder door banken verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd.

De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en er is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door de eerder weggefallen verhuurderheffing. Per 31 december 2025 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2026 en 2027. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

#### **Algemene grondslagen**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

**Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

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

**Consolidatiegrondslagen**

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Woningstichting Servatius samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin Woningstichting Servatius direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

**Consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin overheersende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten indien deze economische betekenis hebben.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Woningstichting Servatius te Maastricht staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Servatius Ontwikkeling B.V. Maastricht	100,00	Ja
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie) Maastricht	100,00	Ja

De liquidatiefase van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius zal naar verwachting in april 2026 zijn afgerond.

De vennootschap heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde, met een minimum van € 1, zijn gewaardeerd:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. Maastricht	50,00
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. Maastricht	27,50
Partners in Maatwerk Zuid B.V. Maastricht	33,33

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woningstichting Servatius en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

#### *DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

##### *Typering*

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

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

##### *Kwalificatie*

Woningstichting Servatius richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een zeer beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Servatius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025').

Woningstichting Servatius past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

### **Complexindeling**

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woningstichting Servatius maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie**

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- \* Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- \* De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- \* Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- \* Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

### Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

De toekomstige kasstromen worden bij alle woongelegenheden en parkeergelegenheden, met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden, bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en intramuraal vastgoed is alleen het doorexplotatie scenario van toepassing.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie scenario 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 liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Wanneer van toepassing de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingcomplex.

Voor de waardering wordt de full-versie gehanteerd, waarbij externe taxateurs worden ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van plus en min 10% van de bepaalde marktwaarde.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging*	leegwaarde 2025 bepaald door taxateur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

*\*De taxateurs hebben in onderling overleg afgeweken van de voorgeschreven leegwaardestijging voor de Provincie Limburg. Zie tevens overzicht 'vrijheidsgraden'.*

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Parameters 2025	
EGW	€ 1.244	(2024: € 1.117)
MGW	€ 1.191	(2024: € 1.073)
Studenteneenheid	€ 937	(2024: € 841)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2024: nvt)
Mutatieonderhoud per vhe:		
EGW	€ 0	(2024: € 0)
MGW	€ 0	(2024: € 0)
Studenteneenheid	€ 0	(2024: € 0)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2024: nvt)
Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 569	(2024: € 542)
MGW	€ 558	(2024: € 432)
Studenteneenheid	€ 527	(2024: € 502)
Zorgenheid (extr.muraal)	2,5% van de markt jaarhuur	(2024: 2,5% van de markt jaarhuur)
	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2024: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2024: 1,00%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,62%	(2024: 9,82%)
Mutatiekans bij uitpanden	10,37%	(2024: 10,52%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2024: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2024: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	handboek 2,50%	(2024: handboek 1,00%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,71%	(2024: 6,27%)
Disconteringsvoet uitpanden	7,58%	(2024: 7,18%)
Exit yield doorexpluiten netto	5,17%	(2024: 6,15%)
Exit yield uitpanden netto	4,64%	(2024: 4,85%)

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2026	2027	2028	2029 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%), bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 71	(2024: € 68)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238	(2024: € 228)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35	(2024: € 34)
Beheerkosten - garagebox	€ 49	(2024: € 46)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2024: 0,23%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,83%	(2024: 7,97%)
Disconteringsvoet uitponden	8,38%	(2024: 7,97%)
Exit yield doorexpluiten netto	8,47%	(2024: 8,55%)
Exit yield uitponden netto	8,75%	(2024: 4,20%)

**Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,03	(2024: € 8,12)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,91	(2024: € 12,29)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 15,63	(2024: € 14,89)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2024: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2024: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2024: 0,13%)
Disconteringsvoet:	7,72%	(2024: 9,83%)
Exit yield:	8,85%	(2024: 8,12%)

**Parameters intramuraal zorgvastgoed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,75	(2024: € 11,84)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 15,61	(2024: € 14,89)
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	(2024: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2024 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2024: 0,35%)
Disconteringsvoet:	5,66%	(2024: 9,75%)
Exit yield:	7,08%	(2024: 9,47%)

\*

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud
Kosten	BOG: € 12,91 per m2 BVO exclusief BTW
	MOG: € 15,63 per m2 BVO exclusief BTW
	ZOG: € 15,61 per m2 BVO exclusief BTW

Tabel 50: mutatieonderhoud BOG, MOG en ZOG

***Achterstallig onderhoud***

Er wordt alleen achterstallig onderhoud ingerekend voor complex Frankenstraat.

***Uitpondbeperking***

De uitpondbeperking van 7 jaar voor blijvend gereguleerde woningen (met 143 of minder WWS punten) moet op complexniveau opgegeven worden. Bij gemengde complexen is indien minimaal 10% van het waarderingscomplex blijvend gereguleerd is de uitpondbeperking opgenomen.

Woningstichting Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploteerscenario dat er géén verouderingskosten in de eindwaarde worden ingerekend.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woningstichting Servatius de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woningstichting Servatius opereert.

Toepassing vrijheidsgraden woningen

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	De markthuur laat een bandbreedte zien van € 307,- - € 2.675,- Dit is afhankelijk van type product en locatie.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 3,12% - 9,49%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaardestijging. De leegwaardestijging is door de taxateurs onderling afgestemd.	Voor de leegwaardestijging zijn onderstaande percentages toegepast. jaar 1 = 5,0% jaar 2 t/m 6 = 2,0%. De leegwaarde kent een bandbreedte van € 34.710,- tot € 1.004.700,- per vhe. Deze parameter is erg afhankelijk van het type product, kenmerken en locatie.
Disconteringsvoet	De basis voor de disconteringsvoet is de modelmatig bepaalde disconteringsvoet (model Value Metrics). Vooraf is de locatieopslag afgestemd met de taxateurs. Als vrijheidsgraad hebben de taxateurs de disconteringsvoet aangepast om te komen tot een marktconforme waarde. Hierbij is tevens gekeken naar de verhouding tussen beide scenario's.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,90% - 10,00%.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

Mutatie- en verkoopkans	In basis is de historische mutatiegraad gehanteerd conform opgave van Servatius (5 jaars gemiddelde). Daarop is de Best Practice toegepast met onder andere de minimale ondergrens en maximale bovengrens.	De waarderings laten een bandbreedte zien van 4,00% - 45,00%.
Onderhoud	De taxateur volgt de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Er is bij het bezit van Servatius geen sprake van achterstallig onderhoud.	De waarderings laten een bandbreedte zien van € 487,- tot € 2.521,- voor het instandhoudingsonderhoud. Dit betreft vastgoed in vorm van studentenkamers tot vooroorlogse eengezinswoningen en meergezinswoningen met lift.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid

Por- te- feui- lle	Type taxatie	Gem. waar- deontwik- keling totaal	Gem. dv hoogst e waarde	Gem. dv expl.	Gem. dv uitp.	Gem. ey hoogst e waarde	Gem. ey expl.	Gem. ey uitp.	Gem. stijging lw	Gem. lw ratio	Gem. BAR op theore- tische huur	Gem. factor op theore- tische huur
<b>Tot.</b>	<b>Woningportefeuille</b>	7,93%	6,57%	5,96%	7,14%	4,84%	5,10%	4,35%	6,57%	66,38%	4,55%	23,99
<b>1</b>	<b>Taxateur 1 MVGM</b>	11,02%	10,93%	6,00%	7,24%	4,37%	4,76%	4,00%	10,93%	67,86%	4,21%	26,08
<b>2</b>	<b>Taxateur 2 DVdV</b>	6,49%	4,53%	5,94%	7,09%	5,07%	5,27%	4,52%	4,53%	65,64%	4,73%	22,94

**Toepassing vrijheidsgraden BOG-MOG**

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Voor de markthuurstijging is in basis het handboek gevolgd en bij enkele complexen is dit overschreven door de taxateur.	Voor de markthuurstijging zijn onderstaande percentages toegepast. Jaar 1 = 2,60% jaar 2 t/m 4 = 2,20% jaar 5 en 6 = 2,00% Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 38,5,- - € 199,- p/m2. Dit is afhankelijk van type product en locatie.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, verouderingseffect, verwachte huuren waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,50% - 12,25%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.	
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,15% - 8,75%.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing	
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconforme onderhoudskengetallen en staft deze met zijn bevindingen n.a.v. de externe inspectie. Dit wordt afgezet tegen de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in de waardering opgenomen.	De waarderingen laten voor het instandhoudingsonderhoud een bandbreedte zien van € 6,27 - € 16,19 p/m2 BVO.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

Toepassing vrijheidsgraden parkeren

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	Voor de markthuurstijging heeft de taxateur het handboek gevolgd.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, verouderings-effect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,94% - 13,50%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaardestijging.	De leegwaarde laat een bandbreedte zien van € 533- tot € 48.500,- De taxateur heeft voor de leegwaardestijging zijn eigen invoer gedaan: jaar 1 = 5,00% jaar 2 = 2,00% jaar 3 e.v. = 2,00%
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 6,25% tot 12,75%
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Servatius c.q. taxateur niet reëel wordt geacht.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,00% - 15,00%.

**Toepassing vrijheidsgraden parkeren door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid**

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Onderhoud	De externe taxateur volgt de kengetallen conform het handboek. Indien nodig wijkt de taxateur hiervan af.	De waarderingslaten een bandbreedte zien van € 71 tot € 239 voor het instandhoudingsonderhoud.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

***Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)***

De woningportefeuille wordt elk jaar gewaardeerd middels de full versie. Twee derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed wordt full gewaardeerd. Het overige een derde deel middels een taxatie-update.

De parkeerportefeuille en de BOG-MOG-Zorg portefeuille worden tevens elk jaar gewaardeerd middels de full versie.

Echter wordt in jaar 1 100% van het vastgoed full gewaardeerd. In jaar 2 en 3 volgen dan een taxatie-update van deze full waardering. In jaar 4 volgt wederom een full waardering voor 100% van het vastgoed.

Het waarderingshandboek ziet alleen toe op vastgoed in exploitatie. Grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling vallen hier dus expliciet niet onder. Hiervoor gelden de regels conform de RJ 645.

Bij de taxatie van grond en/of opstallen met (her)ontwikkelingsmogelijkheden wordt de zogenaamde residuele waarde methode toegepast. Uitgangspunt is de marktwaarde van het vastgoed na realisatie. Deze wordt, rekening houdende met onder meer (toekomstige) bestemmingsplannen, toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, economische vooruitzichten en indeelbaarheid van de grond, bepaald met behulp van vergelijking met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en/of een markthuurlaanskapitalisatiemethode.

***Mutatie marktwaarde in verhuurde staat***

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

***Herwaarderingsreserve***

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, minus de cumulatieve afschrijvingen, en gecorrigeerd voor de actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit.

***Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting)***

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Servatius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Servatius. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De gemiddelde streefhuur per eenheid bedraagt € 704 (2024: € 686) (gewogen gemiddelde voor de woningen); dat is 71% (2024: 71%) van de maximale huur). De door Servatius bepaalde streefhuren zijn afgestemd op de gewenste betaalbaarheid van de woningen.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2025 voor deze stap. Woningstichting Servatius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

De gemiddelde onderhoudskosten op basis van het beleid van Woningstichting Servatius bedragen € 3.532 (2024: € 3.410) per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen).

De correctie van het achterstallig onderhoud is voor Servatius in principe niet van toepassing; enkel bij de verplichte uitfasering van de E-, F- en G-labels wordt achterstallig onderhoud ingerekend. Door het opvoeren van de langjarige beleidsonderhoudsnorm ontstaan geen dubbelstellingen, in de zin van dat het eigen onderhoudsbeleid elementen bevat die reeds in de waardering onder achterstallig onderhoud zijn gecorrigeerd op de waarde.

5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Servatius hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

De componenten, beheerskosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, opgenomen in de berekening van de marktwaarde zijn vervangen door de eigen beheernorm gevangen in één bedrag. Deze is berekend op basis van de exploitatie aan de hand van de exploitatiekastromen uit de meerjarenbegroting. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2025 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 1.106 (2024: € 1.055) per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen).

