



**Servatius
Jaarverslag
2024**



*Samen
voor een
thuis!*



Ontmoeten





Inhoudopgave

Voorwoord	3		
1. 2024 in hoofdlijnen	6	6. Organisatiekracht	58
1.1 Externe ontwikkelingen	7	6.1 Organisatie en structuur	59
1.2 Uitdagingen	8	6.2 Governance	64
1.3 Successen	9	6.3 Overzicht financiën	66
2. Koersplan	11	7. Risicomanagement	76
2.1 Missie	12	7.1 Risicobereidheid	77
2.2 Verbindende krachten	12	7.2 Risico dashboard	77
2.3 Uitvoeringsagenda	14	7.3 Audits	80
3. Bewonerskracht	15	8. Verslag van de raad van commissarissen	81
3.1 Bewonersparticipatie	16	8.1 Inleiding	82
3.2 Wonen en zorg	22	8.2 Over besturen en toezichthouden	83
3.3 Wooncomfort	23	8.3 Toezicht, werkgeverschap en klankbordfunctie	83
3.4 Service en ondersteuning	24	8.4 Samenstelling, functioneren en bezoldiging	84
4. Veerkracht	28	8.5 Commissies en vergaderingen	86
4.1 Leefbaarheid	29	8.6 Tot slot	88
4.2 Woningvoorraad en kwaliteit	31	Jaarrekening	90
4.3 Duurzaamheid	39	Overige gegevens	204
4.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	45		
5. Coalitiekracht	47		
5.1 Huurdersvereniging Servaassleutel	48		
5.2 Netwerkpartners	49		
5.3 Regionale samenwerkingsinitiatieven	55		
5.4 Berg en Terblijt	57		

Voorwoord





Het thema van ons jaarverslag 2024 is 'ontmoeten'. In de interactie tussen mensen ontstaan mooie dingen. Dit jaar hebben we op verschillende manieren ervaren hoe waardevol en krachtig ontmoetingen kunnen zijn. Door samen te komen en ideeën uit te wisselen, hebben we nieuwe inzichten gekregen en sterke verbindingen opgebouwd. Deze ontmoetingen hebben ons geholpen om beter in te spelen op de behoeften van onze bewoners en om gezamenlijk te werken aan een betere leefomgeving.

Ontmoeten met bewoners

Bewonerskrachten zijn actieve bewoners die de leefbaarheid in hun wijken verbeteren door toezicht te houden en medebewoners aan te spreken op opvallende zaken. Wij hebben het aantal bewonerskrachten zien groeien naar 83. Deze betrokkenheid helpt ons om door te ontwikkelen naar gemeenschapskracht, waarbij bewoners samen de leefbaarheid in hun wijken verbeteren. Door deze ontmoetingen hebben we waardevolle inzichten gekregen en kunnen we beter inspelen op de behoeften van onze bewoners.

Ontmoeten met coalitiepartners

Samen met onze partners hebben we gewerkt aan initiatieven zoals het Deltaplan, complex overstijgend aanbesteden en de Bouwstroom. Deze samenwerkingen zijn essentieel om onze doelen te bereiken en de kwaliteit van wonen te verbeteren. Door regelmatig te overleggen en ideeën uit te wisselen, hebben we sterke coalities gevormd die bijdragen aan duurzame en innovatieve oplossingen. Dit jaar hebben we ook onze samenwerking met de woningcorporatie Berg & Terblijt versterkt. Vanaf 1 januari 2025 beheren we de woningen en we hebben plannen om op 1 januari 2026 juridisch te fuseren.

Ontmoeten met collega's

Het gaat niet alleen om de waardevolle interacties met bewoners en coalitiepartners, maar ook om de ontmoetingen met collega's. Deze interne ontmoetingen zijn de kern van onze samenwerking, innovatie en groei. Binnen Servatius creëren we een cultuur van verbinding, waar elke ontmoeting een kans biedt om te leren, te inspireren en positieve verandering teweeg te brengen. Samen maken we het verschil.

Kortom, 2024 was een jaar waarin ontmoeten centraal stond en waarin we samen met bewoners, partners en collega's mooie stappen hebben gezet. We kijken uit naar een toekomst waarin we deze ontmoetingen blijven koesteren en verder uitbouwen, zodat we samen een positieve impact kunnen maken op onze gemeenschap.

Leon Breukers

directeur-bestuurder



Ontmoeten



1

2024 in hoofdlijnen

1.1 Externe ontwikkelingen

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Bij Servatius nemen we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus. We streven ernaar om inclusieve en leefbare gemeenschappen te creëren. Dit betekent dat we niet alleen zorgen voor goede en betaalbare woningen, maar ook initiatieven ondersteunen die het welzijn van bewoners bevorderen en armoede bestrijden. Door samen te werken met maatschappelijke organisaties kunnen we een positieve impact hebben op de levens van veel mensen.

Woontop

De Nationale Prestatieafspraken zijn herijkt tijdens de Woontop op 11 december 2024. Het kabinet, Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hebben nieuwe afspraken gemaakt die gelden van 2025 tot 2035. Deze afspraken richten zich op het versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen, het matigen van de huurstijging en het verbeteren van de leefbaarheid en verduurzaming van woningen.

De herijking biedt voordelen voor woningcorporaties. Dankzij vereenvoudigde regels en snellere vergunningprocedures kunnen corporaties sneller en op meer locaties betaalbare woningen bouwen. De financiële ondersteuning van het Rijk en gemeenten maakt het mogelijk om te investeren in zowel nieuwbouw als verduurzaming, zonder de financiële stabiliteit in gevaar te brengen. Bovendien bieden de afspraken houvast en duidelijkheid voor de lange termijn, waardoor corporaties beter kunnen plannen en samenwerken met gemeenten en andere partners. De herijking biedt ook voordelen voor bewoners. Door de bouw van jaarlijks 100.000 nieuwe woningen, waarvan twee derde betaalbaar is, wordt de beschikbaarheid van betaalbare woningen vergroot. Daarnaast zorgt de verduurzaming van de woningvoorraad voor lagere energiekosten en een comfortabeler woonklimaat. Investerings in de openbare ruimte en sociale initiatieven dragen bij aan een verbeterde leefomgeving.

Voorgenomen huurbevriezing 2025 en 2026

Tijdens het opmaken van dit jaarverslag heeft het kabinet in de voorjaarsnota op 16 april 2025 besloten tot huurbevriezing van sociale huurwoningen in 2025 en 2026. Dit besluit is nog niet opgenomen in wet- en regelgeving. Als de huurbevriezing definitief doorgaat, leidt dit tot een daling van de toekomstige jaarlijkse huuropbrengsten van circa €5 miljoen in vergelijking waarmee in de meerjarenbegroting en de jaarrekening 2024 bij het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de beleidswaarde, rekening is gehouden. Ook onze beleidswaarde zou circa €48 miljoen lager zijn als de huurbevriezing op 31 december 2024 wet zou zijn geweest. Hoewel onze ratio's op basis van de huidige doorrekening aan de externe normen zullen blijven voldoen, zullen we onze ambities op de middellange termijn moeten bijstellen en kunnen de Nationale Prestatieafspraken in het gedrang komen ten aanzien van de beschikbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid) van de woningen vanuit de geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Digitalisering

Digitalisering heeft ook de woningcorporaties bereikt. Door slimme software en datagedreven oplossingen te omarmen, kunnen corporaties hun processen efficiënter maken en de communicatie met bewoners verbeteren. Denk aan digitale platforms waar bewoners eenvoudig onderhoudsverzoeken kunnen indienen of informatie kunnen vinden over hun woning. Deze technologische vooruitgang helpt niet alleen om kosten te besparen, maar verhoogt ook de tevredenheid van de bewoners.

1.2 Uitdagingen

Ambities en haalbaarheid

Woningcorporaties staan voor de uitdaging om hun ambities te realiseren binnen de grenzen van hun financiële mogelijkheden. Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, blijven economische en fiscale factoren zoals de ATAD-regeling (Anti Tax Avoidance Directive regeling) en vennootschapsbelasting de investeringsruimte beperken. Digitalisering en duurzaamheid spelen ook een belangrijke rol in deze dynamiek. Daarnaast zijn er aanzienlijke maatschappelijke uitdagingen, zoals de stijgende kosten van levensonderhoud en de toenemende moeilijkheden voor mensen om zelfredzaam te blijven. Deze situatie vraagt om een zorgvuldige balans tussen investeren in de toekomst en het behouden van betaalbare sociale huurwoningen. Servatius streeft naar een evenwicht tussen ambitie en realiteit, met als missie 'een thuis als basis om mee te doen' centraal in ons streven om het verschil te maken in een snel veranderende omgeving. De financiële beperkingen maken het moeilijker om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming, maar we blijven ons inzetten om betaalbare woningen te bieden en onze ambities waar te maken.

Druk op de woningvoorraad

Nederland kampt met een groot tekort aan betaalbare woningen. Woningcorporaties staan voor de uitdaging om hier een oplossing voor te vinden. Dit betekent dat er flink geïnvesteerd moet worden in nieuwbouw en renovatieprojecten. Het doel is om jaarlijks duizenden nieuwe woningen te realiseren, zodat meer mensen een betaalbare en geschikte woning kunnen vinden. Dit is een grote uitdaging, maar ook een kans om bij te dragen aan de oplossing van een belangrijk maatschappelijk vraagstuk.

Servatius zet zich in om bij te dragen aan de oplossing van het woningtekort door te investeren in nieuwbouw en renovatie.

Leefomgeving als cruciale factor

Stijgende energiekosten, vergrijzing, en de digitalisering van diensten hebben een directe impact op onze bewoners. De ontwikkelingen op de woningmarkt, bijvoorbeeld stijgende huurprijzen en schaarste aan betaalbare woningen, benadrukken de noodzaak van investeringen in nieuwbouw en renovatie. Daarnaast is er een groeiende aandacht voor sociale cohesie en gemeenschapsvorming wat belangrijk is voor het welzijn van bewoners.

Servatius speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de leefomstandigheden door te investeren in energie-efficiëntie, sociale cohesie en gemeenschapsvorming. We werken aan het verduurzamen van onze woningen en het bevorderen van een sterke gemeenschap, zodat onze bewoners in een gezonde en ondersteunende omgeving kunnen leven.



1.3 Successen

.....

Ontmoeting

De afgelopen jaren hebben we samen met onze bewoners het belang van ontmoeting, verbinding en bewustwording benadrukt. In 2024 hebben bewonerskrachten samen met ons hard gewerkt aan verschillende projecten.

Om ontmoeting, verbinding en dialoog in al onze wijken te stimuleren, hebben we de inzet van onze ServatiBus verder uitgebreid en verbeterd. Deze mobiele ontmoetingsplek reist door de wijken en biedt ruimte voor activiteiten en gesprekken, waardoor we nog meer bewoners kunnen bereiken en betrekken. Met deze initiatieven blijven we bouwen aan een hechte en veerkrachtige gemeenschap.

Bewonerskrachten

Servatius gelooft in de kracht van haar bewoners en werkt al ruim 10 jaar samen met bewonerskrachten en bewonerscommissies. Deze bewoners zijn de ogen, oren en mond in onze buurten en dragen bij aan veerkrachtige wijken. In 2024 intensiverden we deze samenwerking door meer te focussen op ontmoeting, verbinding en bewustwording. Samen zetten we stappen naar de wijk van morgen. In Maastricht en Eijsden-Margraten zijn 83 bewonerskrachten actief.

Nieuwbouw en renovatie

Met onze nieuwbouwprojecten hebben we 102 woningen toegevoegd aan de sociale woningbouw in Maastricht. Daarnaast zijn we in 2024 gestart met de voorbereiding van 372 nieuwbouwwoningen. Onze bestaande woningvoorraad hebben we een flinke upgrade gegeven. In 2024 hebben we maar liefst 462 woningen gerenoveerd en verduurzaamd.

Klanttevredenheid

Bij Servatius staat de klant op 1, 2 én 3. We timmeren flink aan de weg wat klantgericht werken betreft. Onze bewoners beoordelen ons in de klanttevredenheidsmetingen steeds hoger. Hierdoor scoren we voor het huurdersoordeel al voor het vierde jaar op rij een A in de Aedes benchmark.

Studentenplatform

In oktober is een volledig digitaal studentenplatform live gegaan. Dit is een samenwerking tussen de corporaties Maasvallei, Woonpunt Servatius en Maastricht University. Studenten kunnen nu snel en eenvoudig op kamers of woningen reageren zonder inschrijftijd. Alles wordt afgehandeld via één 'loket'.







**verbindende
krachten**

2

Koersplan



Het koersplan van Servatius vormt de basis voor onze strategie en activiteiten. Het plan richt zich op vier krachten: bewonerskracht, veerkracht, coalitiekraft en organisatiekracht. Deze krachten helpen ons om onze doelen te bereiken en een positieve impact te hebben op de gemeenschap.

2.1 Missie

Onze missie is 'Een thuis als basis om mee te kunnen doen'. Een thuis begint bij het hebben van een woning. We vinden het belangrijk dat iedereen een eerlijke kans heeft op een woning, ongeacht inkomen, achtergrond of persoonlijke omstandigheden. Een thuis betekent ook een woning met voldoende comfort, passend voor de bewoner. Dit houdt in dat de woning technisch en energetisch in goede staat is, past bij de levensfase van de bewoner en dat de

woonlasten betaalbaar zijn. Ook de buurt of wijk is een wezenlijk onderdeel van thuis. We willen dat onze bewoners zich prettig en veilig voelen in hun wijk. We streven naar een samenleving waarin wijken niet langs de grenzen van rijk en arm worden ingedeeld, maar een plek waar iedereen gelijke kansen verdient en naar vermogen kan meedoen. Ons werkgebied omvat Maastricht en Eijsden-Margraten.



2.2 Verbindende krachten

Servatius is ervan overtuigd dat het beste maatschappelijke resultaat wordt bereikt door onze ingeslagen weg door te ontwikkelen en maximaal te benutten.

Hiervoor 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 aan deze vier punten te werken, versterken we Servatius met aandacht voor zowel het individu als de gemeenschap. Zo dragen we bij aan een mooiere wereld en een duurzame organisatie.

Dit is de kracht van verbinding waar Servatius voor staat.





**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 zijn nu een jaar onderweg met ons nieuwe Koersplan, waarin we inzetten op de vier verbindende krachten die in het plan zijn beschreven. Hiervoor hebben we een uitvoeringsagenda opgesteld met concrete acties. Het realiseren van de doelstellingen en acties is vaak een langdurig proces dat over meerdere jaren loopt. In dit jaarverslag zijn de resultaten over 2024 terug te lezen bij de betreffende hoofdstukken en onderwerpen.

Doorkijk 2025

De acties die we in 2025 uitvoeren, zijn onderdeel van het bredere Koersplan dat loopt van 2023 tot 2027. In 2025 lopen een aantal acties door en zullen nieuwe acties toegevoegd worden aan de uitvoeringsagenda. We zien de uitvoeringsagenda als een dynamisch document dat meegroeit met de tijd. Dit zorgt ervoor dat we consistent en doelgericht blijven werken aan onze lange termijn doelen.





**bewoners
kracht**

3

Bewoners kracht

Bij Servatius geloven we in de kracht van onze bewoners. We betrekken hen actief bij hun leefomgeving en stimuleren hen om verantwoordelijkheid te nemen. Samen met andere partijen ondersteunen we bewoners, zodat zij hun eigen kracht kunnen benutten. Dit versterkt de sociale cohesie en zorgt voor een prettige, veilige en draagkrachtige wijk. Bewonerskracht richt zich ook op het individu door persoonlijke ondersteuning te bieden en bijvoorbeeld de juiste woning aan te bieden, passend bij de behoeften van de bewoners.



3.1 Bewonersparticipatie

Een wijk waar mensen prettig wonen en weinig overlast ervaren, ontstaat door een balans tussen fysieke en sociale factoren. Bewoners zijn de sleutel tot het bouwen aan een betrokken en veerkrachtige wijk. Het is essentieel om met hen in gesprek te gaan om te weten wat er speelt en samen te werken aan gemeenschapskracht.

Onze werkwijze:

- Huurdersvereniging Servaassleutel vertegenwoordigt de bewoners en bestaat uit een dagelijks bestuur en een ledenraad;
- Servatius streeft naar één bewonerscommissie per wijk, die namens ongeveer 600 bewoners spreekt. In 2024 spraken wij met 14 bewonerscommissies over het wonen in hun wijken;
- Bewonerskrachten zijn getrainde vrijwilligers die ontmoeting en samenwerking stimuleren. In 2024 waren zij actief in 14 wijken;
- We zijn continu in gesprek met bewoners over thema's zoals leefbare en veerkrachtige wijken en renovatie en verduurzaming.

Bereikt in 2024

Servatius heeft de maatschappelijke positie van het Participatiehuis versterkt, met een focus op veerkrachtige wijken, maatschappelijke betrokkenheid en het bestrijden van armoede:

- Het brooduitgiftepunt is uitgegroeid tot een ontmoetingsplek waar bewoners twee keer per week samenkomen voor koffie en een goed gesprek;
- Bewonerskrachten hebben door de uitgifte van meubels en witgoed 17 huishoudens gelukkig gemaakt met een herkansje;
- Het groenteam heeft 78 tuinen onderhouden voor bewoners die dit zelf niet meer kunnen.

Doorkijk 2025

In 2025 wil Servatius de kracht van bewoners versterken door te focussen op ontmoeting, bewustwording en verbinding. Samen met partners en actieve bewoners wordt gewerkt aan gemeenschapskracht en de ontwikkeling van veerkrachtige buurten.



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



Bewonerskrachtenteams
hielpen bij
16 opschoonacties in
verduurzamingsprojecten.

Servatius zich op meerdere
manieren bezighoudt met
bewonersparticipatie? Wij
hebben een grote groep actieve
vrijwilligers, welke bestaan uit
59 bewonerscommissieleden,
83 bewonerskrachten en
80 sleutelfiguren.



In 2024 zijn er
46 ontmoetingsmomenten
geweest.
En **5 ontmoetingsavonden,**
Participatiedag, thema-
avonden en klankbordgroep.



Wist u dat?

Er maar liefst **154**
overlegmomenten waren met
de **bewonerskrachten** en wij
samenwerkten aan acties.
Tijdens deze overleggen komt
het steeds vaker voor dat
handhaving en politie
aansluiten.



Er **56 overlegmomenten**
waren met onze
bewonerscommissieleden
en wij samen spraken over
hun wijk.

In het jaar 2024 hebben **11**
actieve groenteam
deelnemers ervoor gezorgd
dat bewoners die niet in staat
zijn om hun eigen tuin te
onderhouden geholpen zijn.
De teams hebben maar liefst
78 klussen uitgevoerd.



Onze bewonerskrachten
maar liefst **1.768**
rondes liepen.



Er in totaal **6 evenementen** zijn georganiseerd op initiatief van onze actieve bewoners.



In de wijken: Caberg, Pottenberg, Statenkwartier en Wyckerpoort zijn er in totaal **5 nieuwe ontmoetingstuinen**, met 13 actieve deelnemers.

Er zijn **3 uitgiftepunten** voor de **broodbank** opgezet in verschillende wijken. Ook het uitgiftepunt voor de **tweede kansjes** is van start gegaan.



Wist u dat?



Wij **4 opleidingsmomenten** hebben georganiseerd voor onze nieuwe bewonerskrachten. De cursus bestaat uit drie delen. Tijdens de cursus gaan wij eerst dieper in op **eigenaarschap** en samenwerken aan de wijk van morgen, hierna focussen wij op **communicatietraining**.

In de wijken waar bewonerskrachten actief zijn, zij tevens de leefbaarheidscontroles in onze wooncomplexen uitvoeren. Dit jaar zijn er 39 wooncomplexen gecontroleerd, verspreid over 11 woonwijken. Zij dragen niet alleen zorg voor handhaving en controle schoonmaak, maar gaan ook in gesprek met onze bewoners om bewustwording te creëren.



Jaarlijks lopen wij met onze **actieve vrijwilligers** een wijkscouw. Onze actielijsten met betrekking tot de **leefbaarheid** en **veiligheid** worden steeds korter. Hieruit kunnen wij concluderen dat wij zaken eerder bespreekbaar maken.



Interview Bewonerskrachten Eijsden

Bewonerskrachten zijn actieve bewoners die in de buurt een oogje in het zeil houden. Het bewonerskrachtenteam Eijsden bestaat uit bewoners uit het dorp die iets willen betekenen voor hun medebewoners. Ze helpen mee om de kern Eijsden veiliger en leefbaarder te maken.

Servatius heeft zich afgelopen jaar ingezet om een Bewonerskrachtenteam in Eijsden op te richten. Door te flyeren en te praten met bewoners, is het gelukt om een team van acht leden op te bouwen. Johnny Tossings: "Ik had nog niet van Bewonerskrachten gehoord. Na een gesprek met Sami Azizi (regisseur sociaal beheer bij Servatius, red.) en het volgen van de cursus, werd ik Bewonerskracht. Het geeft me energie wanneer ik iets kan betekenen of regelen voor mijn medebewoners. Daarom vind ik het leuk om Bewonerskracht te zijn."

Oren en ogen in de buurt

"Wij lopen dagelijks rondes in de kern van Eijsden," zegt Johnny Tossings. "Je leert je de buurt écht kennen en je helpt mee om de leefbaarheid te verbeteren. Denk hierbij aan geluidsoverlast, een probleem met de groenvoorziening of een verstopping. Wij proberen dan mee te denken en kijken of we de helpende hand kunnen bieden. Sommige zaken kunnen de mensen ook gerust zelf oplossen. Wij geven dan advies of tips hoe ze dat kunnen aanpakken. We wisselen elkaar af bij het lopen van de rondes. Zo zorgen we ervoor dat alle leden bekend zijn bij de bewoners."

Samen voor het Eijsden van morgen

Jef Henquet is lid van de Bewonerscommissie, maar heeft zich nu ook aangemeld als Bewonerskracht. "Ik weet nu via de Bewonerskrachten een hele hoop dingen die je als Commissielid niet kunt weten. Ik zit als Bewonerskracht dicht bij het vuur. Bewonerskrachten zitten toch meer in het werkveld en zijn directer benaderbaar. Het fijne is dat die dingen die ik als Bewonerskracht ervaar mee kan nemen in de Bewonerscommissie. Dat is dus een win-win. Zo hoort Servatius over zaken die spelen in Eijsden vanuit beide perspectieven."

*"De Bewonerscommissie en het
Bewonerskrachtenteam in Eijsden
vullen elkaar goed aan"*



Het sociale karakter is heel belangrijk

Het kersverse Bewonerskrachtenteam kreeg de vraag: welke tip zou je een nieuw team willen geven? Henri Ploum vertelt: "Je krijgt van Servatius een cursus over het theoretische gedeelte om Bewonerskracht te worden. Naast de theorie is de praktijk ook heel belangrijk. Ga met je nieuwe team praktijkervaring opdoen bij bestaande teams. Ga met hen op rondes, leer van elkaar! En zorg voor een fijne samenwerking binnen het team. Een andere belangrijke tip voor nieuwe Bewonerskrachten in het algemeen is dat je vooral een luisterend oor kunt bieden. Een praatje maken met bewoners doet soms wonderen."





3.2 Wonen en zorg

Bijzondere doelgroepen

Samen met onze netwerkpartners geloven wij dat iedere bewoner recht heeft op een passende woning. De inclusieve stad staat daarbij centraal, waarbij we voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis bieden. Het beleidsplan 'Zicht op thuis 2021-2024' geeft hierbij richting.

Bereikt in 2024

We hebben aan de volgende projecten en initiatieven samengewerkt:

- In Caberg Zuid Oost zijn 26 appartementen opgeleverd voor Levanto. Hier wonen cliënten die langdurig behoefte hebben aan psychische ondersteuning;
- In Blauwdorp is de nieuwe Maatschappelijke Ruimte in gebruik genomen door Trajekt (Buurtbrók), bewonerskrachten en -commissie en Radar. Er wordt samengewerkt aan uitbreiding van partners om deze ontmoetingsplek verder te ontwikkelen;
- In Limmel zijn 6 appartementen opgeleverd aan Radar, waar cliënten zelfstandig wonen met begeleiding vanuit Radar;
- 'Saame Hier' is ontstaan in Heer. Envida, Hof van Heer, de kapeleigenaar, de kloostereigenaar en de Vrienden van Kloostertuin Opveld werken aan community building om verdere samenwerking in dit gebied vorm te geven.

*Envida en Servatius
werken samen aan
zorgvriendelijke wijken
Bekijk de video!*



Doorkijk 2025

Er wordt een verdere samenwerking verkend met twee zorgpartijen waar momenteel nog niet aan verhuurd wordt. Daarnaast krijgt het terrein bij Il Fiore een invulling, waarbij samen met een zorgpartij woningen worden gerealiseerd.

Ouderenzorg

De zorgbehoefte groeit door het toenemende aantal senioren en de trend van 'langer thuis wonen'. Dit vraagt om een nieuwe kijk op zorg, welzijn, wonen en buurtgemeenschappen. Verbinding in buurten en wijken is essentieel, zowel tussen bewoners als met andere betrokkenen. Vaak zijn er al initiatieven en voorzieningen, en we werken eraan om de vindbaarheid van hulp verder te verbeteren. Gemeenschapsontwikkeling is cruciaal. Een sterk gemeenschapsgevoel zorgt ervoor dat mensen elkaar beter vinden voor hulp en sociaal contact, waardoor niemand er alleen voor staat. Soms ontstaat dit gevoel vanzelf, maar soms moet het gestimuleerd worden.

