



Servotius

Jaarverslag

2023



Inhoudsopgave

Voorwoord	3		
1. 2023 in hoofdlijnen	5	6. Organisatie	61
1.1 Externe ontwikkelingen	5	6.1 Interne ontwikkelingen	63
1.2 Successen	6	6.2 Ondernemingsraad	64
2. Verbinding	8	7. Verslag van de raad van commissarissen	66
2.1 Servatius Thuis	9	7.1 Inleiding	67
2.2 Bewonersparticipatie	10	7.2 Over besturen en toezichthouden	68
2.3 Huurdersvereniging Servaassleutel	14	7.3 Toezichthoudende rol	69
2.4 Netwerkpartners	16	7.4 Werkgeversrol	70
2.5 Klantgerichtheid	19	7.5 Klankbordfunctie	71
3. Volkshuisvestelijke opgave	22	7.6 Samenstelling en functioneren	72
3.1 Leefbaarheid	22	7.7 Bezoldiging	74
3.2 Wonen en zorg	25	7.8 Commissies en vergaderingen	74
3.3 Studenten	27	7.9 Tot slot	77
3.4 Voorraadontwikkeling	28	8. Financiën	78
3.5 Kwaliteit	34	8.1 Financieel beleid	79
3.6 Duurzaamheid	35	8.2 Financiële ratio's	80
3.7 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	41	8.3 Marktwaaarde en beleidswaarde	82
3.8 Aanpak armoede	45	8.4 Financiële jaarresultaten	85
4. Governance	50	8.5 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	87
4.1 Compliance	50	Jaarrekening	89
4.2 Good governance	51	Overige gegevens	203
4.3 Bestuur	52		
4.4 Externe accountant	54		
5. Risicomanagement	56		
5.1 Risicobereidheid	57		
5.2 Risico dashboard	58		
5.3 Audits	60		



Voorwoord jaarverslag 2023

Samen maken we Maastricht en Eijsden-
Margraten elke dag een beetje mooier



Met trots kijken we terug op 2023. Onze inspanningen hebben geresulteerd in goede klanttevredenheidscijfers. We hebben samen met netwerkpartners en bewoners de leefbaarheid in de wijken verbeterd. Meer bewonerskrachten hebben zich ingezet voor hun wijk en buurtgenoten. Samen met bewonerskrachten, bewonerscommissies en maatschappelijke

partners zijn diverse activiteiten en ontmoetingen georganiseerd. Het Participatiehuis en enkele andere ontmoetingsruimtes zijn geopend en met de Servatibus rijden we naar onze bewoners in de buurt.

In het kader van energiearmoede hebben we bewoners van duurzaamheidsadviezen voorzien en zijn de handen uit de mouwen gestoken om kleine energiebesparende maatregelen te treffen.

Daarnaast zijn er nieuwe woningen gebouwd in onder andere Mariaberg aan de Blauwe Loper en in Wittevrouwenveld aan de Groene Loper. Naast nieuwbouw hebben we ook veel woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Dit alles om bewoners een thuis te geven waarin het prettig wonen is.

Deze prestaties waren alleen mogelijk dankzij nauwe samenwerking met stakeholders, waaronder collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, Servaassleutel en gemeenten. En uiteraard dankzij het waardevolle partnerschap met onze bewoners. Ik bedank eenieder voor hun inzet, betrokkenheid en fijne samenwerking.

Tot slot, het jaar 2023 is voor Servatius een periode geweest van overgang en vernieuwing. Mijn waardering spreek ik uit voor de interim-bestuurders Jeroen de Wolf en Vivian Eussen die Servatius van eind 2022 tot medio 2023 hebben geleid met hun deskundigheid en toewijding.

Leon Breukers
Directeur-bestuurder



1. 2023 in hoofdlijnen

1.1 Externe ontwikkelingen

Volkshuisvesting: terug van weggeweest

De terugkeer van volkshuisvesting op de politieke agenda is merkbaar, met een focus op zelfredzaamheid en een grotere rol voor de overheid. Politiek Den Haag leidt dit proces met bestuursakkoorden, woonprogramma's, prestatieafspraken en wetgeving. Desondanks staat het aanbieden van voldoende betaalbare woningen en sociale huur onder druk door het aanhoudende woningtekort en uitvoeringsproblemen. Denk hierbij aan de stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, materiaal- en personeelstekort en rentestijging.

Druk op de woningvoorraad

Op de woningmarkt ervaren we een toenemende zoekduur bij woningzoekenden in onze regio. Deze uitdaging wordt versterkt door een diverse bevolkingssamenstelling door buitenlandse migratie, groei van (internationale) studenten, vergrijzing, en demografische veranderingen. Deze factoren vragen om een transformatie van de woningvoorraad. De energetische kwaliteit van woningen wordt steeds belangrijker. De overheid streeft naar aardgasvrije wijken en geïsoleerde woningen. Dit verhoogt de druk op het tempo van verduurzaming.

Ambities versus haalbaarheid

Het spanningsveld voor corporaties is voelbaar door de optelsom van ambities versus haalbaarheid. Ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023, blijft de investeringsruimte beperkt door economische en fiscale factoren, zoals de ATAD-regeling en vennootschapsbelasting. Digitalisering en duurzaamheid spelen ook een rol in deze dynamiek.

Daarnaast staan corporaties voor aanzienlijke uitdagingen op het gebied van maatschappelijke betrokkenheid. De woningmarkt zit op slot en de kosten voor levensonderhoud stijgen. Meer mensen hebben moeite om zelfredzaam te blijven, kampen met financiële uitdagingen. Deze complexe dynamiek vormt de kern van de grote woonvraagstukken voor de komende jaren. Het streven naar een inclusieve samenleving wordt cruciaal.

Servatius beoogt een evenwicht tussen ambitie en realiteit. Onze missie, 'een thuis als basis om mee te doen,' blijft centraal in ons streven om het verschil te maken in een snel veranderende omgeving.

1.2 Successen

Bewonerskrachten

Servatius gelooft in de kracht van haar bewoners en is al ruim 10 jaar actief in dialoog met haar bewonerskrachten en bewonerscommissies. De bewonerskrachten zijn de ogen, oren en mond in onze buurten en werken samen met Servatius aan veerkrachtige wijken. In 2023 gingen wij nóg intensiever samenwerken door meer te sturen op ontmoeting, verbinding en bewustwording. Samen namen wij de eerste stappen naar de wijk van morgen. In twaalf Maastrichtse wijken en in de Gemeente Eijsden-Margraten zijn bewonerskrachten actief. De totale groep telt maar liefst 71 actieve bewoners.

De verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in onze wijken wordt door andere woningcorporaties en welzijnsinstanties gezien. Ook in 2023 kwamen zij bij Servatius op visite om te kijken hoe onze bewonerscommissies en bewonerskrachten de verbinding in de wijk leggen.

Wij zijn blij te zien dat de Maastrichtse collega corporaties Maasvallei en Woonpunt ook met deze participatievorm aan de slag zijn gegaan.

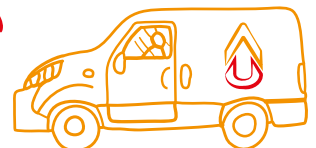
Ontmoeting

Afgelopen jaren spraken wij samen met onze bewoners het belang uit van ontmoeting, verbinding en bewustwording. In 2023 hebben bewonerskrachten samen met ons hard geklust en is de verbouwing van de garage aan de Bauduinstraat in Wittevrouwenveld afgerond: **het participatiehuis was een feit!**

Het participatiehuis is een plek waar iedereen welkom is, waar Servatius gelijke kansen creëert voor jong en oud en mooie nieuwe initiatieven geboren worden. Het participatiehuis wordt enerzijds gebruikt als ontmoetingsplek voor actieve bewoners en medewerkers van Servatius en anderzijds als uitvalsbasis van onze groenteams, uitgifte van meubels en witgoed. Tevens is er een broodbank gevestigd.