6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet. Voor 2025 bedraagt de sociale disconteringsvoet 4,22% (2024: 4,17%) voor DAEB vastgoed en 4,76% (2024: 4,70%) van niet-DAEB vastgoed.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Woningstichting Servatius heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### ***Buitengebruikstelling als gevolg van sloop***

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

#### ***Typering***

Dit betreffen complexen in aanbouw, dan wel renovatieprojecten, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### ***Waarderingsgrondslag***

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering dan wel lagere actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

Er worden een aantal soorten vastgoed in ontwikkeling onderscheiden die in het navolgende worden toegelicht.

Grondexploitatie:

1. GREX met grondpositie(s)

De desbetreffende grondpositie(s) wordt residueel gewaardeerd. De uitkomst van deze waardering wordt afgezet tegen de gemaakte kosten in de GREX. Als waarde wordt de historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde verantwoordt in de jaarstukken.

2. GREX zonder grondpositie

De geboekte kosten in de GREX betreft veelal onderzoekskosten / ontwikkelkosten en mogelijk alvast herhuisvestingskosten ten behoeve van toekomstige plannen. De gemaakte kosten worden verantwoord op basis van het toekomstige plan. Per project wordt op balansdatum beoordeeld of de kosten al dan niet moeten worden voorzien.

Nieuwbouw:

Waarderen conform vigerend handboek op basis van het toekomstige product (met de daarbij horende leegwaarde, markthuur en VEX typering) en de contract huur bij oplevering. Voor hogere investeringen dan de toekomstige marktwaarde wordt een voorziening getroffen dan wel bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

Renovatieprojecten:

1. Lopende projecten

Waardering voor renovatie: Is de waardering ultimo jaar ten behoeve van de jaarrekening op basis van het vigerend handboek.

Waardering na renovatie: Is de waardering ultimo jaar ten behoeve van de jaarrekening op basis van het vigerend handboek waarbij voor onderstaande parameters een inschatting wordt gemaakt na renovatie:

- o Leegwaarde
- o Markthuur
- o Contract huur
- o Onderhoudskosten afgestemd op eventuele nieuwe VEX-typering
- o Discontovoet
- o Exit yield

De delta tussen de waardering na renovatie en de waardering voor renovatie is de investeringsruimte. Voor hogere investeringen dan de investeringsruimte wordt een voorziening getroffen dan wel bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

2. Projecten gereed

Waardering na renovatie op basis van het vigerend handboek op het moment van oplevering, waarbij onderstaande parameters zijn afgestemd op de uitgevoerde renovatie ten tijde van de oplevering.

- o Leegwaarde
- o Markthuur
- o Contract huur
- o Onderhoudskosten afgestemd op eventuele nieuwe VEX-typering
- o Discontovoet
- o Exit yield

Mogelijk wordt de reeds gevormde voorziening bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

**Materiële vaste activa**

***Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie***

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

## **Financiële vaste activa**

### ***Deelnemingen***

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

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

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woningstichting Servatius in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

### ***Andere deelnemingen***

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### ***Latente belastingvorderingen***

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingposities worden gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde discontovoet bedraagt 1,855% (2024: 1,90%).

### ***Vorderingen***

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

*Overige vorderingen*

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningstichting Servatius beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt waarbij een disconteringsvoet wordt bepaald indien een afwaardering van toepassing is. De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Een bijzondere waardevermindering van goodwill wordt niet teruggenomen.

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woningstichting Servatius op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woningstichting Servatius de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Het waardeverminderingverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **Voorraden**

### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Hieronder is verder begrepen het niet-DAEB vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

### ***Overige voorraden***

De voorraden onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De voorraad grond wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs of lagere opbrengstwaarde.

## **Vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## Eigen vermogen

### *Herwaarderingsreserve*

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### **Voorzieningen**

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

Vanwege het langlopende karakter worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,6% (2024: 2,6%).

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

***Voorziening pensioenen***

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Servatius is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woningstichting Servatius. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

***Voorziening deelnemingen***

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen.

***Overige voorzieningen***

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en af te dragen afkopen onderhoudsfonds VvE.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor generatiepact is gevormd voor deelname van personeel in de toekomst, op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

**Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

**Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

**Leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woningstichting Servatius ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woningstichting Servatius. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal verrichten diensten.

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De toegepaste huurverhogingen zijn gebaseerd op het huurbeleid van Servatius.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Voor de verdeling van indirecte kosten in de functionele winst- en verliesrekening, wordt gebruik gemaakt van verdeelsleutels. Deze verdeelsleutels zijn gebaseerd op tijdsbesteding per functie, en daarnaast op basis van het aantal werkplekken.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen onder de toegerekende organisatiekosten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

### **Overheidssubsidies**

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst-en-verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien een investeringssubsidie wordt ontvangen nadat de afwaardering van het desbetreffende actief reeds in een eerder jaar heeft plaatsgevonden, wordt de ontvangen subsidie verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Overheidsheffingen worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### ***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangevane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

#### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop***

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden met name de ontvangen vergoedingen inzake zonnepanelen verantwoord, alsmede eventuele incidentele opbrengsten.

**Netto resultaat overige activiteiten**

Hierbij zijn ook de directe kosten inzake de verhuurde zonnepanelen opgenomen. De afschrijvingen op de zonnepanelen zijn niet opgenomen in de W&V- rekening omdat deze formeel als onderdeel van de woning worden gezien; op woningen worden geen afschrijvingen toegepast in de W&V- rekening. Ook eventuele lasten samenhangend met incidentele opbrengsten worden hierbij verantwoord.

**Afschrijvingen materiële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

**Lonen en salarissen en sociale lasten**

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

**Erfpacht**

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

**Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woonegelegenheden van Woningstichting Servatius, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

**Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### **Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **Vennootschapsbelasting over de winst of het verlies**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met waarderingsverschillen, niet aftrekbare rente (ATAD) en met fiscale faciliteiten- en uitzonderingen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met te verrekenen fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen, mede uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woningstichting Servatius wordt toegerekend.

## **7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING**

### **Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's**

Voor het afsluiten van leningen en derivaten gelden de bepalingen in het Treasury statuut, de woningwet en het WSW. Alle financiële transacties moeten bijdragen aan de financiële continuïteit van Woningstichting Servatius. Hierbij mag conform het Treasury statuut niet worden gespeculeerd of een open positie met betrekking tot derivaten worden aangegaan. Voor het afsluiten van financiering en derivaten wordt een financieringsvoorstel door de treasurer geschreven dat door de treasury commissie moet worden geaccordeerd. Tevens moet worden voldaan aan het mandaat uit de meerjarenbegroting en de bepalingen uit het treasury statuut en de woningwet. Na akkoord van de Treasury commissie mag de treasurer de financiering afsluiten. Voor het afsluiten van een derivaat is daarnaast ook toestemming nodig van de raad van commissarissen. De concern controller heeft een onafhankelijke rol en kan gedurende het gehele proces inzicht in de stukken en besluitvorming vragen. Voldoende interne professionaliteit wordt gewaarborgd door de onafhankelijk adviseur in de treasury commissie en scholingssessies. In de raad van commissarissen is voldoende kennis gewaarborgd door een apart aandachtsgebied voor financiën in te richten.

#### **Beschikbaarheidsrisico**

Woningstichting Servatius besteedt veel aandacht aan de liquiditeitsprognose waardoor ruim van de voren inzicht wordt verkregen in de hoogte van de vermogensbehoefte en het tijdstip waarop de betreffende financiering nodig is. Hierdoor heeft Woningstichting Servatius voldoende tijd om, mocht er geen Daeb financiering in de markt beschikbaar zijn, alternatieve geldgevers te zoeken of met het WSW en de bestaande geldgever afspraken te maken aangaande de herfinanciering.

De niet-Daeb activiteiten zijn gefinancierd met de operationele kasstromen en verkoop van niet-Daeb vastgoed.

***Prijrisico***

Woningstichting Servatius heeft geen beleggingen waarop koersrisico wordt gelopen. Servatius heeft geen (embedded) derivaten.

***Valutarisico***

De groep loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

***Renterisico***

De groep heeft geen rentedragende vorderingen onder de financiële vast activa of effecten. Alleen inzake de rente op de uitgezette liquide middelen (bij ING Bank en Rabobank), wordt een beperkt risico gelopen.

Om tijdelijke liquiditeitstekorten op te kunnen vangen beschikt Woningstichting Servatius over een 1-maands Euribor lening variabele hoofdsom bij BNG Bank. Deze lening heeft een omvang van € 5.000.000, hiervan is per 31 december 2025 € 1.000.000 opgenomen. Daarnaast heeft Woningstichting Servatius in 2021 de zogenaamde obligolening van het WSW afgesloten. Dit betreft een 6-maands Euribor lening en heeft een omvang van € 10.779.000. De lening is niet opgenomen. Deze lening zal alleen opgenomen worden op verzoek van het WSW in geval van financiële stress binnen de sector. Op de totale leningportefeuille van circa € 410miljoen, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

We verwijzen ook naar de toelichting langlopende schulden op de pagina's 151 - 154 van dit rapport.

***Kredietrisico***

De groep maakt gebruik van meerdere banken, te weten ING Bank en Rabobank, teneinde het risico dat een financiële instelling niet aan haar verplichtingen kan voldoen, te beperken. De rating van beide banken wordt gerapporteerd in de treasury rapportage en besproken in de treasury commissie. Op basis hiervan wordt beoordeeld of eventuele wisseling van kredietinstelling noodzakelijk wordt geacht.

Voor de groep is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Om problematische schulden en huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen bewaakt team huurincasso ononderbroken de achterstanden en is proactief in het aanbieden en toe leiden naar hulpverleningstrajecten bij kredietbank, gemeente en netwerkpartners.

***Liquiditeitsrisico***

In 2025 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2025 was het volume aan geborgde financiering circa € 410 miljoen. Het borgingsplafond voor 2025 bedroeg € 417 miljoen.

De treasurer bewaakt wekelijks de liquiditeiten. Daarnaast wordt maandelijks de liquiditeitsprognose (inclusief investeringsverplichtingen), in relatie tot het borgingsplafond (WSW) in het overleg met de treasurer, controller en de directeur vastgoed besproken. Ook wordt hierover elke 4 maanden gerapporteerd aan de RvC. Tenslotte wordt ook minimaal 3 keer per jaar de liquiditeitsprognose en het borgingsplafond, in de treasury commissie besproken. Indien in één van de hier beschreven overleggen actie is gewenst, wordt deze direct ondernomen.

Woningstichting Servatius heeft per 31 december 2025 geen derivaten. Het bij bezit van derivaten aanhouden van een liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling, zoals voorgeschreven door de Aw, is daarom voor Woningstichting Servatius niet van toepassing.

Het werkkapitaal per 31 december 2025 is negatief. In de liquiditeitsplanning wordt hierop tijdig geanticipeerd; indien nodig worden nieuwe langlopende leningen aangetrokken.

**Reële waarde van financiële instrumenten**

Voor langlopende leningen loopt de groep risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Eerst bij niet boetevrije vervroegde aflossing van leningen speelt de markttrente een rol en wordt deze in de afweging van mogelijke vervroegde aflossing meegenomen.

De boekwaarde van de langlopende schulden bedraagt € 410.583.135 (inclusief agio € 5.045.495; de reële waarde inclusief 74bp opslag bedraagt € 350.218.712 (per 31 december 2025).

**Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €)  
per 31 december 2025**

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	5.000.000	0	0	0	5.000.000
2 jaar	5.000.000	0	0	0	5.000.000
3 jaar	0	0	10.500.000	0	10.500.000
4 jaar	5.000.000	0	1.000.000	0	6.000.000
5-jaar	10.000.000	0	0	0	10.000.000
6-10 jaar	35.000.000	20.000.000	0	0	55.000.000
11-15 jaar	50.466.410	0	0	0	50.466.410
16-20 jaar	40.000.000	10.000.000	0	0	50.000.000
>20 jaar	125.000.000	20.000.000	73.616.725	0	218.616.725
<b>Totaal</b>	<b>275.466.410</b>	<b>50.000.000</b>	<b>85.116.725</b>	<b>0</b>	<b>410.583.135</b>

## 8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de "directe methode". De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankooprij respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

### **GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

Woningstichting Servatius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Servatius zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.
- Verhuur van parkeervoorzieningen en bergingen.

### ***Uitgangspunten***

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 7 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de classificeringen van de eenheden (DAEB dan wel niet-DAEB).