Bereikt in 2024

Servatius en Envida werken hard aan het realiseren van veerkrachtige woonzorgzones die het 'langer thuis wonen' ondersteunen. De gezamenlijke doelen zijn om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig en veilig thuis te laten wonen, met toegang tot diensten in de woonzorgzone zoals maaltijdvoorziening, activiteiten aanbod en personenalarmering. Daarnaast streven we naar het verkleinen van eenzaamheid onder ouderen door te investeren in zowel een sociale als een zorginfrastructuur. Zelfredzaamheid en onderlinge steun tussen bewoners worden gestimuleerd, waarbij een mix van bewoners elkaar kan ondersteunen. Tot slot wordt er een buitenomgeving gecreëerd die activiteit en vitaliteit bevordert.

Doorkijk 2025

Servatius gaat verdere invulling geven aan de strategische samenwerking met Envida. Het doel is om Wonen en Zorg nog beter op elkaar af te stemmen, zodat senioren veilig en duurzaam langer thuis kunnen blijven wonen.





3.3 Wooncomfort

Bij Servatius zetten we ons in om studenten te ondersteunen en hen in hun kracht te zetten door middel van innovatieve oplossingen. We streven ernaar om hun woonervaring en wooncomfort te verbeteren door het aanbieden van moderne technologieën en diensten die hun dagelijks leven vergemakkelijken. We experimenteren met deze initiatieven bij studenten en overwegen om succesvolle oplossingen in de toekomst ook toe te passen in ons reguliere woningaanbod.

Bereikt in 2024

Servatius heeft de APPY HOME-app geïntroduceerd. Deze app biedt 24/7 toegang tot informatie over woning, complex, wijk en stad. Via koppelingen met andere apps is de informatie up-to-date. De app biedt ook mogelijkheden voor studenten om voordat ze verhuizen al kennis te maken met hun medebewoners. Deze functie wordt vooral door buitenlandse studenten enorm gewaardeerd.

Servatius heeft in een aantal studentencomplexen pakketautomaten geplaatst in samenwerking met Van Buren. Deze automaten zijn ook toegankelijk voor alle bewoners van de wijk.

Doorkijk 2025

In 2025 wil Servatius nog eens 100 woningen voorzien van digitale woningtoegang. De samenwerking op sociaal beheer en inkoop zal verder worden versterkt.



3.4 Service en ondersteuning



Bij Servatius staat de ondersteuning van onze bewoners centraal. We streven ernaar om een betrouwbare en betrokken partner te zijn voor onze bewoners, waarbij we luisteren naar hun behoeften en zorgen en proactief oplossingen bieden. Door deze aanpak willen we bijdragen aan een betere leefomgeving en het welzijn van onze bewoners.

Aanpak van armoede

Servatius zet zich in om bewoners te ondersteunen die financiële moeilijkheden ondervinden. Iedere bewoner heeft recht op een stabiel en veilig thuis, ongeacht hun financiële situatie. Onze aanpak richt zich op duurzame oplossingen en het bevorderen van financiële zelfredzaamheid. Door samen te werken met lokale partners bieden we brede ondersteuning aan onze bewoners.

Afgelopen jaar heeft Servatius zich wederom ingezet om bewoners te ondersteunen die financiële moeilijkheden ondervinden. Onze hulpverlening bij huurachterstand richt zich op duurzame oplossingen en het bevorderen van financiële zelfredzaamheid.

We werken samen met lokale partners zoals de gemeente, schuldhulpverleningsinstanties en maatschappelijke organisaties om brede ondersteuning te bieden aan onze bewoners.

Bereikt in 2024

In 2024 waren er 2 ontruimingen vanwege financiële achterstand. Ondanks alle inspanningen van de betrokken partijen konden deze ontruimingen helaas niet worden voorkomen. Het percentage huurachterstand is blijven dalen, ondanks de economische omstandigheden.

Doorkijk 2025

Servatius blijft zich inzetten voor een toekomst waarin financiële problemen geen belemmering vormen voor stabiel en veilig woongenot en streeft ernaar om in 2025 nog meer bewoners te ondersteunen naar financiële stabiliteit.

Participatiehuis

In samenwerking met Kringloop Zuid verzorgen bewonerskrachten vanuit ons participatiehuis de uitgifte van meubels en witgoed. Daarnaast werkt Servatius samen met Broodbank Maastricht om tweemaal per week vers brood te verdelen aan huishoudens die extra ondersteuning nodig hebben. Beide initiatieven bevorderen welzijn en bestrijden armoede.



Klantgerichtheid

Bij Servatius staat de klant altijd centraal. De gezondheid, veiligheid, het welzijn en woongenot van onze bewoners vormen ons bestaansrecht. We hebben een klantvisie geformuleerd vanuit deze grondslag.

We meten klanttevredenheid direct na elk contactmoment. Bij ontevredenheid nemen we contact op om samen tot een passende oplossing te komen. De resultaten en acties worden frequent besproken binnen de organisatie en met onze onderhoudsaannemers.

In 2024 hebben we een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd met ruim 2000 bewoners. Bij dit onderzoek hebben we zowel naar de woning als de leefomgeving gevraagd. De antwoorden zijn opgenomen in onze sociale kaart. Hiermee kunnen we zowel kwalitatieve als kwantitatieve data gebruiken om de veerkracht in onze wijk te sturen.

Bereikt 2024

De klanttevredenheid voor 'reparaties' scoorde een 8,2, 'woning betrekken' een 8,4 en 'vertrokken huurder' een 7,8. Met deze resultaten scoren we boven het landelijke gemiddelde.



Doorkijk 2025

We blijven ons richten op klantgerichtheid en streven naar het behouden van onze hoge scores. Klantgerichtheid staat op de agenda van alle teams binnen Servatius en de verantwoordelijkheid ligt bij iedereen. Samen bereiken we meer, ook voor dit thema geldt: **#samendoen**.



Klachtenafhandeling

Qwestie is de gezamenlijke en onafhankelijke klachtencommissie van Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Vincio wonen. Bewoners en woningzoekenden die niet tevreden zijn over onze dienstverlening kunnen hier terecht als zij er samen met de corporatie niet uitkomen.



In 2024 is de samenstelling van Qwestie ongewijzigd gebleven. De commissie bestaat uit vijf leden: Jan Sengers (voorzitter), Barbara Notermans, Nina Ramljak, Vincent Deckers en Peter Meessen. In 2024 zijn er bij Qwestie voor Servatius 34 klachten binnen gekomen. In totaal zijn er 13 klachten in behandeling genomen (2023: 21 klachten). Onderstaand overzicht toont de behandelde zaken per onderwerp:



Techniek

- 46% van behandelde klachten
- 1 ingetrokken
- 1 gegrond
- 2 deels gegrond
- 2 ongegrond



Sociaal

- 31% van behandelde klachten
- 1 deels gegrond
- 3 ongegrond



Verhuur

- 23% van behandelde klachten
- 1 deels gegrond
- 2 ongegrond

Terugblik 2024

In 2023 behandelde Qwestie 21 klachten voor Servatius. Dit aantal daalde in 2024 naar 13. Een aanzienlijke vermindering van het aantal klachten, wat aangeeft dat Servatius steeds beter in staat is om klachten vroegtijdig op te lossen. Het percentage ongegronde klachten steeg van 24% in 2023 naar 54% in 2024.

Door vroegtijdig in gesprek te gaan met bewoners kan vaak een compromis worden bereikt voordat een bewoner naar Qwestie stapt. Om dit proces te verbeteren, is sinds medio 2024 de functie 'Adviseur klantrelaties' ingevuld. Deze rol richt zich zowel op de behandeling van binnenkomende klachten als op het proactief zoeken naar oplossingen.

Doorkijk 2025

Eind 2024 zijn verschillende medewerkers begonnen met de opleiding 'Hostmanship' om de kwaliteit van onze dienstverlening te verbeteren. Deze verbeteringen zijn erop gericht om klachten zo effectief mogelijk intern af te handelen, waardoor het aantal klachten dat naar de klachtencommissie wordt doorverwezen, afneemt.



*"Samen voor een
thuis in Maastricht
en Heuvelland"*





veer
kracht

4 Veerkracht





Veerkracht is de capaciteit van een wijk om zich aan te passen en te herstellen door sterke sociale samenhang en een balans tussen zelfredzame en kwetsbare bewoners. Dit zorgt voor een veilige en prettige leefomgeving waar mensen graag willen wonen.

4.1 Leefbaarheid

Servatius investeert in leefbaarheid: schoon, heel, veilig en mooi. Samen met bewoners, gemeente, politie en zorg- en welzijnspartijen werken we aan een leefbare en veilige wijk, die naast de woning de basis vormt voor een thuis. Onze aanpak voor leefbare wijken richt zich op het versterken van de sociale samenhang en het verbeteren van de fysieke omgeving, zodat iedereen zich prettig en veilig voelt in zijn of haar buurt.

Schoon, heel en veilig

Een leefbare wijk kenmerkt zich door schoon, heel en veilig. Bewonerskrachten controleren tijdens looprondes op deze pijlers, met speciale aandacht voor brandgangen. Goed onderhoud en het voorkomen van afvaldumping verbeteren de leefbaarheid en veiligheid. In 2024 hebben we samen met het groenteam nulmetingen uitgevoerd en opschoonacties gehouden. Bewonerskrachten voeren nu wekelijkse controles uit en moedigen buurtbewoners aan om bij te dragen aan het onderhoud. Deze aanpak zorgt voor eigenaarschap en verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, en wordt in 2025 voortgezet.

Bewonerskrachten controleren ook wooncomplexen op schoon, heel en veilig, met sinds 2024 extra focus op (brand)veilige vluchtwegen. Algemene ruimtes moeten vanaf 1 juli 2024 vrij zijn van obstakels. Bewonerskrachten kregen een cursus over veilige vluchtwegen en maken bewoners bewust van de regelgeving.





Leefbare Wijken Aanpak

In Maastricht wordt samengewerkt in de Leefbare Wijken Aanpak, waarbij bewoners en gebiedsteams samenwerken. Deze teams bestaan uit partners binnen het sociaal domein, zoals politie, handhaving, Trajekt, Gemeente Maastricht en woningcorporaties. Samenwerking met bewoners gebeurt in nauwe samenwerking met bewonerskrachten, bewonerscommissies, buurtnetwerken en bewonersgroepen. De Leefbare Wijken Aanpak is een bouwsteen van leefbare, veilige en schone wijken in een inclusieve stad. In 2024 is gewerkt aan de doorontwikkeling van deze aanpak.

De Leefbare Wijken Aanpak is uitgegroeid tot een samenwerkingsplatform. Gebiedsteams signaleren, inventariseren en adresseren problemen. Daarnaast beoordelen ze of beleid effectief is en leveren ze input vanuit de leefwereld voor nieuw beleid.



Doorkijk 2025

In 2025 blijft Servatius bouwen aan veerkrachtige wijken, met gemeenschapskracht als centraal thema. We investeren in initiatieven die ontmoeting, samenwerking en betrokkenheid bevorderen. Samen met bewoners en partners creëren we een veilige en leefbare omgeving.



Opruimen doen we samen

Binnenkort worden de 60 woningen aan de Binnenkortstraat, Botsaartstraat en Brunestraat Blancaartstraat, Maandagochtend hebben we de eerste opruimdag voor de bewoners van de eerste opruimdag georganiseerd.

Niemand heeft alleen hoeven sjoeven met de spullen, iedereen heeft elkaar geholpen. Dankzij deze inspanning kunnen de vakmensen straks vlot van start met de verduurzaming. Voor de andere 2 straten staat binnenkort ook een opruimdag gepland.

#SamenDoen #Verduurzamen
#Bewonerskracht #Veerkracht



Samen werken aan de wijk van morgen

De afgelopen jaren hebben we met succes gewerkt aan leefbare wijken. Dit doen wij niet alleen maar samen met onze bewoners, actieve vrijwilligers en professionals. Woensdag hebben we samen gebrainstormd over de samenwerking tussen de bewonerscommissies, Servaassleutel en Servatius. Tijdens waardevolle gesprekken hebben we samen een eerste lijn uitgezet voor de toekomstige samenwerking.

#Bewonerskracht #Coalitiekracht #SamenDoen
#Servaassleutel #Bewonerscommissies

4.2 Woningvoorraad en kwaliteit

Een goed beheerde en kwalitatieve woningvoorraad is essentieel voor het woongenot van onze bewoners. Bij Servatius werken we continu aan het optimaliseren van onze portefeuille en het waarborgen van de basiskwaliteit van onze woningen.

.....

Dit betekent dat we investeren in onderhoud en renovatie, en waar nodig kiezen voor sloop-nieuwbouw om de woningen beter af te stemmen op de vraag van de doelgroep. Door deze aanpak zorgen we ervoor dat onze woningen voldoen aan de huidige eisen en wensen van de bewoners en blijven we inspelen op de veranderende behoeften van de gemeenschap.

Portefeuilleplan

In ons portefeuilleplan 'Meer dan Stenen' wordt aangegeven dat er momenteel en in de komende jaren een vraagdruk op de sociale woningmarkt is. Op langere termijn wordt echter een stabilisatie of lichte afname van het aantal huishoudens verwacht. Vanwege de uiteenlopende prognoses blijven we inzetten op continuering van onze sociale woningvoorraad en adaptief programmeren.

De groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens en de vergrijzing maken de transformatie van ons woningbezit cruciaal. Naast nieuwbouw, met de focus op appartementen en meer liften, revitaliseren we het bestaande bezit om passende woningen te bieden voor huidige en toekomstige bewoners.

Middeninkomens hebben moeite om een woning te vinden. Ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar kunnen een particuliere huurwoning niet betalen en hebben onvoldoende financiële middelen om een woning te kopen. Dankzij overheidsbeleid en nieuwe regelgeving (Wet betaalbare huur) krijgen woningcorporaties meer ruimte om ook middeninkomens te huisvesten. De verwachte demografische en economische ontwikkelingen rechtvaardigen een beperkte groei van het middensegment. Op het gebied van doorstroming en gemixte wijken is middenhuur wezenlijk voor voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen en gezonde, leefbare wijken.





*“Samen vieren
en elkaar
ontmoeten tijdens
het buurtfeest
Bloeiend Caberg”*



Woningvoorraad

In 2024 was de verdeling van onze voorraad als volgt:

	Maastricht		Eijsden-Margraten	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Goedkoop ≤ €454,47	567	-	28	-
Betaalbaar > €454,47 ≤ € 697,07	6.921	32	409	7
Duur tot huurtoeslaggrens € 697,07 ≤ € 879,66	1.466	40	125	9
Duur boven huurtoeslaggrens > € 879,66	3	152	-	27
Onzelfstandig/overige wooneenheden	438	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	283	-	13	-
Totaal	9.678	224	575	43

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.576
Maatschappelijk onroerend goed	2	2
Bedrijfsonroerend goed	-	44
Totaal	2	1.622

Ontwikkelingen woningvoorraad

Ontwikkelingen zelfstandige woningen in de portefeuille:

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop ≤ €454,47	4	-	-2	-	-6	-4
Betaalbaar > €454,47 ≤ € 697,07	57	1	-	-	-	58
Duur tot huurtoeslaggrens € 697,07 ≤ € 879,66	1	-	-	-	-	1
Duur boven huurtoeslaggrens > € 879,66	14	-	-	-	-	14
Onzelfstandig/overige wooneenheden	-	-	-	-	-1	-1
Intramuraal (zorgvastgoed)	26	-	-	-	-	26
Totaal	102	1	-2	0	-7	94





Sloop- nieuwbouw 2024

Opgeleverd	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Caberg Zuid-Oost				Sociale huur	Appartement	50
Skaeve Huse Malberg				Sociale huur	Flexwoning	8
Askalonstraat Limmel				Sociale huur	Appartement/duplex	30
Tillystraat (voormalige kluswoningen) Wittevrouwenveld				Middenhuur	Patio	14
Totaal			0			102

In voorbereiding	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Kop Balijeweg Limmel				Middenhuur	Appartement	23
Widelanken fase 2 Malpertuis				Sociale huur	Appartement	35
				Verkoop (middenhuur wordt onderzocht)	Eengezinswoning	18
Mosaïek Wyckerpoort				Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning/ zelfstandige studio's	115
Il Fiore Heugemerveld				Sociale huur	Appartement	75
Kam/driehoek Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswoning	57	Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning	50
				Verkoop perceel aan derden		18
				Verkoop (middenhuur wordt onderzocht)		12
Woonwagens Olympiaweg Amby		Woonwagen	3	Sociale huur	Woonwagen	4
Frankenstraat Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswoning	50	Sociale huur	Eengezinswoning/ appartement	70
Totaal			110			372*

* Exclusief verkooppercelen derden

Aankoop	Type	Aantal
Populierweg 72C Limmel	Appartement	1
Totaal		1

Verkoop	Type	Aantal
Broekstraat 12 Gronsveld	Eengezinswoning	1
Hubert Parisstraat 14 Heugemerveld	Eengezinswoning	1
Totaal woningen		2
Frankenstraat 147A Wittevrouwenveld	Bedrijfsruimte	1
Totaal bedrijfsruimten		1



Basiskwaliteit

Servatius streeft ernaar dat alle woningen voldoen aan de gestelde basiskwaliteit. Onderhoud wordt uitgevoerd door eigen vakmensen of geselecteerde aannemers volgens ons inkoopbeleid. Door veilige en duurzame woningen aan te bieden, verhogen we de klanttevredenheid en verlagen we de woonlasten.

Bereikt in 2024

Naast planmatige vervangingen van badkamers, keukens en toiletten kunnen bewoners nu ook op eigen verzoek een badkamer, keuken of toilet laten vervangen.

Doorkijk 2025

Door klimaatverandering wisselen extreem droge en natte periodes elkaar af. Het jaar 2024 was bijzonder nat, wat resulteerde in een forse toename van vochtmeldingen. In 2025 stelt Servatius een plan van aanpak op om vochtproblemen te bestrijden.



In de wijk



Interview | Mickel Wolfs

Technisch beheerder (afdeling Klant & techniek)



“Ik zorg ervoor dat problemen snel en efficiënt worden opgelost.”

Hoe zou je jouw functie uitleggen aan iemand die hier nog niet bekend mee is?

Als technisch beheerder ben ik onder andere verantwoordelijk voor de meerjarenbegroting van planmatig onderhoud. Ik houd de technische staat van de complexen bij, wat belangrijk is voor de begroting. Simpel gezegd: ik zorg voor de buitenschil van onze complexen. Denk aan schilderwerk, voegwerk en daken. Ook de brandveiligheid in de complexen valt onder mijn verantwoordelijkheid.

De technische informatie wordt ook gebruikt voor onze renovatie- en verduurzamingsprojecten. Bijvoorbeeld, als er slecht voegwerk is, kan dit meteen meegenomen worden in de renovatie. Iedere technisch beheerder heeft zijn specialisatie. Bij mij zijn dat CV-installaties, legionella en ventilatie. Daar heb ik mijn handen vol aan, vooral de CV-installaties.

Kun je daar wat meer over vertellen?

Ik heb dagelijks contact met onderhoudsaannemers over problemen in ketelhuizen, vooral tijdens de winter. Dit omvat het oplossen van storingen en het garanderen dat de verwarmingssystemen goed functioneren, zelfs onder extreme omstandigheden.

Daarnaast overleg ik regelmatig over moeilijke casussen van bewoners die problemen ervaren met hun verwarmingsinstallaties. Ik zorg ervoor dat deze problemen snel en efficiënt worden opgelost. Zo verloopt alles soepel en blijven de bewoners tevreden.





Waarom koos je ervoor om bij Servatius te werken?

Ik heb eerst als loodgieter en verwarmingsmonteur gewerkt, maar ik wilde altijd al voor een gemeente of corporatie werken. Servatius benaderde mij met de vraag of ik daar wilde komen werken. Ik kende Servatius niet, maar ik had onlangs de ketels van de aanleunwoningen van zorgcentrum De Bron vervangen via het loodgietersbedrijf waar ik werkte. Het zorgcentrum was eigendom van Servatius en de huismeester van De Bron had mij aanbevolen bij Servatius. Zo is het balletje gaan rollen. Ik heb nooit spijt gehad van mijn keuze.

Bij Servatius begon ik als loodgieter, daarna was ik opzichter en nu werk ik ongeveer 1,5 jaar als technisch beheerder. Ik wilde niet langer alleen kraantjes repareren, maar meer overkoepelend werken en meer verantwoordelijkheid dragen.

Ik ben blij dat ik binnen Servatius heb kunnen doorgroeien. Hoewel er binnen woningcorporaties veel sociale functies zijn, ligt mijn affiniteit bij de techniek. Het zoeken naar oplossingen voor klachten en problemen, soms eenvoudig en soms complex, is echt mijn passie.

Waar ben je trots op?

"Ik vind het moeilijk om één specifiek moment uit te kiezen, want ik geniet vooral van de kleine succesmomenten."

Bijvoorbeeld, wanneer we samen met collega's of onderhoudsaannemers klachten gezamenlijk kunnen oplossen.

Maar een herinnering die me bij is gebleven, is een lekkage bij een patio. Het was een vochtklacht die al lang liep en onderdeel was van een huurcommissiezaak.

De bewoners waren vriendelijk, ondanks de langdurige problemen. Ik had de zaak 'geërfd' en we waren al met advocaten bezig. Ik hoorde dat de man des huizes aan zijn oog geopereerd zou worden. De week erna stopte ik spontaan met de auto bij hun deur en belde aan. De man vroeg of ik voor de vochtklacht kwam, maar ik zei dat ik kwam vragen hoe het met hem ging. De bewoners waren erg dankbaar voor mijn bezoek, ook al was het niet om de klacht. Twee weken later belden ze nog om te zeggen hoe fijn ze het bezoekje hadden gevonden. Zulke momenten betekenen vaak het meest voor mij.

Trouwens, dat klinkt alsof ik toch wel een sociaal hart hebt! Misschien meer dan ikzelf denkt. Maar de combinatie van techniek en sociaal contact maakt mijn werk juist zo interessant en waardevol!

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat centraal in onze visie voor de toekomst. We denken niet alleen aan vandaag, maar we zetten ons ook in voor de volgende generaties. De nadruk ligt op het vergroten van sociale cohesie en samenredzaamheid, evenals op het aanpassen van de vastgoedportefeuille aan de eisen van klimaatadaptatie, circulariteit en energieprestatie. Servatius erkent de complexiteit en dynamiek van deze opgaven en benadrukt haar rol als onderdeel van het bredere netwerk.

Duurzaamheidsvisie

In 2024 heeft Servatius een duurzaamheidsvisie opgesteld. Deze visie richt zich op milieu (E), sociale impact (S) en goed bestuur (G) en integreert duurzaamheid in ons beleid en handelen. We streven naar transparantie en verantwoording naar bewoners en stakeholders.

De visie dient als inspiratiebron om samen met bewoners, partners en medewerkers bij te dragen aan een duurzame samenleving. We blijven leren en aanpassen om flexibel en veerkrachtig te blijven met als doel een positieve impact en een duurzame erfenis voor toekomstige generaties.

In plaats van een apart duurzaamheidsbeleid, integreren we duurzaamheid in bestaande beleidsstukken. We rapporteren al over ESG in onze P-rapportages, wat bijdraagt aan transparantie in onze bedrijfsvoering. Eind 2024 heeft Servatius een presentatie van Aedes en De Vernieuwde Stad bijgewoond over het ESG-raamwerk. Deze bijeenkomst heeft ons geïnspireerd om in 2025 met het raamwerk aan de slag te gaan.



Een frisse start voor
de Palatijnhof
Bekijk de video!



Kraamkamers

Kraamkamers is een samenwerkingsverband voor verduurzaming tussen de twaalf grootste corporaties van Limburg en de Provincie Limburg.

Bereikt in 2024

- Het aantal deelnemende corporaties is uitgebreid van acht naar twaalf;
- Er is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Kraamkamers opgesteld;
- Er is gestart met een onderzoek naar gezamenlijke inkoop van energie voor meergezinswoningen;
- Nieuwe corporaties hebben zich aangesloten bij de collectieve inkoop van zonnepanelen;
- Twee corporaties hebben met succes twee flats volledig gasloos gemaakt met innovatieve collectieve warmtepompen van het Limburgse bedrijf Servex;
- In samenwerking met Aedes zijn de Nationale prestatieafspraken geëvalueerd;
- Er heeft een circulariteit nulmeting plaatsgevonden bij alle corporaties.

Doorkijk 2025

In 2025 worden er enkele veranderingen doorgevoerd in de kraamkamers. De exacte details en uitvoering zullen in de loop van het jaar worden vastgesteld.





Verduurzaming

Het verduurzamingstempo bleef in 2024 hoog:

Opgeleverd	Type	Aantal
Blancaartstraat Caberg	Eengezinswoning	60
Veliahof Daalhof	Appartement	178
Schalmeistraat Caberg	Appartement	60
Celadonstraat Pottenberg	Eengezinswoning	164
Totaal		462*

*waarvan 164 fysiek opgeleverd in 2023 en financieel opgeleverd in 2024

Gestart	Type	Aantal
Palatijnhof Daalhof	Appartement	144
Losse woningen met een E, F of G label	Eengezinswoning	222
Totaal		366

In voorbereiding	Type	Aantal
Serie van 1 Recessenplein Malberg fase 5	Eengezinswoning	20
Mariaberg fase 3 renovaties	Eengezinswoning	54
Dagobertstraat Wittevrouwenveld	Appartement	36
Sint Teunisstraat Boschstraatkwartier	Appartement	23
Schepenenplein Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	40
Czaar Peterstraat Wittevrouwenveld	Eengezinswoning	50
Bononiahof Daalhof	Eengezinswoning	60
Alesiahof Daalhof	Eengezinswoning	80
Totaal		363

Mariaberg
bloeit op!
Bekijk de video

Mariaberg bloeit op!