Om ontmoeting, verbinding en het aangaan van de dialoog in al onze Maastrichtse wijken te stimuleren is in 2023 de ServatiBus gepresenteerd en in gebruik genomen.

*Benieuwd naar onze
ServatiBus?
Bekijk de video!*



Nieuwbouw en renovatie

Met onze nieuwbouwprojecten aan de Blauwe Loper en Groene Loper voegen we in totaal 207 woningen toe aan de sociale woningbouw in Maastricht. Daarnaast startten we in 2023 met de bouw van 102 nieuwbouwwoningen.

Onze bestaande woningvoorraad hebben we een flinke upgrade gegeven. In 2023 hebben we maar liefst 564 woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Ook hier startten we nog diverse projecten.

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 derde jaar op rij een A in de Aedes benchmark.

Koersplan

Servatius heeft een nieuw koersplan. De titel van dit koersplan is 'Verbindende krachten'. In het koersplan staat hoe Servatius haar rol in de samenleving ziet, welke keuzes we maken, en wat we gaan doen om onze doelen te behalen. Het gaat daarbij om verschillende zaken, zoals huisvesting, samenwerking met anderen, duurzaamheid, en hoe we bewoners betrekken en de ruimte geven om mee te denken.

Servatius heeft het koersplan samen geschreven met bewoners en netwerkpartners. Onze medewerkers hebben met bewoners gesproken over wat belangrijk is om je thuis te voelen in je woning. Ook met samenwerkingspartners hebben we gesprekken gevoerd om informatie op te halen. Door deze gesprekken hebben we allerlei ideeën en verwachtingen verzameld die we meegenomen hebben in ons koersplan.

We zijn trots op het koersplan. We geloven dat het plan goed aansluit bij de behoeften van onze bewoners en dat het antwoorden biedt op de volkshuisvestelijke vraagstukken van deze tijd.

Visitatie

Het gaat goed met Servatius. Zowel de organisatie als de raad van commissarissen zijn verheugd met de observaties en bevindingen van de visitatiecommissie. Er is de afgelopen jaren werk gemaakt van de volkshuisvestelijke opgave. Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid zijn opgepakt en daarnaast is actief invulling gegeven aan de bewonersparticipatie. De wijze waarop in de wijken wordt samengewerkt met de bewonersgroepen en bewonerskrachten is in de ogen van de visitatiecommissie een inspirerend voorbeeld voor collega-corporaties. Servatius heeft de focus op de kerntaak van een corporatie en zit goed in het netwerk van partijen die er op buurt- en wijkniveau toe doen.



Klanttevredenheid

Koersplan

2. Verbinding

We werken niet alléén, maar samen. We ondersteunen onze bewoners en zijn gericht op verbinding en samenredzaamheid. We bespreken regelmatig ons beleid met onze huurdersvereniging Servaassleutel. Met bewonerscommissies, bewonerskrachten en complexcommissies praten we over renovatieprojecten en hun wensen daarbij.



2.1 Servatius Thuis

'Een thuis als basis om mee te kunnen doen', zo luidt onze missie. 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. Dat betekent 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 de wijk is een wezenlijk onderdeel van thuis. We vinden het van belang dat onze bewoners zich prettig en veilig voelen in de wijk waarin ze leven. We staan voor 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.



**bewoners
kracht**



**veer
kracht**



**coalitie
kracht**



**organisatie
kracht**

Verbindende Krachten

Dat is de titel van ons nieuwe Koersplan. In ons koersplan laten we zien hoe Servatius als lokale corporatie naar haar rol in de samenleving kijkt en wat u de komende jaren van ons mag verwachten. De rode draad is dat we onze keuzes nog meer baseren op de kracht die we kunnen toevoegen aan bewoners, wijken, samenwerking en medewerkers.

Op die manier hebben we tegelijkertijd aandacht voor het individu en het collectief. Omdat we erin geloven dat al die krachten tezamen bijdragen aan onze missie.

We zijn met medewerkers, bewoners en stakeholders in gesprek gegaan over de inhoud van het plan, omdat we het belangrijk vinden dat het een gedragen plan is dat herkend wordt door de buitenwereld.

Doorkijk 2024

Richting 2024 maken we onze bijdrage aan de vier krachten concreet aan de hand van een uitvoeringsagenda. Hierbij worden acties benoemd en een planning gemaakt.



Bekijk de after movie van de bijeenkomst ondernemingsplan!

2.2 Bewonersparticipatie

Een wijk met weinig overlast en waar mensen prettig wonen kenmerkt zich door balans tussen diverse factoren. De belangrijkste factor voor het welbevinden is onze bewoners. We vinden het hierom belangrijk om met hen het gesprek aan te gaan zodat we weten wat er in onze wijken en bij hen thuis speelt. We gaan op verschillende manieren met hen in gesprek. Naast de gesprekken in de buurt kent Servatius een drietal manieren om te participeren in de wijk.

De formele participatie zijn de gesprekken met Servaassleutel en de bewonerscommissies:

- Huurdersvereniging Servaassleutel is dé vertegenwoordiger van de huurders van Servatius. De huurdersbelangenvereniging bestaat uit het dagelijks bestuur en een ledenraad;
- Servatius streeft naar één bewonerscommissie per wijk zodat iedere bewonerscommissie namens zo'n 600 bewoners spreekt. In 2023 spraken wij met 13 bewonerscommissies over het wonen in hun wijken.

De informele participatie is de samenwerking met onze bewonerskrachten:

- Bewonerskrachten zijn actieve bewoners van Servatius die in onze wijken een oogje in het zeil houden. Het zijn getrainde vrijwilligers die hart hebben voor hun wijk. Ze helpen mee om de wijk veerkrachtiger te maken. In 2023 waren in 13 wijken bewonerskrachtenteams actief.

Naast de bewonerskrachten gaat onze bestuurder elk jaar meermaals in gesprek met de klankbordgroep. Vertegenwoordigers van de bewonerscommissies en bewonerskrachten gaan in dialoog over thema's die spelen in een leefbare en veerkrachtige wijk. Bij renovatie en verduurzaming gaan wij in gesprek met complexcommissies.

Voor alle participatievormen geldt dat Servatius samen met haar bewoners op zoek gaat naar mooie initiatieven om ontmoeting en verbinding te creëren en in dialoog te gaan. Zo bouwen we aan leefbare en veerkrachtige wijken.

Bereikt in 2023

In 2023 hebben we flink aan de weg getimmerd op het vlak van bewonersparticipatie. We zijn hier ontzettend trots op. Het volgende hebben we bereikt:



Zie volgende pagina



2023 was het jaar van ontmoeting: Servatius opende de deuren van het Participatiehuis en introduceerde de ServatiBus.

Wij weten allemaal dat een wijk waar mensen zich gelukkig voelen en prettig wonen met weinig overlast te herkennen is aan de balans tussen verschillende factoren. Het belangrijkste onderdeel voor een leefbare, veilige en schone wijk zijn de bewoners van de wijk.

Door te sturen op ontmoeting en het gesprek samen aan te gaan beseffen bewoners het belang van een veerkrachtige wijk waar iedereen kan wonen en mee kan doen. Samen bedenken ze de oplossingen voor problemen die in hun wijk spelen en met ondersteuning van Servatius bouwen ze aan hun wijk waar ze trots op zijn.

Wist u dat?

Servatius zich op verschillende manieren bezighoudt met bewonersparticipatie. Wij hebben een grote groep actieve vrijwilligers, welke bestaan uit **54 bewonerscommissieleden**, **71 bewonerskrachten** en **78 sleutelfiguren**.



In 2023 verwelkomden wij **4 bewonerscommissieleden**, **11 bewonerskrachten** en **2 sleutelfiguren**.



Er **64 overlegmomenten** waren met onze bewonerscommissie en wij samen spraken over hun wijk.