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investerings vastgoedbeleggingen (deels)</li> <li>- Voorraad bestemd voor de verkoop</li> <li>- Latentie verkopen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Onderhoudskosten deels (indien boeking op VHE)</li> <li>- Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringkasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt)</li> <li>- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud (voor zover niet op VHE geboekt)</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/Leningen kredietinstellingen</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Servatius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van huurinkomsten in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,12% (2024: 94,31%) DAEB en 5,88% (2024: 5,69%) niet-DAEB</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debiteuren</li> <li>- Overige vorderingen en overlopende activa (voor niet specifiek toegerekend)</li> <li>- Schulden aan leveranciers</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva (voor niet specifiek toegerekend)</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige bedrijfsuitgaven</li> </ul>

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.617.199.478	1.507.958.894	90.385.567	80.855.968
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	32.286	16.608.902	-	3.963.694
Investerings	21.458.667	22.842.176	451.797	132.520
Aankoop woning	719.654	187.150	-	-
Overheveling van voorraad bestemd voor de verkoop	-	-	-	308.684
Desinvesterings verkoop	-2.817.142	-412.113	-367.744	-185.196
Overheveling naar voorraad bestemd voor de verkoop	-1.028.568	-343.036	-327.467	-881.681
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-10.516.752	-18.690.514	-179.072	-68.551
Ongerealiseerde waardeveranderingen	116.915.124	86.267.596	8.025.199	6.260.129
Overige waardeveranderingen	216.727	2.780.423	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.022.115	-	1.022.115	-
Totaal mutaties 2025	123.957.881	109.240.584	8.624.828	9.529.599
Boekwaarde per 31 december	1.741.157.359	1.617.199.478	99.010.395	90.385.567

In 2025 zijn 3 woningen overgegaan van DAEB naar niet-DAEB. In 2024 zijn geen eenheden overgegaan.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.477 (10.249 MVS-eenheden) woningen en 1.666 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.353 miljoen.

**Uitgangspunten marktwaarde**

*Schattingen*

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het niet-DAEB vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, onderstaande gevoeligheidsanalyse opgenomen. Voor bijna 91,1 % van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpondscenario, wat goed is voor 96,5% van de totale waarde van de woningportefeuille. Met deze wetenschap hebben we de keuze gemaakt de gevoeligheidsanalyse voor onderstaande parameters uit te voeren.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### Gevoeligheidsanalyse 2025 op basis van typering MVS-waardering (€)

	DAEB			Totaal
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	
<b>Waarde portefeuille 2025</b>	<b>1.690.458.107</b>		<b>50.699.252</b>	<b>1.741.157.359</b>
Mutatiegraad				
+1 %-punt	49.470.267	0	0	49.470.267
-1 %-punt	-49.760.440	0	0	-49.760.440
Markthuur				
+€25	2.665.741	0	292.110	2.957.851
-€25	-2.986.392	0	-292.110	-3.278.502
Leegwaarde				
+10%	96.588.676	0	0	96.588.676
-10%	-78.001.405	0	0	-78.001.405
Disconteringsvoet				
+0,5 %-punt	-64.432.649	0	-2.487.026	-66.919.675
-0,5 %-punt	76.388.944	0	2.660.044	79.048.988
	Niet-DAEB			
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal
<b>Waarde portefeuille 2025</b>	<b>72.515.526</b>	<b>20.858.822</b>	<b>5.636.048</b>	<b>99.010.396</b>
Mutatiegraad				
+1 %-punt	1.688.977	640.792	0	2.329.769
-1 %-punt	-1.699.737	-719.551	0	-2.419.288
Markthuur				
+€25	2.545	393.988	144.179	540.712
-€25	-2.545	-139.321	-144.179	-286.045
Leegwaarde				
+10%	5.324.259	1.550.006	0	6.874.265
-10%	-4.073.472	-1.550.006	0	-5.623.478
Disconteringsvoet				
+0,5 %-punt	-2.201.364	-504.097	-299.350	-3.004.811
-0,5 %-punt	4.706.376	528.518	320.545	5.555.439
	<b>Totaal</b>			
<b>Waarde portefeuille 2025</b>	<b>1.840.167.754</b>			
Mutatiegraad				
+1 %-punt	51.800.036			
-1 %-punt	-52.179.728			
Markthuur				
+€25	3.498.564			
-€25	-3.564.546			
Leegwaarde				
+10%	103.462.941			
-10%	-83.624.883			
Disconteringsvoet				
+0,5 %-punt	-69.924.486			
-0,5 %-punt	84.604.427			

## Woningstichting Servatius te Maastricht

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleggingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
		€	€		
<b>Startstand</b>	<b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2024</b>	<b>1.707.585</b>			
Voorraadmutatie	In 2025 zijn 47 nieuwbouw parkeergelegenheden in exploitatie gekomen. Daarnaast zijn 4 eenheden aangekocht en is 1 eenheid in exploitatie gekomen door splitsing. Uit exploitatie zijn 36 eenheden die zijn verkocht; 12 eenheden (waarvan 2 bedrijfsruimtes), die zijn overgeheveld naar voorraad ten behoeve van verkoop, daarnaast zijn 3 eenheden samengevoegd.		-4.025	-0,24%	-0,24%
Vastgoedgegevens	De totale contracthuur is gestegen met €260.448. De totale oppervlakte is afgenomen met 5.059 m2 GO/VVO		46.796	2,74%	2,50%
Methodisch/Validatie	Contracturen van €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd.		1.648	0,10%	2,60%
Marktontwikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van €944,67 naar €1.024,17. De gemiddelde leegwaarde van woongelegenheden is gestegen van €254.807 naar €273.377 (7,29%).		43.137	2,53%	5,13%
Marktontwikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,07% naar 5,90% (0,17%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,84% naar 6,58% (0,26%-punt).		45.027	2,64%	7,77%
<b>Eindstand</b>	<b>Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2025</b>	<b>1.840.168</b>			<b>7,77%</b>

### Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd op basis van aantal eenheden. Er is derhalve geen totale verzekerde som vastgesteld.

Woningstichting Servatius heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze vlmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	2025	2024
Streefhuur	€ 704	€ 686
Onderhoudsnorm	€ 3.532	€ 3.410
Beheerlasten	€ 1.106	€ 1.055

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	<u>953.233.985</u>	<u>935.938.788</u>
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	<u>83.610.190</u>	<u>73.748.464</u>
<b>Totaal beleidswaarde per 31 december</b>	<u><u>1.036.844.175</u></u>	<u><u>1.009.687.252</u></u>

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

**Overzicht gevoeligheidsanalyse beleidswaarde woningportefeuille.**

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde [1]	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur [2]	€ 704	+/- 5 %	€ 75.859	7,3%
Streefhuur	€ 704	-/- 5 %	-€ 97.153	-9,4%
Onderhoud	€ 3.532	+/- 10 %	-€ 139.306	-13,4%
Onderhoud	€ 3.532	-/- 10 %	€ 139.306	13,4%
Beheer	€ 1.106	+/- 10 %	-€ 44.121	-4,3%
Beheer	€ 1.106	-/- 10 %	€ 44.121	4,3%

[1] Het effect op de beleidswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

[2] De 5% stijging van de beleidshuur kan niet ten volle worden benut vanwege aftoppingen door de maximale huur.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.096.440	16.492.052
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-32.286	-20.572.596
Investerings	13.273.452	6.507.545
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-1.914.502	-1.442.459
Overige waardeveranderingen	-725.000	1.111.898
Totaal mutaties 2025	10.601.664	-14.395.612
Boekwaarde per 31 december	12.698.104	2.096.440

**2. Materiële vaste activa**

	2025	2024
	€	€
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	4.912.517	4.795.001
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.881.779	-3.541.760
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.030.738</u>	<u>1.253.241</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	245.479	117.516
Afschrijvingen	-299.455	-340.019
	<u>-53.976</u>	<u>-222.503</u>
Aanschaffingswaarde	5.157.996	4.912.517
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.181.234	-3.881.779
Boekwaarde per 31 december	<u>976.762</u>	<u>1.030.738</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- automatisering: 3 - 5 jaar;
- vervoermiddelen: 5 jaar;
- inventaris: 3 - 10 jaar;

Per balansdatum waren geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa waarbij ingebruikname in het volgende boekjaar zal plaatsvinden.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	3.168.085	2.277.208
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	18.007	18.417
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	105.271	103.759
	<u>3.291.363</u>	<u>2.399.384</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.277.208	2.137.933
Investerings	930.000	170.000
Aandeel in het resultaat	-39.123	-30.725
Stand per 31 december	<u>3.168.085</u>	<u>2.277.208</u>

Het 50% aandelenbelang in Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. is in 2020 voor € 827.534 overgenomen van dochtermaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Van de overnameprijs is € 158.331 destijds verwerkt als goodwill (inmiddels afgeschreven).

Het resultaat van deze vennootschap volgens de jaarrekening van deze vennootschap bedraagt over 2025 € 78.247 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2025 bedraagt € 6.336.170. positief. De investeringen betreffen agiostortingen ter financiering van lopende verplichtingen.

*Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.*

Stand per 1 januari	18.417	18.762
Aandeel in het resultaat	-410	-345
Stand per 31 december	<u>18.007</u>	<u>18.417</u>

Dit betreft een deelneming in Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. te Maastricht. Servatius Ontwikkeling B.V. bezit 27,5% van de geplaatste aandelen, groot € 4.950. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt eveneens € 4.950. De deelneming wordt gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Het resultaat van deze vennootschap over het boekjaar 2025 bedraagt € 1.492 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2025 bedraagt € 65.476 positief.

*Partners in Maatwerk Zuid B.V.*

Stand per 1 januari	103.759	70.260
Aandeel in het resultaat	1.512	33.499
Stand per 31 december	<u>105.271</u>	<u>103.759</u>

Dit betreft een deelneming in Partners in Maatwerk Zuid B.V. te Maastricht. Servatius Ontwikkeling B.V. bezit 33,33% van de geplaatste aandelen, groot € 6.000. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt eveneens € 6.000. De deelneming wordt gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Het resultaat van deze vennootschap over het boekjaar 2025 bedraagt € 4.536 en het eigen vermogen per 31 december 2025 bedraagt € 315.814 positief.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Latente belastingvordering</b>		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	8.035	33.491
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	6.402.000	8.651.000
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	941.196	1.835.815
	<u>7.351.231</u>	<u>10.520.306</u>

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 1.777.000 opgenomen dat binnen 1 jaar verrekend kan worden.

Het waarderingsverschil van de latente belastingvorderingen welke niet tot waardering zijn gebracht in de jaarrekening bedragen nominaal € 611.467.000 negatief. Deze tijdelijke verschillen komen pas dermate laat tot uiting, dat de contante waarde van de latenties tendeert naar nul.

De nominale waarde van de aldus niet gewaardeerde latenties, tegen het actuele vennootschapsbelastingtarief van 25,8%, kan als volgt worden weergegeven:

<b>Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen</b>	2025	2024
	€	€
Materiële vaste activa in exploitatie	-154.455.000	-123.891.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	1.751.000	1.379.000
Woningen i.e. gelabeld voor sloop 1 tot en met 5 jaar	-3.902.000	-3.574.000
Woningen i.e. gelabeld voor verkoop 1 tot en met 5 jaar	-2.222.000	-493.000
Voorraadposities	1.070.000	1.158.000
Totaal	<u>-157.758.000</u>	<u>-125.421.000</u>

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 48.374.953 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

	2025	2024
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	33.491	445.949
Mutaties boekjaar	-25.456	-412.458
Stand per 31 december	<u>8.035</u>	<u>33.491</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2026 tot en met 2030 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2025 bedraagt € 384.490; de commerciële waarde € 365.8569. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 18.634.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,85% (2024: 1,90%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25,8% (2024: 25,8%), bedraagt de latentie € 8.035.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025	2024
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie</i>		
Stand per 1 januari	8.651.000	10.758.000
Mutaties boekjaar	-2.249.000	-2.107.000
Stand per 31 december	6.402.000	8.651.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 25.921.000 (2024: € 35.828.000), als gevolg van het verlies geleden in voorgaande jaren en huidig jaar, omdat het waarschijnlijk is dat er ter hoogte van de gevormde actieve latentie voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,855% (2024: 1,90%) en is gebaseerd op fiscale verliezen welke naar verwachting in de toekomst gecompenseerd kunnen worden. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in het verwachte jaar van gebruik van de verliescompensatie van toepassing is 25,8% (2024: 25,8%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 6.402.000 (2024 € 8.651.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25,8%, bedraagt per 31 december 2025 € 6.688.000 (2024 € 9.243.624). De latentie loopt naar verwachting af in 2029.