In de afgelopen jaren is er veel veranderd in Mariaberg. In 2019 zijn wij gestart met de eerste fase van de herstructurering van Blauwdorp waarbij er 102 woningen verduurzaamd zijn. Hierna volgde de tweede fase met de verduurzaming van 115 woningen en de nieuwbouw aan de Blauwe loper.

Met de officiële handdruk van Leon Breukers en René Vanhommerig in het hart van Blauwdorp, zetten wij het startsein in voor fase drie! In deze laatste fase verduurzamen wij samen met GrausBouw BV 101 woningen. Naar verwachting starten wij deze zomer met de verduurzaming.

#SamenDoen #CoalitieKracht #VeerKracht
#MaastrichtNogMooier #MariabergBloeitOp



Complexoverstijgend

Eind 2024 heeft Servatius succesvol een grote aanbesteding afgerond voor de verduurzaming van 24 complexen met eengezinswoningen en portieketawoningen, in totaal 866 woningen met energielabels E, F en G. De geselecteerde partij zal deze woningen renoveren, waarbij een raamovereenkomst is gesloten. Binnen vijf jaar zullen alle complexen minimaal energielabel A behalen.

Omdat de complexen vergelijkbare woningtypen hebben, kunnen standaard verduurzamingsmaatregelen worden toegepast zonder veel maatwerk. Door complexoverstijgend aan te besteden, kan Servatius marktcapaciteit zeker stellen en de verduurzaming efficiënter en kosteneffectiever uitvoeren.

Verspreid bezit

Voor de verspreid liggende woningen met een E, F of G label is een individuele aanpak geïntroduceerd. In 2024 zijn de eerste woningen verduurzaamd. Het doel is om alle E, F en G label woningen vóór eind 2028 te verduurzamen. De woningen in onderstaand overzicht die in 2029 nog een laag label hebben, hebben óf een slooplabel óf zijn verduurzaamd maar nog niet opnieuw gelabeld.



Overzicht energielabels

Ontwikkeling energielabels zelfstandige eenheden (exclusief standplaatsen)

	Ultimo jaar	Verloop	Verloop	Verloop	Verloop	Eind prognose	Verloop	Eind prognose
Label	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2029	2029
≥A++	447	6	81	44	239	817	49	866
A+	428	-	-	-	-	428	-	428
A	2.851	295	562	505	205	4.418	222	4.640
B	1.569	73	2	-10	-8	1.626	-70	1.556
C	2.413	-107	-220	-149	-42	1.895	-123	1.772
D	846	-64	-119	-129	-41	493	-77	416
E	628	-178	-163	-138	-82	67*	-13	54*
F	311	-54	-96	-80	-40	41*	-14	27*
G	219	-27	-29	-52	-66	45*	-19	26*
Totaal	9.712	9.656	9.674	9.665	9.830	9.677	9.785	9.678

*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 | Claire Fraats

Senior assetmanager en manager data & analyse
(afdeling Bedrijfsvoering)

Hoe ziet jouw werkdag er ongeveer uit?

Mijn werkdag is altijd heel gevarieerd. Ik zit met de gemeente aan tafel om plannen en beleid te bespreken. Intern heb ik vaak overleg met mijn afdeling over onze doelstellingen en hoe we die kunnen bereiken. Daarnaast heb ik interne overleggen met de afdeling Vastgoedontwikkeling en afdeling Financiën over lopende projecten en nieuwe initiatieven. Met het managementteam bespreek ik eveneens nieuwe initiatieven en wat er speelt in de markt en ons werkgebied.

“Het hoofddoel binnen assetmanagement is het realiseren van onze transformatieopgave.”

Vanuit de afdeling werken we aan datagedreven werken, efficiënt contractmanagement en ondersteunen we bij het uitvoeren van planmatig onderhoud. Dit maakt mijn werk heel breed en inhoudelijk interessant.

Er is altijd genoeg te doen!



Wat komt er allemaal kijken bij de transformatieopgave?

Ten eerste is het belangrijk om een duidelijk beeld te hebben van de transformatieopgave: onze huidige portefeuille, de gewenste toekomst en de stappen daartussen. Ten tweede kijken we naar de inhoud: nieuwbouw, sloop, verduurzaming en de financiële haalbaarheid.

Het is belangrijk om je visie af te stemmen met de gemeente en collega-corporaties en regelmatig te schakelen met de afdeling Vastgoedontwikkeling en de afdeling Financiën. Hoewel afstemming essentieel is, is het ook belangrijk om overtuigd te zijn van wat goed is voor Servatius en daarvoor te blijven staan.

Wat houdt het werk op de afdeling precies in?

Dat werk is heel breed en veelzijdig. Ik moet van alles wel iets afweten, zoals het toewijzingsbeleid, huurbeleid en technische achtergronden.

Het belangrijkste is om te bepalen welke doelstellingen onze afdeling heeft. Vervolgens zorg ik ervoor dat deze doelen bij de juiste mensen terechtkomen en ondersteun, motiveer en faciliteer hen om deze te behalen. De afdeling fungeert als een spin in het web. Dit betekent dat we intern veel afstemmen. We zijn ook een faciliterende afdeling, wat inhoudt dat we anderen helpen om hun werk zo goed mogelijk te doen. Zo dragen we bij aan het koersplan.

Hoe helpt datagedreven werken Servatius?

Datagedreven werken biedt een onderbouwing voor de keuzes die we maken. Door beslissingen te baseren op cijfers en data, kunnen we beter gefundeerde keuzes maken. Natuurlijk worden de beslissingen niet uitsluitend op cijfers gebaseerd; deze cijfers worden altijd met collega's besproken. Ik denk dat we goed bezig zijn met datagedreven werken. Onze afdeling heeft de data, die op talloze lijstjes werd bijgehouden, verzameld en geordend. We hebben de BI-tool als hoofdtool geïmplementeerd om al deze informatie te centraliseren.



Wat drijft jou in jouw werk?

Ik ben heel nieuwsgierig en wil altijd graag weten hoe dingen in elkaar zitten. Ik heb hart voor de doelgroep; zij hebben ons nodig en Servatius kan echt iets voor hen betekenen. Ik kan goed luisteren en heb redelijk snel door wat de vraag van de ander is. Ik vind het fijn om mensen te helpen, zowel de externe klant (bewoner) als de interne klant (collega).

“Deze nieuwsgierigheid en het verlangen om te helpen drijven mij om stappen te zetten en nieuwe invalshoeken te ontdekken.”

Wat is je het meest bijgebleven van de afgelopen tijd?

Er zijn mij meerdere dingen bijgebleven. Enkele voorbeelden zijn:

- Visitatie: Als assetmanager heb ik een presentatie gegeven aan de visitatiecommissie. Omdat ik al veel jaren bij Servatius werk, kijk ik verder dan alleen de zakelijke kant. Daardoor kon ik de visitatiecommissie breed informeren;
- Wijkvisies: Samen met Woonpunt en Maasvallei willen we wijkvisies maken. De zaadjes zijn geplant en stappen kunnen worden gezet;
- Complexbegrotingen: Om de meerjarenbegroting beter in de grip te krijgen willen we complexbegrotingen opstellen. We kwamen tot het inzicht dat we eerst inzichtelijk moeten hebben wat we met het complex willen. Daarom maken we nu eerst complexplannen en daarna de complexbegrotingen.

Daarnaast zijn er ook andere zaken die me zijn bijgebleven. Afgelopen jaar hebben we een collega verloren. Dat was heel ingrijpend. We hebben meerdere momenten stilgestaan bij dit verlies en het was mooi om te zien hoe de afdeling zich na een tijdje weer herpakte. We hebben een hechte afdeling met een goede samenwerking en we ondersteunen elkaar waar nodig. Kortom, genoeg om trots op te zijn!



4.4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid



Het waarborgen van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen is een van onze kerntaken. Bij Servatius zorgen we ervoor dat onze woningen toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen door middel van een zorgvuldig toewijzingsbeleid, een evenwichtige portefeuille en een transparant huurbeleid. Onze jaarlijkse huuraanpassing houdt rekening met de betaalbaarheid voor onze bewoners, zodat iedereen een passende woning kan vinden.

Toewijzingen

Totaal aantal toewijzingen inclusief eenheden zonder recht op huurtoeslag, parkeerplaatsen, bedrijfsonroerend goed, etcetera.

	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden-Margraten	Totaal
Zelfstandige wooneenheden	732	34	766
Waarvan DAEB	706	31	737
Waarvan niet-DAEB	26	3	29
Onzelfstandige wooneenheden	383	0	383
Totaal wooneenheden	1.115	34	1.149
Parkeergelegenheden	200	3	203
Bedrijfsonroerend goed	8	0	8
Overig	7	0	7
Totaal niet-wooneenheden	215	3	218

Staatsteunregeling	Grens	Toewijzingen	% van totaal
< inkomensgrens	92,50%	1.069	98,00%
> inkomensgrens	7,50%	18	2,00%
Toewijzingen relevant voor staatsteunregeling		1.087	100,00%

Thuis in Limburg is een platform waar 18 woningcorporaties in Limburg hun huurwoningen aanbieden. Via dit platform kunnen woningzoekenden op verschillende manieren een woning toegewezen krijgen. In 2024 waren de toewijzingen voor Servatius als volgt gecategoriseerd:

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Aanbodmodel	246	22
Bemiddeling	252	6
Lotingmodel	29	-
Direct-te-huur-model	12	-
Totaal	539	28

Binnen het woningaanbod is er voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen.

Samen met Maasvallei en Woonpunt is een jaarplan met woningbegroting opgesteld. Dit plan is vastgesteld door gemeente, corporaties en bewonersbelangenverenigingen. De verdeling van de specifieke doelgroepen gebeurt op basis van het aantal woningen per corporatie en wordt per wijk geregeld via het interne verhuuroverleg.

Om de beschikbaarheid van woningen te verbeteren en aansluitende verhuur mogelijk te maken, willen we bewoners stimuleren om hun huur eerder op te zeggen dan de huidige termijn van één maand. Dit geeft ons meer tijd om de woning op te knappen en gereed te maken voor de volgende huurder, wat bijdraagt aan een efficiëntere toewijzing en een betere planning.

Huurbeleid

In 2024 was het oude huurbeleid nog van kracht, gericht op de DAEB-portefeuille met een verdeling van het woningbezit over de huurklassen van 10%-60%-10%-20% onder de wettelijke huurgrenzen. Eind 2024 is het nieuwe huurbeleid ingevoerd. De twee belangrijkste elementen van dit beleid zijn de gewenste portefeuille (streefportefeuille) en het meerhurenbeleid. Binnen de streefportefeuille garandeert Servatius dat 80% van het woningbezit een huurprijs heeft onder de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast wordt ingezet op een lichte groei van de middenhuur volgens de definities van de Wet betaalbare huur.

Met dit huurbeleid wil Servatius niet alleen betaalbare woningen voor bewoners bieden, maar ook veerkrachtige en gedifferentieerde wijken realiseren. Bij het nieuwe huurbeleid is verondersteld dat dit budget neutraal is ten opzichte van het oude huurbeleid. Hierdoor blijft het effect op de beleidswaarde beperkt, uitgaande van de huidige horizon van 60 jaar.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2024 was de huursomstijging gebaseerd op looninflatie minus 0,5%, conform de Nationale Prestatieafspraken. Servatius heeft zich aan deze afspraken gehouden. Het percentage op woningniveau was gelijk aan de looninflatie en kwam neer op 5,3% voor zelfstandige DAEB-woningen. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor bewoners met een hoger inkomen. Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen is afgeweken van het wettelijk percentage (5,8%) en is 5,3% doorgevoerd. De huurverhoging voor niet-DAEB woningen was iets hoger, namelijk 5,5%.

Doorkijk 2025

Servatius blijft zich inzetten voor het behalen van de toewijzingsregels en toetst het beleid aan de afspraken met de gemeente. Er wordt bewust gebruik gemaakt van de vrije toewijzingsruimte waar nodig. Vanaf 2025 start Servatius met het meerhurenbeleid, waarbij bij mutatie en nieuwbouw voor identieke huurwoningen een andere huurprijs wordt gevraagd, afhankelijk van het inkomen van de nieuwe bewoners. Dit bevordert differentiatie in wijken en complexen. Het meerhurenbeleid wordt toegepast binnen de kaders van de streefportefeuille.





**coalitie
kracht**

5

Coalitie kracht





Coalitiekracht verwijst naar de samenwerking en synergie tussen verschillende partijen en belanghebbenden. Het doel is om gezamenlijk sterker te staan en positieve veranderingen teweeg te brengen door het bundelen van krachten en middelen. Servatius streeft ernaar om hiermee een beter woon- en leefklimaat te creëren voor de bewoners, zodat zij een thuis hebben als basis om mee te kunnen doen in de samenleving.

5.1 Huurdersvereniging Servaassleutel

Huurdersvereniging Servaassleutel komt op voor alle bewoners van Servatius. Als formele overlegpartner heeft zij invloed op het maken en uitvoeren van beleid. Daarnaast speelt zij een cruciale rol bij het opstellen van prestatieafspraken.

Bestuur

Het bestuur bestaat uit Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Kim Bekkers (communicatie) en Monique Martens (ambtelijk secretaris). In 2024 liepen twee personen mee als kandidaat bestuursleden. De ledenraad houdt toezicht en bestaat uit bewoners en vrijwilligers, waaronder leden van de bewonerscommissies en bewonerskrachten. Momenteel heeft de ledenraad 9 leden.

Samenwerking en toekomstvisie

In 2024 stelde Servaassleutel haar toekomstvisie vast. Hierin staat beschreven hoe zij haar rol ziet vanuit de Woningwet en Overlegwet, maar ook haar rol bij bewonersparticipatie.

De vereniging wil de ledenraad transformeren naar een algemene ledenvergadering en de klankbordrol versterken. Daarnaast is de ambitie om het aantal leden te laten groeien. Diverse acties zijn hiervoor opgezet.

Servaassleutel heeft een enquête uitgeschreven onder de bewonerscommissies met als doel de onderlinge samenwerking te verbeteren. Servaassleutel en Servatius werkten aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, die in 2025 wordt vastgesteld.

Overlegstructuur

Een vertegenwoordiging van het bestuur neemt deel aan bestuurlijk overleg met de gemeente en corporaties. Periodiek vindt er overleg plaats tussen Servatius en Servaassleutel. In 2024 waren er vier reguliere overleggen en nam Servaassleutel deel aan themasessies en bewonersavonden. Tussentijds is er ad hoc overleg over actuele onderwerpen met verschillende functionarissen van Servatius. Ook is afgesproken dat Servaassleutel nauw contact houdt met de klachtencoördinator.

In januari en november organiseerde Servaassleutel bijeenkomsten met de ledenraad. Tussentijds werden de leden via nieuwsbrieven en via de website geïnformeerd over actualiteiten.

Bereikt in 2024

In 2024 heeft Servatius samen met Servaassleutel de meerjarenbegroting 2025-2029 besproken. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij de financiële positie en de gevolgen voor de investeringscapaciteit in projecten zoals sloop, nieuwbouw en renovatie/verduurzaming. Ook de jaarlijkse huurverhoging, het sociaal plan en planbesluit en het huurbeleid voor de komende jaren zijn uitvoerig besproken, waarbij Servaassleutel advies heeft uitgebracht.

Doorkijk 2025

Komend jaar wordt toegewerkt naar een definitieve samenwerkingsovereenkomst tussen Servaassleutel en Servatius. Daarnaast zal Servaassleutel betrokken worden bij acties uit de uitvoeringsagenda, waaronder het herijken van het sociaal beleid.

5.2 Netwerkpartners

Gemeente Maastricht, Gemeente Eijsden-Margraten, regionale corporaties, welzijns- en zorgpartijen en Servatius werken samen aan veerkrachtige wijken op het gebied van wonen, zorg/begeleiding, leefbaarheid en veiligheid. Dit doen we vanuit een inclusieve gedachte, zodat alle bewoners (vooral de kwetsbaren) kunnen wonen, leven, meedoen, ontwikkelen en erbij horen.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

Servatius en Envida hebben een strategische samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerking is mede gerelateerd aan het Deltaplan. In 2024 is dit plan onder leiding van Envida tot stand gekomen met bijdragen van zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties. Gemeenten en overige partners hebben een steunverklaring afgegeven.

Het doel van het plan is om ouderenzorg toegankelijk en betaalbaar te houden, ook voor onze bewoners. Dit willen we realiseren door woon-zorgzones te creëren; gebieden met de juiste voorzieningen, geschikte woningen en nabijheid van zorg. Om de ambities te realiseren is een programmateam samengesteld en er is financiering aangevraagd bij zorgverzekeraars.

Doorkijk 2025

Komend jaar worden de ambities vertaald naar concrete plannen en acties. Dit gebeurt gebiedsgericht. Er worden lokale coalities opgericht in de geprioriteerde gebieden, waarvan zeven in het werkgebied van Servatius.

*Kick-off bijeenkomst
Deltaplan
Bekijk de video!*



Transitievisie warmte en energie

In 2024 heeft Servatius actief bijgedragen aan de Transitievisie Warmte en Energie van de gemeente Maastricht. Dit plan biedt inzicht in de opgave en mogelijke alternatieven voor aardgas, met als doel de overstap naar schone, duurzame warmtebronnen zoals wind- en zonne-energie. Als woningcorporatie speelt Servatius een cruciale rol in het verduurzamen van woningen en het bevorderen van energie-efficiëntie. Door samen te werken met de gemeente en andere stakeholders, streeft Servatius ernaar om de energietransitie te versnellen en bij te dragen aan een duurzame toekomst voor Maastricht.

Bereikt in 2024

We richten ons op de belangrijkste acties en projecten die in 2024 zijn gerealiseerd en waar Servatius aan heeft bijgedragen.

Prestatieafspraken met gemeenten

In 2022 hebben we meerjarige prestatieafspraken (2022-2026) vastgesteld met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten en huurdersverenigingen. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en prioriteiten voor het betreffende jaar worden vastgesteld aan de hand van een jaarschijf. De meerjarige prestatieafspraken zijn thematisch ingestoken. In Maastricht zijn vier themawerkgroepen samengesteld: fysieke transformatie, armoede, woonruimteverdeling en prioritaire wijken.



Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid	Gebruik financiële voorzieningen in het kader van de armoedebestrijding.	3 jarige pilot Voorzieningenwijzer.	De gemeente heeft gekozen voor een andere tool (Geldfit) en onderzoekt hoe de pilot Voorzieningenwijzer hiermee kan worden gecombineerd of vervangen.
	80% van het DAEB bezit ≤2e aftoppingsgrens verhuren.	Aanpak Energiearmoede. 83% van het DAEB bezit kende per ultimo verslagjaar een contracthuur ≤2e aftoppingsgrens.	Het project met de vrijwillige energiecoaches is succesvol afgerond. De aanpak met energiecoaches vanuit het CNME loopt door en blijft beschikbaar voor bewoners van woningcorporaties. Daarnaast hebben de corporaties voorgesteld om SPUK-gelden te gebruiken voor kleine energiebesparende maatregelen bij mutaties.
Beschikbaarheid en woonruimteverdeling	Vertalen aanbevelingen evaluatie woonruimteverdeling.	De nieuwe urgentieregeling is in werking getreden. Daarnaast zijn er keuzes gemaakt voor het inrichten van een nieuwe monitor met bijbehorende KPI's voor de realisatiecijfers.	
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	Taakstelling statushouders.	De realisatie taakstelling statushouders loopt achter.	
	Huisvesting woonwagenbewoners.	Er heeft een marktconsultatie plaatsgevonden voor een leverancier van woonwagens. Servatius gaat een investering doen voor 3 vervangingen en 1 uitbreidingsplek met woonwagen.	Vanaf 2025 zullen, zodra alle vergunningen gereed zijn, de standplaatsen worden gerealiseerd en de woonwagens geplaatst.
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	Samenwerking op het vlak van studentenhuusvesting intensiveren.	Het nieuwe studentenplatform is live gegaan.	
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Focus op isoleren.	Versneld wegwerken EFG labels.	Versnelde verduurzaming loopt de komende jaren nog door.
Veiligheid en leefbaarheid	Leefbare wijk aanpak.	Loopt in een aantal wijken en wordt doorontwikkeld.	De stuurgroep en de werkgroep is samengesteld. De stadsdeelregisseur van de gemeente sluiten ook aan.





Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Woonzorgvisie.	De gemeentelijke visie is in concept gereed en het uitvoeringsprogramma wordt in 2025 verder uitgewerkt.	
	Realisatie woon-zorgvormen.	Het nieuwbouwplan Caberg ZO is gerealiseerd en in gebruik genomen. 26 van de 50 appartementen worden verhuur aan Levantogroep voor begeleid wonen.	
Gebiedsgerichte aanpak	Meerdere projecten en initiatieven.	Voor de renovatie- en herstructureringsprojecten zie hoofdstuk 4 Veerkracht.	Er is een doorstart gemaakt met deze aanpak, waarbij een strategische heroriëntatie heeft plaatsgevonden en concrete acties uit het verleden zijn opgepakt. Dit krijgt in 2025 een vervolg.
	Veerkrachtige wijkenaanpak.	Gaat van start in de wijken Pottenberg en Nazareth.	



Eijsden-Margraten

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	Woonbegroting. Woonbehoefte en schaarste onderzoek.	De woonbegroting is in ieder bestuurlijk overleg geagendeerd en waar nodig geoptimaliseerd. Uit het in 2022 afgeronde onderzoek blijkt dat er geen grondslag is voor een Huisvestingsverordening.	In 2023 lag de begroting in lijn met de realisatie. De resultaten uit het onderzoek worden gebruikt als input voor het meerjarenuitvoeringsplan.
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	Taakstelling statushouders.	Eind 2023 heeft de gemeente een woningclaim gelegd op sociale huurwoningen voor statushouders, die doorliep in 2024. In Q1 2025 wordt het effect hiervan geëvalueerd. Een deel van de nieuwbouwwoningen wordt ingezet voor statushouders.	
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Woonzorgvisie.	Er waren diverse gesprekken over de invulling van het uitvoeringsprogramma. In 2025 wordt het programma vastgesteld.	
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	Huisvesting woonwageneigenaren.	Zoektocht naar uitbreidingsplekken is in volle gang.	
Veiligheid en leefbaarheid	Buurtbemiddeling. Bewonerskrachten.	Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente, corporaties en Stichting Buurtbemiddeling Maastricht. Bewonerskrachtenteam Eijsden is operationeel.	



Doorkijk 2025

Komend jaar worden in Maastricht voorbereidingen getroffen voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken vanaf 2026, inclusief onderzoeken en onderleggers ter onderbouwing. In Eijsden-Margraten ligt de nadruk op de woningbouwopgave voor de komende jaren. In 2024 heeft de gemeente met de corporaties de huidige en toekomstige locaties gedeeld, waarop Servatius en andere corporaties een bod hebben uitgebracht. In 2025 worden nadere afspraken gemaakt over de verdeling en invulling van de projecten. Daarnaast is Servatius in gesprek met beide gemeenten en zorgpartijen over de woonzorgvisie. Dit zal in 2025 verder uitgewerkt worden in een uitvoeringsprogramma.



*“Een jaar van
ontmoeten,
verbinden en naar
elkaar omkijken”*



5.3 Regionale samenwerkingsinitiatieven



Door gezamenlijke inspanningen en regionale samenwerking worden de woningmarkt verbeterd en de woningvoorraad vergroot. Deze initiatieven richten zich op het creëren van duurzame en betaalbare woningen voor de bewoners, waarbij verschillende partners samenwerken om de leefbaarheid en woonkwaliteit in de regio te verhogen.

Woondeal Limburg

In 2024 stond de Woondeal deels in het teken van herijking. De Limburgse Woondealpartners hebben zich gecommitteerd aan een extra inspanning om minimaal 3.000 woningen te realiseren tot en met 2030, mits aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan. Deze ophoging van de woningbouwambitie wordt gerealiseerd via drie sporen: verkenning van Limburg als grootschalige woningbouwlocatie door Rijk en regio, verkenning van stads- en dorpsranden (het 'straatje erbij') en versnellingsacties van bestaande projecten waar mogelijk op regionaal en lokaal niveau.

Over de woningbouwopgave zijn de afgelopen tijd diverse afspraken gemaakt, zowel over de aantallen als de invulling ervan. Dit alles heeft eind 2024 geleid naar de Woontop: Bouwen voor de woningzoekende, sneller en met minder regels. Het Rijk, overheden, woningcorporaties en marktpartijen hebben tijdens de Woontop concrete afspraken gemaakt om de bouw van nieuwe woningen te versnellen naar 100.000 per jaar. Twee derde van alle nieuwe woningen moet betaalbaar zijn. Overbodige regels en procedures worden geschrapt om dit te realiseren.

Bron: 'Voortgangsrapportage Programma Woningbouw', Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 4 juni 2024

Herijking Woondeals





Bouwstroom Limburg

Met de toenemende druk op de woningmarkt bundelden zes Limburgse corporaties in 2023 hun krachten in Bouwstroom Limburg. Naast Servatius nemen Wonen Limburg, Wonen Zuid, Heemwonen, Maasvallei en Woonpunt deel aan deze samenwerking. Het doel is om sneller en meer betaalbare woningen te bouwen, deels door het realiseren van conceptuele woningen. In vier jaar tijd willen de corporaties gezamenlijk 1.500 conceptuele woningen bouwen.