In Pottenberg, Statenkwartier en Wyckerpoort werkten bewoners en Servatius samen aan het **ontwerp** en de inrichting van de **ontmoetingstuinen**. Deze bewoners zorgen voor het onderhouden van deze tuinen.



Onze bewonerskrachten maar liefst **1.500 rondes** in Maastricht en Eijsden liepen. Tijdens deze rondes werd er gesproken met buurtbewoners en gekeken naar de leefbaarheid en veiligheid waardoor meer dan **3.000 meldingen** bij Gemeenten en Servatius zijn gedaan. Circa 85% van deze meldingen waren voor de Gemeente.

In de wijken Caberg, Heugemerveld, Limmel, Pottenberg en Wittevrouwenveld **groenteams actief** zijn. De groenteams zijn er voor bewoners die niet in staat zijn om zelf of met hun naasten hun eigen tuin te onderhouden. De teams hebben maar liefst **41 klussen** uitgevoerd.

In de wijken Wittevrouwenveld, Heugem, Heugmerveld, Malberg, Boschpoort, Caberg en Eijsden zijn meer dan **100 nieuwe bewoners** verwelkomd met een klein **cadeautje**.



Samen met onze leefbaarheidsambassadeurs zijn er **15 opschoonacties** tijdens de verduurzamingsprojecten gerealiseerd.



Bewonerskrachten spraken op stadsniveau actief mee en gaven hun **waardevolle inbreng** bij de overleggen leefbare wijkaanpak.

Wij in 2023 de deuren van het participatiehuis openden en met de ServatiBus zorgden voor leuke activiteiten in de wijk.



In 2023 kunnen maar liefst 6 bewonerskrachten zich leefbaarheidsambassadeur van hun wijk noemen.



Wij **negen cursussen** hebben gegeven aan 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**.

Voor het eerst liepen wij de buurtinspectie niet alleen met actieve bewoners en medewerkers, maar ook met de wethouders en partners van het sociaal domein. Onze actielijsten met betrekking tot de **leefbaarheid** en **veiligheid** worden steeds korter. Hieruit kunnen wij concluderen dat door samen het gesprek aan te gaan problemen eerder worden opgelost.



Wij in het kader van informatiedeling vier **thema-avonden** organiseerden met de onderwerpen **de rechten van de mens, energiearmoede, bewonerskracht en verbindende krachten**.

In 2023 kregen onze bewonerskrachten corporaties, gemeenten en zorgpartijen uit diverse delen van het land op bezoek.

Wij wensen hen veel succes met het starten van hun eigen teams.



Alle actieve vrijwilligers de kans kregen om een **EHBO/AED cursus** te volgen.



Huurdersvereniging **Servaassleutel** telt **vijf bestuursleden** die participeren in de prestatieafspraken.



In de wijken waar bewonerskrachten actief zijn, zij tevens de **leefbaarheidscontroles** in onze wooncomplexen uitvoeren. Zij dragen niet alleen zorg voor handhaving en controle schoonmaak, maar gaan ook in gesprek met onze bewoners om bewustwording te creëren.



Doorkijk 2024

Kijkend naar de maatschappelijke uitdagingen die er liggen staat ook het jaar 2024 voor het behouden van de kracht van onze bewoners en samen met hen te blijven werken aan ontmoeting en verbinding. Dit om zorg te dragen voor kansgelijkheid, armoedebestrijding en leefbare en veerkrachtige wijken. Het participatiehuis nog meer op de kaart zetten, met de participatiebus naar al onze wijken en het starten van een zachte en welkome landing van statushouders zijn mooie initiatieven waar wij in 2024 uitvoering aan gaan geven. 2024 is ook het jaar dat wij samen gaan bouwen aan het laatste bewonerskrachtenteam in Maastricht en wel in de wijk Bosscherveld.

2.3 Huurdersvereniging Servaassleutel

Huurdersvereniging Servaassleutel komt op voor alle bewoners van Servatius. Als formele overlegpartner heeft zij invloed op het maken en uitvoeren van beleid. Ook is zij volwaardig partner bij het maken van prestatieafspraken.



Bestuur

Het bestuur van Servaassleutel bestaat uit: Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Kim Beckers (communicatie en pr), Yad Barzandji (complexcommissies), Peter den Bleijker (bewonerscommissies) en Monique Martens (secretaris).

Per 1 januari 2024 zijn twee leden uit het bestuur getreden. We danken hen hartelijk voor hun inzet van de afgelopen jaren.

De ledenraad houdt toezicht en bestaat uit bewoners en vrijwilligers, dit zijn onder andere leden van de bewonerscommissies en bewonerskrachten. Op dit moment kent de ledenraad 9 leden.

Overlegstructuur

Een vertegenwoordiging van het bestuur neemt deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente en corporaties. Tussen Servatius en Servaassleutel vindt periodiek een bestuurlijk overleg plaats.

In 2023 heeft dit vier keer plaatsgevonden. Naast het reguliere overleg worden themasessies georganiseerd waar Servaassleutel aan deelneemt. In 2023 hebben er twee themasessies plaatsgevonden over de samenwerking tussen Servaassleutel en Servatius. Daarnaast heeft Servaassleutel de sessies over het nieuwe Koersplan bijgewoond (stakeholdersbijeenkomst en lancering) en de bewonersavonden met alle vrijwilligers.

Voor de reguliere behandeling van lopende adviesaanvragen (bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging) en andere actuele onderwerpen vindt er ad hoc overleg plaats met de Adviseur Strategie. In januari en november organiseerde Servaassleutel een ledenraadvergadering en in april een thema avond. De onderwerpen van deze thema avond waren: verduurzaming, huurincasso en blokverwarming. Tussentijds werden de leden door middel van nieuwsbrieven en de website geïnformeerd over actualiteiten.

Bereikt in 2023

Servaassleutel heeft advies uitgebracht voor en een bijdrage geleverd aan de volgende onderwerpen:

- Koersplan
- Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023
- Meerjarenbegroting 2024-2028
- Maatschappelijke visitatie 2019-2022

Doorkijk 2024

In de themasessies over de samenwerking is afgesproken om in 2024 met elkaar vervolgstappen te zetten om te komen tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In eerste instantie betekent dit dat er in januari 2024 een evaluatie van de samenwerking zal plaatsvinden samen met de bewonerscommissies.



A photograph of three men in red shirts participating in a ribbon-cutting ceremony. The man on the left is smiling and has a tattoo on his arm. The man in the middle is looking towards the right. The man on the right is holding a pair of scissors and cutting a yellow ribbon. The background is slightly blurred, showing other people and a building.

Bekijk het online eBook 'bewoners participatie'

"Ontmoeten doen we samen"

2.4 Netwerkpartners

Gemeente Maastricht, Gemeente Eijsden-Margraten, collega corporaties in de regio, welzijn- & zorgpartijen en Servatius willen samenwerken op de leefgebieden wonen, zorg & begeleiding, leefbaarheid en veiligheid. We willen als partners aan de slag vanuit de ambitie 'Maastricht als inclusieve stad'. Een stad waar alle burgers, de kwetsbare burgers in het bijzonder, kunnen leven, (mee)doen, ontwikkelen en erbij horen.