### *Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel*

Stand per 1 januari	1.835.815	1.821.800
Mutaties boekjaar	-894.619	14.015
Stand per 31 december	941.196	1.835.815

De latentie fiscaal afschrijvingspotentieel is gevormd indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de commerciële waarde, en de fiscale bodemwaarde afschrijvingen toelaat. De nominale waarde van het afschrijvingspotentieel bedraagt € 4.579.528. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,855% (2024: 1,90%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25,8% (2024: 25,8%), bedraagt de latentie € 941.196 (2024: € 1.835.815).

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa	322.428	338.549
Verstreckte leningen in het kader van de startersrenteregeling	134.599	134.635
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	84.999	83.968
Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers	244.048	296.904
	786.074	854.056

Onder de financiële vaste activa zijn bedragen ter grootte van € 16.122 (Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa) en € 0 (Starters Renteregeling) opgenomen met een looptijd korter dan één jaar; in totaal € 16.122.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025	2024
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	338.549	354.670
Afschrijvingen	-16.121	-16.121
Stand per 31 december	<u>322.428</u>	<u>338.549</u>

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

### *Verstreckte leningen in het kader van de startersrenteregeling*

Stand per 1 januari	134.635	147.958
Aflossingen boekjaar	-36	-13.323
Stand per 31 december	<u>134.599</u>	<u>134.635</u>

Via de Starters Renteregeling krijgt de koper de eerste tien jaar 20% korting op de hypotheekrente. De balanspost vertegenwoordigd het door Servatius hiervoor voorgesloten bedrag. De gemiddelde resterende looptijd van de Startersrenteregeling is afhankelijk van de looptijd van de hypotheek of eerdere woningverkoop. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Over de vordering wordt een rente vergoed.

### *Te verrekenen servicekosten warmtemeters*

Stand per 1 januari	83.968	94.581
Investerings	16.909	4.540
Overige mutaties	-15.878	-15.153
Stand per 31 december	<u>84.999</u>	<u>83.968</u>

De te verrekenen servicekosten warmtemeters betreft warmtemeters, die gedurende de levensduur van 5 jaar, naar rato in rekening worden gebracht als servicekosten. In 2024 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 16.909 (2024: € 4.540). Het kortlopend deel ter grootte van € 16.349 (2024: € 16.000) is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

### *Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers*

Stand per 1 januari	296.904	301.618
Investerings	127.324	156.949
Overige mutaties	-180.180	-161.663
Stand per 31 december	<u>244.048</u>	<u>296.904</u>

De te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers betreft inrichtingen, die gedurende de levensduur van 5 jaar, naar rato in rekening worden gebracht als servicekosten. In 2025 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 127.324. Het kortlopend deel ter grootte van € 155.691 (2024: € 149.375) is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Commerciële posities voor de verkoop	1.542.074	2.392.717

Onder de posities voor de verkoop zijn verschillende soorten vastgoed opgenomen. Er staan ook woningen onder de voorraad voor de verkoop.

	2025	2024
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	2.392.717	1.206.684
Mutaties:		
Overheveling van vastgoed in exploitatie	1.356.035	1.224.717
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	-	-308.684
Overheveling naar vastgoed in ontwikkeling	-1.150.000	-
Verkochte posities	-1.076.678	-
Terugname eerder genomen afwaardering	20.000	270.000
Stand per 31 december	1.542.074	2.392.717

**Voorraad grond**

Voorraad grond	325.000	312.000
----------------	---------	---------

**Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:**

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	312.000	300.000
Terugname eerder genomen afwaardering	13.000	12.000
Stand per 31 december	325.000	312.000

**Voorraad onderhoudsmaterialen**

Onderhoudsmaterialen	163.522	276.512
----------------------	---------	---------

**5. Vorderingen**

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	651.509	590.674
Vertrokken huurders	1.111.320	1.071.020
	<u>1.762.829</u>	<u>1.661.694</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.111.320	-1.071.020
	<u>651.509</u>	<u>590.674</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.071.020	1.094.936
Dotatie	235.184	135.597
Onttrekking	-194.884	-159.513
Stand per 31 december	<u>1.111.320</u>	<u>1.071.020</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overheid</b>		
Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>331.809</u>	<u>284.119</u>

**Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	<u>89.340</u>	<u>378.226</u>
--------------------------------	---------------	----------------

Over het saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing- en zekerheden is niets overeengekomen.

	2025	2024
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	378.226	193.147
Mutaties	-288.886	185.079
Stand per 31 december	<u>89.340</u>	<u>378.226</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen verkochte woning	473.364	-
Overige vorderingen	306.509	145.612
Overige debiteuren	89.696	2.494
Vorderingen inzake projecten	367.300	260.000
Te ontvangen rente bank	53.550	132.791
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	172.040	165.375
	<u>1.462.459</u>	<u>706.272</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overige overlopende activa	<u>217.212</u>	<u>394.915</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

### 6. Liquide middelen

Rabobank	455.581	2.416.188
ING Bank N.V.	8.226.401	10.684.578
Kas	316	251
	<u>8.682.298</u>	<u>13.101.017</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen.

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 171 van dit rapport.

8. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	11.940.336	12.841.642
	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	12.841.642	20.477.720
Dotatie	15.432.601	15.007.019
Onttrekking	-12.610.326	-20.201.524
Vrijval	-3.723.581	-2.441.573
Stand per 31 december	11.940.336	12.841.642

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het nadelig verschil tussen de verwachte projectinvesteringen en de marktwaarde hiervan. De gemiddelde looptijd van de voorzieningen bedraagt 1,3 jaar (2024: 1,3 jaar).

De toevoeging aan de voorziening minus de vrijval, bedraagt over 2025 € 11.709.020. Hiervan ziet € 7.064.205 op renovatieprojecten (249 nieuwe renovatie eenheden in de ORT 2025) en € 4.644.815 op nieuwbouwprojecten (69 nieuwe nieuwbouw eenheden in de ORT 2025).

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening generatiepact	157.179	-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.890	343.064
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	133.009	156.907
Voorziening jubilea personeel	180.488	161.277
	814.566	661.248

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	Stand per 1 januari 2025	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2025
	€	€	€	€
Voorziening generatiepact	-	157.179	-	157.179
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.064	5.240	-4.414	343.890
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VVE	156.907	7.990	-31.888	133.009
Voorziening jubilea personeel	161.277	28.658	-9.447	180.488
Overige voorzieningen	661.248	199.067	-45.749	814.566

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstig te maken loopbaanontwikkelingskosten op basis van de voor deze kosten opgebouwde rechten per 31 december 2025. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

De voorziening voor generatiepact is gevormd voor deelname van personeel in de toekomst, op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	410.583.135	5.155.038	32.135.095	373.293.002
Overige schulden	316.035	-	-	-
	<u>410.899.170</u>	<u>5.155.038</u>	<u>32.135.095</u>	<u>373.293.002</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2025 (bedragen in €)

	2025	2024
Beginsaldo leningen per 1 januari	400.736.731	387.888.909
Reguliere financiering		
Aflossing op leningen	-22.026.812	-7.026.069
Vrijval agio op leningen	-126.784	-126.109
Nieuwe leningen	32.000.000	20.000.000
Subtotaal	<u>9.846.404</u>	<u>12.847.822</u>
Eindsaldo leningen per 31 december	410.583.135	400.736.731
Toename leningportefeuille	9.846.404	12.847.822

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	404.537.640	394.564.452
Gemiddelde rente (%)	2,49%	2,56%
Gemiddelde looptijd (jaren)	21	21
Reële waarde Inclusief 74bp (2024: 87 bp) opslag (€)	348.574.920	379.305.698
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	1.000.000	1.000.000
Gemiddelde rente (%)	2,25%	3,03%
Gemiddelde looptijd (jaren)	3	4
Reële waarde Inclusief 74bp (2024: 87 bp) opslag (€)	1.026.388	1.025.134
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum	5.045.495	5.172.279
Gemiddelde looptijd (jaren)	36	37
Reële waarde (€)	617.404	1.521.080

## Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2025 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99946	30-12-2009	Vast	20.000.000	20.000.000	4,51	15-3-2055	n.v.t.
99947	15-2-2010	Vast	20.000.000	20.000.000	4,5	13-2-2060	n.v.t.
99948	12-4-2010	Vast	20.000.000	20.000.000	4,49	14-4-2059	n.v.t.
99950	4-7-2011	Vast	5.000.000	5.000.000	4,27	4-10-2058	n.v.t.
99951	26-9-2011	Vast	10.500.000	10.500.000	4,24	26-9-2028	n.v.t.
99952	1-11-2011	Vast	10.000.000	10.000.000	3,58	3-11-2031	n.v.t.
99953	15-1-2013	Vast	15.000.000	15.000.000	3,56	15-1-2048	n.v.t.
99955	29-7-2016	Vast	5.000.000	5.000.000	1,21	31-7-2034	n.v.t.
99956	29-7-2016	Vast	10.000.000	10.000.000	1,4	29-7-2056	n.v.t.
99957	16-1-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	2,035	17-1-2052	n.v.t.
99958	16-1-2017	Vast	5.000.000	5.000.000	1,99	17-1-2050	n.v.t.
99959	13-4-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	1,73	13-4-2039	n.v.t.
99960	28-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	1,997	28-8-2046	n.v.t.
99961	28-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	2,009	28-8-2047	n.v.t.
99962	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	2,194	2-3-2054	n.v.t.
99963	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	2,04	3-8-2043	n.v.t.
99964	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	2,008	2-5-2042	n.v.t.
99965	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	1,81	1-6-2038	n.v.t.
99966	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	1,794	1-7-2036	n.v.t.
99967	25-8-2017	Vast	10.000.000	10.000.000	1,887	3-4-2040	n.v.t.
99968	30-4-2019	Vast	5.000.000	5.000.000	1,395	30-7-2047	n.v.t.
99969	30-4-2019	Vast	5.000.000	5.000.000	1,44	30-7-2053	n.v.t.
99971	27-11-2020	Vast	5.000.000	5.000.000	0,48	27-10-2051	n.v.t.
99972	20-4-2021	Vast	5.000.000	5.000.000	-0,471	20-4-2026	n.v.t.
99973	11-5-2021	Vast	10.000.000	10.000.000	0,442	11-11-2037	n.v.t.
99974	11-5-2021	Vast	10.000.000	10.000.000	0,55	11-11-2041	n.v.t.
99976	21-12-2021	Vast	3.571.230	3.571.230	4,86	21-12-2061	n.v.t.
99976	21-12-2021	Agjo	5.548.597	5.045.495	4,86	21-12-2061	n.v.t.
99977	24-2-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,199	24-2-2027	n.v.t.
99978	15-3-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,425	15-3-2030	n.v.t.
99979	19-4-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,564	19-4-2032	n.v.t.
99980	16-5-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,631	16-5-2033	n.v.t.
99981	15-6-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,634	15-6-2034	n.v.t.
99982	13-7-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,684	13-7-2035	n.v.t.
99983	15-7-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	0,797	15-7-2044	n.v.t.
99984	15-9-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	2,619	15-9-2045	n.v.t.
99985	13-10-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	2,559	13-10-2049	n.v.t.
99986	20-10-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	2,419	19-10-2057	n.v.t.
99987	4-11-2022	Vast	5.000.000	5.000.000	2,379	4-11-2061	n.v.t.
99988	13-1-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	2,587	13-1-2049	n.v.t.
99989	30-1-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	2,564	15-7-2050	n.v.t.
99990	15-2-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	2,53	15-2-2051	n.v.t.
99991	14-3-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	2,482	14-3-2053	n.v.t.
99992	30-1-2023	Variabel	5.000.000	1.000.000	4,013	30-4-2029	n.v.t.
99994	11-4-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	3,168	11-10-2033	n.v.t.
99995	22-5-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	2,814	22-5-2058	n.v.t.
99996	6-11-2023	Vast	5.000.000	5.000.000	3,827	6-11-2035	n.v.t.
99997	30-11-2025	Variabel	10.779.000	0	0	30-11-2026	obligo wsw
99998	25-1-2024	Vast	5.000.000	5.000.000	2,974	25-6-2032	n.v.t.
99999	8-4-2024	Vast	5.000.000	5.000.000	2,969	8-4-2030	n.v.t.
100000	25-6-2024	Vast	5.000.000	5.000.000	3,094	25-6-2074	n.v.t.
100001	17-7-2024	Vast	5.000.000	5.000.000	2,983	17-7-2073	n.v.t.
100002	17-1-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	2,597	17-7-2029	n.v.t.
100004	17-1-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	2,835	17-1-2057	n.v.t.
100003	9-1-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	3,147	9-7-2044	n.v.t.
100005	14-3-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	2,685	14-3-2031	n.v.t.
100006	20-3-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	2,929	20-3-2075	n.v.t.
100007	21-7-2025	Vast	5.000.000	5.000.000	3,499	21-7-2045	n.v.t.
1000231	3-7-1989	Annuiteit	936.305	466.410	2,85	3-7-2039	n.v.t.
				<b>410.583.135</b>			