Door de gezamenlijke aanpak staan de corporaties sterker dan individueel. Een groter afnamevolume maakt hen interessante opdrachtgevers. Begin 2024 is een gezamenlijke marktbenaderingsstrategie opgesteld en uiteindelijk zijn twee conceptuele bouwers geselecteerd: Bouwbedrijven Jongen voor grondgebonden woningen en Heijmans Woningbouw voor appartementen. Begin 2025 zijn de raamovereenkomsten voor vier jaar getekend, waarna de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouwprojecten van start gaat.



Selectieprocedure Bouwstroom Limburg afgerond!

In maart werd vanuit de Boomstroom Limburg de selectiefase gestart voor de realisatie van 500 grondgebonden woningen. Een tweetal weken later startte de tender voor de 500 appartementen. De periode om te reageren op beide tenders is afgerond. We danken de partijen die de tijd en moeite hebben genomen om hierop in te schrijven om samen met ons deze ambitie waar te willen maken.

Ondertussen hebben we een selectie gemaakt en gaan wij met een aantal partijen de gunningsfase in. Tijdens deze fase gaan we in gesprek met de geselecteerde partijen voor zowel de 500 grondgebonden als de 500 appartementen. Aan het einde van het jaar zijn de gesprekken afgerond en doen de partijen een definitieve aanbidding.

#BouwstroomLimburg #samenwerking
#woningcorporaties #wonendoenwesamen



Bouwstroom Limburg

Het bouwtempo van nieuwe woningen moet omhoog waarbij de betaalbaarheid van sociale huurwoningen gegarandeerd moet blijven. Daarom bundelen we samen met woonstichting Maasvallei Maastricht, Wonen Zuid, Wonen Limburg en HEEMwonen onze krachten onder de noemer Bouwstroom Limburg.

Na de aanbesteding van de grondgebonden woningen is afgelopen vrijdag de aanbesteding van de appartementen van start gegaan. Lees voor meer info en een link naar de aanbestedingsdocumenten het volgende artikel: <https://lnkd.in/eupBerNn>

#BouwstroomLimburg #samenwerking #Aedes
#woningcorporaties #wonendoenwesamen



Aanbesteding Bouwstroom Limburg gestart!

Het bouwtempo van de nieuwe woningen moet omhoog waarbij de betaalbaarheid van sociale huurwoningen gegarandeerd moet blijven. Daarom bundelen we samen met Wonen Zuid, Wonen Limburg, HEEMwonen, en Woonstichting Maasvallei Maastricht onze krachten onder de noemer Bouwstroom Limburg.

Deze samenwerkingsovereenkomst staat voor een gegarandeerde levering van 1.000 conceptwoningen in de komende vijf jaar. De aanbestedingsprocedure voor de grondgebonden woningen start vandaag.

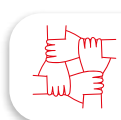
In onderstaand artikel leest u meer informatie en de link naar aanbestedingsplatform Merccell, waar de aanbestedingsdocumenten zijn geplaatst.

#BouwstroomLimburg # Samenwerking
#Woningcorporaties #Aedes
#WonenDoenWeSamen



5.4 Berg en Terblijt

Per 1 januari 2026 is het voornemen dat Woningstichting Berg en Terblijt fuseert met Servatius. Berg en Terblijt heeft Servatius hiervoor benaderd omdat de dienstverlening en sociale betrokkenheid van Servatius goed aansluit bij de waarden van Berg en Terblijt. De fusie garandeert de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening voor de bewoners van Berg en Terblijt. Daarnaast biedt de fusie voordelen zoals verminderde kwetsbaarheid en versterkte maatschappelijke verantwoordelijkheid. Vanaf 1 januari 2025 neemt Servatius al het beheer van de woningen van Berg en Terblijt over.



Bereikt in 2024

De afgelopen periode is er veel werk verzet, zowel met het oog op de fusie per 1 januari 2026 als voor het overnemen van het beheer per 1 januari 2025. Alles is in gereedheid gebracht om per 1 januari 2025 de bewoners van Berg & Terblijt van dienst te zijn.

In september is een intentieovereenkomst getekend, waarin de voorwaarden en doelen van de fusie zijn vastgelegd. Vervolgens hebben de rvc's van beide corporaties in december groen licht gegeven voor de fusie, waarmee zij hun vertrouwen en steun voor deze belangrijke stap hebben bevestigd.

Doorkijk 2025

Vanaf januari 2025 gaat het formele fusietraject richting de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook de bewonersorganisaties en de raad van commissarissen spelen een belangrijke rol in de uiteindelijke goedkeuring van de fusie.

Het streven is om de besluitvorming over de fusie voor 1 juli 2025 af te ronden, zodat de fusie per 1 januari 2026 een feit kan zijn.



organisatie
kracht

6

Organisatie kracht

Organisatiekracht is de interne kracht en effectiviteit van de organisatie. Het omvat het optimaliseren van processen, samenwerking tussen medewerkers en een solide bedrijfsvoering. Hierbij is aandacht voor financiële gezondheid, compliance, governance, cultuur en gedrag. Door deze interne kracht te benutten, streeft Servatius ernaar om haar doelen efficiënter te bereiken en een betere dienstverlening te bieden aan de bewoners.



6.1 Organisatie en structuur

Servatius is een organisatie die gericht is op de toekomst. Dat betekent dat we onszelf voortdurend blijven uitdagen, vernieuwen, leren en ontwikkelen. Zo kunnen we inspelen op en meebewegen met de ontwikkelingen om ons heen.

De interne organisatie richt zich op het optimaliseren van processen en het versterken van de samenwerking binnen Servatius. Dit resulteert in een betere dienstverlening en ondersteuning voor de bewoners wat bijdraagt aan een hogere kwaliteit van wonen en leven.

Organogram

Servatius kent een platte organisatie met korte lijnen en verantwoordelijkheden die laag in de organisatie zijn belegd. Collega's werken afdelingsoverstijgend samen om de bedrijfsdoelen te realiseren, ieder vanuit zijn eigen expertise.





In 2024 had Servatius gemiddeld 107 werknemers (fulltime FTE)

	2024	2023
Bestuur en Staf	16	16
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	9	8
Klant & Wonen	30	30
Klant & Techniek	22	19
Totaal	107	103

Interne organisatie

De kracht van Servatius komt vooral tot uiting door de inzet van gemotiveerde en deskundige medewerkers. Iedere medewerker is uniek en heeft zijn eigen kracht, passie en talenten.

Om onze bedrijfsdoelstellingen te bereiken, benutten we deze unieke eigenschappen en zorgen we ervoor dat onze medewerkers duurzaam inzetbaar zijn. Het is belangrijk dat we een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven, wat meer inhoudt dan alleen goede arbeidsvoorwaarden. We streven naar werkgeluk door voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en een gezonde, inspirerende werkomgeving te bieden. We geven onze medewerkers ruimte, verantwoordelijkheid en flexibiliteit, wat eigenaarschap bevordert.



Servatius Academie

In 2024 startte de Servatius Academie, met inspiratiesessies voor medewerkers en netwerkpartners. Onder het motto 'leren, inspireren en verbinden' vonden drie sessies plaats.

De eerste sessie draaide om verbinden, met de documentaire 'De mens als fundament' van de Levantogroep. De tweede sessie, geleid door Paul Iske, ging over Briljante mislukkingen en het leren van falen. De derde sessie, gepresenteerd door Kees van den Tempel, was een leerzame avond over AI en ChatGPT.

Medewerkerstevredenheid

In 2024 heeft Servatius het medewerkerstevredenheidsonderzoek vernieuwd door de lancering van Askemo. Deze innovatieve tool maakt het mogelijk om continu en op een laagdrempelige manier feedback van medewerkers te verzamelen. In plaats van een jaarlijkse vragenlijst, biedt Askemo regelmatig korte en gerichte vragen over onderwerpen zoals betrokkenheid, werkgeluk en mentaal welzijn. Dit zorgt voor actuele inzichten en helpt bij het verbeteren van de werkomgeving en het welzijn van medewerkers.

Brandmovie
Wanneer wordt een
huis een thuis?
Bekijk de video!



Brandmovie

In 2024 lanceerde Servatius haar brandmovie die de essentie van een thuis in beeld brengt. De film neemt de kijker mee op een reis door het leven van verschillende bewoners. De scènes benadrukken de emotionele verbinding die een thuis biedt, een plek waar mensen zich veilig en geborgen voelen.

Medewerkerwelzijn

Servatius introduceerde de vitaliteitsapp NewU en de mentale gezondheidsapp OpenUp. NewU biedt medewerkers toegang tot meer dan 1.000 tips voor een gezondere levensstijl. OpenUp ondersteunt medewerkers met hun mentale welzijn door persoonlijke begeleiding en online cursussen. Deze apps dragen bij aan het welzijn van de medewerkers.

Privacy awareness

Security-incidenten zijn een dagelijks risico. Het is cruciaal om ons te beschermen tegen dreigingen, deze te herkennen en adequaat te reageren. Kennis over het werken met persoonsgegevens volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) blijft essentieel. Servatius blijft daarom inzetten op Privacy Awareness en Cyber Security Awareness om kennis en vaardigheden over cyberrisico's en de AVG te vergroten.

Beveiliging

Na de hacks bij andere woningcorporaties in 2022 is IT-beveiliging nog crucialer geworden. Er is een securityscan uitgevoerd op de Microsoft 365 omgeving van Servatius om de veiligheid van de configuratie te beoordelen.



Bereikt in 2024

- Groei en meer verbinding onder collega's door teamontwikkeling;
- Veel aandacht voor de vitaliteit van onze medewerkers;
- Servatius Academie biedt mogelijkheden voor leren en ontwikkelen;
- Moderne brandmovie om onze visie en waarden te communiceren.



Jacqueline Nelissen
Communicatie

Djordee Stoffels
vice-voorzitter & Communicatie

Michel Janssen
Voorzitter

**In de OR
nemen deel:**

Hafid Bendaoud
Arbo-commissie

Joyce Drummen
Secretaris

Chetty Henriquez
Arbo-commissie

Ondernemingsraad

In 2024 heeft de OR zich gericht op diverse belangrijke onderwerpen om de werkomgeving en de organisatie te verbeteren. Eén van de speerpunten was het bevorderen van aantrekkelijk werkgeverschap. Er is gesproken over de secundaire arbeidsvoorwaarden zoals de eindejaarsuitkering, hybride werken en een franjedag (carnavalsdinsdag). Daarnaast werd er aandacht besteed aan het parkeerbeleid en de 'Tip je collega'-regeling. Tevens heeft de OR ingestemd met de aanstelling van een nieuwe vertrouwenspersoon, waarmee een belangrijke stap is gezet in het waarborgen van een veilige en ondersteunende werkomgeving. Wat betreft samenwerking en fusie heeft de OR zich ingezet voor de voorbereidingen om de woningen van Berg & Terblijt vanaf 2025 te gaan beheren. Een ander belangrijk agendapunt was de selectieprocedure voor een nieuw lid van de raad van commissarissen, waarbij zorgvuldigheid en transparantie voorop stonden.

Tot slot heeft de OR aandacht besteed aan strategische personeelsplanning en het C8-overleg. Het C8-overleg is gericht op het bevorderen van kruisbestuiving tussen verschillende corporaties.

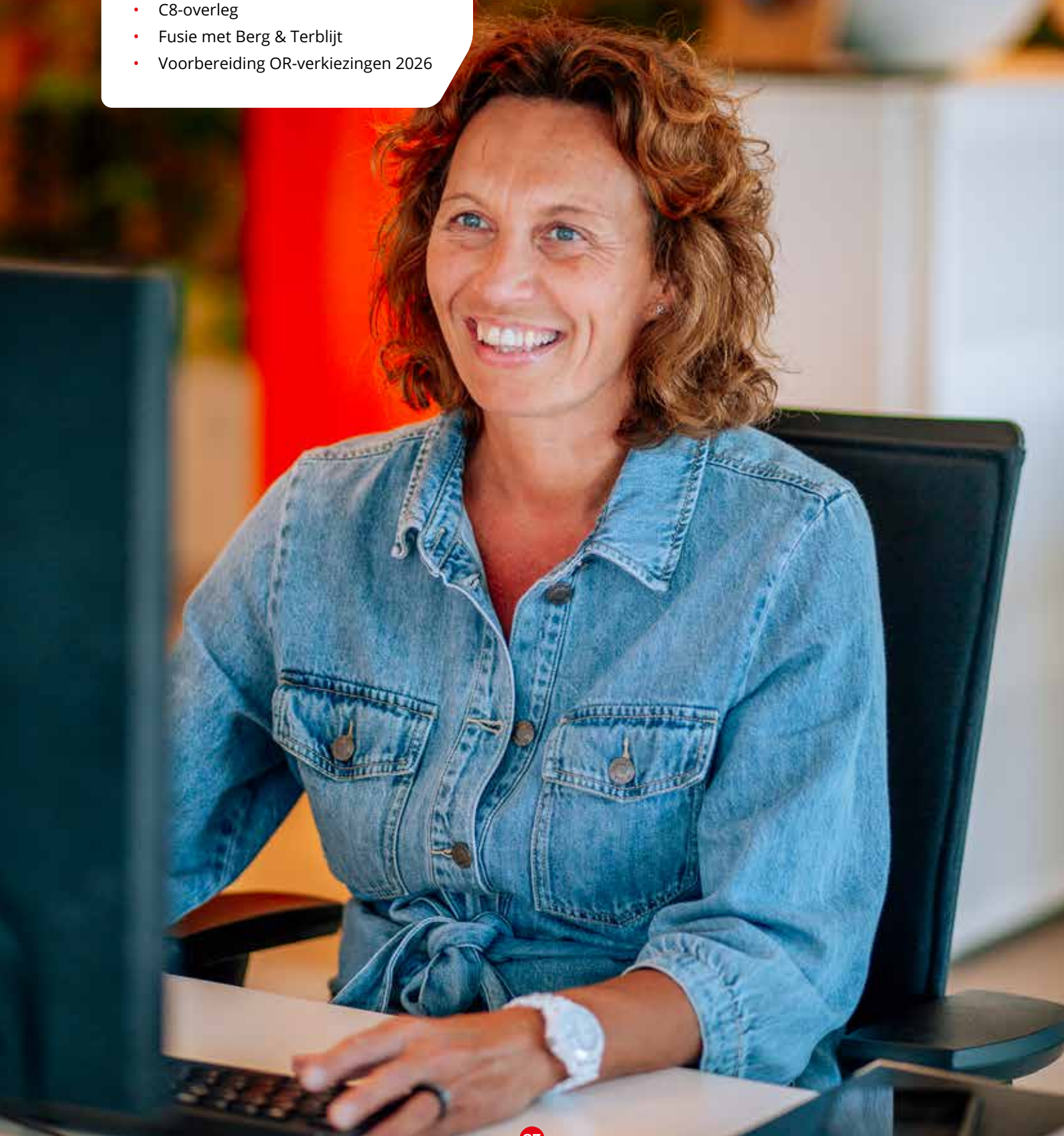
Een belangrijke verandering binnen de OR was het vertrek van Youssef El Otmani, waarbij Djordee Stoffels de rol van vice-voorzitter op zich heeft genomen.



Doorkijk 2025

Voor 2025 staan de volgende onderwerpen op de OR-agenda:

- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Strategische personeelsplanning
- Selectieprocedure nieuw rvc-lid
- C8-overleg
- Fusie met Berg & Terblijt
- Voorbereiding OR-verkiezingen 2026



6.2 Governance



Servatius volgt wet- en regelgeving en anticipeert waar nodig. Er is een toezichtvisie en een toezicht- en toetsingskader. In 2024 is het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd. Ook zijn de statuten en reglementen afgelopen jaar bijgewerkt.

Daarnaast onderschrijft Servatius de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties 2020, waarbij de vijf principes uit de Governancecode worden gehanteerd. In 2025 treedt de nieuwe Governancecode Woningcorporaties in werking. In de nieuwe code ligt de nadruk op integer en transparant bestuur. Servatius conformeert zich aan deze nieuwe code.

Compliance en integriteit zijn voor Servatius vanzelfsprekend. Europese richtlijnen, de nieuwe Woningwet en BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) vormen onze kaders. Belangrijke gesprekspartners 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 van het bestuur zijn omschreven in de statuten.

Dit is verder uitgewerkt in het bestuurs- en in het procuratiereglement. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad en richt zich op het waarborgen van de continuïteit en de doelstellingen van Servatius, rekening houdend met volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen.

De gegevens van de bezoldiging van de bestuurder en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector zijn opgenomen in de jaarrekening.

De heer Leon Breukers bekleedt twee nevenfuncties:

- Vanaf oktober 2023: voorzitter bestuur Kledingbank Limburg, kvknr. 12059642 (onbezoldigd);
- Vanaf november 2024: bestuurslid bij stichting Immens, kvknr. 14105276 (onbezoldigd).

Servatius hecht waarde aan permanente educatie, waarbij de bestuurder in periodes van drie jaar 108 PE-punten moeten behalen.

Naam	2022	2023	2024	Totaal
De heer Leon Breukers	n.v.t.	55 (vanaf 01/07/2023)	23	68





Verklaring van het bestuur

Het bestuur stelt jaarlijks de jaarstukken op, die moeten voldoen aan de voorschriften van de Woningwet. De rvc geeft opdracht voor controle aan een aangewezen accountant. Na ontvangst van de bevindingen van de accountant, stelt de rvc de jaarstukken vast. Het bestuur verklaart dat alle middelen van de Stichting in het verslagjaar in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed.

Maastricht, 16 mei 2025

L. Breukers | Directeur-bestuurder

.....

Externe accountant

PwC Accountants N.V. is de controlerend accountant van Servatius. De samenwerking verloopt goed. Er wordt met regelmaat overleg gevoerd over interpretatie van regelgeving zodat er achteraf geen verrassingen zijn.



6.3 Overzicht financiën

Bij Servatius streven we naar een evenwichtige benadering van ondernemen, waarbij zowel maatschappelijke als financiële doelen centraal staan. We zoeken voortdurend naar de balans tussen maatschappelijk rendement en financiële continuïteit en streven ernaar duurzame waarde te creëren voor onze bewoners. Dit betekent dat we niet alleen kijken naar de korte termijn, maar ook naar de bredere impact van onze activiteiten op de lange termijn.

Financieel beleid

Om onze maatschappelijke taak goed te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk dat Servatius beschikt over een gezonde vermogenspositie en een goed rendement behaalt. Ons exploitatieresultaat moet voldoende zijn om onze investeringen te kunnen financieren.

De investeringen in ons bestaand bezit zorgen ervoor dat onze huurwoningen duurzamer worden.

De woningen worden qua energielasten zuiniger waardoor ook de betaalbaarheid van ons bezit zoveel als mogelijk zeker wordt gesteld.

Het beleid is er op gericht om onze huurinkomsten zoveel als mogelijk in te zetten om de kwaliteit van ons bezit te verbeteren en uiteindelijk te borgen.

Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk om:

- huuropbrengsten te optimaliseren passend bij de woning en de bewoner;
- transformatie van de woningportefeuille (sloop, renovatie, splitsing, etc.);
- strakke sturing op onze beheerskosten;
- uitvoering (versnelling) van ons duurzaamheidsprogramma;
- digitalisatie en optimalisatie klantprocessen;
- beheersen van de leningportefeuille.

Uiteindelijk moeten deze maatregelen er voor zorgen dat we uit ons regulier exploitatieresultaat onze investeringsambities kunnen waarmaken, waarbij we onze schuldpositie, op termijn niet verder vergroten.

Dit ideaalcomplex moet er toe leiden dat Servatius een langdurig gezond financieel beleid kan voeren, waarbij haar volkshuisvestelijke taken duurzaam worden ingevuld.

Het financiële beleid van Servatius op langere termijn staat echter onder druk als gevolg van algemene ontwikkelingen en verder overheidsingrijpen welke een toekomstige kasstroom onzeker maken.

Dit komt door:

- stijgende overheidsheffingen waaronder ATAD en vennootschapsbelasting (Vpb);
- strengere regels (passend toewijzen, hogere duurzaamheidseisen);
- huurinkomsten stijgen beperkt (ingrijpen in de huurprijsstelling door de overheid wordt steeds groter);
- de kosten stijgen met de inflatie explosief (het voordeel van het wegvallen van de verhuurdersheffing wordt al opgesoupeerd door de kostenstijgingen); een beperkte marktcapaciteit voor nieuwbouw, renovatie/verduurzaming en onderhoud van onze woningen.

Hierdoor wordt het gat tussen onze ambitie en de financiële mogelijkheden steeds groter. Op korte termijn kan Servatius nog gebruik maken van haar financieringsruimte, maar op de lange termijn moeten keuzes gemaakt worden hoe Servatius haar beperkte middelen inzet om aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te voldoen.



*“Participatiedag,
de dag waarop wij
onze vrijwilligers
bedanken voor hun
onmisbare bijdrage
in de wijk!”*





Financiële ratio's

De financiële ratio's Aw/WSW zijn:

Geconsolideerd	Peildatum		
Ratio Aw/WSW	31-12-2024	Norm	Score
Minimum eis			
ICR ratio	2,8%	≥1,4	Voldaan
Solvabiliteit	59%	≥30%	Voldaan

Maximum eis			
Loan to Value	40%	≤70%	Voldaan
Dekkingsratio/ onderpandsratio	22%	≤70%	Voldaan

DAEB	Peildatum			Doorkijk	
Ratio Aw/WSW	31-12-2024	Norm	Score	2025	2029
Minimum eis					
ICR ratio	2,6	≥1,4	Voldaan	2,4	2,3
Solvabiliteit	59%	≥30%	Voldaan	61%	56%

Maximum eis					
Loan to Value	43%	≤70%	Voldaan	41%	46%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	24%	≤70%	Voldaan	24%	26%

Niet-DAEB	Peildatum			Doorkijk	
Ratio Aw/WSW	31-12-2024	Norm	Score	2025	2029
Minimum eis					
ICR ratio	-89,6*	≥1,8	Voldaan	10,4	8,8
Solvabiliteit	90%	≥30%	Voldaan	90%	86%

Maximum eis					
Loan to Value	5%	≤70%	Voldaan	5%	10%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	4%	≤70%	Voldaan	nvt	nvt

* De ICR-ratio Niet-DAEB is negatief als gevolg van per saldo rentebaten in de noemer van de berekening.

Kasstroken en financieringsbehoefte

In het portefeuilleplan 'Meer dan stenen' en ook de meerjarenbegroting 2025-2029 heeft Servatius ingezet op een duurzaam bedrijfsmodel. Dit betekent dat Servatius het instandhouden van haar bezit (inclusief verduurzamen) 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 het realiseren van nieuwbouw.

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. Zoals het herzien van de Nationale prestatieafspraken wat heeft geresulteerd in een verlaging van de huurverhoging in 2025 van 6% naar 4,5%.

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 2025 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa €417 (exclusief agio) miljoen.

Marktwaarde

Met de Marktwaarde in Verhuurde Staat (MVS) wordt het woningbezit gewaardeerd en verantwoord in de jaarrekening. We bepalen de marktwaarde volgens het handboek modelmatig waarderingen marktwaarde met peildatum 31 december 2024.

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 van de woningportefeuille volledig getaxeerd en twee derde 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 €1.708 miljoen, een stijging van circa €119 miljoen. Dit komt deels door de toevoeging van 76 nieuwbouwwoningen en 26 maatschappelijke eenheden. De gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid is gestegen naar €160.136, een stijging van 6,6% ten opzichte van 2023.

Het herstel van de woningmarkt eind 2023 heeft zich voortgezet. In 2024 zijn de transactieprizen gestegen. De stijgende transactieprizen maken woningen steeds minder betaalbaar voor starters en mensen met een modaal inkomen. De beleggingsmarkt herstelde in 2024 beperkt door factoren zoals de Wet Betaalbare Huur, rentestanden, overdrachtsbelasting en fiscale maatregelen. Voor veel beleggers draaide 2024 vooral om de verkoop van woningen.



Beleidswaarde

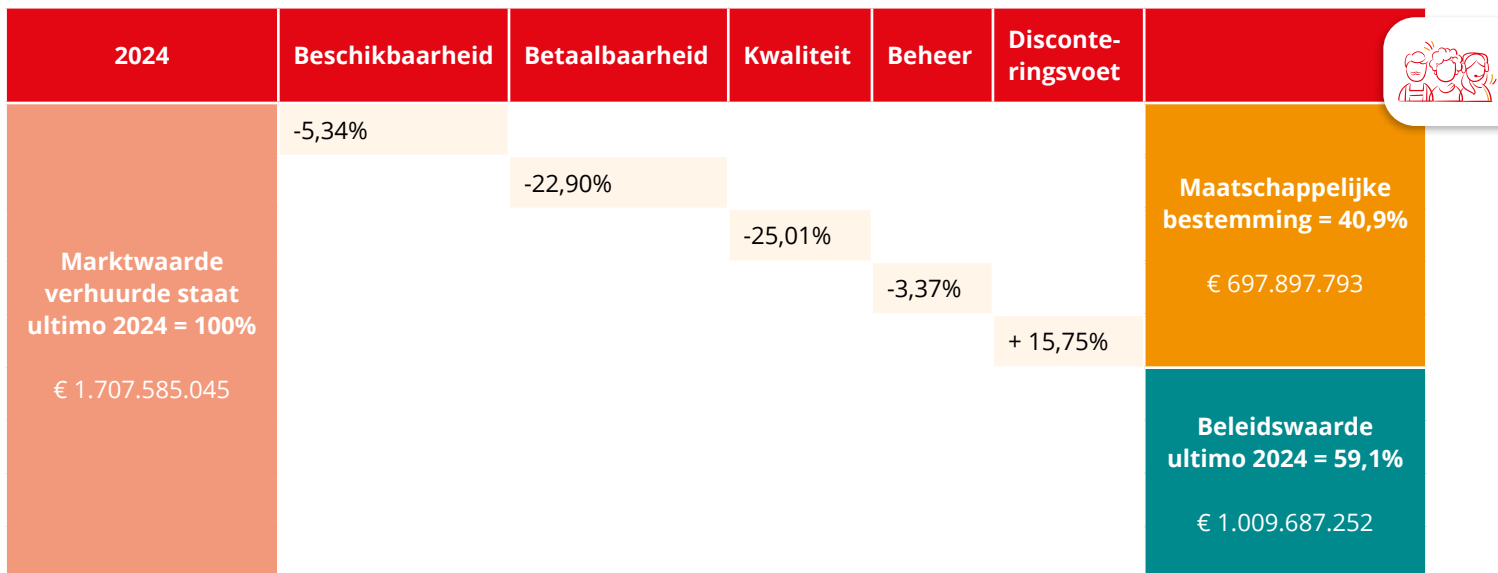
Naast de MVS wordt ook de beleidswaarde vastgesteld voor de jaarrekening. In 2024 is de methodiek aangepast. De volatiliteit van de marktconforme disconteringsvoet en een niet-transparante eindwaarde hebben geleid tot aanpassingen in de systematiek.