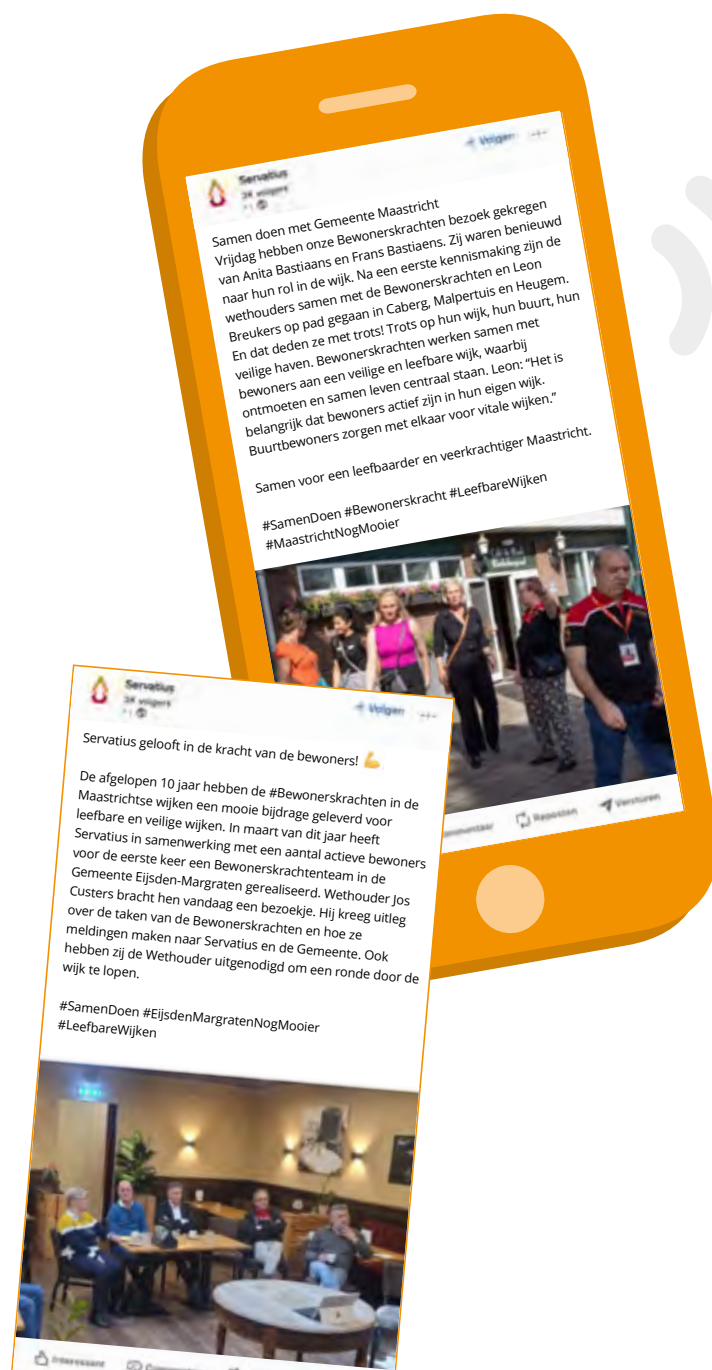
Prestatieafspraken met gemeenten

In 2022 hebben we meerjarige prestatieafspraken (2022-2026) vastgesteld met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten en de in die gemeente actieve huurdersverenigingen. De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Daarnaast worden er aan de hand van een jaarschijf de prioriteiten voor het betreffende jaar vastgesteld. Hier wordt de inhoud van het jaarlijkse bod in meegenomen. De meerjarige prestatieafspraken zijn thematisch ingestoken.

In 2023 is in Maastricht gekozen voor een nieuwe structuur. Op basis van die structuur zijn de themawerkgroepen opnieuw ingedeeld en georganiseerd. Het aantal werkgroepen is teruggebracht naar vier, namelijk fysieke transformatie, armoede, woonruimteverdeling en prioritaire wijken. Op deze manier willen we meer integraliteit, efficiency en slagkracht bereiken in het uitvoeren van de acties die voortkomen uit de prestatieafspraken.

Realisatie 2023

We beperken ons tot de voornaamste acties en projecten die gerealiseerd zijn en waar Servatius een bijdrage aan heeft geleverd.



Maastricht

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid	<p>Gebruik financiële voorzieningen in het kader van de armoedebestrijding.</p> <p>80% van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuren.</p>	<p>Start 3 jarige pilot Voorzieningenwijzer.</p> <p>Aanpak Energiearmoede.</p> <p>89,4% van het DAEB woningbezit kende per ultimo verslagjaar een contractuur ≤2e aftoppingsgrens.</p>	<p>Het implementatietraject verloopt volgens planning. Aandacht nodig voor communicatie en het proces voor intake en aanvragen van gemiste regelingen.</p> <p>In 2023 is het project 'Energiek' uitgevoerd.</p>
Beschikbaarheid en woonruimteverdeling	Vertalen aanbevelingen evaluatie woonruimteverdeling.	De nieuwe systematiek voor de urgentieregeling is uitgewerkt en geïmplementeerd.	
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	<p>Taakstelling statushouders.</p> <p>Huisvesting woonwagenebwoners.</p>	<p>De taakstelling in 2023 is niet gehaald.</p> <p>De business case voor de realisatie van 8 uitbreidingsplekken op bestaande locaties is gereed. Servatius gaat 1 uitbreidingsplek realiseren.</p> <p>Er wordt een aanbesteding uitgeschreven voor een nieuw woonwageneproduct.</p>	<p>Taakstelling is niet gerealiseerd door een mismatch van vraag en aanbod en beperking inzet t.b.v. integratie statushouders.</p> <p>Gemeente en corporaties hebben overeenstemming bereikt over de kostenverdeling. In 2024 e.v. zullen de standplaatsen gerealiseerd en de woonwagene geplaatst worden.</p>
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Realisatie van een woonvorm voor de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP).	In 2023 werden 8 eenheden gerealiseerd voor doelgroep MO met complexe (GGZ) problematiek.	De 8 eenheden voor deze doelgroep zijn door Servatius gerealiseerd en zijn begin 2024 in gebruik genomen.
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	Samenwerking op het vlak van studentenhuisvesting intensiveren.	De business case voor een gezamenlijk studentenplatform voor de corporaties is gereed.	
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Focus op isoleren.	Wegwerken EFG labels.	Servatius gaat de komende jaren versneld de EFG labels verduurzamen.
Veiligheid en leefbaarheid	Leefbare wijk aanpak (LWA).	Is gestart in een aantal wijken en wordt doorontwikkeld.	De doorontwikkeling is met name gericht op het positioneren van LWA binnen de reguliere bedrijfsvoering van de deelnemende organisaties.
Gebiedsgerichte aanpak	Meerdere projecten en initiatieven.	Voor de renovatie- en herstructureringsprojecten zie paragraaf 3.4.	

Eijsden-Margraten

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep	Woonbegroting.	De woonbegroting is ieder bestuurlijk overleg geagendeerd en waar nodig bijgestuurd.	In 2023 lag de begroting in lijn met de realisatie.
	Woonbehoefte en schaarste onderzoek.	Het onderzoek is afgerond.	De resultaten uit het onderzoek worden gebruikt als input voor het meerjarenuitvoeringsplan.
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	Taakstelling statushouders.	De taakstelling is niet gehaald, waardoor een achterstand in 2024 gaat ontstaan. De gemeente heeft een plan van aanpak opgesteld waarbij naar oplossingen op korte en middellange termijn wordt gekeken.	Als oplossing op korte termijn is afgesproken dat alle beschikbare woningen de laatste drie maanden van 2023 en het eerste half jaar van 2024 aan deze doelgroep worden toegewezen.
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Woonzorgvisie.	Eind 2023 is de woonzorgvisie opgeleverd en vastgesteld.	De corporaties en zorgorganisaties hebben hun zienswijze gegeven bij de woonzorgvisie en gaan in gesprek over het uitvoeringsprogramma. In de nieuwe woonprogrammering wordt voorzien in een aandeel zorgwoningen.
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	Huisvesting woonwagendwoneers.	Op basis van de regionale behoeftepeiling is zoektocht gestart naar uitbreidingslocaties en een nieuw woonproduct.	Dit heeft vertraging opgelopen doordat bleek dat bepaalde bestaande locaties niet geschikt zijn voor uitbreiding.
Veiligheid en leefbaarheid	Buurtbemiddeling.	Er is een overeenkomst gesloten tussen gemeente, corporaties en Stichting Buurtbemiddeling Maastricht.	
	Bewonerskrachten.	Bewonerskrachtenteam in Eijsden is operationeel.	