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Leningen o/g	405.428.097	380.583.135
<b>Leningen o/g</b>		
Leningen o/g	400.510.064	375.537.640
Agio leningen	4.918.033	5.045.495
	405.428.097	380.583.135
	2025	2024
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	395.564.452	382.590.521
Opgenomen gelden	32.000.000	20.000.000
Aflossing	-22.026.812	-7.026.069
Stand per 31 december	405.537.640	395.564.452
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.027.576	-20.026.812
Langlopend deel per 31 december	400.510.064	375.537.640

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025	2024
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	5.172.279	5.298.388
Vrijval boekjaar	-126.784	-126.109
Stand per 31 december	5.045.495	5.172.279
Vrijval komend boekjaar	-127.462	-126.784
Langlopend deel per 31 december	4.918.033	5.045.495

Het agio op de leningen is ontstaan in 2021 door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening 2021 verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen. De resterende looptijd van het agio bedraagt 36 jaar.

Het aflossingsbestanddeel van de leningen over 2026 bedraagt € 5.155.038. Voor een bedrag van € 5.000.000 zijn dat eindaflossingen.

### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2025 van de vastrentende leningen bedraagt afgerond nominaal 2,49% (2024: 2,56%). In 2025 bedroeg de rente op de variabele leningen 2,25% (2024: 3,03%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt afgerond 2,49% (2024: 2,56%) De rentebetalingen op de vastrentende leningen vinden eenmaal per jaar plaats. Derhalve is de effectieve rente gelijk aan de nominale rente.

### Looptijd

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen (vastrentende en variabele leningen) bedraagt gemiddeld afgerond 21 jaar (2024: afgerond 21 jaar), voor alleen vastrentende leningen is dit eveneens 21 jaar.

### Zekerheden

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling ten bedrage van ca. € 410 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 74bp opslag, bedraagt voor 2025 € 350.218.712 (marktwaarde 2024: € 381.851.913). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	316.035	306.726

### 10. Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde als gevolg van het kortlopende karakter van de schulden.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	5.155.038	20.153.596
Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.		
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	4.120.785	3.937.387
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting	1.653.750	1.112.240
Loonheffing	463.923	411.050
Vennootschapsbelasting	251.740	1.341.509
	2.369.413	2.864.799
<b>Overige schulden</b>		
Niet vervallen rente leningen	6.083.460	6.328.793
Nog te betalen organisatiekosten	334.522	364.422
Nog te betalen servicekosten	1.101.533	421.303
Nog te betalen onderhoudslasten	386.555	368.830
Nog te betalen kosten renovatie projecten	49.777	56.549
Overige schulden	6.095	1.295
	7.961.942	7.541.192
<b>Overlopende passiva</b>		
Vooruitontvangen vergoeding - bijdrage	355.965	337.965
Vakantiedagen	417.728	394.534
Vooruitontvangen huur	1.291.792	1.062.834
	2.065.485	1.795.333

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligolening*

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 10.779.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie 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 WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

#### *Verkoop onder voorwaarden (Slimmer Kopen)*

In het verleden (2008-2009) heeft Servatius 15 woningen verkocht onder "Slimmer Kopen"-voorwaarden. De koper is daarbij verplicht de woning bij verkoop aan Servatius aan te bieden waarbij wij een terugkooprecht hebben. Sindsdien zijn meerdere woning teruggekocht dan wel is afstand gedaan van het recht op terugkoop. Eind 2025 resteren nog 7 woningen die niet zijn teruggekocht, dan wel waarvan afstand is gedaan van het recht tot terugkoop. Afhankelijk van de hoogte van de verleende korting, deelt Servatius bij terugkoop in de waardeontwikkeling van de woning.

#### *Wet ketenaansprakelijkheid*

Uit de Wet Ketenaansprakelijkheid kunnen verplichtingen tot betaling van loonbelasting/premie volksverzekeringen en premies werknemersverzekeringen voortvloeien.

#### *Borgtocht*

Door Servatius Ontwikkeling B.V. is een borgtocht verplichting aangegaan wegens een door Wyckerpoort Ontwikkeling B.V. aangegane lening bij de Rabobank van € 2.000.000.

#### *Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid*

De Stichting maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Woningstichting Servatius. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de fiscale eenheid:

- Woningstichting Servatius
- Servatius Ontwikkeling B.V.
- B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie)

De Stichting maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting van Woningstichting Servatius. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de fiscale eenheid:

- Woningstichting Servatius
- Servatius Ontwikkeling B.V.
- B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie)

**Meerjarige financiële verplichtingen**

*Leaseverplichtingen*

Door de Woningstichting zijn operationele leaseverplichtingen voor het wagenpark aangegaan tot en met 2030. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- Binnen één jaar € 298.050
- Tussen één jaar en vijf jaren € 1.054.845
- Meer dan vijf jaar € 0

*Huurverplichtingen onroerende zaken*

Woningstichting Servatius heeft een huurcontract afgesloten voor de huur van de kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Wim Duisenbergplanoen 41 t/m 47. Het huurcontract is met ingang van juli 2025 voor 5 jaar verlengd.

De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt:

- 1 de periode niet langer dan een jaar na de balansdatum: € 518.100
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 1.813.351;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0

*Meerjarige ICT-contracten*

Door de Woningstichting is een meerjarige ICT-contracten aangegaan tot en met 2027/2028. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- \* Binnen één jaar € 877.259
- \* Langer dan één jaar en korter dan vijf jaar € 822.676

*Erfpachtverplichtingen*

Met betrekking tot de geactiveerde afkopen erfpacht van de Brede Scholen La Belletsa en de Letterdoes heeft Woningstichting Servatius bij verkoop en/of herontwikkeling van betreffende locaties in de toekomst, recht op 3/8 deel van de netto verkoopopbrengst.

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 180.543 tot het jaar 2034; € 158.735 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 69.432 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexeringen toegepast.

*Investeringsverplichtingen*

De investeringsverplichtingen per 31 december 2025 bedragen € 17.862.163 (exclusief btw). Onder te verdelen is renovatieprojecten € 4.926.327 en nieuwbouwprojecten € 12.935.836.

### *Onderhoudsverplichtingen*

Door de Woningstichting Servatius zijn met diverse contractpartners meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen voor de resterende looptijd van deze contracten bedraagt € 10.425.706.

Per 1 maart 2018 zijn er een drietal raamovereenkomsten afgesloten voor het schilderwerk (inclusief houtrot). Deze raamovereenkomsten hebben een looptijd van 14 jaar. In 2024 heeft een update plaatsgevonden van de geplande werkzaamheden van de komende 7 jaar. Per 31 december 2025 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 12.718.800.

Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2025 verplichtingen ter grootte van € 1.293.752.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 6.371.877
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 16.491.769
- Meer dan vijf jaar € 1.574.612

**10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2025	2024
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woongelegenheden	80.071.921	75.919.974
Niet woongelegenheden	1.724.918	1.644.071
	<u>81.796.839</u>	<u>77.564.045</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.128.602	-1.007.354
Huurderving wegens oninbaarheid	-235.184	-135.597
Huurderving wegens verkoop	-71.097	-44.047
	<u><u>80.361.956</u></u>	<u><u>76.377.047</u></u>

**De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:**

	X € 1.000
Algemene huurverhoging en huurharmonisatie bij mutatie	4.112
Nieuwbouw	7
Aankopen	16
Verkopen en eenheden naar verkoopvoorraad	-88
Overige aanpassingen	-62
	<u><u>3.985</u></u>

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Maastricht	75.481.320	71.715.691
Eijsden-Margraten	4.880.636	4.661.356
	<u><u>80.361.956</u></u>	<u><u>76.377.047</u></u>

**12. Opbrengsten servicecontracten**

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.006.815	3.814.834
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-89.805	-82.678
	<u><u>3.917.010</u></u>	<u><u>3.732.156</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

**13. Lasten servicecontracten**

Servicecontracten	<u><u>4.138.579</u></u>	<u><u>3.909.845</u></u>
-------------------	-------------------------	-------------------------

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2025	2024
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Overige kosten	972.008	942.846
Toegerekende organisatiekosten	5.656.559	5.295.613
	<u>6.628.567</u>	<u>6.238.459</u>

De toegerekende organisatiekosten aan lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels.

**15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Klachten- of dagelijks onderhoud	6.645.591	6.483.909
Planmatig onderhoud	16.350.560	11.039.882
Mutatie-onderhoud	9.197.218	8.238.123
Toegerekende organisatiekosten	5.095.604	4.737.725
	<u>37.288.973</u>	<u>30.499.639</u>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels.

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Belastingen exploitatie	4.642.570	4.439.039
Verzekeringen	455.237	492.812
Erfpacht	38.577	40.976
Overige kosten	58.070	43.789
	<u>5.194.454</u>	<u>5.016.616</u>

**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Verkoop huurwoningen	4.818.021	515.250
Verkoopkosten huurwoningen	-157.684	-30.918
Verkoop bedrijfsonroerend goed en grond	790.849	179.500
Verkoopkosten voorraden	-41.610	-13.240
	<u>5.409.576</u>	<u>650.592</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 39 verkochte eenheden (2024: 2).

In 2025 zijn daarnaast 2 percelen bouwgrond verkocht is één bedrijfs onroerend goed eenheid verkocht (2024: 1).

**18. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten	<u>35.325</u>	<u>35.001</u>
--------------------------------	---------------	---------------

**19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde huurwoningen	3.544.886	412.113
Boekwaarde bedrijfsonroerend goed	747.874	185.196
	<u>4.292.760</u>	<u>597.309</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
<b>20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-15.432.601	-15.007.019
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	3.723.581	2.441.573
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie	-508.273	3.892.321
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-20.957	-58.015
Toegerekende organisatiekosten	-459.062	-452.772
	<u>-12.697.312</u>	<u>-9.183.912</u>
<b>21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	8.025.199	6.260.129
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	116.915.124	86.267.596
	<u>124.940.323</u>	<u>92.527.725</u>
<b>22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>		
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>33.000</u>	<u>282.000</u>
<b>TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<u>112.276.011</u>	<u>83.625.813</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>23. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Vergoeding voor beheer activiteiten	310.391	82.645
Opbrengst zonnepanelen	170.065	133.996
Overige opbrengsten	11.361	11.361
	<u>491.817</u>	<u>228.002</u>
<b>24. Kosten overige activiteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten beheer activiteit en zonnepanelen	409.648	170.150
Kosten zonnepanelen	37.623	30.454
	<u>447.271</u>	<u>200.604</u>

	2025	2024
	€	€
<b>25. Overige organisatiekosten</b>		
Kosten jaarverslaggeving - taxaties - inclusief toegerekende kosten	514.822	486.907
Kosten treasury en personeel en organisatie	134.520	108.599
Governance en bestuur	623.504	632.124
Portfolio- en asset management	191.583	182.414
Kosten personeelsvereniging en OR	6.655	8.594
Obligoheffing WSW	111.518	115.708
Toegerekende organisatiekosten	441.471	396.573
	<u>2.024.073</u>	<u>1.930.919</u>
<b>26. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	255.865	379.598
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	283.170	296.530
Toegerekende organisatiekosten	1.301.721	1.222.977
	<u>1.840.756</u>	<u>1.899.105</u>
<b>27. Financiële baten en lasten</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	3.846	-129
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	283.450	357.250
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.147.928	-10.184.520
	<u>-9.860.632</u>	<u>-9.827.399</u>
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering overige vorderingen	3.846	5.150
Overige waardeveranderingen	-	-5.279
	<u>3.846</u>	<u>-129</u>
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>3.846</u>	<u>5.150</u>
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	<u>-</u>	<u>-5.279</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Vrijval agio lening Vestia	126.784	126.109
Rente banktegoeden	156.666	231.141
	<u>283.450</u>	<u>357.250</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	89.439	84.039
Rente leningen o/g	10.051.630	10.100.481
Overige rente	6.859	-
	<u>10.147.928</u>	<u>10.184.520</u>