De belangrijkste wijzigingen zijn:
gebruik van een vaste (sociale) disconteringsvoet;
exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde;
onderhoudsnorm op basis van een 60-jarig meerjarenonderhoudsplan;
inrekening van harde verplichtingen zoals het wegwerken van E, F en G labels.

De beleidswaarde houdt rekening met de keuzes van Servatius op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De onderstaande waterval verduidelijkt het deel van de vastgoedwaarde dat hierdoor niet kan worden gerealiseerd (maatschappelijke bestemming). Hierbij is het effect van de wijziging van de disconteringsvoet in een 5e stap inzichtelijk gemaakt.

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





De beleidswaarde is in 2024 gestegen naar € 1.010 miljoen, waar deze in 2023 nog € 702 miljoen bedroeg. De stijging komt voornamelijk door de vervanging van de marktdisconteringsvoet naar een sociale disconteringsvoet, welke aanzienlijk lager is.

Stap 1 Beschikbaarheid

Corporaties houden hun woningen duurzaam beschikbaar voor de doelgroep, die is aangewezen op huurwoningen. Ze ponden de woningen dus niet uit. In de beleidswaarde gaan we dus alleen uit van de doorexploitatiewaarde. Dit resulteert in een afslag van 5,34% voor beschikbaarheid.

Stap 2 Betaalbaarheid

Om woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep, vragen we niet de maximale huur. Dit resulteert in een afslag van 22,90% op de marktwaaarde, een lichte stijging ten opzichte van de 22,8% van vorig jaar.

Stap 3 Kwaliteit

Servatius streeft ernaar haar woningen zo goed mogelijk te onderhouden en stelt hiervoor een meerjaren onderhoudsbegroting op. De gemiddelde onderhoudsnorm per woning per jaar wordt toegepast in de beleidswaarde en ligt boven de norm waarmee in de marktwaaarde is gerekend. Dit leidt tot een afslag op de marktwaaarde. Vergeleken met vorig jaar is de afslag op kwaliteit door besparingen 9,5% kleiner geworden. De afslag is nu gebaseerd op een 60-jarig onderhoudsplan in plaats van 15 jaar.

Stap 4 Beheer

Servatius streeft ernaar het beheer en de verhuur van de woningen zo goed mogelijk te regelen. Dit brengt kosten met zich mee, wat resulteert in een afslag voor beheer. Deze afslag is gedaald naar 3,37%.

Stap 5 Disconteringsvoet

De grootste waardeontwikkeling binnen de beleidswaarde is vervanging van de marktdisconteringsvoet door een sociale disconteringsvoet. Dit levert een opslag van 15,75% op.

Financiële jaarresultaten



Servatius tekent voor 2024 een positief resultaat op van €100,3 miljoen (2023: negatief resultaat €100,6 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 2024 ten opzichte van 2023 weer verbeterd, hetgeen zijn weerslag heeft op de waardering van het vastgoed. Hierdoor heeft een opwaardering op het vastgoed in exploitatie plaatsgevonden van €92,6 miljoen (2023: daling €99,2 miljoen).

In 2024 hebben daarnaast voor negatief €9,2 miljoen (2023: negatief €17,8 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 toegenomen naar een positief resultaat van €34,4 miljoen (2023: €29,3 miljoen). De belangrijkste redenen van deze toename zijn een stijging van de huuropbrengsten met €3,8 miljoen en een daling van de onderhoudslasten met €2,0 miljoen.

De overige organisatiekosten dalen met €0,3 miljoen, met name veroorzaakt door een lagere obligoheffing WSW.

Belastingen laten een last zien van €4,2 miljoen (2023: bate €0,8 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door mutaties in belastinglatenties waaronder verliescompensatie (€2,1 miljoen). Daarnaast vooral ook door werkelijke belastingdruk (daadwerkelijk te betalen) groot €1,7 miljoen.

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X €1.000)	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.445	29.258
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	143
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.626	-117.320
Netto resultaat overige activiteiten	27	46
Overige organisatiekosten	-1.931	-2.243
Leefbaarheid	-1.899	-1.841
Bedrijfsresultaat	114.286	-91.957
Financiële baten en lasten	-9.827	-9.420
Resultaat voor belastingen	104.459	-101.377
Belastingen	-4.202	838
Resultaat deelnemingen	2	-105
Resultaat na belastingen	100.259	-100.644



Eigen Vermogen

Het eigen vermogen stijgt als gevolg van het positief resultaat over het jaar 2024 naar €1.312 miljoen (2023: €1.212 miljoen). De herwaarderingsreserve stijgt naar €1.273 miljoen (2023: €1.183 miljoen); de overige reserves stijgen naar €38,9 miljoen (2023: €29,2 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 €698 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

Verwachtingen 2025

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkeling voor 2025 is onzeker. Voor 2025 houden we rekening met een stijging van de waarde van ons bezit en mede hierdoor ook een positief bedrijfsresultaat. De reguliere bedrijfsvoering 2025 laat een vrij stabiel beeld zien ten opzichte van 2024.

In onze meerjarenbegroting is nog rekening gehouden met een huurstijging in 2025 van 6% (conform ten tijde van het opstellen van begroting geldende regelgeving). Inmiddels zijn de Nationale Prestatieafspraken herzien en is de huurverhoging gemaximaliseerd op 4,5%. Het kabinet heeft nadien nog besloten tot een huurbevrozing voor 2025 en 2026. In paragraaf 1.1 is hier nader op ingegaan.

Ook in 2025 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 €34 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, zeker gezien de voorgenomen huurbevrozing 2025 en 2026 voor sociale huurwoningen.

Gebeurtenissen na balansdatum

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



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 2024.



- De operationele activiteiten in de verbindingen binnen de groep, zijnde Servatius Ontwikkeling B.V. en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius, zijn zeer beperkt; Een aantal vennootschappen is oorspronkelijk opgericht om risico's te spreiden. Servatius heeft daarbij gebruikgemaakt van een holdingvennootschap (Servatius Ontwikkeling B.V.) en werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het streven is werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius in 2025 te ontbinden.
- Servatius neemt in een aantal vennootschappen deel als medeaandeelhouder samen met andere partijen.

Hierbij gaat het om:

1. Wijkontwikkelingsmij Maastricht (WOM) B.V. (ontwikkelen van het herstructureringsgebied Wyckerpoort). Naar verwachting zal in 2026 worden begonnen met de bouw van fase 1.
2. Poelveld Eijsden B.V. (exploiteren van het plangebied Poelveld in Eijsden);
3. Partners in Maatwerk Zuid B.V. Dit is een samenwerking voor het beheren van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens.

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, daarnaast 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:



2024 (bedragen in €)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Overige reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfsopbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-8.283.497	-35.236.497	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-23.887.159	-23.905.159	27.258.273	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	311.278	293.278	-	1.105.797
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	4.554.417	-1.495.475	-	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	66.968	48.968	-	97.782

* Tenzij onderstaand nader toegelicht vanuit Woningstichting Servatius. Van de financiering in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius, groot € 27.258.273, is € 14.829.291 vanuit Servatius Ontwikkeling B.V.; € 12.428.982 vanuit Woningstichting Servatius

Servatius Ontwikkeling B.V. en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius zijn integraal geconsolideerd op basis van netto vermogenswaarde. De overige entiteiten zijn gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde.



7

Risico management



Servatius is ondernemend en voortdurend in ontwikkeling. Het is belangrijk dat stakeholders weten hoe doelen worden gerealiseerd en of dit op een beheerste wijze gebeurt, volgens de geldende wet- en regelgeving. Risicomanagement is cruciaal voor sturing en beheersing en maakt deel uit van besluitvorming, processen en lange-termijn-doelen. Dit biedt inzicht in welke gebeurtenissen en ontwikkelingen de realisatie van doelstellingen kunnen beïnvloeden, zodat Servatius passende maatregelen kan nemen.

.....

7.1 Risicobereidheid

Risicobereidheid is de mate waarin een organisatie bereid is risico's te nemen bij de realisatie van doelen. Bij Servatius wordt dit vooral ingekaderd door wetgeving zoals de Woningwet en de kaders van het WSW en de Aw. Als maatschappelijke organisatie met de status van een Organisatie van Openbaar Belang wordt van Servatius verwacht zorgvuldig om te gaan met middelen. Besluiten moeten financieel en maatschappelijk duurzaam zijn, waarbij risico's zorgvuldig worden afgewogen in de besluitvorming. Dit zorgt voor weloverwogen keuzes en voldoende aandacht voor risico's binnen de organisatie.

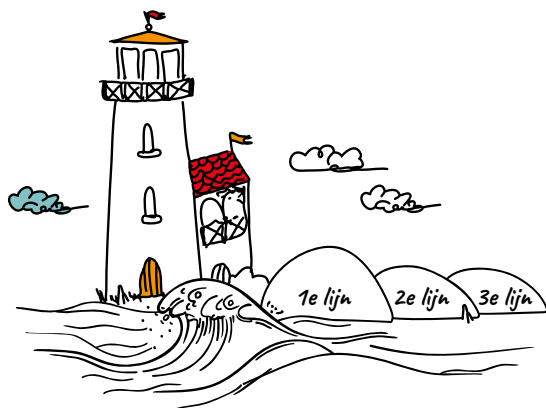
Naast deze externe verwachtingen, streeft Servatius er ook intrinsiek naar om zorgvuldig en verantwoord met middelen om te gaan. Deze intrinsieke motivatie komt voort uit ons sterke gevoel van maatschappelijke verantwoordelijkheid en duurzaamheid. Hierdoor worden risico's niet alleen afgewogen op basis van externe eisen, maar ook vanuit een fundamentele overtuiging om bij te dragen aan een betere samenleving.

7.2 Dashboard risicomanagement

In 2024 vergaderde de riskboard drie keer over de 10 belangrijkste strategische risico's uit het Koersplan. De focus lag op risico's met lage risicobereidheid en hoge risicobeoordeling, om zo de meest kritieke gebieden aan te pakken.



Three lines of defence 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 verantwoording over het proces vindt plaats in de P-rapportages.

3e lijn

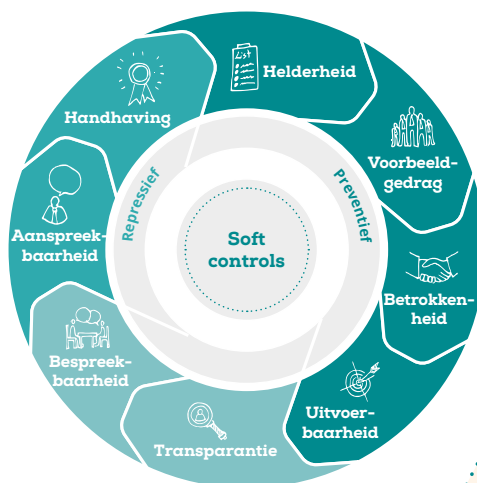
De onafhankelijk internal auditor voorziet de rvc/directeur-bestuurder van zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing op bepaalde vlakken binnen de organisatie. Deze voert gevraagd en ongevraagd audits uit op het vlak van integriteit en fraude (hard controls). Ook wordt een beoordeling gegeven 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.

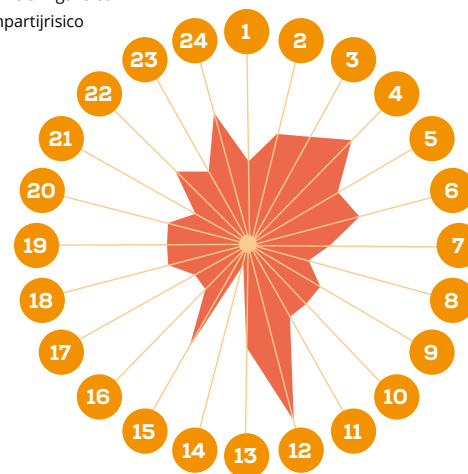


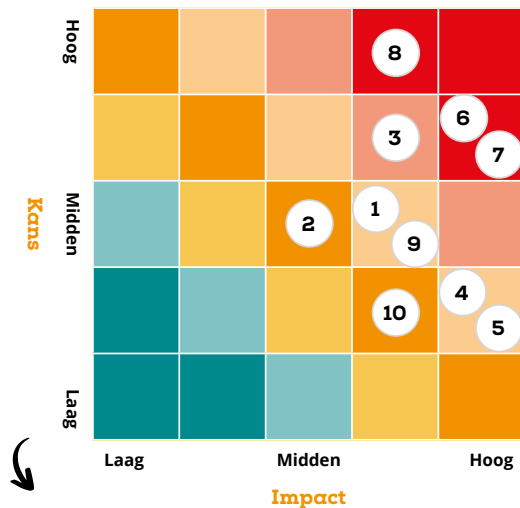
Risicoprofiel Servatius



24 Business risks externe toezichthouders

- 1 Portefeuillestrategie
- 2 Omvang van de portefeuille
- 3 Leefijd en kwaliteit
- 4 Geografische spreiding
- 5 Concentraties type bezit
- 6 Omvang transitieprogramma
- 7 Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie
- 8 Beheersing Investerings
- 9 Beheersing Verkopen
- 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
- 16 Liquiditeitsrisico
- 17 Risico's uit niet uit de balans blijvende verplichtingen
- 18 Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management
- 19 Governance, integriteit en 'countervailing powers'
- 20 Toezicht door Raad van Commissarissen / raad van Toezicht
- 21 Risicomanagement in het algemeen
- 22 Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties
- 23 Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's
- 24 Beheersing risico's uit verbindingen





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 temperatuur-overschrijding 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	Servatius: strategische personeelsplanning. Goed arbeidsvoorwaardenpakket, voldoende ontwikkelmogelijkheden Partners: langdurige contracten sluiten met leveranciers

Bereikt in 2024

Servatius heeft in 2024 de volgende zaken gerealiseerd die bijdragen aan het risicomanagement. Het huurbeleid is geactualiseerd en de streefportefeuille is vastgesteld. Daarnaast zijn de energielabels verder verbeterd en is het aantal huurachterstanden laag gebleven. Voor de zelfredzaamheid van bewoners en de balans tussen vragers en dragers is de sociale kaart verfijnd, het aantal vrijwilligers gegroeid en de veerkracht van wijken ondersteund. De samenwerking met partners zoals Envida en het Deltaplan voor de zorg is versterkt en het Housingloket is operationeel geworden. De arbeidsmarkt is verbeterd door snelle invulling van vacatures, nieuwe wervingsmethoden en de lancering van de Servatius brandmovie.

Doorkijk 2025

In 2025 staan diverse thema's op de agenda die bijdragen aan het risicomanagement. Zo worden er SPUK- gelden (Speciale Uitkeringen) ingezet voor energiebesparende maatregelen bij mutatie. Het sociaal beleid zal verder ontwikkeld worden naar gemeenschapskracht en de centrale loketfunctie zal worden uitgebreid. Er zullen nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden voorbereid om de samenwerking met partners te versterken. Tot slot zal de arbeidsmarktcommunicatie verder worden versterkt om de zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van Servatius als werkgever te vergroten.

Risicobeoordeling WSW

Uit de beoordelingsbrief blijkt dat het risicoprofiel van Servatius laag-gemiddeld is gebleven. Het WSW benoemt de positieve trend van verbeterde energie labels (E, F, G) en een verbeterde vastgoedkwaliteit. Daarnaast wordt het duurzame bedrijfsmodel van Servatius erkend, evenals de maatregelen om financieerbaar te blijven, zoals complexplannen en begrotingen.



7.3 Audits

AVG en databeheer

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

Fraude

In het kader van fraude governance heeft de internal auditor mogelijke frauderisico's geïntegreerd in de reguliere interne controles. Tijdens de interne controles is er specifiek gelet op afwijkende financiële transacties, onrechtmatige facturen en betaalverzoeken, ongeoorloofde wijzigingen van bankgegevens en onvoldoende onderbouwde betalingen. In 2024 zijn geen dergelijke frauduleuze transacties of fraudes vastgesteld.

Naar aanleiding van de door de Aw gepubliceerde 'Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024' is Servatius extra waakzaam voor mogelijke frauduleuze praktijken door leveranciers. Onlangs is daarom de notitie 'Aanpak fraude met samenwerkingspartijen' opgesteld. In deze notitie staan preventieve maatregelen om fraude te voorkomen. Het aanstellen van een kwaliteitsopzichter is één van de genomen maatregelen.

8

Verslag van de raad van commissarissen

8.1 Inleiding

In 2024 heeft Servatius zich verder ontwikkeld en gefocust op de behoeften van onze bewoners. Dit blijkt uit de toegenomen tevredenheid van onze bewoners. Onze tijdige en kwalitatieve dienstverlening en de heldere communicatie spelen hierbij een grote rol.

.....

Ontmoeten stond centraal dit jaar. Als raad van commissarissen hebben we de wijken bezocht en zijn in gesprek gegaan met bewoners. Bijvoorbeeld in de Ravelijnbuurt, waar we samen met bewoners de dilemma's van renoveren of nieuw bouwen hebben besproken. Bij de Blauwe Loper hebben we gezien hoe de nieuwe woningen een flinke verbetering zijn ten opzichte van de vorige huizen. Ook hebben we het belang van samenwerking met zorgpartijen benadrukt, zoals bij het project Caberg Zuidoost, waar we de appartementen bezochten die aan Levanto worden verhuurd.

We blijven investeren in renovatie, nieuwbouw en samenwerking met andere woningcorporaties en zorgorganisaties. Dit jaar hebben we bijvoorbeeld plannen gemaakt voor Mosa Porselein en de samenwerking met de woningcorporatie Berg & Terblijt. Ook werken we aan duurzaamheid en digitalisering en hebben we onze governance verder verbeterd. Dit jaar hebben we bijvoorbeeld lange-termijn afspraken gemaakt met aannemers om effectiever en kostenbewuster te werken.

Financieel presteert Servatius volgens plan, maar we blijven alert op ons investeringsvermogen. Door ontmoetingen met gemeenten, zorgpartners en leveranciers versterken we onze samenwerking, zodat we onze bewoners ook in de toekomst een warm en echt thuis kunnen bieden.

Kortom, 2024 was een jaar van samenwerking, ontmoeten en verbetering, waarbij we ons blijven inzetten voor de belangen en tevredenheid van onze bewoners.



Harry Loozen
*Voorzitter raad van commissarissen
gedurende 2024*

8.2 Over besturen en toezichthouden

De raad vervult meerdere rollen: toezicht houden op de bestuurder, het bewaken van de uitvoering van de strategie en het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Servatius. Daarnaast adviseert de raad de bestuurder (klankbordfunctie) en vervult hij de werkgeversrol. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn beschreven in de statuten en het rvc-reglement, te vinden op www.servatius.nl.

De toezichtsvisie, in lijn met de Governancecode Woningcorporaties, geeft richting aan hoe bestuur en raad functioneren en verantwoording afleggen. Het toezichtkader beschrijft de taken en spelregels van de raad, terwijl het toetsingskader zich richt op de maatschappelijke koers en financiële continuïteit. Dit kader helpt bepalen wanneer besluiten moeten worden vastgesteld of goedgekeurd.

De Governancecode Woningcorporaties 2020 biedt richtlijnen voor transparant bestuur en toezicht. De raad onderschrijft de code en gebruikt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.



8.3 Toezicht, werkgeverschap en klankbordfunctie

De raad bewaakt de voortgang van het koersplan en de portefeuillestrategie met de nadruk op het realiseren van maatschappelijke doelen. Hierbij ligt de focus op het verbeteren van de leefomstandigheden van bewoners, het bevorderen van sociale cohesie en het bijdragen aan duurzame en betaalbare huisvesting.

De raad houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties via perioderapportages en werkt nauw samen met de internal auditor en externe accountant. De raad houdt ook toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties, geïnformeerd door prestatieafspraken. Risicomanagement is een vast agendapunt, waarbij de raad risico's beoordeelt en relevante ontwikkelingen benoemt. De raad is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant.

De raad is de werkgever van de bestuurder en hecht veel waarde aan een integere en open cultuur, ondersteund door de integriteitscode en klokkenluidersregeling. De raad heeft regelmatig contact met de bestuurder, de ondernemingsraad, managers en medewerkers en is tevreden over de open cultuur.

De raad wil niet alleen toezichthouden, maar ook als klankbord waarde toevoegen. In 2024 nam de raad deel aan twee themabijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten werd een bezoek gebracht aan de projecten Ravelijn en Caberg Zuidoost. Tevens nam de raad deel aan een bijeenkomst over het Deltaplan. Voor elke rvc-vergadering wordt een bestuursbrief opgesteld waarin de bestuurder reflecteert op actuele zaken binnen de organisatie of binnen de branche.

8.4 Samenstelling, functioneren en bezoldiging

Samenstelling

Het overzicht vermeldt de rvc-leden die gedurende het jaar (deels) in dienst waren. Per 31 december 2024 telt de raad vijf commissarissen. Hun deskundigheid en ervaring dekt de opgave waar Servatius voor staat.

De heer Harry Loozen

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

Mevrouw Lettie van Atteveld

- Functie rvc: lid t/m 30/06/2024, vice voorzitter vanaf 01/07/2024
- Commissie rvc: remuneratiecommissie (voorzitter), auditcommissie (lid)
- Deskundigheidsgebied: bestuur, financiën, bedrijfsvoering en HR
- Functie: commissaris
- Nevenfuncties: vice voorzitter raad van commissarissen bij woningcorporatie Sité, voorzitter raad van toezicht bij onderwijsstichting De Waarden en leerkracht
- Benoeming: toegetreden 02/05/2018, herbenoemd 02/05/2022, uiterlijk uittredend 02/05/2026
- Benoemd tot voorzitter per 20/04/25

Mevrouw Cécile Stallenberg

- Functie rvc: lid
- Commissie rvc: agendacommissie (voorzitter), auditcommissie (voorzitter) vanaf 01/07/2024, huurderscommissaris
- Deskundigheidsgebied: governance, financiën, vastgoed, HR
- Functie: interim bestuurder bij Zuidwester
- Nevenfuncties: geen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, uitgetreden per 01/02/2025

Mevrouw Kim Lindelauf

- Functie rvc: lid
- Commissie rvc: vastgoedcommissie (lid) t/m 30/06/2024, vastgoedcommissie (voorzitter) vanaf 01/07/2024
- Deskundigheidsgebied: strategie, governance, organisatie, volkshuisvesting
- Functie: bestuurssecretaris Meandergroep
- Nevenfuncties: geen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, einde huidige termijn 12/09/2025

De heer Hans Rijvers

- Functie rvc: lid vanaf 05/07/2024
- Commissie rvc: vastgoedcommissie (lid) vanaf 05/07/2024, agendacommissie (voorzitter) vanaf 05/07/2024, huurderscommissaris vanaf 05/07/2024
- Deskundigheidsgebied: strategie, governance, vastgoed, 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 Harry Salemink

- Functie rvc: vice voorzitter t/m 30/06/2024
- Commissie rvc: vastgoedcommissie (voorzitter) t/m 30/06/2024
- Deskundigheidsgebied: vastgoed, financiën, bedrijfsvoering en organisatie
- Functie: directeur-eigenaar BG3 B.V., senior consultant, interimmanager en toezichthouder
- Nevenfuncties: vice voorzitter rvc en voorzitter audit- en vastgoedcommissie Woningbouwvereniging Woonmeij te Schijndel en manager vastgoed a.i. Stichting ORO
- Benoeming: toegetreden 01/07/2016, herbenoemd 01/07/2020, uittredend 01/07/2024

De heer Peter Sampers

- Functie rvc: lid t/m 30/06/2024
- Commissie rvc: auditcommissie (voorzitter) t/m 30/06/2024, huurderscommissaris t/m 30/06/2024
- Deskundigheidsgebied: financiën, bedrijfsvoering en risicomanagement
- Functie: hoogleraar financial accounting Maastricht University
- Nevenfuncties: lid van de administrative board van de European Financial Reporting Advisory Group (Brussel), lid audit commissie Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (Den Haag), lid van de raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie Woonwaarts
- Benoeming: toegetreden 01/07/2016, herbenoemd 01/07/2020, uittredend 01/07/2024



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 zijn en geen conflicterende nevenfuncties vervullen. Naar aanleiding van de 'Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' (september 2023) vond een inventarisatie plaats. De rvc-leden en de bestuurder bezitten geen vastgoed, behalve hun privé-woning, waardoor er geen conflicterende belangen zijn met Servatius.