Doorkijk 2024

Aan de hand van een jaarschijf zijn de volgende prioritaire projecten vastgesteld. De werkgroepen zullen deze acties verder uitwerken en koppelen aan een tijdsplanning voor het komend jaar.

Werkgroep fysieke transformatie

1. Actualiseren wijk- en rayonplannen t.b.v. gebiedsgerichte aanpak
2. Versnellen RO-procedures
3. Verbeteren samenwerking Welstand en corporaties

Werkgroep armoede

1. Aanpak Energie-armoede
2. VoorzieningenWijzer monitoren/bijsturen

Werkgroep woonruimteverdeling

1. Nieuwe urgentieregeling uitvoeren en monitoren
2. Coördinatiepunt Wonen & Zorg opzetten
3. Samenwerking studentenhuysvesting intensiveren
4. Statushouders huisvesten

Werkgroep prioritaire wijken

1. Proces Veerkrachtige Wijken aanpak afstemmen
2. Structuur Leefbare Wijken Aanpak en Gebiedsgericht Werken evalueren en uitlijnen
3. Samenwerkingsconvenanten inventariseren en actualiseren

2.5 Klantgerichtheid

Bij Servatius staat de klant op 1, 2 én 3. We hebben een klantvisie geformuleerd vanuit onze grondslag. De gezondheid, veiligheid, het welzijn en woongenot van onze bewoners vormen van oudsher ons bestaansrecht. De woningen zijn van oorsprong onze inzet. Een krachtige aansprekende klantvisie is waardevol en verwoord de kern van ons hele verhaal. Onze visie is 'dicht bij de bewoner'.

In deze visie komen onze kernwaarden tot uiting: betrokken, verbindend en ondernemend. Als je dicht bij de bewoner staat, dan ga je er van uit dat je betrokken bent. Je weet wat er speelt en wat de behoeften van je klant zijn. Verbindend komt tot uiting in de samenwerkingsgerichtheid. Dicht bij de bewoner geeft aan dat wij niet solo werken, maar samen. En als laatste ondernemend: daarmee willen we aangeven dat we actiegericht te werk gaan. Dat we ons volledig inzetten voor onze bewoners, altijd met een helder doel voor ogen. Dat kun je alleen maar als je dicht bij de bewoner staat.

We meten onze klanttevredenheid. Meteen na het contactmoment met de bewoner sturen we een enquête. De resultaten van de klanttevredenheidsmetingen en de acties die daaruit volgen, worden frequent gedeeld met de organisatie.

Tevens zijn we voortdurend op zoek naar verbeteringen in onze klantreizen. Ook daar gebruiken we de resultaten van de metingen voor. Wanneer bewoners in een enquête aangeven niet tevreden te zijn, nemen we contact met hen op en proberen we samen tot een oplossing te komen.



Bereikt 2023

Uit de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen bleek dat de klantreizen voor onze prestatievelden 'reparaties', 'woning betrekken' en 'vertrokken huurder' gemiddeld een 8 of hoger scoren. Ook de NPS (NetPromotorScore) en CES (CustomerEffectScore) cijfers scoren met respectievelijk een 27,8, (Norm =0) en 65,8 (norm is 60) boven de norm.

Doorkijk 2024

In 2024 blijven we de vinger aan de pols houden wat klantgerichtheid betreft. De afgelopen jaren heeft Servatius op het vlak van klantgerichtheid flink aan de weg getimmerd en zijn er grote stappen gezet. Zo hebben we al drie jaar een mooie score in de Aedes Benchmark. Ook voor 2024 willen we deze score vasthouden.

We plaatsen het thema klantgerichtheid op de agenda van alle geledingen binnen Servatius. We leggen de verantwoordelijkheid in alle teams, want ook voor dit thema geldt: #samendoen.

Klachten

Qwestie Limburg is het onafhankelijke loket voor huurders met een klacht. Qwestie Limburg bestond in 2023 uit vijf leden: Jan Sengers (voorzitter), Barbara Notermans, Nina Ramljak, Vincent Deckers en Peter Meessen.

In 2023 zijn er 33 klachten binnengekomen bij Qwestie, hiervan zijn er 21 in behandeling genomen en 12 niet in behandeling genomen.

Bereikt 2023

Sinds de aanstelling van de klachtencoördinator verloopt het proces van klachtafhandeling een stuk gestroomlijnder. Er wordt tijdig gereageerd op de binnenkomende klachten. Daarnaast zijn we actiever geworden in het veld en proberen we samen met onze bewoners klachten op te lossen. Hierdoor hebben we 6 klachten kunnen oplossen voordat ze officieel behandeld moesten worden, omdat we er in goed overleg met de bewoners uitkwamen.

Doorkijk 2024

Naast het behandelen van klachten bij Qwestie, willen we de klachtenafhandeling binnen Servatius verder optimaliseren door in een vroeg stadium met de bewoner in gesprek te gaan.



Kom gerus nao de Servaabus



3. Volkshuisvestelijke opgave

In Maastricht en Eijsden-Margraten zorgen we voor woningen voor iedereen die is aangewezen op sociale huur: studenten, starters, gezinnen en senioren. Onze doelgroepen zijn divers in afkomst, opleiding, inkomen, gezondheid en welbevinden

3.1 Leefbaarheid

Servatius investeert in leefbaarheid: schoon, heel, veilig en mooi. Dit doen we niet alleen, maar samen met bewoners, gemeente, politie, zorg- en welzijnspartijen. Een leefbare en veilige wijk is voor bewoners een randvoorwaarde. Als bewoners zich veilig voelen, heeft dit een positief effect op meedoen en samenleven. Op de inclusieve stad Maastricht en op de veerkracht in de wijken.

Leefbare Wijken Aanpak

Maastricht kent enkele wijken die niet de veerkracht hebben om het toenemend aantal kwetsbare bewoners op te vangen. Zowel landelijk als in gemeente Maastricht zijn de sociale huurwoningen meer en meer het verzamelpunt voor kwetsbare bewoners. Dit gaat samen met meer overlast en een verminderd veiligheidsgevoel. Hier staat de veerkracht onder druk en is een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk: de Leefbare Wijken Aanpak.

Met deze aanpak ontstaat er een samenwerking tussen bewoners en gebiedsteams. Deze teams bestaan uit partners binnen het sociaal domein, zoals politie, handhaving, opbouwwerk Trajekt, Gemeente Maastricht en de woningcorporaties. De samenwerking met de bewoners doen zij in nauwe samenwerking met bewonerskrachten, bewonerscommissies, buurtnetwerken bewonersgroepen. De Leefbare Wijken Aanpak is één van de bouwstenen van leefbare, veilige en schone wijken in een inclusieve stad.

We gaan uit van de kracht en zelfredzaamheid van de bewoners en geven de wijken terug aan de bewoners.

We vertrouwen op de zelfredzaamheid en eigen inbreng van onze bewoners en zien ontmoeting en participeren als kernbegrippen. Wanneer een bewoner het zelf niet redt, regelen we samen met netwerkpartners passende begeleiding of ondersteunen buurtbewoners elkaar.

De meerwaarde van het samenwerkingsverband zit vooral in de aansluiting van de preventieve én repressieve aanpak en in het nazorgtraject. De ondersteuning van buurtbewoners zien wij niet alleen terug in ontmoeting, zoals warme soep voor buurtbewoners in de winter, maar ook in onze groenteams. Groenteams zijn actieve bewoners die buurtbewoners helpen met werkzaamheden in de tuin. Dit zorgt niet alleen voor een verbetering van de (fysieke) leefbaarheid en veiligheid van de buurt, maar ook voor sociale cohesie en tevredenheid.