## 28. Belastingen

### *Schattingen*

De acute- en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de wettelijke fiscale regels. De toepassing van de wettelijke fiscale regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen fiscale onderhoudslasten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aanslagregeling zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woningstichting Servatius gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute- en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De aanslagregeling is definitief vastgesteld tot en met het jaar 2023. Door de belastingdienst zijn daarbij correcties aangebracht ten opzichte van de ingediende aangiften vennootschapsbelasting. De correcties zien op verwijdering van asbest en aanbrengen van rookmelders. Tegen de aanslagen 2019 t/m 2023 is bezwaar gemaakt. Deze bezwaren zien op de toepassing van de ATAD regeling, maar ook op de verwerking van zonnepanelen. Het ATAD bezwaar is door de Belastingdienst afgewezen; derhalve is een beroepsprocedure gestart. De kans op succes wordt beperkt ingeschat; in de fiscale positie is de ATAD regeling op de thans geldende wettelijke manier toegepast.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 3,32% (2024: positief 4,02%) wordt voornamelijk veroorzaakt door het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie- en het vastgoed in ontwikkeling, afwijkende verkoopresultaten en afwijkende onderhoudskosten. Daarnaast zijn de actieve belastinglatenties tegen contante waarde gewaardeerd. Het toepasselijke belastingtarief is 25,8% (2024: 25,8%). De vennootschapsbelastinglast over het boekjaar 2025 bedraagt € 1.209.991. De fiscale winstberekening 2025 is hierna opgenomen.

De belastinglast over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2025	2024
	€	€
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-894.619	14.015
VpB last boekjaar	-1.209.991	-1.555.033
VpB last vorig boekjaar	39.558	-141.395
Mutatie belastinglatentie verkopen	-25.456	-412.458
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	-2.249.000	-2.107.000
	<u>-4.339.508</u>	<u>-4.201.871</u>

### BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2025 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen 130.704.980

#### *Waarderingsverschillen:*

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.492.293
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	159.975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-124.940.323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-33.000
Mutatie voorziening jubilea personeel	27.654
Afschrijvingen	-1.078.069
Afwijkend verkoopresultaat woningen	1.373.433
Hogere onderhoudskosten renovatieprojecten en lagere onderhoudskosten	-10.956.927

*Saldo waarderingsverschillen* -123.954.964

Niet aftrekbare rente (ATAD) 6.043.039

#### *Fiscale faciliteiten en uitzonderingen*

Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR -2.307.849

Belastbare winst 2025 10.485.206

Carry Forward (verliesverrekening) -5.742.603

Belastbaar bedrag 2025 (verschuldigde VpB hierover € 1.209.991 (reeds betaald € 889.400) 4.742.603

**29. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

	2025	2024
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	-410	-345
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	1.512	33.499
Resultaat deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-39.123	-30.725
	<u>-38.021</u>	<u>2.429</u>

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2025**

**11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.741.157.359		1.617.199.478	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	99.010.395		90.385.567	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.698.104		2.096.440	
		1.852.865.858		1.709.681.485
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		976.762		1.030.738
<b>Financiële vaste activa</b> (30)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.583.999		1	
Latente belastingvordering	7.351.231		10.520.306	
Overige vorderingen	786.074		854.056	
		10.721.304		11.374.363
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.504.074		1.224.720	
Voorraad grond	325.000		312.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	163.522		276.512	
		1.992.596		1.813.232

	31 december 2025		31 december 2024	
	€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	651.509		590.674	
Overheid	331.809		284.119	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.598.543		12.428.982	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	89.340		378.226	
Overige vorderingen	1.449.631		678.426	
Overlopende activa	217.212		394.915	
		6.338.044		14.755.342
<b>Liquide middelen</b>	(31)	5.841.947		8.952.216

<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>1.878.736.511</u>		<u>1.747.607.376</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2025		31 december 2024	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	(32)				
Herwaarderingsreserve		1.401.019.362		1.273.370.399	
Overige reserves		37.545.452		38.866.964	
			1.438.564.814		1.312.237.363
<b>Voorzieningen</b>	(33)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		11.940.336		12.841.642	
Overige voorzieningen		814.566		5.346.202	
			12.754.902		18.187.844
<b>Langlopende schulden</b>	(34)				
Schulden aan kredietinstellingen		405.428.097		380.583.135	
Overige schulden		316.035		306.726	
			405.744.132		380.889.861
<b>Kortlopende schulden</b>	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		5.155.038		20.153.596	
Schulden aan leveranciers		4.120.785		3.937.387	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.369.413		2.864.799	
Overige schulden		7.961.942		7.541.193	
Overlopende passiva		2.065.485		1.795.333	
			21.672.663		36.292.308
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u>1.878.736.511</u>		<u>1.747.607.376</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(36)	80.361.956	76.377.047
Opbrengsten servicecontracten	(37)	3.917.010	3.732.156
Lasten servicecontracten	(38)	-4.138.579	-3.909.845
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(39)	-6.615.653	-6.238.025
Lasten onderhoudsactiviteiten	(40)	-37.288.973	-30.499.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(41)	-5.193.460	-5.014.969
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>31.042.301</b>	<b>34.446.725</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(42)	5.393.554	661.999
Toegerekende organisatiekosten		-35.325	-35.001
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(43)	-4.292.760	-597.309
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.065.469</b>	<b>29.689</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-12.697.312	-9.183.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		124.940.323	92.527.725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(44)	13.000	12.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>112.256.011</b>	<b>83.355.813</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(45)	505.817	240.002
Kosten overige activiteiten		-447.271	-200.604
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>58.546</b>	<b>39.398</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(46)	<b>-2.023.232</b>	<b>-1.930.390</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-1.840.756</b>	<b>-1.899.105</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>140.558.339</b>	<b>114.042.130</b>

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-10.881.570	5.150
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(47) 270.622	329.404
Rentelasten en soortgelijke kosten	(48) -10.147.928	-10.184.520
<b>Financiële baten en lasten</b>	<u>-20.758.876</u>	<u>-9.849.966</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	119.799.463	104.192.164
Belastingen	-4.339.508	-4.201.871
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(49) 10.867.496	268.979
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>126.327.451</u>	<u>100.259.272</u>

**13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2025**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	80.869.585		76.183.531	
Vergoedingen	4.605.517		4.420.175	
Overige bedrijfsontvangsten	515.126		72.010	
Ontvangen interest	208.736		116.855	
Saldo ingaande kasstromen		86.198.964		80.792.571
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-22.456		-43.805	
Betalingen aan werknemers	-8.824.815		-8.504.191	
Onderhoudsuitgaven	-31.284.927		-27.261.342	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.805.640		-15.468.923	
Betaalde interest	-10.400.244		-10.147.371	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-170.747		-167.438	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-464.440		-773.208	
Vennootschapsbelasting	-2.260.202		-619.035	
Saldo uitgaande kasstromen		-69.233.471		-62.985.313
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.965.493		17.807.258
transporteren		16.965.493		17.807.258

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	2025		2024	
	€	€	€	€
Transport		16.965.493		17.807.258
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.427.157		694.750	
Verkoopontvangsten grond	692.327		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.119.484		694.750
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-11.967.115		-8.572.171	
Verbeteruitgaven	-23.622.549		-23.841.438	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-719.654		-187.150	
Sloopuitgaven	-		-28.282	
Investeringen overig	-207.022		-108.552	
Externe kosten bij verkoop	-199.542		-63.073	
Verwerving van materiële vaste activa		-36.715.882		-32.800.666
FVA				
Ontvangsten verbindingen	1.543.566		-	
Ontvangsten overig	3.882		18.473	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		1.547.4488		18.473
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-30.048.950		-32.087.443
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		32.000.000		20.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-22.026.812		-7.026.069
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.973.188		12.973.931
		-3.110.269		-1.306.254
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	8.952.216		10.258.470	
Liquide middelen per 31 december	5.841.947		8.952.216	
Mutatie geldmiddelen		-3.110.269		-1.306.254

## 14 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Woningstichting Servatius heeft in haar enkelvoudige jaarrekening, indien van toepassing, met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 4 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en -verliesrekening.

### **Aandeel resultaat deelnemingen**

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen van Woningstichting Servatius zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening.

### **Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen**

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

30. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	2.583.999	1
	2025	2024
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	10.867.496	268.979
	10.867.497	268.980
Mutatie voorziening deelneming	-8.283.498	-268.979
Stand per 31 december	2.583.999	1

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Commerciële posities voor de verkoop	1.504.074	1.224.720

Onder de posities voor de verkoop zijn verschillende soorten vastgoed opgenomen. Er staan ook woningen onder de voorraad voor de verkoop.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025	2024
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	1.224.720	308.687
Mutaties:		
Overheveling van vastgoed in exploitatie	1.356.035	1.224.717
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	-	-308.684
Verkochte posities	-1.076.681	-
Stand per 31 december	<u>1.504.074</u>	<u>1.224.720</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie)	-	12.428.982
	<u>3.598.543</u>	<u>12.428.982</u>

### *Servatius Ontwikkeling B.V.*

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	3.598.543	3.598.543
Voorziening	3.598.543	3.598.543
	-	-3.598.543
Stand per 31 december	<u>3.598.543</u>	<u>-</u>

Over het saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Ten behoeve van de negatieve netto vermogenswaarde van deze deelneming in 2024 is in dat jaar een voorziening in mindering gebracht op deze vordering.

### *B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (in liquidatie)*

Stand per 1 januari	12.428.982	12.428.982
Aflossing lening u/g	-1.543.566	-
Kwijtschelding lening u/g	-10.885.416	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>12.428.982</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius is in ontbinding. Vóór het ontbindingsbesluit is een deel van de lening afgelost. Het restant van de lening is kwijtgescholden. Voor de kwijtschelding is toestemming verkregen van de Autoriteit Woningcorporaties.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen verkochte woning	473.364	-
Overige vorderingen	306.509	145.612
Overige debiteuren	89.696	2.494
Vorderingen inzake projecten	367.300	260.000
Te ontvangen rente bank	40.722	104.945
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	172.040	165.375
	<u>1.449.631</u>	<u>678.426</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overige overlopende activa	<u>217.212</u>	<u>394.915</u>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

### 31. Liquide middelen

Rabobank	455.581	2.416.188
ING Bank N.V.	5.386.050	6.535.777
Kas	316	251
	<u>5.841.947</u>	<u>8.952.216</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

32. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve	1.401.019.362	1.273.370.399
	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	1.273.370.399	1.182.782.948
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-482.199
Dotatie herwaarderingsreserve	130.570.546	92.121.061
Overige mutaties als gevolg verkoop en uit exploitatie genomen woningen	-2.921.583	-1.051.411
Stand per 31 december	1.401.019.362	1.273.370.399

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen. De mutatie uit hoofde van verkoop bedroeg in 2025 € 2.872.538. In RGS is geen mogelijkheid meer dit apart uit te splitsen van andere mutaties. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

Per 31 december 2025 is in totaal 1.401 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.273 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald, en is daarmee conform de in Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 803 miljoen (2024: € 698 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Servatius. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurder staat van het 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 Woningstichting Servatius 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 zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2025	2024
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	38.866.964	29.195.143
Resultaatbestemming boekjaar	126.327.451	100.259.272
Mutatie herwaarderingsreserve	-127.648.963	-90.587.451
Stand per 31 december	<u>37.545.452</u>	<u>38.866.964</u>

Verwerking van het resultaat:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het resultaat over 2025 ad € 126.327.451 toegevoegd aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

### 33. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening generatiepact	157.179	-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.890	343.064
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	133.009	156.907
Voorziening jubilea personeel	180.488	161.277
Voorziening deelnemingen	-	4.684.954
	<u>814.566</u>	<u>5.346.202</u>

	Stand per 1 januari 2025	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2025
	€	€	€	€	€
Voorziening generatiepact	-	157.179	-	-	157.179
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.064	5.240	-4.414	-	343.890
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	156.907	7.990	-31.888	-	133.009
Voorziening jubilea personeel	161.277	28.658	-9.447	-	180.488
Voorziening deelnemingen	4.684.954	-	-	-4.684.954	-
Overige voorzieningen	<u>5.346.202</u>	<u>199.067</u>	<u>-45.749</u>	<u>-4.684.954</u>	<u>814.566</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige te maken loopbaanontwikkelingskosten op basis van de voor deze kosten opgebouwde rechten per 31 december 2025. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2024: 2,6%).