Zelfevaluatie

Op 29 november heeft de raad de jaarlijkse zelfevaluatie uitgevoerd onder externe begeleiding. De raad besprak de onderlinge samenwerking in relatie tot de geactualiseerde toezichtvisie van 2023 en de Governancecode Woningcorporaties 2020. De raad streeft ernaar als sterk team een positieve impact te hebben, samen te werken met een breed netwerk en bij te dragen aan de missie en kernwaarden van Servatius. De focus ligt op het inspireren van de bestuurder en medewerkers, bijdragen aan toekomstplannen en het bevorderen van een inclusieve en leefbare gemeenschap.

Permanente educatie

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

Naam	2024	VTW-norm
De heer Harry Loozen	13	5
Mevrouw Lettie van Atteveld	8 ¹	5
Mevrouw Cécile Stallenberg	9 ²	5
Mevrouw Kim Lindelauf	5	5
De heer Hans Rijvers	13	5
De heer Harry Saleminck	6	5
De heer Peter Sampers	13	5

¹⁾ 4 punten behaald in 2024 en 4 punten overschot 2023

²⁾ 4 punten behaald in 2024 en 5 punten overschot 2023

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 staan in de jaarrekening verderop in dit verslag.



8.5 Commissies en vergadering

De raad werkt met drie adviescommissies: audit, vastgoed en remuneratie om de besluitvorming te ondersteunen. De raad als geheel blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming. Daarnaast stelt een agendacommissie, in overleg met de bestuurder en bestuurssecretaris, de agenda van de rvc-vergaderingen op. De raad is lid van de VTW en volgt de reglementen en gedragsregels van de VTW.

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 2024:

Ter informatie

- Voortgang opvolging interim bevindingen PwC 2020 t/m 2023 met follow up per 10-04-24
- Voortgangsrapportage en verantwoording uitgevoerde Interne Controles jan. t/m aug. 2024
- Begrotingsbrief 2025-2029
- Presentatie aandachtspunten Meerjarenbegroting
- Leidraad Aw inzake MJB en dPi 2024
- Actualisatie prognose marktwaarde en beleidswaarde
- Brief WSW beoordeling risicoprofiel

Ter advisering

- Woningstichting Servatius concept jaarverslag 2023
- Normen niet-DAEB en aanpassing investeringsbeleid
- Concept controle verklaring 2023 accountant
- Concept Accountantsverslag 2023 PwC
- Memo toelichtingen jaarrekeningen 2023
 - Woningstichting Servatius concept Jaarrekening 2023
 - Servatius Ontwikkeling BV concept Jaarrekening 2023
 - BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius concept Jaarrekening 2023
- Controleplan PwC 2024
- Voorstel aanpassing reglement Auditcommissie
- Verlenging contract PwC inzake controle jaarrekening/dVi

- Interim rapportage PwC 2024
- Meerjarenbegroting 2025-2029
- Voortgang transformatieopgave (VTO)

Vastgoedcommissie

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

Agendapunten

vastgoedcommissie in 2024:

Ter informatie

- Evaluatie nieuwbouwprojecten 41 appartementen Groene Loper en 20 appartementen Bauduinstraat
- Evaluatie renovatieprojecten Aan de Dom en Coppe Bave
- Presentatie afwegingen sloop-nieuwbouw versus renovatie Frankenstraat en Ravelijn Evaluaties renovatie Old Hickory Plein, Celadonstraat, Veliahof, Schalmeistraat en Bazuinstraat
- Presentatie Mosa porselein
- Presentatie bouwstroom

Ter advisering

- Verkoopvoorstel panden hoek Voltastraat 48-50, Burgemeester van Oppenstaat 131 en studentenpanden te Maastricht
- Verkoop Borgharenweg 180
- Aanpassing reglement Vastgoedcommissie
- Start ontwikkeling (deel 2) samenwerkingsovereenkomst Mosa Porselein
- Voortgang transformatieopgave en generieke goedkeuring renovatie en verduurzaming MJB 2025-2029 (VTO als onderdeel van de MJB 2025-2029)

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt de raad bij werkgeverszaken zoals bezoldiging, (her)benoeming van het bestuur, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad. De commissie voert voortgangs- en beoordelingsgesprekken met het bestuur en is het eerste aanspreekpunt voor (her) benoemingen van rvc-leden.

In 2024 voerde de remuneratiecommissie twee functioneringsgesprekken met de directeur-bestuurder, waarbij bestuurlijke resultaten en toekomstige ambities werden besproken. De raad gaf positieve feedback over het functioneren van de directeur-bestuurder.

De commissie coördineerde de werving van Hans Rijvers als nieuw rvc-lid. Na het ontvangen van de positieve zienswijze van de Aw werd hij per 5 juli benoemd. Daarnaast bereidde de commissie de toekomstige vacature van de rvc-voorzitter voor. Daarmee samenhangend werd de rolverdeling binnen de raad besproken. Besloten is dat Lettie van Atteveld per 20 april 2025 voorzitter wordt en Kim Lindelauf vicevoorzitter.

Daarnaast vergaderde de commissie over algemene onderwerpen zoals de jaarlijkse zelfevaluatie van de raad op 29 november, waarvan een verslag is gemaakt.

Overleg met Servaassleutel

De raad heeft in 2024 twee keer overleg gevoerd met Servaassleutel. De raad hecht veel waarde aan het constructieve overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Er is onder andere gesproken over de huurverhoging, het meerhurenbeleid, de fusie met Berg en Terblijt en het werkplan van Servaassleutel.

Overleg met de ondernemingsraad

In 2024 heeft de raad twee keer overlegd met de OR. Tijdens deze bijeenkomsten werden de voortgang, actuele ontwikkelingen en relevante aandachtspunten besproken.

Overleg met de stakeholders

In april heeft een afvaardiging van de raad en het bestuur deelgenomen aan de rvc themabijeenkomst van de C8. Het onderwerp van de bijeenkomst was 'organisatiefilosofie'.



8.6 Tot slot

Doorkijk 2025

In 2025 blijft de raad van commissarissen zich richten op de speerpunten van het koersplan: leefbaarheid en participatie, renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en organisatieontwikkeling. We houden de vinger aan de pols bij externe ontwikkelingen zoals marktveranderingen en sectorale uitdagingen.

Onder de leiding van de directeur-bestuurder staat de verdere ontwikkeling van de organisatie centraal. We zetten in op intensievere externe samenwerking en het aangaan van nieuwe partnerships. Daarnaast verwelkomen we twee nieuwe commissarissen.

De raad blijft in 2025 nauw betrokken bij de huurdersbelangenvereniging, zorgorganisaties, lokale overheden en de medewerkers van Servatius. Zo blijven we goed op de hoogte van wat er speelt bij deze belangrijke stakeholders en kunnen we gepast inspelen op hun behoeften en verwachtingen.

Verklaring

De raad heeft in 2024 toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. In overeenstemming met het bepaalde in de statuten, heeft de raad de jaarstukken door de externe accountant PwC laten controleren. De raad heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en heeft besloten om de jaarrekening vast te stellen.

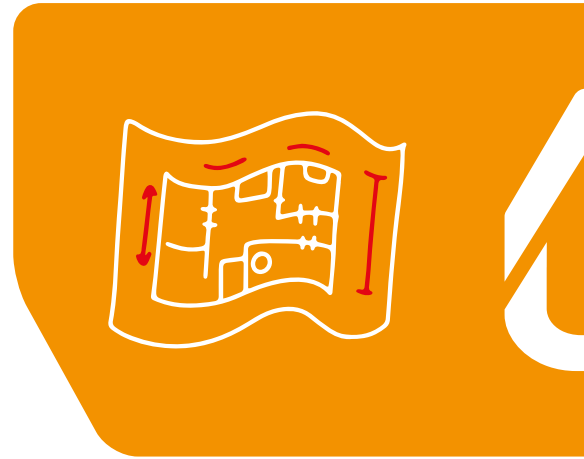
Maastricht, 16 mei 2025

Mevrouw Lettie van Atteveld (voorzitter)

Mevrouw Kim Lindelauf

De heer Hans Rijvers





9

Jaarrekening

**WONINGSTICHTING SERVATIUS
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2024 - OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2024	94
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	97
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	99
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	101
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	105
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	128
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	131
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	134
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024	136
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	162
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2024	169
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	172
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2024	174
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	176
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024	177
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	184
17	Overige informatie	187
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	190

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	205
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	205

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2024

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa	(1)				
Goodwill			-		5.279
Vastgoedbeleggingen	(2)				
DAEB vastgoed in exploitatie		1.617.199.478		1.507.958.894	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		90.385.567		80.855.968	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.096.440		16.492.052	
			1.709.681.485		1.605.306.914
Materiële vaste activa	(3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			1.030.738		1.253.241
Financiële vaste activa	(4)				
Andere deelnemingen		2.399.384		2.226.955	
Latente belastingvordering		10.520.306		13.025.749	
Overige vorderingen		854.056		898.827	
			13.773.746		16.151.531
Vlottende activa					
Voorraden	(5)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.392.717		1.206.684	
Voorraad grond		312.000		300.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen		276.512		269.144	
			2.981.229		1.775.828

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		590.674		559.736	
Overheid		284.119		3.185	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		378.226		193.147	
Overige vorderingen		706.272		445.845	
Overlopende activa		394.915		167.021	
			2.354.206		1.368.934
Liquide middelen	(7)		13.101.017		14.604.783

TOTAAL ACTIVA		<u>1.742.922.421</u>	<u>1.640.466.510</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(8)		1.312.237.363		1.211.978.091
Voorzieningen	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		12.841.642		20.477.720	
Overige voorzieningen		661.248		611.501	
			13.502.890		21.089.221
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		380.583.135		382.736.731	
Overige schulden		306.726		246.716	
			380.889.861		382.983.447
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		20.153.596		5.152.178	
Schulden aan leveranciers		3.937.387		7.697.928	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.864.799		1.901.545	
Overige schulden		7.541.192		8.218.238	
Overlopende passiva		1.795.333		1.445.862	
			36.292.307		24.415.751
TOTAAL PASSIVA			<u>1.742.922.421</u>		<u>1.640.466.510</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	76.377.047	72.591.889
Opbrengsten servicecontracten	(13)	3.732.156	5.183.593
Lasten servicecontracten	(14)	-3.909.845	-5.571.635
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-6.238.459	-5.897.563
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-30.499.639	-32.475.137
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-5.016.616	-4.573.387
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.444.644	29.257.760
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	650.592	1.817.043
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-35.001	-29.956
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-597.309	-1.644.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		18.282	143.068
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-9.183.912	-17.885.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	92.527.725	-99.164.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	282.000	-270.783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		83.625.813	-117.320.136
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	228.002	71.760
Kosten overige activiteiten	(25)	-200.604	-25.282
Nettoresultaat overige activiteiten		27.398	46.478
Overige organisatiekosten	(26)	-1.930.919	-2.242.608
Leefbaarheid	(27)	-1.899.105	-1.840.905
Bedrijfsresultaat		114.286.113	-91.956.343

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-129	-8.809
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	357.250	199.367
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.184.520	-9.610.720
Financiële baten en lasten	<u>-9.827.399</u>	<u>-9.420.162</u>
Resultaat voor belastingen	104.458.714	-101.376.505
Belastingen	(29) -4.201.871	837.550
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30) 2.429	-104.901
Resultaat na belastingen	<u>100.259.272</u>	<u>-100.643.856</u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	76.183.531		72.749.488	
Vergoedingen	4.420.175		4.823.152	
Overige bedrijfsontvangsten	60.010		61.151	
Ontvangen interest	119.242		53.037	
Saldo ingaande kasstromen		80.782.958		77.686.828
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-43.805		-5	
Betalingen aan werknemers	-8.504.191		-7.649.244	
Onderhoudsuitgaven	-27.261.342		-26.561.689	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.475.415		-15.499.030	
Betaalde interest	-10.147.371		-8.956.629	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-167.438		-566.163	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-773.208		-661.367	
Vennootschapsbelasting	-619.035		-	
Saldo uitgaande kasstromen		-62.991.805		-59.894.127
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.791.153		17.792.701
transporteren		17.791.153		17.792.701

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		17.791.153		17.792.701
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	694.750		2.410.255	
Verkoopontvangsten grond	-		-107.625	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		694.750		2.302.630
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-8.572.171		-18.290.998	
Verbeteruitgaven	-23.841.438		-32.096.027	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-187.150		-	
Sloopuitgaven	-28.282		-115.590	
Investerings overig	-108.552		-307.333	
Externe kosten bij verkoop	-74.480		-41.206	
Verwerving van materiële vaste activa		-32.812.073		-50.851.154
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		68.750	
Uitgaven verbindingen	-170.000		-90.000	
Ontvangsten overig	18.473		32.081	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-151.527		10.831
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-32.268.850		-48.537.693
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		20.000.000		40.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-7.026.069		-5.025.346
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		12.973.931		34.974.654
		-1.503.766		4.229.662
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	14.604.783		10.375.121	
Liquide middelen per 31 december	-13.101.017		-14.604.783	
Mutatie geldmiddelen		-1.503.766		4.229.662

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 2024 bedraagt € 1.312 miljoen positief (2023: € 1.212 miljoen positief), de operationele kasstroom in 2024 € 17,8 miljoen (2023: € 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 2024 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2025 en 2026. 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: met uitzondering van de toegepaste schattingswijzigingen zoals opgenomen in de betreffende paragraaf in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

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 Maastricht	100,00	Ja

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 het boekjaar 2024 heeft Woningstichting Servatius de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Positieve goodwill voortkomend uit acquisities wordt geactiveerd en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur.

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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2024').

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen 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 basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- 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.

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 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	-
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging*	leegwaarde 2024 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'.*

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Parameters 2024	
EGW	€ 1.117	(2023: € 1.052)
MGW	€ 1.073	(2023: € 1.011)
Studenteneenheid	€ 841	(2023: € 804)
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt	(2023: nvt)
Mutatieonderhoud per vhe:		
EGW	€ 0	(2023: € 0)
MGW	€ 0	(2023: € 0)
Studenteneenheid	€ 0	(2023: € 0)
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt	(2023: nvt)
Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 542	(2023: € 509)
MGW	€ 532	(2023: € 499)
Studenteneenheid	€ 502	(2023: € 471)
Zorgeenheid (extr.muraal)	2,5% van de markt jaarhuur	(2023: nvt)
	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 2023 (COELO-lijst)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2023: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2023: 1,00%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,82%	(2023: 9,14%)
Mutatiekans bij uitpanden	10,52%	(2023: 9,91%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2023: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2023: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	handboek 1,00%	(2023: handboek 1,00%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	6,27%	(2023: 5,85%)
Disconteringsvoet uitpanden	7,18%	(2023: 6,92%)
Exit yield doorexpluiten netto	6,15%	(2023: 5,42%)
Exit yield uitpanden netto	4,85%	(2023: 4,88%)

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%

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	€ 68	(2023: € 63)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 228	(2023: € 214)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 34	(2023: € 32)
Beheerkosten - garagebox	€ 46	(2023: € 43)
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 2023 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2023: 0,23%)
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,97%	(2023: 7,49%)
Disconteringsvoet uitponden	7,97%	(2023: 8,03%)
Exit yield doorexploiteren netto	8,55%	(2023: 8,26%)
Exit yield uitponden netto	4,20%	(2023: 7,78%)

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,12	(2023: € 8,35)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 12,29	(2023: handboek gevolgd*)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	(2023: handboek gevolgd*)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2023: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2023: 2%)
	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 2023 (COELO-lijst)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2023: 0,13%)
Disconteringsvoet:	9,83%	(2023: 7,26%)
Exit yield:	8,12%	(2023: 9,26%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	(2023: € 11,75)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	(2023: handboek gevolgd*)
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	(2023: 3%)
	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 2023 (COELO-lijst)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2023: 0,35%)
Disconteringsvoet:	9,75%	(2023: 6,16%)
Exit yield:	9,47%	(2023: 7,67%)

*

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud
Kosten	BOG: € 7,33 per m2 BVO exclusief BTW MOG: € 8,91 per m2 BVO exclusief BTW ZOG: € 11,84 per m2 BVO exclusief BTW

Tabel 50: mutatieonderhoud BOG, MOG en ZOG

Achterstallig onderhoud

Er wordt geen achterstallig onderhoud ingerekend.

Uitpondbeperking

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

Woningstichting Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario 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 € 253,- - € 2.895,- 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 1,76% - 7,00%. 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 = 0,0% jaar 2 = 1,0% jaar 3 = 2,0% 4 t/m 6 = 2,0%. De leegwaarde kent een bandbreedte van € 13.337,- tot € 945.000,- 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 5,75% - 9,75%.

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 waarderingen 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 waarderingen laten een bandbreedte zien van € 424,- tot € 2.444,- 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

Porte- feuille	Type taxatie	Gem. waar- deontwik- keling totaal	Gem. dv hoogste waarde	Gem. dv expl.	Gem. dv uitp.	Gem. ey hoogste 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
Tot.	Woningportefeuille	7,32%	7,82%	6,13%	7,89%	5,15%	5,52%	4,91%	11,38%	64,64%	4,78%	21,50
1	Taxateur 1 MVGM	8,24%	7,84%	6,03%	7,88%	5,13%	5,66%	4,83%	13,85%	64,09%	4,71%	22,19
2	Taxateur 2 DVdV	5,75%	7,80%	6,30%	7,89%	5,20%	5,26%	5,06%	7,18%	65,63%	4,90%	20,27

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 = 3,20% jaar 2 = 2,70% jaar 3 = 2,00% 4t/m 6 = 2,00% Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 51,- - € 195 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 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 4,65% - 12,35%. 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 € 5,10 - € 15,02 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, 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 4,77% - 13,26%. 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 € 538,- tot € 46.750,-. De taxateur heeft voor de leegwaardestijging zijn eigen invoer gedaan: jaar 1 = 6,00% jaar 2 = 3,00% 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 7,50% tot 12,50%
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 3,50% - 12,00%.

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 waarderingen laten een bandbreedte zien van € 67,67,- tot € 227,82 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 markthuurl-kapitalisatiemethode.

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 woongelegenheden) 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 € 686 (2023: € 668) (gewogen gemiddelde voor de woningen); dat is 71% (2023: 76%) van de maximale streefhuur). 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 2024 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 € 3.410 (2023: € 3.366) 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 dubbeltellingen, 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 exploitatiekasstromen uit de meerjarenbegroting. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2024 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 1.055 (2023: € 989) per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen).

6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet. Voor 2024 bedraagt de sociale disconteringsvoet 4,17% voor DAEB vastgoed en 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 151.

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 waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 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 1,90% (2023: 1,92%).

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 waardevermindervingsverliezen 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% (2023: 3,6%).

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 beschikkingsmacht 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.

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 verrichte 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 kosten-verdeelstaat 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 goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en 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 woongelegenheden 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. Hierover waren afspraken vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (VSO II), die tot en met 2022 geldig was. De Belastingdienst heeft de overeenkomst eind 2022 namelijk eenzijdig opgezegd. In deze VSO waren specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De eenzijdige opzegging van de VSO door de belastingdienst heeft geen materiële gevolgen voor Woningstichting Servatius.

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 interne 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 2024 € 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 € 10.130.000. 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 € 396 miljoen, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

We verwijzen ook naar de toelichting langlopende schulden op de pagina's 153 - 156 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 2024 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2024 was het volume aan geborgde financiering circa € 396 miljoen. Het borgingsplafond voor 2024 bedroeg € 400 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 2024 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 2024 is negatief. In de liquiditeitsplanning wordt hierop tijdig geanticipeerd; indien nodig worden nieuwe langlopende leningen aangetrokken. Eind 2024 zijn er 3 leningen van € 5 miljoen aangetrokken met een stortingsdatum in januari 2025.

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 marktrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Eerst bij niet boetevrije vervroegde aflossing van leningen speelt de marktrente een rol en wordt deze in de afweging van mogelijke vervroegde aflossing meegenomen.

De boekwaarde van de langlopende schulden bedraagt € 400.736.731 (inclusief agio € 5.172.279; niet opgenomen in onderstaande tabel); de reële waarde inclusief 87bp opslag bedraagt € 381.851.913 (per 31 december 2024).

**Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €)
per 31 december 2024**

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	0	0	20.000.000	0	20.000.000
2 jaar	5.000.000	0	0	0	5.000.000
3 jaar	5.000.000	0	0	0	5.000.000
4 jaar	0	0	10.500.000	0	10.500.000
5-jaar	0	0	1.000.000	0	1.000.000
6-10 jaar	35.000.000	15.000.000	0	0	50.000.000
11-15 jaar	45.493.222	5.000.000	0	0	50.493.222
16-20 jaar	45.000.000	0	0	0	45.000.000
>20 jaar	120.000.000	20.000.000	68.571.230	0	208.571.230
Totaal	255.493.222	40.000.000	100.071.230	0	395.564.452

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 aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

GESCEIDEN 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).

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
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.	<u>Balans:</u> - Investerings vastgoedbeleggingen (deels) - Voorraad bestemd voor de verkoop - Latentie verkopen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudskosten deels (indien boeking op VHE) - Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt) - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud (voor zover niet op VHE geboekt)
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Financieringskasstroom
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 De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,31% (2023: 94,36%) DAEB en 5,69% (2023: 5,64%) niet-DAEB	<u>Balans:</u> - Debiteuren - Overige vorderingen en overlopende activa (voor niet specifiek toegerekend) - Schulden aan leveranciers - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige schulden en overlopende passiva (voor niet specifiek toegerekend) <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Goodwill

Afschrijvingspercentages

%

Goodwill

20

	2024	2023
	€	€
Goodwill		
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-47.498	-36.943
Boekwaarde per 1 januari	5.279	15.834
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-5.279	-10.555
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-52.777	-47.498
Boekwaarde per 31 december	-	5.279

In 2019 is het aandelenbezit van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius in deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) B.V., uitgebreid van 33 1/3% naar 50%. Hierbij is € 52.777 goodwill betaald. De goodwill is afgeschreven over een periode van 5 jaar.
In 2020 zijn de aandelen en daarmee ook de goodwill overgedragen van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius naar Servatius Ontwikkeling B.V.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.507.958.894	1.552.657.063	80.855.968	85.449.957
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	16.608.902	38.924.558	3.963.694	325.224
Investerings	22.842.176	32.034.151	132.520	372.544
Aankoop woning	187.150	-	-	-
Overheveling van voorraad bestemd voor de verkoop	-	-	308.684	-
Desinvesteringen verkoop	-412.113	-465.000	-185.196	-1.644.019
Overheveling naar voorraad bestemd voor de verkoop	-343.036	-	-881.681	-
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-18.690.514	-20.740.948	-68.551	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	86.267.596	-95.516.385	6.260.129	-3.647.738
Overige waardeveranderingen	2.780.423	1.065.455	-	-
Totaal mutaties 2024	109.240.584	-44.698.169	9.529.599	-4.593.989
Boekwaarde per 31 december	1.617.199.478	1.507.958.894	90.385.567	80.855.968

In 2024 en 2023 zijn geen woningen overgegaan tussen niet-DAEB en DAEB.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.292 woningen en 1.624 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2.157 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 91,4 % van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpandscenario, wat goed is voor 96,3% 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

Overzicht gevoeligheidsanalyse portefeuille (€ x 1.000)

		Totaal			
		BOG, MOG			
		Woningen	en ZOG	Parkeren	Totaal
Scenario	Totale marktwaarde	1.634.188	53.621	19.776	1.707.585
Disconteringsvoet					
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	6,10%	6,33%	7,86%	6,33%
	Gemiddelde discontovoet uitpanden	7,84%		9,17%	8,01%
Scenario 1: +0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	6,60%	6,83%	8,36%	6,83%
	Gemiddelde discontovoet uitpanden	8,34%		9,67%	8,51%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-63.523	-2.612	-490	-66.625
	Vershil in marktwaarde (%)	-3,89%	-4,87%	-2,48%	-3,90%
Scenario 2: -0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,60%	5,83%	7,36%	5,83%
	Gemiddelde discontovoet uitpanden	7,34%		8,67%	7,51%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	91.796	2.792	514	95.102
	Vershil in marktwaarde (%)	5,62%	5,21%	2,60%	5,57%
Markthuur					
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	945,78	2.349,76	85,27	830,66
Scenario 3: +€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	970,78	2.374,76	110,27	855,66
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	2.457	428	597	3.482
	Vershil in marktwaarde (%)	0,15%	0,80%	3,02%	0,20%
Scenario 4: -€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	920,78	2.324,76	60,27	805,80
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-2.713	-428	-151	-3.292
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,17%	-0,80%	-0,76%	-0,19%
Mutatiegraad					
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	8,25%		9,35%	8,39%
	Gemiddelde mutatiegraad uitpanden	7,78%		9,51%	7,43%
Scenario 5: +1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	9,25%		10,35%	9,39%
	Gemiddelde mutatiegraad uitpanden	8,78%		10,51%	8,43%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	52.915		621	53.536
	Vershil in marktwaarde (%)	3,24%		3,14%	3,14%
Scenario 6: -1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	7,25%		8,35%	7,39%
	Gemiddelde mutatiegraad uitpanden	6,78%		8,51%	6,43%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-55.963		-699	-56.662
	Vershil in marktwaarde (%)	-3,42%		-3,53%	-3,32%
Leegwaarde					
Basis	Gemiddelde leegwaarde	255.499	265.497	19.849	224.433
Scenario 7: +10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	281.049	292.047	21.834	246.876
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	98.398		1.424	99.822
	Vershil in marktwaarde (%)	6,02%		7,20%	5,85%
Scenario 8: -10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	229.949	238.947	17.864	201.989
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-85.654		-1.424	-87.078
	Vershil in marktwaarde (%)	-5,24%		-7,20%	-5,10%