In ons Sociaal Beleid 'Samen Doen.' hebben we in de visie geformuleerd dat we de zelfredzaamheid van onze bewoners zo groot mogelijk willen maken. We zijn van mening dat we nauw verbonden moeten zijn met onze bewoners om in te kunnen spelen op hun verwachtingen en behoeftes.

Leefbare, veilige, schone wijken in een inclusieve stad



Bereikt in 2023

Door samen het gesprek aan te gaan en bewustwording te creëren is de zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van onze bewoners in 2023 nog meer gegroeid. Daarnaast keken we verder dan onze kaders.



In ons Sociaal Beleid 'Samen Doen.' hebben wij ons ten doel gesteld de kanselijkheid van onze bewoners te vergroten. Dit door het stimuleren en bevorderen van zelfredzaamheid en eigenaarschap van onze bewoners.



De afgelopen jaren hebben wij middels informele bewonersparticipatie samen met actieve bewoners gewerkt aan verbinding in de wijk, gestuurd op duurzaam wonen en op deze manier kwetsbare huishoudens in hun kracht gezet.



Ongelijkheid zorgt voor een verlies aan respect en, misschien nog wel erger, voor een verlies aan zelfrespect.

Doorkijk 2024

In 2024 bouwen wij verder aan veerkrachtige wijken, waar bewoners zich thuis en veilig voelen. En waar bewoners met ons meepraten, waar zij ontmoeting stimuleren en werken aan een fysieke verbetering van de leefomgeving hun wijk. In 2024 zullen we ook ons Sociaal Beleid updaten.





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 ons hierbij richting.



We hebben aan de volgende projecten en initiatieven samengewerkt:

- In Caberg Zuid Oost hebben we appartementen gebouwd voor Levanto. Deze worden in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd. Levanto plaatst hier cliënten die langdurig behoefte hebben aan psychische ondersteuning;
- In Blauwdorp is de nieuwe Maatschappelijke Ruimte opgeleverd. Op deze plek wordt de Buurtbrök van Trajekt gehuisvest en gaan we samenwerken met onder andere Radar. Ook de bewonerskrachten en – commissie gaan gebruikmaken van deze nieuwe ontmoetingsplek;
- De nieuwe dagbestedingsruimte van Levanto in Heugem werd feestelijk geopend;
- In de Letterdoes werd een keuken gerealiseerd waar voor 125 leerlingen meerdere keren per week een lunch klaargemaakt zal worden.

Ouderenzorg

De laatste jaren is gewerkt aan de opbouw van de zogenoemde participatiesamenleving. Een samenleving waarin een groter beroep wordt gedaan op eigen initiatief en eigen kracht van de burger. Wanneer iemand daar zelf niet toe in staat is, wordt ondersteuning georganiseerd met de inzet van burgerkracht, actieve ondersteuning van wijkinstanties en het (tijdelijk) deels of volledig overnemen van de regie als het niet anders kan.

Daarnaast blijft de zorgbehoefte toenemen door de groei van het aantal senioren. Door het 'langer thuis wonen', wonen er steeds meer mensen met een zorgbehoefte in de wijk. Dit vraagt om een andere kijk op onze zorg, welzijn, wonen en de rol van buurtgemeenschappen. Het is noodzakelijk verbinding met elkaar te maken in buurten en wijken, niet alleen tussen buurtbewoners, maar met iedereen die een positie heeft binnen die buurt of wijk. Vaak zijn er al tal van initiatieven of voorzieningen in een wijk, maar het is niet altijd duidelijk waar de hulp te vinden is.

Meer inzetten op gemeenschapsontwikkeling is de eerste stap in de goede richting. Een versterkt gemeenschapsgevoel zorgt ervoor dat mensen elkaar beter weten te vinden (niet alleen voor hulpvragen, maar ook voor sociaal contact), waar lief en leed gedeeld worden en niemand er alleen voor hoeft te staan. In sommige gevallen ontstaat dit gemeenschapsgevoel vanzelf op andere plekken moet dit aangewakkerd worden.

Bereikt in 2023

Met Envida hebben we samen met Schakel bv een start gemaakt voor het bouwen van deze gemeenschapsontwikkeling.

Doorkijk 2024

Servatius en Envida hebben de intentie verder toe te werken naar veerkrachtige woonzorgzones die het 'langer thuis wonen' ondersteunen. In de toekomst willen we dit uitbouwen met andere zorg- en/of welzijnspartijen.

Onze gezamenlijke doelen zijn:

- Zo lang mogelijk zelfstandig en veilig thuis blijven wonen waarbij gebruik gemaakt kan worden van het dienstenaanbod in de woonzorgzone (o.a. maaltijdvoorziening, activiteitenaanbod, personenalarmering);
- Het verkleinen van eenzaamheid onder ouderen door in te zetten op zowel een sociale als een zorginfrastructuur;
- Het stimuleren van zelfredzaamheid met oog voor elkaar, waarbij een mix van bewoners elkaar kan ondersteunen;
- Een buitenomgeving die activiteit en vitaliteit stimuleert.



3.3 Studenten

Onze doelgroep 'studenten' bestaat voornamelijk uit internationale studenten tot en met 27 jaar. Studenten hebben behoefte aan een aanpak die voornamelijk digitaal is. Onze 900 eenheden hebben een mutatiegraad van ongeveer 30%. De complexen liggen verspreid in de gemeente Maastricht met daarbij het overgrote deel in Maastricht Oost en Centrum.

Bereikt in 2023

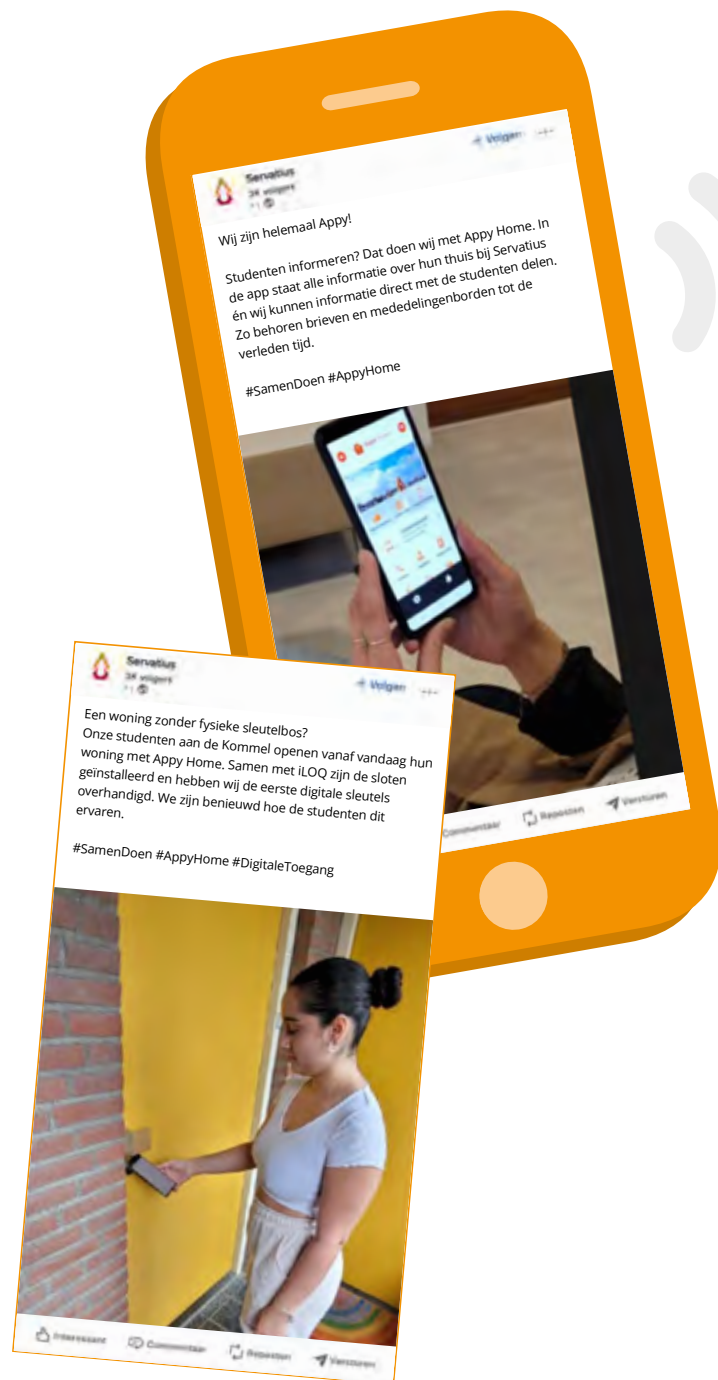
- Alle studentencomplexen zijn voorzien van internet.
- In het kader van duurzaamheid zijn in diverse complexen wasserettes gemaakt;
- 55 appartementen zijn gestoffeerd en gemeubileerd;
- Diverse onzelfstandige complexen zijn voorzien van nieuwe keukens (met apparatuur) en meubels om de verbinding te stimuleren;
- APPY HOME is live! Met deze app heeft iedere student 24/7 de beschikking over alle relevante informatie over de woning, het complex, de wijk en de stad;
- De samenwerking met Woonpunt en Maasvallei heeft geresulteerd in een nieuw op te zetten digitaal verhuurportaal waar we in 2024 de vruchten van zullen plukken.