De voorziening voor generatiepact is gevormd voor deelname van personeel in de toekomst, op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

### Voorziening deelnemingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorziening deelnemingen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	-	4.684.954

### 34. Langlopende schulden

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	405.428.097	373.293.002	380.583.135	358.454.071
Overige schulden	316.035	-	306.726	-
	<u>405.744.132</u>	<u>373.293.002</u>	<u>380.889.861</u>	<u>358.454.071</u>

**35. Kortlopende schulden**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Niet vervallen rente leningen	6.083.460	6.328.793
Nog te betalen organisatiekosten	334.522	364.422
Nog te betalen servicekosten	1.101.533	421.303
Nog te betalen onderhoudslasten	386.555	368.830
Nog te betalen kosten renovatie projecten	49.777	56.549
Overige schulden	6.095	1.296
	<u>7.961.942</u>	<u>7.541.193</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€	€
<b>36. Huuropbrengsten</b>		
Woongelegenheden	80.071.921	75.919.974
Niet woongelegenheden	1.724.918	1.644.071
	<u>81.796.839</u>	<u>77.564.045</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.128.602	-1.007.354
Huurderving wegens oninbaarheid	-235.184	-135.597
Huurderving wegens verkoop	-71.097	-44.047
	<u>80.361.956</u>	<u>76.377.047</u>
<b>37. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.006.815	3.814.834
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-89.805	-82.678
	<u>3.917.010</u>	<u>3.732.156</u>
<b>38. Lasten servicecontracten</b>		
Servicecontracten	<u>4.138.579</u>	<u>3.909.845</u>
<p>Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorafgaande jaar.</p>		
<b>39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Overige kosten	959.094	942.412
Toegerekende organisatiekosten	5.656.559	5.295.613
	<u>6.615.653</u>	<u>6.238.025</u>
<p>De toegerekende organisatiekosten aan lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels.</p>		
<b>40. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Klachten- of dagelijks onderhoud	6.645.591	6.483.909
Planmatig onderhoud	16.350.560	11.039.882
Mutatie-onderhoud	9.197.218	8.238.123
Toegerekende organisatiekosten	5.095.604	4.737.725
	<u>37.288.973</u>	<u>30.499.639</u>

	2025	2024
	€	€
<b>41. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen exploitatie	4.641.576	4.437.392
Verzekeringen	455.237	492.812
Erfpacht	38.577	40.976
Overige kosten	58.070	43.789
	<u>5.193.460</u>	<u>5.014.969</u>
<b>TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<u>31.042.301</u>	<u>34.446.725</u>
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>42. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
<p>Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.</p>		
Verkoop huurwoningen	4.818.021	515.250
Verkoopkosten huurwoningen	-157.684	-30.918
Verkoop bedrijfsonroerend goed en grond	774.827	179.500
Verkoopkosten voorraden	-41.610	-1.833
	<u>5.393.554</u>	<u>661.999</u>
<p>De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 39 verkochte eenheden (2024: 2).                      In 2025 zijn daarnaast 2 percelen bouwgrond verkocht is één bedrijfs onroerend goed eenheid verkocht (2024: 1).</p>		
<b>43. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Boekwaarde huurwoningen	3.544.886	412.113
Boekwaarde bedrijfsonroerend goed	747.874	185.196
	<u>4.292.760</u>	<u>597.309</u>
<b>TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<u>1.065.469</u>	<u>29.689</u>
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>		
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>13.000</u>	<u>12.000</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2025	2024
	€	€
<b>45. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Vergoeding voor beheer activiteiten	324.391	94.645
Opbrengst zonnepanelen	170.065	133.996
Overige opbrengsten	11.361	11.361
	<u>505.817</u>	<u>240.002</u>
<b>46. Overige organisatiekosten</b>		
Kosten jaarverslaggeving - taxaties - inclusief toegerekende kosten	514.822	486.907
Kosten treasury en personeel en organisatie	134.520	108.599
Governance en bestuur	623.504	632.124
Portfolio- en asset management	191.583	182.414
Kosten personeelsvereniging en OR	6.655	8.594
Obligheffing WSW	111.518	115.708
Toegerekende organisatiekosten	440.630	396.044
	<u>2.023.232</u>	<u>1.930.390</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Kwijtschelding lening u/g B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-10.885.416	-
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	3.846	5.150
	<u>-10.881.570</u>	<u>5.150</u>
De kwijtschelding van de lening u/g aan B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius was noodzakelijk om deze vennootschap te kunnen ontbinden.		
<b>47. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Vrijval agio lening Vestia	126.784	126.109
Rente banktegoeden	143.838	203.295
	<u>270.622</u>	<u>329.404</u>
<b>48. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Disagio lening WSW	89.439	84.039
Rente leningen o/g	10.051.630	10.100.481
Overige rente	6.859	-
	<u>10.147.928</u>	<u>10.184.520</u>

**49. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>10.867.496</u>	<u>268.979</u>

Het resultaat van Servatius Ontwikkeling B.V. is hoog. Dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius in liquidatie is. Hierdoor heeft Servatius Ontwikkeling B.V. geen voorziening deelneming meer hoeven te vormen voor B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. De voorziening van 2024 is derhalve vrijgefallen in het resultaat 2025 van Servatius Ontwikkeling B.V. en is de oorzaak van het hoge positieve resultaat van deze vennootschap.

**17 OVERIGE INFORMATIE**

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die van invloed zijn op de financiële positie per balansdatum. Wel is Woningstichting Servatius per 1 januari 2026 juridisch gefuseerd met Woningstichting Berg en Terblijt.

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024**

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de RvC-vergadering gehouden op 16 mei 2025. De RvC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Bestemming van de winst 2025**

De directie stelt voor om de winst over 2025 ad € 126.327.451 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2025	2024
	€	€
<b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>		
Lonen en salarissen	6.880.570	6.460.120
Sociale lasten	1.293.193	1.191.382
Pensioenlasten	959.617	850.768
Overige personeelskosten	1.623.865	1.177.134
	<u>10.757.245</u>	<u>9.679.404</u>

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 109 werknemers in dienst (2024: 107). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: -).

	2025	2024
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	17	16
Bedrijfsvoering	27	30
Vastgoed	9	9
Klant & Wonen	32	30
Klant & Techniek	24	22
	<u>109</u>	<u>107</u>

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Servatius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- ♦ Er is sprake van een middelloonregeling.
- ♦ Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- ♦ De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- ♦ De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- ♦ Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- 1 Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- 2 De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 3 Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

	2025	2024
	€	€
<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	299.455	340.019
	<u>299.455</u>	<u>340.019</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	2025	2024
	€	€
<b>Accountants honoraria (inclusief btw)</b>		
Controle van de jaarrekening	182.018	188.068
Andere controlewerkzaamheden	22.472	22.472
	<u>204.490</u>	<u>210.540</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningstichting Servatius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. en externe onafhankelijke accountant zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Ten behoeve van fiscale advisering en andere niet-controlediensten zijn geen werkzaamheden verricht.

18 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.741.157.359	-	1.617.199.478	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	99.010.395	-	90.385.567
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.431.737	5.266.367	2.096.440	-
	<u>1.748.589.096</u>	<u>104.276.762</u>	<u>1.619.295.918</u>	<u>90.385.567</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	976.762	-	1.030.738	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	2.583.999	-	1
Vordering op participanten	-	1.642.926	-	6.000.000
Deelneming niet-DAEB	113.670.617	-	104.935.097	-
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.900.000	-	3.900.000	-
Latente belastingvordering	5.733.235	1.617.996	8.652.577	1.867.729
Overige vorderingen	781.911	4.163	850.125	3.931
	<u>124.085.763</u>	<u>5.849.084</u>	<u>118.337.799</u>	<u>7.871.661</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.176.607	327.467	343.039	881.681
Voorraad grond	-	325.000	-	312.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	163.522	-	276.512	-
	<u>1.340.129</u>	<u>652.467</u>	<u>619.551</u>	<u>1.193.681</u>

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	614.427	37.082	557.902	32.772
Overheid	331.809	-	279.335	4.784
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.598.543	-	12.428.982
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	89.340	-	378.226	-
Overige vorderingen	940.555	509.076	608.719	69.707
Overlopende activa	204.436	12.776	362.619	32.296
	<u>2.180.567</u>	<u>4.157.477</u>	<u>2.186.801</u>	<u>12.568.541</u>
<b>Liquide middelen</b>	1.470.657	4.371.290	6.615.937	2.336.279
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>4.991.353</u>	<u>9.181.234</u>	<u>9.422.289</u>	<u>16.098.501</u>

<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>1.878.642.974</u>	<u>119.307.080</u>	<u>1.748.086.744</u>	<u>114.355.729</u>
----------------------	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.331.415.793	69.603.569	1.212.353.585	61.016.814
Overige reserves	-19.178.430	35.331.528	-375.494	36.409.443
Resultaat boekjaar	126.327.451	8.735.520	100.259.272	7.508.840
	<u>1.438.564.814</u>	<u>113.670.617</u>	<u>1.312.237.363</u>	<u>104.935.097</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	11.751.640	188.696	12.655.965	185.677
Overige voorzieningen	814.566	-	661.248	4.684.954
	<u>12.566.206</u>	<u>188.696</u>	<u>13.317.213</u>	<u>4.870.631</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	405.428.097	-	380.583.135	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.642.926	-	6.000.000	-
Waarborgsommen	212.324	103.711	197.768	108.958
Schulden aan participanten	-	3.900.000	-	3.900.000
	<u>407.283.347</u>	<u>4.003.711</u>	<u>386.780.903</u>	<u>4.008.958</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	5.155.038	-	20.153.596	-
Schulden aan leveranciers	3.141.762	979.023	3.711.969	225.418
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.064.136	305.277	2.665.196	199.603
Overige schulden	7.876.815	85.127	7.484.775	56.418
Overlopende passiva	1.990.856	74.629	1.735.729	59.604
	<u>20.228.607</u>	<u>1.444.056</u>	<u>35.751.265</u>	<u>541.043</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>1.878.642.974</u></u>	<u><u>119.307.080</u></u>	<u><u>1.748.086.744</u></u>	<u><u>114.355.729</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	75.740.199	4.621.757	72.032.974	4.344.073
Opbrengsten servicecontracten	3.777.525	139.485	3.607.527	124.629
Lasten servicecontracten	-3.898.806	-239.773	-3.642.993	-266.852
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.209.844	-405.809	-5.880.878	-357.147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.293.415	-2.995.558	-28.638.646	-1.860.993
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.893.244	-300.216	-4.739.146	-275.823
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>30.222.415</b>	<b>819.886</b>	<b>32.738.838</b>	<b>1.707.887</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.456.671	1.936.883	488.399	173.600
Toegerekende organisatiekosten	-33.281	-2.044	-32.996	-2.005
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.012.142	-1.280.618	-412.113	-185.196
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>411.248</b>	<b>654.221</b>	<b>43.290</b>	<b>-13.601</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.356.736	-340.576	-8.788.860	-395.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116.915.124	8.025.199	86.267.596	6.260.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	13.000	-	12.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>104.558.388</b>	<b>7.697.623</b>	<b>77.478.736</b>	<b>5.877.077</b>
Opbrengsten overige activiteiten	501.636	4.181	237.320	2.682
Kosten overige activiteiten	-441.143	-6.128	-190.844	-9.760
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>60.493</b>	<b>-1.947</b>	<b>46.476</b>	<b>-7.078</b>