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleg- gingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
Startstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2023	€ 1.588.815			
Voorraadmutatie	102 nieuw bouw w oningen zijn in 2024 in exploitatie gekomen, is 1 eenheid aangekocht, daarnaast 1 eenheid die uit voorraad in exploitatie is genomen. Uit exploitatie zijn 3 eenheden die zijn verkocht; 39 eenheden (w aarvan 33 parkeergarages), die zijn overgeheveld naar voorraad ten behoeve van verkoop, daarnaast is 1 eenheid samengevoegd.		18.917	1,19%	1,19%
Vastgoedgegevens	De gemiddelde contractuur van w oongelegenheden is gestegen van € 568,12 naar € 605,78. De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van w oongelegenheden is gestegen van 7,60% naar 8,25% (0,65%-punt).		35.894	2,26%	3,45%
Methodisch/Validatie	Voor de mutatiegraad in de eindw aardeberekening van het niet-geharmoniseerde deel van de huurkasstroom w erd voorheen uitgegaan van de mutatiekans van doorexpluiten (eventueel met een afslag). Nu is dat de mutatiegraad van de eindw aarde, het laatste jaar van de horizon.		9.122	0,57%	4,02%
Marktontw ikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuur van w oongelegenheden is, als gevolg van marktontw ikkelingen, gestegen van € 856,79 naar € 944,67. De gemiddelde leegw aarde van w oongelegenheden is gestegen van € 231.002 naar € 254.807 (10,31%).		178.084	11,21%	15,23%
Marktontw ikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van w oongelegenheden is, als gevolg van marktontw ikkelingen, gestegen van 5,87% naar 6,10% (0,23%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van w oongelegenheden is, als gevolg van marktontw ikkelingen, gestegen van 6,94% naar 7,85% (0,91%-punt).		-123.247	-7,76%	7,47%
Endstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2024	€ 1.707.585			7,47%

Verzekering & zekerheden

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaaarde 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 marktwaaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten 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

	2024	2023
Streefhuur	€ 686	€ 668
Onderhoudsnorm	€ 3.410	€ 3.366
Beheerlasten	€ 1.055	€ 989

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde

	2024	%	2023	%
	€		€	
DAEB-vastgoed in exploitatie				
Marktwaaarde per 31 december	<u>1.617.199.478</u>	100,00%	<u>1.507.958.894</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-87.570.479	5,41%	95.859.321	-6,36%
Betaalbaarheid (huren)	-385.815.816	23,86%	-363.631.014	24,11%
Kwaliteit (onderhoud)	-409.879.487	25,35%	-532.164.248	35,29%
Beheer (beheerkosten)	-56.895.536	3,52%	-72.307.295	4,80%
Sociale disconteringsvoet	<u>258.900.628</u>	-16,01%		
Subtotaal	<u>-681.260.690</u>	42,13%	<u>-872.243.236</u>	57,84%
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	<u>935.938.788</u>	57,87%	<u>635.715.658</u>	42,16%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
Marktwaaarde per 31 december	<u>90.385.567</u>	100,00%	<u>80.855.968</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-3.665.528	4,06%	516.069	-0,64%
Betaalbaarheid (huren)	-5.286.380	5,85%	1.239.275	-1,53%
Kwaliteit (onderhoud)	-17.186.346	19,01%	-15.743.342	19,47%
Beheer (beheerkosten)	-580.203	0,64%	-917.016	1,13%
Sociale disconteringsvoet	<u>10.081.354</u>	-11,15%		
Subtotaal	<u>-16.637.103</u>	18,41%	<u>-14.905.014</u>	18,43%
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	<u>73.748.464</u>	81,59%	<u>65.950.954</u>	81,57%
Totaal beleidswaarde per 31 december	<u>1.009.687.252</u>	59,13%	<u>701.666.612</u>	44,16%

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]	€ 686	+/- 5 %	€ 70.247	7,5%
Streefhuur	€ 686	-/- 5 %	-€ 98.492	-10,5%
Onderhoud	€ 3.410	+/- 10 %	-€ 138.972	-14,8%
Onderhoud	€ 3.410	-/- 10 %	€ 138.972	14,8%
Beheer	€ 1.055	+/- 10 %	-€ 43.426	-4,6%
Beheer	€ 1.055	-/- 10 %	€ 43.426	4,6%

[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 maxima

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	16.492.052	29.145.674
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-20.572.596	-39.249.782
Investerings	6.507.545	19.459.046
Ottrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-1.442.459	-492.949
Overige waardeveranderingen	1.111.898	7.630.063
Totaal mutaties 2024	-14.395.612	-12.653.622
Boekwaarde per 31 december	2.096.440	16.492.052

3. Materiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	4.795.001	4.487.668
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.541.760	-3.217.857
Boekwaarde per 1 januari	1.253.241	1.269.811
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	117.516	307.333
Afschrijvingen	-340.019	-323.903
	-222.503	-16.570
Aanschaffingswaarde	4.912.517	4.795.001
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.881.779	-3.541.760
Boekwaarde per 31 december	1.030.738	1.253.241

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.

4. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Andere deelnemingen		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	2.277.208	2.137.933
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	18.417	18.762
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	103.759	70.260
	<u>2.399.384</u>	<u>2.226.955</u>

	2024	2023
	€	€

Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.

Stand per 1 januari	2.137.933	2.171.978
Investerings	170.000	90.000
Aandeel in het resultaat	-30.725	-124.045
Stand per 31 december	<u>2.277.208</u>	<u>2.137.933</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 verwerkt als goodwill.

Het resultaat van deze vennootschap volgens de jaarrekening van deze vennootschap bedraagt over 2024 € 61.450 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2024 bedraagt € 4.554.417 positief. De investeringen betreffen agiostortingen ter financiering van lopende verplichtingen.

Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.

Stand per 1 januari	18.762	78.210
Aandeel in het resultaat	-345	9.302
	<u>18.417</u>	<u>87.512</u>
Dividend	-	-68.750
Stand per 31 december	<u>18.417</u>	<u>18.762</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 2024 bedraagt € 1.253 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2024 bedraagt € 66.968 positief.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2024	2023
	€	€
<i>Partners in Maatwerk Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	70.260	60.418
Aandeel in het resultaat	33.499	9.842
Stand per 31 december	103.759	70.260

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 2024 bedraagt € 100.019 en het eigen vermogen per 31 december 2024 bedraagt € 311.278 positief. Het aandeel in het resultaat 2024 wijkt zeer beperkt af van 33,33% van het jaarresultaat 2023 omdat er een kleine aanpassing heeft plaatsgevonden in het definitieve jaarresultaat 2023.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	33.491	445.949
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	8.651.000	10.758.000
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	1.835.815	1.821.800
	10.520.306	13.025.749

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 1.491.904 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 € 486.130.000 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:

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen	2024	2023
	€	€
Materiële vaste activa in exploitatie	-123.891.000	-105.363.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	1.379.000	2.754.000
Woningen i.e. gelabeld voor sloop 1 tot en met 5 jaar	-3.574.000	-2.643.000
Woningen i.e. gelabeld voor verkoop 1 tot en met 5 jaar	-493.000	-112.000
Voorraadposities	1.158.000	1.691.000
Totaal	-125.421.000	-103.673.000

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 42.286.578 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

	2024	2023
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	445.949	277.263
Mutaties boekjaar	-412.458	168.686
Stand per 31 december	33.491	445.949

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2025 tot en met 2029 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2024 bedraagt € 599.524; de commerciële waarde € 466.199. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 133.325.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,90% (2023: 1,92%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25,8% (2023: 25,8%), bedraagt de latentie € 33.491.

Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie

Stand per 1 januari	10.758.000	9.879.000
Mutaties boekjaar	-2.107.000	879.000
Stand per 31 december	8.651.000	10.758.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 35.828.000 (2023: € 45.009.000), 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 1,90% (2023: 1,92%) 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% (2023: 25,8%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 8.651.000 (2023 € 10.758.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25,8%, bedraagt per 31 december 2024 € 9.243.624 (2023 € 11.612.322). De latentie loopt naar verwachting af in 2029.

Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	1.821.800	1.767.820
Mutaties boekjaar	14.015	53.980
Stand per 31 december	1.835.815	1.821.800

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 € 8.557.790. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,90% (2023: 1,92%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25,8% (2023: 25,8%), bedraagt de latentie € 1.835.815 (2023: € 1.821.800).

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa	338.549	354.670
Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling	134.635	147.958
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	83.968	94.581
Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers	296.904	301.618
	<u>854.056</u>	<u>898.827</u>

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

	2024	2023
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	354.670	370.791
Afschrijvingen	-16.121	-16.121
Stand per 31 december	<u>338.549</u>	<u>354.670</u>

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling

Stand per 1 januari	147.958	178.293
Aflossingen boekjaar	-13.323	-30.335
Stand per 31 december	<u>134.635</u>	<u>147.958</u>

Via de Starters Renteregeling krijgt de koper de eerste tien jaar 20% korting op de hypotheekrente. De balanspost vertegenwoordigt 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	94.581	112.114
Investerings	4.540	8.467
Overige mutaties	-15.153	-26.000
Stand per 31 december	<u>83.968</u>	<u>94.581</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 € 4.540 (2023: € 8.467). Het kortlopend deel ter grootte van € 16.000 (2023: € 26.000) is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

	2024	2023
	€	€
<i>Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers</i>		
Stand per 1 januari	301.618	231.683
Investerings	156.949	216.966
Overige mutaties	-161.663	-147.031
Stand per 31 december	296.904	301.618

De te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers betreft inrichtingen, die gedurende de levensduur van 5 jaar, naar rato in rekening worden gebracht als servicekosten.

In 2024 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 156.949. Het kortlopend deel ter grootte van € 149.375 (2023: € 117.986) is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	2.392.717	1.206.684

Onder de posities voor de verkoop zijn verschillende soorten vastgoed opgenomen. In 2024 staan ook woningen onder de voorraad voor de verkoop.

	2024	2023
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	1.206.684	1.485.467
Mutaties:		
Overheveling van vastgoed in exploitatie	1.224.717	-
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	-308.684	-
Terugname eerder genomen afwaardering	270.000	-
Afwaardering lagere marktwaarde	-	-278.783
Stand per 31 december	2.392.717	1.206.684
Voorraad grond		
Voorraad grond	312.000	300.000

Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	300.000	292.000
Terugname eerder genomen afwaardering	12.000	8.000
Stand per 31 december	<u>312.000</u>	<u>300.000</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Voorraad onderhoudsmaterialen

Onderhoudsmaterialen	<u>276.512</u>	<u>269.144</u>
----------------------	----------------	----------------

6. 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.

Huurdebiteuren

Zittende huurders	590.674	559.736
Vertrokken huurders	<u>1.071.020</u>	<u>1.094.936</u>
	1.661.694	1.654.672
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-1.071.020</u>	<u>-1.094.936</u>
	<u>590.674</u>	<u>559.736</u>

	2024	2023
	€	€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	1.094.936	1.031.705
Dotatie	135.597	256.420
Ottrekking	<u>-159.513</u>	<u>-193.189</u>
Stand per 31 december	<u>1.071.020</u>	<u>1.094.936</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Overheid

Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>284.119</u>	<u>3.185</u>
-------------------------------------	----------------	--------------

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	378.226	193.147

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

	2024	2023
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	193.147	477.130
Mutaties	185.079	-283.983
Stand per 31 december	378.226	193.147

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	145.612	109.319
Overige debiteuren	2.494	17.540
Te vorderen subsidies nieuwbouw projecten	260.000	175.000
Te ontvangen rente bank	132.791	-
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	165.375	143.986
	706.272	445.845

In 2024 is de te ontvangen rente apart uitgeplitst. Eind 2023 bedroeg de te ontvangen rente € 20.892 en was onderdeel van het saldo Overige vorderingen. Gezien het beperkte belang zijn de vergelijkende cijfers hierop niet aangepast.

Overlopende activa

Overige overlopende activa	394.915	167.021
----------------------------	---------	---------

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

7. Liquide middelen

Rabobank	2.416.188	2.396.932
ING Bank N.V.	10.684.578	12.207.473
Kas	251	378
	13.101.017	14.604.783

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

PASSIVA

8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 180 van dit rapport.

9. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	12.841.642	20.477.720
	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	20.477.720	16.102.261
Dotatie	15.007.019	28.388.806
Onttrekking	-20.201.524	-21.233.897
Vrijval	-2.441.573	-2.779.450
Stand per 31 december	12.841.642	20.477.720

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 (2023: 1,5 jaar).

De toevoeging aan de voorziening minus de vrijval, bedraagt over 2024 € 12.565.446. Hiervan ziet € 9.301.589 op renovatieprojecten (401 nieuwe renovatie eenheden in de ORT 2024) en € 3.263.857 op nieuwbouwprojecten (39 nieuwe nieuwbouw eenheden in de ORT 2024).

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.064	326.703
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	156.907	111.297
Voorziening jubilea personeel	161.277	173.501
	661.248	611.501

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	326.703	47.880	-4.644	-26.875	343.064
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	111.297	75.847	-30.237	-	156.907
Voorziening jubilea personeel	173.501	1.234	-13.458	-	161.277
Overige voorzieningen	611.501	124.961	-48.339	-26.875	661.248

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 2024. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2023: 3,6%).

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% (2023: 3,6%).

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% (2023: 3,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	400.736.731	20.153.596	22.129.064	358.454.071
Overige schulden	306.726	-	-	306.726
	<u>401.043.457</u>	<u>20.153.596</u>	<u>22.129.064</u>	<u>358.760.797</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2024 (bedragen in €)

	2024	2023
Beginsaldo leningen per 1 januari	387.888.909	353.039.693
Reguliere financiering		
Aflossing op leningen	-7.026.069	-5.025.346
Vrijval agio op leningen	-126.109	-125.438
Nieuwe leningen	20.000.000	40.000.000
Subtotaal	<u>12.847.822</u>	<u>34.849.216</u>
Eindsaldo leningen per 31 december	400.736.731	387.888.909
Toename leningportefeuille	12.847.822	34.849.216

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	394.564.452	379.590.521
Gemiddelde rente (%)	2,56%	2,58%
Gemiddelde looptijd (jaren)	21	21
Reële waarde Inclusief 87bp (2023: 58 bp) opslag (€)	379.305.698	368.376.426
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	1.000.000	3.000.000
Gemiddelde rente (%)	3,03%	4,01%
Gemiddelde looptijd (jaren)	4	6
Reële waarde Inclusief 87bp opslag (2023: 58 bp) opslag (€)	1.025.134	3.001.050
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum	5.172.279	5.298.388
Gemiddelde looptijd (jaren)	37	38
Reële waarde (€)	1.521.080	1.669.263

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2024 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99945	30-12-2009	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,365	22-1-2025	n.v.t.
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	Agio	€ 5.548.597	€ 5.172.279	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	30-11-2024	Variabel	€ 10.130.000	€ 0	0	30-11-2025	n.v.t. betreft 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.
1000231	3-7-1989	Annuiteit	€ 936.305	€ 493.222	2,85	3-7-2039	n.v.t.
				€ 400.736.731			

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen o/g	380.583.135	382.736.731
Leningen o/g		
Leningen o/g	375.537.640	377.564.452
Agio leningen	5.045.495	5.172.279
	380.583.135	382.736.731
	2024	2023
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	382.590.521	347.615.867
Opgenomen gelden	20.000.000	40.000.000
Aflossing	-7.026.069	-5.025.346
Stand per 31 december	395.564.452	382.590.521
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.026.812	-5.026.069
Langlopend deel per 31 december	375.537.640	377.564.452

	2024	2023
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	5.298.388	5.423.826
Vrijval boekjaar	-126.109	-125.438
Stand per 31 december	5.172.279	5.298.388
Vrijval komend boekjaar	-126.784	-126.109
Langlopend deel per 31 december	5.045.495	5.172.279

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 37 jaar.

Het aflossingsbestanddeel van de leningen over 2025 bedraagt € 20.153.596. Voor een bedrag van € 20.000.000 zijn dat eindaflossingen.

Eind 2024 zijn 3 leningen afgesloten ter grootte van in totaal € 15 miljoen. Deze leningen zijn in januari 2025 opgenomen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2024 van de vastrentende leningen bedraagt afgerond nominaal 2,56% (2023: 2,58%). In 2024 bedroeg de rente op de variabele leningen 3,03% (2023: 4,01%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt afgerond 2,56% (2023: 2,58%) 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 (2023: 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. € 400 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 87bp opslag, bedraagt voor 2024 € 381.851.913 (marktwaarde 2023: € 373.046.739). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	306.726	246.716

11. 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	20.153.596	5.152.178

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	3.937.387	7.697.928
-------------	-----------	-----------

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

Omzetbelasting	1.112.240	1.254.900
Loonheffing	411.050	382.529
Vennootschapsbelasting	1.341.509	264.116
	2.864.799	1.901.545

Overige schulden

Niet vervallen rente leningen	6.328.793	6.267.155
Nog te betalen organisatiekosten	364.422	403.007
Nog te betalen servicekosten	421.303	99.959
Nog te betalen onderhoudslasten	368.830	656.520
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	-	747.265
Nog te betalen kosten renovatie projecten	56.549	-
Overige schulden	1.295	44.332
	7.541.192	8.218.238

Overlopende passiva

Vooruitontvangen vergoeding	337.965	-
Vakantiedagen	394.534	434.663
Vooruitontvangen huur	1.062.834	1.011.199
	1.795.333	1.445.862

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 (€ 10.130.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. 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 2024 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.

Bankgaranties

De afgegeven garantie ten behoeve van derden bedraagt per 31 december 2024 voor Liberty Mutual Security € 41.250. Dit betreft een reeds langer bestaande bankgarantie ten behoeve van Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.

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

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichtingen

Door de Woningstichting zijn operationele leaseverplichtingen voor het wagenpark aangegaan tot en met 2029. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- Binnen één jaar € 195.050
- Tussen één jaar en vijf jaren € 129.513
- Meer dan vijf jaar € 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 95.154 aan leasebetalingen verwerkt.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Woningstichting Servatius heeft een huurcontract afgesloten voor de huur van de kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Wim Duisenbergplan 41 t/m 47. Het huurcontract is onlangs vanaf juli 2025 voor 5 jaar verlengd. Vanaf 1 juli 2025 bedraagt de jaarlijkse huurprijs € 506.866 en wordt jaarlijks, vanaf 1 juli 2026, geïndexeerd. De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt:

- 1 de periode niet langer dan een jaar na de balansdatum: € 506.866
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 2.027.466;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 253.433.

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 € 478.122
- * Langer dan één jaar en korter dan vijf jaar € 1.698.999

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 € 201.005 tot het jaar 2034; € 178.671 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 89.336 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexeringen toegepast.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31 december 2024 bedragen € 10.540.255 (exclusief btw). Onder te verdelen is renovatieprojecten € 10.462.130 en nieuwbouwprojecten € 78.125.

Onderhoudsverplichtingen

Door de Woningstichting Servatius zijn met diverse contractpartners meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen voor de resterende looptijd van deze contracten bedraagt € 3.357.814.

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 2024 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 16.285.466.

Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2024 verplichtingen ter grootte van € 1.746.889.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 8.704.036
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 9.660.523
- Meer dan vijf jaar € 3.025.610

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	75.919.974	72.695.224
Niet woongelegenheden	1.644.071	1.617.063
	<u>77.564.045</u>	<u>74.312.287</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.007.354	-1.410.232
Huurderving wegens oninbaarheid	-135.597	-256.420
Huurderving wegens verkoop	-44.047	-53.746
	<u>76.377.047</u>	<u>72.591.889</u>

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2024, wegens woningverbetering en wegens huurharmonisatie bij mutatie, tot een bedrag van circa € 3.336.000
- stijging als gevolg van nieuwbouw, in 2024 opgeleverd, circa € 492.000
- daling als gevolg van verkoop en uit exploitatie voor verkoop met circa -/- € 20.000
- mutaties (per saldo lichte daling) als gevolg van overige aanpassingen circa -/- € 23.000.

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

Maastricht	71.715.691	68.015.566
Eijsden-Margraten	4.661.356	4.576.323
	<u>76.377.047</u>	<u>72.591.889</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.814.834	5.287.008
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-82.678	-103.415
	<u>3.732.156</u>	<u>5.183.593</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.

14. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.909.845</u>	<u>5.571.635</u>
-------------------	------------------	------------------

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

	2024	2023
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten	942.846	808.801
Toegerekende organisatiekosten	5.295.613	5.088.762
	<u>6.238.459</u>	<u>5.897.563</u>

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

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	6.483.909	5.156.403
Planmatig onderhoud	11.039.882	12.429.537
Mutatie-onderhoud	8.238.123	10.512.118
Toegerekende organisatiekosten	4.737.725	4.377.079
	<u>30.499.639</u>	<u>32.475.137</u>

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	4.439.039	4.043.930
Verzekeringen	492.812	459.734
Erfpacht	40.976	35.076
Overige kosten	43.789	34.647
	<u>5.016.616</u>	<u>4.573.387</u>

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen	515.250	1.890.022
Verkoopkosten huurwoningen	-30.918	-70.909
Verkoop bedrijfs onroerend goed	179.500	-
Verkoopkosten voorraden	-13.240	-2.070
	<u>650.592</u>	<u>1.817.043</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 2 verkochte eenheden (2023: 4).
In 2024 is daarnaast één bedrijfs onroerend goed eenheid verkocht.

19. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>35.001</u>	<u>29.956</u>
--------------------------------	---------------	---------------

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	412.113	1.644.019
Boekwaarde bedrijfs onroerend goed	185.196	-
	<u>597.309</u>	<u>1.644.019</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-15.007.019	-28.388.806
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	2.441.573	2.779.450
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie	3.892.321	8.695.517
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-58.015	-68.250
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-	-465.000
Toegerekende organisatiekosten	-452.772	-438.141
	<u>-9.183.912</u>	<u>-17.885.230</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	6.260.129	-3.647.738
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	86.267.596	-95.516.385
	<u>92.527.725</u>	<u>-99.164.123</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-	-278.783
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	282.000	8.000
	<u>282.000</u>	<u>-270.783</u>
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>83.625.813</u>	<u>-117.320.136</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding voor beheer activiteit	82.645	-
Opbrengst zonnepanelen	133.996	60.363
Overige opbrengsten	11.361	11.397
	<u>228.002</u>	<u>71.760</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten beheer activiteit en zonnepanelen	170.150	-
Kosten zonnepanelen	30.454	25.282
	<u>200.604</u>	<u>25.282</u>

	2024	2023
	€	€
26. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	486.907	486.026
Kosten treasury en personeel en organisatie	108.599	71.458
Governance en bestuur	632.124	559.949
Portfolio- en asset management	182.414	166.210
Kosten personeelsvereniging en OR	8.594	13.114
Obligohoeffing WSW	115.708	518.093
Toegerekende organisatiekosten	396.573	427.758
	<u>1.930.919</u>	<u>2.242.608</u>
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	379.598	302.872
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	296.530	380.302
Toegerekende organisatiekosten	1.222.977	1.157.731
	<u>1.899.105</u>	<u>1.840.905</u>
28. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-129	-8.809
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	357.250	199.367
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.184.520	-9.610.720
	<u>-9.827.399</u>	<u>-9.420.162</u>
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering overige vorderingen	5.150	1.746
Overige waardeveranderingen	-5.279	-10.555
	<u>-129</u>	<u>-8.809</u>
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>5.150</u>	<u>1.746</u>
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	<u>-5.279</u>	<u>-10.555</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Vrijval agio lening Vestia	126.109	125.438
Rente banktegoeden	231.141	73.929
	<u>357.250</u>	<u>199.367</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	84.039	102.855
Rente leningen o/g	10.100.481	9.502.047
Kosten afsluiten lening	-	5.278
Overige rentelasten	-	540
	<u>10.184.520</u>	<u>9.610.720</u>

29. Belastingen

Schattingen

De acute- en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de wettelijke fiscale regels. De afspraak (Vaststellingsovereenkomst VSO II), die de sector in het verleden met de Belastingdienst heeft gemaakt, is door de Belastingdienst eind 2022 eenzijdig opgezegd.

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 2020, overeenkomstig de ingediende aangiften vennootschapsbelasting. Tegen de aanslagen 2019 en 2020 is bezwaar gemaakt. Deze bezwaren zijn tegen de toepassing van de ATAD regeling. Uit de sector is reeds bekend dat dit bezwaar door de Belastingdienst zal worden afgewezen.

Waarschijnlijk volgt een beroepsprocedure; de kans op succes wordt beperkt ingeschat; derhalve is in de fiscale positie de ATAD regeling op de thans geldende wettelijke manier toegepast.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 4,02% (2023: negatief 0,83%) 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% (2023: 25,8%). De vennootschapsbelastinglast over het boekjaar 2024 bedraagt € 1.555.033. De fiscale winstberekening 2024 hierna opgenomen.