Doorkijk 2024

We gaan verder met onze innovatie.

Zo staan op de planning:

- Digitale woningtoegang. We breiden uit met 2 wooncomplexen;
- Diverse grote complexen voorzien van pakketautomaten waar de student maar ook de buurt hun pakket 24/7 kan ophalen.



3.4 Voorraadontwikkeling

In 2023 was de verdeling van onze voorraad als volgt:

	Maastricht		Eijsden-Margraten		Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB	
Goedkoop ≤€ 452,20	803	-	54	-	857
Betaalbaar >€ 452,20 ≤€ 693,60	7.168	35	418	8	7.629
Duur tot huurtoeslaggrens € 693,60 ≤€ 808,06	882	27	88	4	1.001
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 808,06	42	150	3	31	226
Onzelfstandig/overige wooneenheden	443	-	-	-	443
Intramuraal (zorgvastgoed)	257	-	13	-	270
Totaal	9.595	212	576	43	10.426

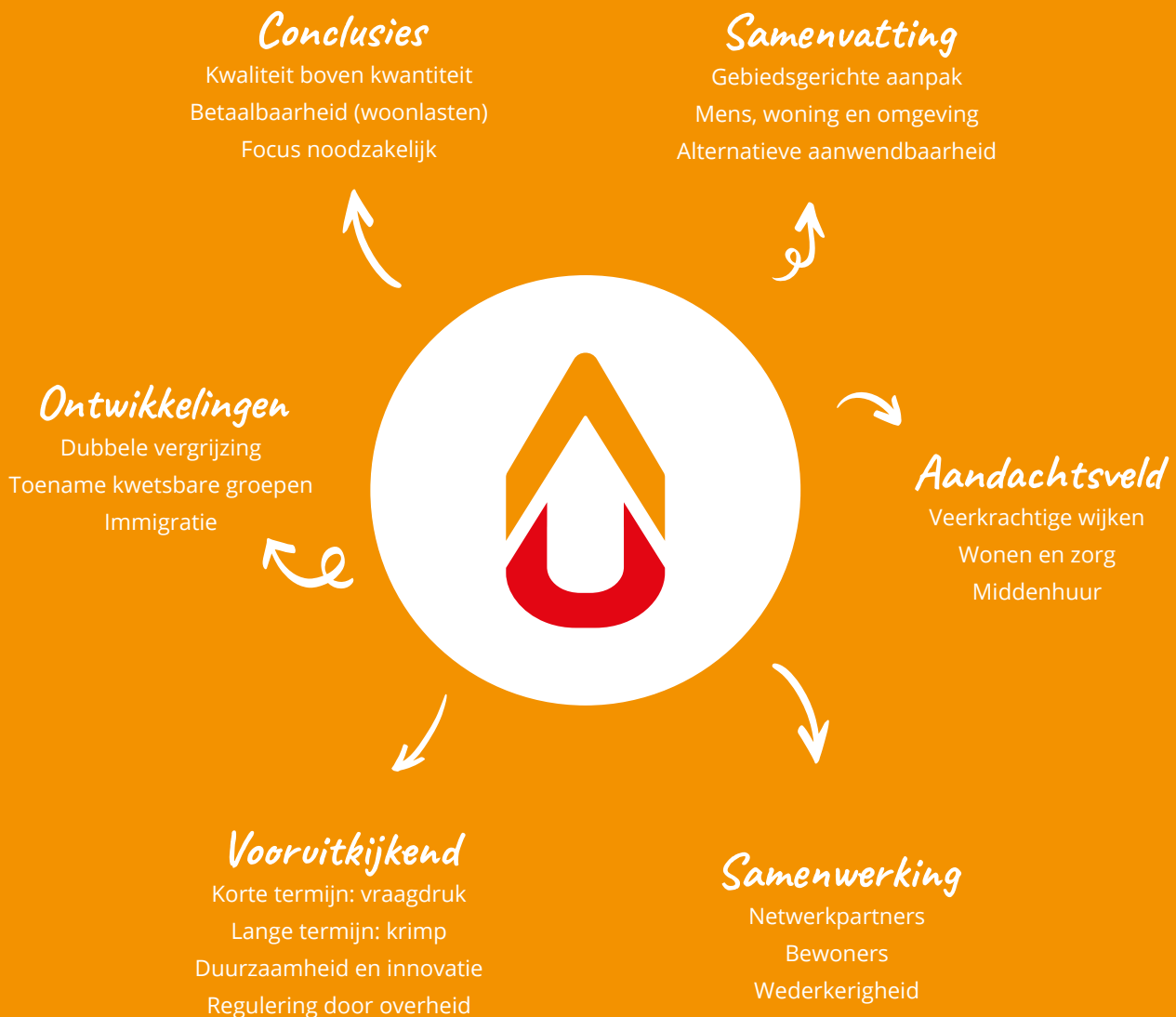
Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.610
Maatschappelijk onroerend goed	2	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44
Totaal	2	1.656

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop ≤€ 452,20	-	-	-	-16	-2	-18
Betaalbaar > €452,20 ≤€ 693,60	130	-	-	-	-	130
Duur tot huurtoeslaggrens €693,60 ≤€ 808,06	76	-	-	-	-	76
Duur boven huurtoeslaggrens > €808,06	-	-	-4	-	1	-3
Onzelfstandig/overige wooneenheden	-	-	-	-	-	0
Intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	-	-	-	0
Totaal	206	0	-4	-16	-1	185

Portefeuilleplan en transformatieopgave

In 2023 is het portefeuilleplan herijkt en vastgesteld.

In onderstaande figuur zien we in één oogopslag de insteek van dit plan:



In dit plan houden we rekening met de opgave uit de Nationale Prestatieafspraken, maar stellen we ook vast dat we deze niet allemaal kunnen realiseren. Om sneller naar onze streefportefeuille toe te groeien zetten we in op meer nieuwbouw. We passen de jaarlijkse opgave van 320 woningen renovatie/verduurzaming en 50 sloop-nieuwbouw aan naar 300 renovatie/verduurzamingen en 70 sloop-nieuwbouw. Met het realiseren van nieuwbouw zijn we beter in staat om te voldoen aan de vraag naar zorggeschikte woningen en naar gestapelde woningen met lift. Komende jaren (t/m 2028) versnellen we onze realisatie tot 500 renovaties/verduurzamingen per jaar.

Als we kijken naar 2023 dan zien we de volgende realisaties qua oplevering, start of voorbereiding.