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

---

<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.913.707	-109.525	-1.826.064	-104.326
<b>Leefbaarheid</b>	-1.840.756	-	-1.899.105	-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	131.498.081	9.060.258	106.582.171	7.459.959
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	3.846	-10.885.416	5.150	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	341.954	69.274	400.771	88.023
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.217.164	-71.370	-10.272.540	-71.370
<b>Financiële baten en lasten</b>	-9.871.364	-10.887.512	-9.866.619	16.653
<b>Resultaat voor belastingen</b>	121.626.717	-1.827.254	96.715.552	7.476.612
Belastingen	-4.034.786	-304.722	-3.965.120	-236.751
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	8.735.520	10.867.496	7.508.840	268.979
<b>Resultaat na belastingen</b>	126.327.451	8.735.520	100.259.272	7.508.840

---

---

**Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	76.237.113	4.632.472	71.838.306	4.345.225
Vergoedingen	4.470.733	134.784	4.292.864	127.311
Overige bedrijfsontvangsten	516.192	-1.066	66.486	5.524
Ontvangen interest	280.068	69.275	188.222	88.023
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.504.106	4.835.465	76.385.878	4.566.083
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	22.456	-	43.805	-
Betalingen aan werknemers	8.371.182	453.633	8.065.819	438.372
Onderhoudsuitgaven	28.650.099	2.634.828	25.692.118	1.569.224
Overige bedrijfsuitgaven	14.944.401	861.239	14.589.522	879.401
Betaalde interest	10.469.480	71.370	10.235.391	71.370
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	168.333	2.414	164.445	2.993
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	464.440	-	773.208	-
Vennootschapsbelasting	2.125.884	134.318	523.676	95.359
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-65.216.275	-4.157.802	-60.087.984	-3.056.719
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	16.287.831	677.663	16.297.894	1.509.364
transporteren	16.287.831	677.663	16.297.894	1.509.364

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.287.831	677.663	16.297.894	1.509.364
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.410.615	1.038.657	515.250	179.500
Verkoopontvangsten grond	215.000	477.327	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.625.615	1.515.984	515.250	179.500
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	7.434.217	4.532.899	5.540.154	3.032.017
Verbeteruitgaven	23.170.752	451.797	23.708.918	132.520
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	719.654	1.022.115	187.150	-
Sloopuitgaven	-	-	-	28.282
Investerings overig	207.022	-	108.552	-
Externe kosten bij verkoop	147.077	52.465	57.173	5.900
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-31.678.722	-6.059.276	-29.601.947	-3.198.719
	-27.053.107	-4.543.292	-29.086.697	-3.019.219
<i>FVA</i>				
Uitgaven verbindingen	-	1.543.566	-	-
Ontvangsten overig	3.882	4.357.074	18.473	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.882	5.900.640	18.473	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-27.049.225	1.357.348	-29.068.224	-3.019.219
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	32.000.000	-	20.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	22.026.812	-	7.026.069	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	4.357.074	-	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-26.383.886	-	-7.026.069	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	5.616.114	-	12.973.931	-
	-5.145.280	2.035.011	203.601	-1.509.855

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	-5.145.280	2.035.011	203.601	-1.509.855
Liquide middelen per 1 januari	6.615.937	2.336.279	6.412.336	3.846.134
Liquide middelen per 31 december	1.470.657	4.371.290	6.615.937	2.336.279
	-5.145.280	2.035.011	203.601	-1.509.855

**WNT-VERANTWOORDING 2025 WONINGSTICHTING SERVATIUS**

De WNT is van toepassing op Woningstichting Servatius.

Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woningstichting Servatius is € 230.000 (Klasse G). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

**1. Bezoldiging topfunctionarissen**

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### Gegevens 2025

Bedragen x € 1

L.P.H. Breukers

#### Functiegegevens

Directeur -  
Bestuurder  
01-01 t/m 31-12  
1,0  
Ja

Aanvang en einde functievervulling in 2025

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

198.329

Beloningen betaalbaar op termijn

22.551

*Subtotaal*

220.880

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

230.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

#### Bezoldiging

220.880

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

-

### Gegevens 2024

#### Functiegegevens

Directeur -  
Bestuurder  
01-01 t/m 31-12  
1,0  
Ja

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Omvang dienstverband 2024 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)

Dienstbetrekking?

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

162.653

Beloningen betaalbaar op termijn

22.666

*Subtotaal*

185.319

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

218.000

#### Bezoldiging

185.319

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12 is voor Woningstichting Servatius niet van toepassing.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>H.M. Loozen</b>	<b>A.M.J. van Atteveld</b>	<b>A.M.J. van Atteveld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 19/4	20/4 - 31/12	1/1 - 19/4
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	10.303	24.197	6.868
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.965	20.119	5.961
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	8.965	20.119	5.961
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	8.965	20.119	5.961
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
<b>Gegevens 2024</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	26.984	-	18.549
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	26.984	-	18.549
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	32.700	-	21.800

Woningstichting Servatius te Maastricht

---

Bedragen x € 1	K.E.A Lindelauf	J.M.C. Rijvers	C.G.H.M. Stallenberg
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/01
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	23.000	23.000	1.953
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.619	18.607	1.532
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>18.619</u>	<u>18.607</u>	<u>1.532</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>18.619</u>	<u>18.607</u>	<u>1.532</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
<b>Gegevens 2024</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	5/7 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.440	8.545	17.440
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>17.440</u>	<u>8.545</u>	<u>17.440</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	21.800	10.721	21.800

Bedragen x € 1	M.B.P.M. Visser	S. van Kessel
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	16/5 - 31/12	16/5 - 31/12
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	14.493	14.493
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.488	11.756
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	11.488	11.756
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	11.488	11.756
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-
<b>Gegevens 2024</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.	N.v.t.

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

### Ondertekening van de jaarrekening door directeur-bestuurder

#### *Opmaak jaarrekening*

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Maastricht, 29 mei 2026

L.P.H. Breukers

**Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan**

Maastricht, 29 mei 2026

K.E.A. Lindelauf, voorzitter Raad van Commissarissen

J.M.C. Rijvers, lid Raad van Commissarissen

M.B.P.M Visser

S.F.A. van Kessel

**OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Woningstichting Servatius is geen regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

**2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Woningstichting Servatius

## Verklaring over de jaarrekening 2025

---

### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woningstichting Servatius ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025 van Woningstichting Servatius te Maastricht gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2025; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122, 6202 NC Maastricht, T: 088 792 00 43, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

\*PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

## **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Onafhankelijkheid**

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Servatius zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

## **Onze controleaanpak**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

### **Samenvatting en context**

Woningstichting Servatius is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de gemeente Maastricht. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf ‘Materialiteit’.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directeur-bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 'oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden' van de jaarrekening heeft Woningstichting Servatius de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de directeur-bestuurder worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, marktwaarde van de leningen, de scheiding DAEB/niet-DAEB en de frauderisico's ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en de vastgoed gerelateerde inkopen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting Servatius. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering en waardering van leningen in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €18.500.000

Specifieke materialiteit: €1.800.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

## Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

<b>Materialiteit voor de groep</b>	€18.500.000
------------------------------------	-------------

<b>Specifieke materialiteit</b>	€1.800.000
---------------------------------	------------

---

**Hoe is de materialiteit bepaald**

Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting Servatius.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

---

**De overwegingen voor de gekozen benchmark**

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

---

**Materialiteit voor groepsonderdelen**

Aan elk groepsonderdeel, binnen de reikwijdte van onze controle, is, op basis van onze oordeelsvorming, een materialiteit toegerekend die lager ligt dan de materialiteit voor de groep als geheel.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €925.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €90.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### **De reikwijdte van onze groepscontrole**

Woningstichting Servatius is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Servatius. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in de toelichting 'lijst met kapitaalbelangen' van de jaarrekening van Woningstichting Servatius.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Woningstichting Servatius zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<b>Opbrengsten</b>	100%
<hr/>	
<b>Balanstotaal</b>	100%
<hr/>	
<b>Resultaat voor belasting</b>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

### ***Woningstichting Servatius maakt gebruik van een serviceprovider***

Woningstichting Servatius maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Servatius en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 7. 'risicomanagement' van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van de directeur-bestuurder, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij de de directeur-bestuurder en het senior management (waaronder de concerncontroller) en de raad van commissarissen om hun fraudebewustzijn te evalueren.

Wij hebben de directeur-bestuurder, het management (waaronder de concerncontroller en de financieel directeur) en de raad van commissarissen gevraagd of zij op de hoogte waren van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Het risico dat de directeur-bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt</b></p> <p>De directeur-bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directeur-bestuurder met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>• schattingen;</li> <li>• significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder.</p>	<p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de directeur-bestuurder, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de directeur-bestuurder.</p>
<p><b>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</b></p> <p>Woningstichting Servatius kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude die betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directeur-bestuurder en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.</p> <p><b>Het risico van onvolledigheid in de verkoopopbrengsten uit vastgoed aan anderen dan woningcorporaties of individuele particulieren door het aangaan van niet-zakelijke verkooptransacties</b></p> <p>Een beslissingsbevoegde in het verkooptraject kan worden omgekocht door een toekomstig eigenaar waarbij de verkoop tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. Een uitwerking hiervan is de ABC-transactie waarbij vastgoed tegen een niet-zakelijke lage prijs wordt verkocht aan een tussenpartij en direct tegen een zakelijke prijs wordt doorverkocht.</p> <p>Ook kan een beslissingsbevoegde in het verkooptraject verkopen gunnen aan een bedrijf waar hij (indirect) persoonlijk belang in heeft, en waar onder zakelijke omstandigheden een andere keuze zou zijn gemaakt (belangenverstrengeling). De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van de verkoop van vastgoed.</p> <p>Ten aanzien van het risico op onvolledigheid in de opbrengsten van verkopen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verkooptransacties aan anderen dan corporaties of individuele particulieren tot stand zijn gekomen. Voor zover materieel hebben wij deze transacties door middel van een deelwaarneming getoetst op zakelijkheid, onder andere door kadastrale recherche op doorverkopen, betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, beoordelen van nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en het beoordelen van eventuele taxaties.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
onvolledig kunnen zijn door een te lage verkoopprijs, specifiek voor verkocht vastgoed met uitzondering van verkopen aan andere woningcorporaties of individuele particulieren.	

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

### Controleaanpak continuïteit

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder te evalueren omvatten onder andere:

- Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden en door de directeur-bestuurder te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.

- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directeur-bestuurder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directeur-bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directeur-bestuurder over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

#### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde Paragraaf '5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva - Vastgoedbeleggingen (pagina 97-110) en '1. Vastgoedbeleggingen - DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' (pagina 128-131)</b></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 €1.840.167.754 Voor deze waardering past Woningstichting Servatius de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directeur-bestuurder.</p> <p>De directeur-bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directeur-bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateurs geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directeur-bestuurder aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de directeur-bestuurder ingeschakelde taxateurs hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateurs en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de directeur-bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de directeur-bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woningstichting Servatius met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directeur-bestuurder ingeschakelde taxateur aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.</p> <p>Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
<p><b>Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie</b></p> <p><b>Paragraaf '5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva - Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting)' (pagina 111-112) en '1. Beleidswaarde' (pagina 131-133)</b></p> <p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.</p> <p>Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de beleidswaarde door Woningstichting Servatius bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.</p> <p>Door het belang van de beleidswaarde in het kader van de financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningstichting Servatius en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder in de controle betrokken.</p> <p>Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directeur-bestuurder.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.</p> <p>Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting wordt gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.</p>

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
	<p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

---

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

## **Naleving vereisten van Regelgevende Technisch Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

---

### **Onze benoeming**

Wij zijn vanaf het boekjaar 2017 benoemd als externe accountant van Woningstichting Servatius door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 9 jaar accountant van de toegelaten instelling.

---

## **Geen verboden diensten**

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

---

## **Geleverde diensten**

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

## **Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole**

---

### **Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige ongedeelde verantwoordelijkheid voor ons oordeel.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Maastricht, 29 mei 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel is getekend door drs. E.M.A van Heugten RA



## **Servatius Wonen & Vastgoed**

Wim Duisenbergplantsoen 41

6221 SE Maastricht

T (043) 328 43 00

M [servatius@servatius.nl](mailto:servatius@servatius.nl)

*Voor het opstellen van dit verslag is ondersteuning van Microsoft Copilot gebruikt. Copilot hielp bij het structureren en formuleren van de tekst; de uiteindelijke inhoud is vastgesteld door Servatius.*