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

	2024	2023
	€	€
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	14.015	53.980
VpB last boekjaar	-1.555.033	-264.116
VpB last vorig boekjaar	-141.395	-
Mutatie belastinglatentie verkopen	-412.458	168.686
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	-2.107.000	879.000
	<u>-4.201.871</u>	<u>837.550</u>

BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2024 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen 104.458.713

Waarderingsverschillen:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.418.080
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	281.036
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-93.272.680
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-282.000
Mutatie voorziening jubilea personeel	-29.930
Afschrijvingen	-1.375.863
Afwijkend verkoopresultaat woningen	7.140
Onderhoudskosten	-12.469.214

Saldo waarderingsverschillen -97.723.431

Niet aftrekbare rente (ATAD) 6.177.252

Fiscale faciliteiten en uitzonderingen

Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR 247.410

Belastbare winst 2024 13.159.944

Carry Forward (verliesverrekening) -7.079.972

Belastbaar bedrag 2024 (verschuldigde VpB hierover € 1.555.033) 6.079.972

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

	2024	2023
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	-345	9.302
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	33.499	9.842
Resultaat deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-30.725	-124.045
	<u>2.429</u>	<u>-104.901</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2024

11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.617.199.478		1.507.958.894	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	90.385.567		80.855.968	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.096.440		16.492.052	
		1.709.681.485		1.605.306.914
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.030.738		1.253.241
Financiële vaste activa (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Latente belastingvordering	10.520.306		13.025.749	
Overige vorderingen	854.056		898.827	
		11.374.363		13.924.577
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.224.720		308.687	
Voorraad grond	312.000		300.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	276.512		269.144	
		1.813.232		877.831

	31 december 2024		31 december 2023	
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	590.674		559.736	
Overheid	284.119		3.185	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.428.982		12.428.982	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	378.226		193.147	
Overige vorderingen	678.426		443.458	
Overlopende activa	394.915		167.021	
		14.755.342		13.795.529
Liquide middelen (32)		8.952.216		10.258.470

TOTAAL ACTIVA	<u>1.747.607.376</u>	<u>1.645.416.562</u>
----------------------	----------------------	----------------------

		31 december 2024		31 december 2023	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(33)				
Herwaarderingsreserve		1.273.370.399		1.182.782.948	
Overige reserves		38.866.964		29.195.143	
			1.312.237.363		1.211.978.091
Voorzieningen	(34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		12.841.642		20.477.720	
Overige voorzieningen		5.346.202		5.565.434	
			18.187.844		26.043.154
Langlopende schulden	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		380.583.135		382.736.731	
Overige schulden		306.726		246.716	
			380.889.861		382.983.447
Kortlopende schulden	(36)				
Schulden aan kredietinstellingen		20.153.596		5.152.178	
Schulden aan leveranciers		3.937.387		7.697.928	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.864.799		1.901.545	
Overige schulden		7.541.193		8.214.357	
Overlopende passiva		1.795.333		1.445.862	
			36.292.308		24.411.870
TOTAAL PASSIVA			<u>1.747.607.376</u>		<u>1.645.416.562</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(37)	76.377.047	72.591.889
Opbrengsten servicecontracten	(38)	3.732.156	5.183.593
Lasten servicecontracten	(39)	-3.909.845	-5.571.635
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(40)	-6.238.025	-5.897.318
Lasten onderhoudsactiviteiten	(41)	-30.499.639	-32.475.137
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(42)	-5.014.969	-4.571.940
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		34.446.725	29.259.452
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(43)	661.999	1.817.043
Toegerekende organisatiekosten		-35.001	-29.956
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(44)	-597.309	-1.644.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		29.689	143.068
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-9.183.912	-17.885.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		92.527.725	-99.164.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(45)	12.000	-10.783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		83.355.813	-117.060.136
Opbrengsten overige activiteiten	(46)	240.002	83.760
Kosten overige activiteiten		-200.604	-25.282
Nettoresultaat overige activiteiten		39.398	58.478
Overige organisatiekosten	(47)	-1.930.390	-2.242.162
Leefbaarheid		-1.899.105	-1.840.905
Bedrijfsresultaat		114.042.130	-91.682.205

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	5.150	1.746
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(48) 329.404	184.887
Rentelasten en soortgelijke kosten	(49) -10.184.520	-9.610.720
Financiële baten en lasten	<u>-9.849.966</u>	<u>-9.424.087</u>
Resultaat voor belastingen	104.192.164	-101.106.292
 Belastingen	 -4.201.871	 837.550
 Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	 (50) 268.979	 -375.114
Resultaat na belastingen	<u>100.259.272</u>	<u>-100.643.856</u>

13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	76.183.531		72.749.488	
Vergoedingen	4.420.175		4.823.152	
Overige bedrijfsontvangsten	72.010		73.151	
Ontvangen interest	116.855		38.557	
Saldo ingaande kasstromen		80.792.571		77.684.348
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-43.805		-5	
Betalingen aan werknemers	-8.504.191		-7.649.244	
Onderhoudsuitgaven	-27.261.342		-26.561.689	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.468.923		-15.496.014	
Betaalde interest	-10.147.371		-8.956.629	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-167.438		-566.163	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-773.208		-661.368	
Vennootschapsbelasting	-619.035		-	
Saldo uitgaande kasstromen		-62.985.313		-59.891.112
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.807.258		17.793.236
transporteren		17.807.258		17.793.236

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2024		2023	
	€	€	€	€
Transport		17.807.258		17.793.236
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	694.750		2.410.255	
Verkoopontvangsten grond	-		-107.625	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		694.750		2.302.630
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-8.572.171		-18.290.998	
Verbeteruitgaven	-23.841.438		-32.096.027	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-187.150		-	
Sloopuitgaven	-28.282		-115.590	
Investerings overig	-108.552		-307.333	
Externe kosten bij verkoop	-63.073		-41.206	
Verwerving van materiële vaste activa		-32.800.666		-50.851.154
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	18.473		32.081	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		18.473		32.081
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-32.087.443		-48.516.443
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		20.000.000		40.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-7.026.069		-5.025.346
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		12.973.931		34.974.654
		-1.306.254		4.251.447
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	10.258.470		6.007.023	
Liquide middelen per 31 december	8.952.216		10.258.470	
Mutatie geldmiddelen		-1.306.254		4.251.447

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 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	2024	2023
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	268.979	-375.114
	<u>268.980</u>	<u>-375.113</u>
Onttrekking voorziening deelneming	-268.979	375.114
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	1.224.720	308.687
	<u>1.224.720</u>	<u>308.687</u>

Onder de posities voor de verkoop zijn verschillende soorten vastgoed opgenomen. In 2024 staan ook woningen onder de voorraad voor de verkoop.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2024	2023
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	308.687	327.470
Mutaties:		
Overheveling van vastgoed in exploitatie	1.224.717	-
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	-308.684	-
Afwaardering lagere marktwaarde	-	-18.783
Stand per 31 december	<u>1.224.720</u>	<u>308.687</u>

Servatius Ontwikkeling B.V.

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	<u>3.598.543</u>	<u>3.598.543</u>
	3.598.543	3.598.543
Voorziening	<u>-3.598.543</u>	<u>-3.598.543</u>
Stand per 31 december	<u>-</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 is een voorziening in mindering gebracht op deze vordering.

B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius

Stand per 1 januari	<u>12.428.982</u>	<u>12.428.982</u>
Stand per 31 december	<u>12.428.982</u>	<u>12.428.982</u>

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	145.612	106.932
Overige debiteuren	2.494	17.540
Te vorderen subsidies nieuwbouw projecten	260.000	175.000
Te ontvangen rente bank	104.945	-
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	165.375	143.986
	<u>678.426</u>	<u>443.458</u>

In 2024 is de te ontvangen rente apart uitgeplitst. Eind 2023 bedroeg de te ontvangen rente € 20.892 en was onderdeel van het saldo Overige vorderingen. Gezien het beperkte belang zijn de vergelijkende cijfers hierop niet aangepast.

Overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>394.915</u>	<u>167.021</u>
----------------------------	----------------	----------------

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

32. Liquide middelen

Rabobank	2.416.188	2.396.932
ING Bank N.V.	6.535.777	7.861.160
Kas	251	378
	<u>8.952.216</u>	<u>10.258.470</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.273.370.399	1.182.782.948
	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	1.182.782.948	1.287.446.952
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-415.559
Realisatie uit hoofde van verkoop	-482.199	-1.355.296
Onttrekking respectievelijk dotatie boekjaar	92.121.061	-102.557.775
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-1.051.411	-335.374
Stand per 31 december	1.273.370.399	1.182.782.948

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 waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen.

Per 31 december 2024 is in totaal 1.273 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.183 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 waarderen bepaald, en is daarmee conform de in Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag 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 € 698 miljoen (2023: € 887 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 verhuurde 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 markthuur en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	29.195.143	25.174.995
Resultaatbestemming boekjaar	100.259.272	-100.643.856
Mutatie herwaarderingsreserve	-90.587.451	104.664.004
Stand per 31 december	38.866.964	29.195.143

Verwerking van het verlies:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het resultaat over 2024 ad € 100.259.272 toegevoegd aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

34. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	343.064	326.703
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	156.907	111.297
Voorziening jubilea personeel	161.277	173.501
Voorziening deelnemingen	4.684.954	4.953.933
	5.346.202	5.565.434

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	326.703	47.880	-4.644	-26.875	343.064
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	111.297	75.847	-30.237	-	156.907
Voorziening jubilea personeel	173.501	1.234	-13.458	-	161.277
Voorziening deelnemingen	4.953.933	-	-	-268.979	4.684.954
Overige voorzieningen	5.565.434	124.961	-48.339	-295.854	5.346.202

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 2024. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 2,6% (2023: 3,6%).

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% (2023: 3,6%).

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% (2023: 3,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	4.684.954	4.953.933

	Stand per 1 januari 2024	Vrijval	Stand per 31 december 2024
	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	4.953.933	-268.979	4.684.954

35. Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	380.583.135	358.454.071	382.736.731	341.613.591
Overige schulden	306.726	-	246.716	-
	<u>380.889.861</u>	<u>358.454.071</u>	<u>382.983.447</u>	<u>341.613.591</u>

36. 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige schulden		
Niet vervallen rente leningen	6.328.793	6.267.155
Nog te betalen organisatiekosten	364.422	403.007
Nog te betalen servicekosten	421.303	99.959
Nog te betalen onderhoudslasten	368.830	656.520
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	-	747.265
Nog te betalen kosten renovatie projecten	56.549	-
Overige schulden	1.296	40.451
	<u>7.541.193</u>	<u>8.214.357</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	€	€
37. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	75.919.974	72.695.224
Niet woongelegenheden	1.644.071	1.617.063
	<u>77.564.045</u>	<u>74.312.287</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.007.354	-1.410.232
Huurderving wegens oninbaarheid	-135.597	-256.420
Huurderving wegens verkoop	-44.047	-53.746
	<u>76.377.047</u>	<u>72.591.889</u>
38. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.814.834	5.287.008
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-82.678	-103.415
	<u>3.732.156</u>	<u>5.183.593</u>
39. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	<u>3.909.845</u>	<u>5.571.635</u>
Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorafgaande jaar.		
40. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overige kosten	942.412	808.556
Toegerekende organisatiekosten	5.295.613	5.088.762
	<u>6.238.025</u>	<u>5.897.318</u>
De toegerekende organisatiekosten aan lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels.		
41. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten- of dagelijks onderhoud	6.483.909	5.156.403
Planmatig onderhoud	11.039.882	12.429.537
Mutatie-onderhoud	8.238.123	10.512.118
Toegerekende organisatiekosten	4.737.725	4.377.079
	<u>30.499.639</u>	<u>32.475.137</u>

	2024	2023
	€	€
42. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	4.437.392	4.042.483
Verzekeringen	492.812	459.734
Erfpacht	40.976	35.076
Overige kosten	43.789	34.647
	<u>5.014.969</u>	<u>4.571.940</u>
TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>34.446.725</u>	<u>29.259.452</u>
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
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.		
Verkoop huurwoningen	515.250	1.890.022
Verkoopkosten huurwoningen	-30.918	-70.909
Verkoop bedrijfs onroerend goed	179.500	-
Verkoopkosten voorraden	-1.833	-2.070
	<u>661.999</u>	<u>1.817.043</u>
De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 2 verkochte eenheden (2023: 4). In 2024 is daarnaast één bedrijfs onroerend goed eenheid verkocht.		
44. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	412.113	1.644.019
Boekwaarde bedrijfs onroerend goed	185.196	-
	<u>597.309</u>	<u>1.644.019</u>
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>29.689</u>	<u>143.068</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-	-18.783
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	12.000	8.000
	<u>12.000</u>	<u>-10.783</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
	€	€
46. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding voor beheer activiteit	94.645	12.000
Opbrengst zonnepanelen	133.996	60.363
Overige opbrengsten	11.361	11.397
	<u>240.002</u>	<u>83.760</u>
47. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	486.907	486.026
Kosten treasury en personeel en organisatie	108.599	71.458
Governance en bestuur	632.124	559.949
Portfolio- en asset management	182.414	166.210
Kosten personeelsvereniging en OR	8.594	13.114
Obligheffing WSW	115.708	518.093
Toegerekende organisatiekosten	396.044	427.312
	<u>1.930.390</u>	<u>2.242.162</u>
Financiële baten en lasten		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>5.150</u>	<u>1.746</u>
48. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Vrijval agio lening Vestia	126.109	125.438
Rente banktegoeden	203.295	59.449
	<u>329.404</u>	<u>184.887</u>
49. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Disagio lening WSW	84.039	102.855
Rente leningen o/g	10.100.481	9.502.047
Kosten afsluiten lening	-	5.278
Overige rentelasten	-	540
	<u>10.184.520</u>	<u>9.610.720</u>
50. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>268.979</u>	<u>-375.114</u>

17 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de RvC-vergadering gehouden op 20 juni 2024. De RvC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2024

De directie stelt voor om de winst over 2024 ad € 100.259.272 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2024	2023
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	6.460.120	5.724.653
Sociale lasten	1.191.382	1.065.267
Pensioenlasten	850.768	837.455
Overige personeelskosten	1.177.134	1.456.604
	<u>9.679.404</u>	<u>9.083.979</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 107 werknemers in dienst (2023: 103). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: -).

	2024	2023
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	16	16
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	9	8
Klant & Wonen	30	30
Klant & Techniek	22	19
	<u>107</u>	<u>103</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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	340.019	323.903
	<u>340.019</u>	<u>323.903</u>

	2024	2023
	€	€
Accountants honoraria (inclusief btw)		
Controle van de jaarrekening	188.068	185.577
Andere controlewerkzaamheden	22.472	21.817
	<u>210.540</u>	<u>207.394</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 2024, 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)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.617.199.478	-	1.507.958.894	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	90.385.567	-	80.855.968
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.096.440	-	14.933.625	1.558.427
	1.619.295.918	90.385.567	1.522.892.519	82.414.395
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.030.738	-	1.253.241	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Vordering op participanten	-	6.000.000	-	6.000.000
Deelneming niet-DAEB	104.935.097	-	97.426.256	-
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.900.000	-	3.900.000	-
Latente belastingvordering	8.652.577	1.867.729	11.057.996	1.967.753
Overige vorderingen	850.125	3.931	893.277	5.550
	118.337.799	7.871.661	113.277.529	7.973.304
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	343.039	881.681	-	308.687
Voorraad grond	-	312.000	-	300.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	276.512	-	269.144	-
	619.551	1.193.681	269.144	608.687

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Vorderingen	€	€	€	€
Huurdebiteuren	557.902	32.772	529.195	30.541
Overheid	279.335	4.784	3.185	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.428.982	-	12.428.982
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	378.226	-	193.147	-
Overige vorderingen	608.719	69.707	437.261	6.197
Overlopende activa	362.619	32.296	157.356	9.665
	2.186.801	12.568.541	1.320.144	12.475.385
Liquide middelen	6.615.937	2.336.279	6.412.336	3.846.134
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	9.422.289	16.098.501	8.001.624	16.930.206
TOTAAL ACTIVA	1.748.086.744	114.355.729	1.645.424.913	107.317.905

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.212.353.585	61.016.814	1.127.935.405	54.847.543
Overige reserves	-375.494	36.409.443	184.686.542	45.660.213
Resultaat boekjaar	100.259.272	7.508.840	-100.643.856	-3.081.500
	<u>1.312.237.363</u>	<u>104.935.097</u>	<u>1.211.978.091</u>	<u>97.426.256</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	12.655.965	185.677	20.477.720	-
Overige voorzieningen	661.248	4.684.954	611.501	4.953.933
	<u>13.317.213</u>	<u>4.870.631</u>	<u>21.089.221</u>	<u>4.953.933</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	380.583.135	-	382.736.731	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.000.000	-	6.000.000	-
Waarborgsommen	197.768	108.958	143.282	103.434
Schulden aan participanten	-	3.900.000	-	3.900.000
	<u>386.780.903</u>	<u>4.008.958</u>	<u>388.880.013</u>	<u>4.003.434</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	20.153.596	-	5.152.178	-
Schulden aan leveranciers	3.711.969	225.418	7.063.689	634.239
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.665.196	199.603	1.717.195	184.350
Overige schulden	7.484.775	56.418	8.154.885	59.472
Overlopende passiva	1.735.729	59.604	1.389.641	56.221
	<u>35.751.265</u>	<u>541.043</u>	<u>23.477.588</u>	<u>934.282</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>1.748.086.744</u>	<u>114.355.729</u>	<u>1.645.424.913</u>	<u>107.317.905</u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	72.032.974	4.344.073	68.517.737	4.074.152
Opbrengsten servicecontracten	3.607.527	124.629	5.098.318	85.275
Lasten servicecontracten	-3.642.993	-266.852	-5.340.366	-231.269
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.880.878	-357.147	-5.557.940	-339.378
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.638.646	-1.860.993	-30.611.192	-1.863.945
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.739.146	-275.823	-4.296.783	-275.157
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.738.838	1.707.887	27.809.774	1.449.678
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	488.399	173.600	-35.486	1.852.529
Toegerekende organisatiekosten	-32.996	-2.005	-28.244	-1.712
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-412.113	-185.196	-	-1.644.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43.290	-13.601	-63.730	206.798
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.788.860	-395.052	-17.484.729	-400.501
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.267.596	6.260.129	-95.516.385	-3.647.738
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	12.000	-	-10.783
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.478.736	5.877.077	-113.001.114	-4.059.022
Opbrengsten overige activiteiten	237.320	2.682	81.736	2.024
Kosten overige activiteiten	-190.844	-9.760	-25.282	-
Nettoresultaat overige activiteiten	46.476	-7.078	56.454	2.024

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overige organisatiekosten	-1.826.064	-104.326	-2.144.834	-97.328
Leefbaarheid	-1.899.105	-	-1.840.905	-
Bedrijfsresultaat	106.582.171	7.459.959	-89.184.355	-2.497.850
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	5.150	-	1.746	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	400.771	88.023	256.238	88.039
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.272.540	-71.370	-9.698.740	-71.370
Financiële baten en lasten	-9.866.619	16.653	-9.440.756	16.669
Resultaat voor belastingen	96.715.552	7.476.612	-98.625.111	-2.481.181
Belastingen	-3.965.120	-236.751	1.062.755	-225.205
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	7.508.840	268.979	-3.081.500	-375.114
Resultaat na belastingen	100.259.272	7.508.840	-100.643.856	-3.081.500

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	71.838.306	4.345.225	68.798.680	3.950.808
Vergoedingen	4.292.864	127.311	4.735.854	87.298
Overige bedrijfsontvangsten	66.486	5.524	61.261	11.890
Ontvangen interest	188.222	88.023	109.908	88.039
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	76.385.878	4.566.083	73.705.703	4.138.035
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	43.805	-	5	-
Betalingen aan werknemers	8.065.819	438.372	7.260.657	388.587
Onderhoudsuitgaven	25.692.118	1.569.224	25.051.832	1.509.859
Overige bedrijfsuitgaven	14.589.522	879.401	14.654.068	841.943
Betaalde interest	10.235.391	71.370	9.044.649	71.370
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	164.445	2.993	565.014	1.149
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	773.208	-	661.368	-
Vennootschapsbelasting	523.676	95.359	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-60.087.984	-3.056.719	-57.237.593	-2.812.908
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.297.894	1.509.364	16.468.110	1.325.127
transporteren	16.297.894	1.509.364	16.468.110	1.325.127

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.297.894	1.509.364	16.468.110	1.325.127
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	515.250	179.500	520.233	1.890.022
Verkoopontvangsten grond	-	-	-107.625	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	515.250	179.500	412.608	1.890.022
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	5.540.154	3.032.017	17.187.066	1.103.932
Verbeteruitgaven	23.708.918	132.520	31.723.483	372.544
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	187.150	-	-	-
Sloopuitgaven	-	28.282	-85.423	201.013
Investerings overig	108.552	-	307.333	-
Externe kosten bij verkoop	57.173	5.900	3.714	37.493
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-29.601.947	-3.198.719	-49.136.173	-1.714.982
	-29.086.697	-3.019.219	-48.723.565	175.040
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	18.473	-	32.081	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.068.224	-3.019.219	-48.691.484	175.040
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000	-	40.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	7.026.069	-	5.025.346	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.973.931	-	34.974.654	-
	203.601	-1.509.855	2.751.280	1.500.167

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	203.601	-1.509.855	3.216.280	1.035.167
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-465.000	465.000
	<u>203.601</u>	<u>-1.509.855</u>	<u>2.751.280</u>	<u>1.500.167</u>
Liquide middelen per 1 januari	6.412.336	3.846.134	3.196.056	2.810.967
Liquide middelen per 31 december	<u>6.615.937</u>	<u>2.336.279</u>	<u>6.412.336</u>	<u>3.846.134</u>
	<u>203.601</u>	<u>-1.509.855</u>	<u>3.216.280</u>	<u>1.035.167</u>

WNT-VERANTWOORDING 2024 WONINGSTICHTING SERVATIUS

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woningstichting Servatius van toepassing zijnde regelgeving: bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningstichting Servatius is € 218.000 (Categorie 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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

L.P.H. Breukers	V.M.J. Eussen	J.R. de Wolf
Directeur - Bestuurder 01-01 t/m 31-12	Directeur - Bestuurder a.i. n.v.t.	Directeur - Bestuurder a.i. n.v.t.
1,0		
Ja	n.v.t.	n.v.t.

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

162.653	-	-
22.666	-	-
185.319	-	-

Subtotaal

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

218.000 - -

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

- - -

Bezoldiging

185.319 - -

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t.
- - -

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)
Dienstbetrekking?

Directeur - Bestuurder 01-07 t/m 31-12	Directeur - Bestuurder a.i. 01-01 t/m 30-06	Directeur - Bestuurder a.i. 01-01 t/m 30-06
1,0	1,0	1,0
Ja	ja	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

75.263	73.049	73.522
10.562	10.539	10.539
85.825	83.588	84.061

Subtotaal

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

105.359 103.641 103.641

Bezoldiging

85.825 83.588 84.061

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12 is voor Woningstichting Servatius niet van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Loozen	P.A.M. Sampers	H.E.H.M. Salemink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	10.840	10.840
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	26.984	8.720	8.799
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	26.984	8.720	8.799
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	26.984	8.720	8.799
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	-	-	-
Gegevens 2023			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	25.455	16.720	16.906
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	25.455	16.720	16.906
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	31.350	20.900	20.900

Bedragen x € 1	A.M.J. van Atteveld	C.G.H.M. Stallenberg	K.E.A Lindelauf
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800	21.800
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.549	17.440	17.440
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	18.549	17.440	17.440
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	18.549	17.440	17.440
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	-	-	-
Gegevens 2023			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.619	16.720	16.720
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	17.619	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	20.900	20.900	20.900

Bedragen x € 1

J.M.C. Rijvers

Functiegegevens

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2024

05/07 - 31/12

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

10.721

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

8.545

Beloningen betaalbaar op termijn

-

Subtotaal

8.545

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

8.545

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

-

Gegevens 2023

Aanvang en einde functievervulling in 2023

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 2024 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, 16 mei 2025

L.P.H. Breukers

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichthoudend orgaan

Maastricht, 16 mei 2025

A.M.J. van Atteveld, voorzitter Raad van Commissarissen K.E.A. Lindelauf, lid Raad van Commissarissen

J.M.C. Rijvers, lid Raad van Commissarissen

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 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024 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 2024;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024 ; 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.

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. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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 regio 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, 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 het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur anders dan van individuele woonegelegenheden en 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 financiële instrumenten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit
- Materialiteit: €17.000.000. - Specifieke materialiteit: €1.600.000.
Reikwijdte van de controle
- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie. - Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.
Kernpunten
- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Materialiteit voor de groep	€17.000.000
Specifieke materialiteit	€1.600.000
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 2024.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balans totaal 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 balans totaal 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 balans totaal 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 2024.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €850.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €80.000 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:

Opbrengsten	100%
Balans totaal	100%
Resultaat voor belasting	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 waarden 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 reken-functionaliteit 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 is 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 het management, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management (waaronder de concerncontroller) en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn 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
Het risico dat de directeur-bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt 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. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directeur-bestuurder, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; • significante schattingen; • significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor 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 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 hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. 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 waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kempunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder bij schattingen. 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.
Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling Woningstichting Servatius kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen. 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. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling. Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur 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. De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg gerelateerd vastgoed.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen. Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuuropbrengsten van niet-woningen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verhuurtransacties niet zijnde woningen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verhuurtransacties.

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 zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

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 de directeur-bestuurder 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
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 105-118) en '2. Vastgoedbeleggingen - DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' (pagina 137-139) 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 2024 €1.707.585.045. 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.	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. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateur 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 taxateur hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de taxateur en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
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. 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. 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.	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-leegwaardratio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van 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. 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. 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. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. 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. 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 2024 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. 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. 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 waarden 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. 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 en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie Paragraaf '5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva - Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting)' (pagina 119-120) en '2. Beleidswaarde' (pagina 139-142) 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. Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden 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 door exploiteren 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.	

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Door het belang van de beleidswaarde in het kader van het financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde. 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. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 jaarverslag 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 jaarverslag 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 8 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 2024 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2024.

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 gerede 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 16 mei 2025

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend doords. E.M.A. van Heugten RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2024 van Woningstichting Servatius

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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.



Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
6221 SE Maastricht
T (043) 328 43 00
M servatius@servatius.nl