Sloop- nieuwbouw 2023

Opgeleverd	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Burg. Baetencourt				Sociale huur	Appartement	20
Pres. Roosenveltlaan (noordkop)				Sociale huur	Appartement	41
Mariaberg fase 2				Sociale huur	Appartement	138*
Askalonstraat				Sociale huur	Duplex	8
Tillystraat (voormalige kluswoningen)	Sociale huur	Eengezinswoning	16			
Subtotaal			16			207

* in 2 fasen opgeleverd 95 en 43

Gestart	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Caberg Zuid-Oost				Sociale huur	Appartement	50
Askalonstraat				Sociale huur	Appartement/duplex	30
Tillystraat (voormalige kluswoningen)				Midden huur	Patio	14
Skave Huse				Sociale huur	Flexwoning	8
Subtotaal						102

In voorbereiding	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Kop Balijeweg Limmel				Midden huur	Appartement	23
Wildelanken fase 2				Sociale huur	Appartement	35
Mosa Porselein Wyckerpoort				Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning/ zelfstandige studio	115
Il Fiore Heugemerveld				Sociale huur	Appartement	75
Kam/Driehoek Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswoning	57	Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning	50
				Verkoop perceel aan derden		20
Subtotaal			57			298*

* excl. verkooppercelen derden

Renovaties 2023

Opgeleverd

	Type	Aantal
Serie van 1 Recessenplein Malberg fase 3	Eengezinswoning	41
Aan de dom	Eengezinswoning	99
Coppe/ Bavestraat	Eengezinswoning	45
Old Hickoryplein	Appartement	173
Celadonstraat e.o.	Eengezinswoning	164
Bazuinstraat	Eengezinswoning	42
Totaal		564*

*waarvan 185 financieel afgewikkeld

Gestart

	Type	Aantal
Veliahof Daalhof	Appartement	178
Blancaartstraat Caberg	Eengezinswoning	60
Subtotaal		238

In voorbereiding

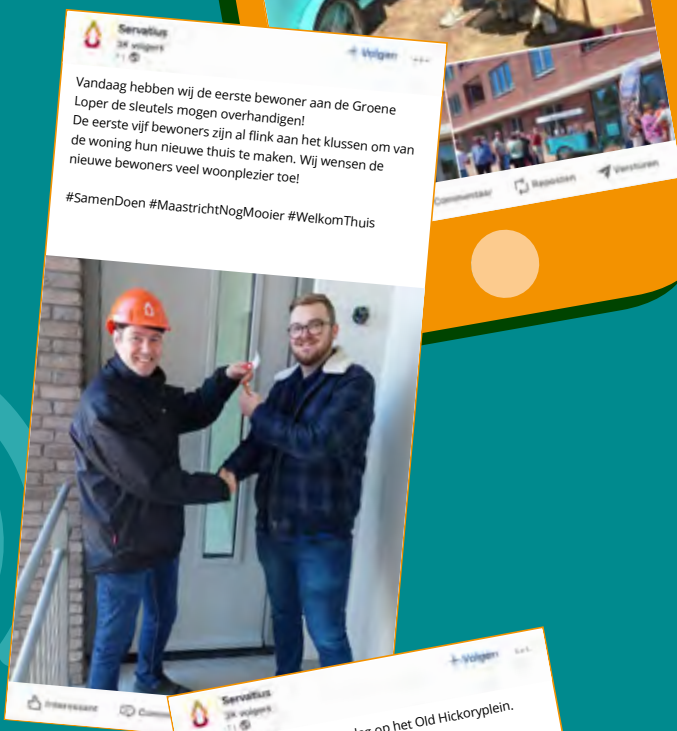
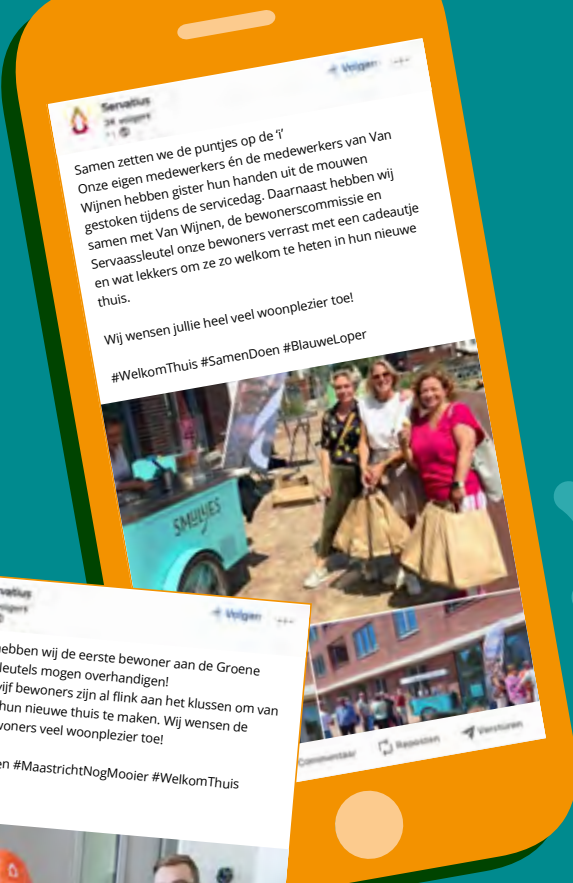
	Type	Aantal
Serie van 1 Recessenplein Malberg fase 4	Eengezinswoning	40
Mariaberg fase 3 renovatie	Eengezinswoning	54
Palatijnhof	Appartement	144
Schalmeistraat	Appartement	60
Sint Teunisstraat Boschstraatkwartier	Appartement	23
Losse woningen met een E, F of G label	Eengezinswoningen	222
Subtotaal		543

Aankoop

Niet van toepassing

Verkocht

	Type	Aantal
Elisabeth Strouvenlaan 27	Eengezinswoning	1
Elisabeth Strouvenlaan 39	Eengezinswoning	1
Elisabeth Strouvenlaan 63	Eengezinswoning	1
Odastraat 3	Eengezinswoning	1
Subtotaal		4



Woondeal Limburg

De regionale woondeals zijn uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda, gericht op het bouwen van 900.000 nieuwe woningen tot 2030 om het woningtekort op te lossen. Woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties werken samen om deze doelen te bereiken.

In de Woondeal Limburg staan plannen om 26.550 nieuwe woningen te bouwen, voornamelijk in de sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Op 9 maart 2023 hebben verschillende partijen, waaronder minister Hugo de Jonge, de Provincie, gemeenten, woningcorporaties, en het Waterschap Limburg, de Woondeal ondertekend. Ook Servatius heeft de deal ondertekend.

De deal omvat drie woonregio's in Limburg: Noord-, Midden-, en Zuid-Limburg, met een ambitie voor 20.000 extra woningen. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw op 30% uit moeten komen, als ze nu een lager aandeel hebben.

Gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens. De Provincie Limburg ondersteunt het versnellen van bouwplannen door partijen te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

Huurders hebben meegepraat bij de totstandkoming van de afspraken. Zowel huurdersorganisaties als de regionale belangenbehartigers van de Woonbond waren aanwezig bij de ondertekening van de woondeal Limburg en hebben een steunverklaring afgegeven.



3.5 Kwaliteit

Basiskwaliteit

Ons doel is dat al onze woningen voldoen aan de basiskwaliteit. Om de kwaliteit van ons woningbezit op peil te houden, voeren we onderhoud uit. Dit wordt uitgevoerd door eigen vakmensen of door aannemers die we hebben gekozen op basis van selectiecriteria volgens ons inkoopbeleid. Door veilige en duurzame woningen aan te bieden, verhogen we de klanttevredenheid en verlagen we de woonlasten.

Bereikt in 2023

Bewoners die naar nieuwbouw verhuizen weten al vroeg hun verhuisdatum. Door hier rekening mee te houden, hebben we inzicht in de verwachte workload rondom de oplevering van de nieuwbouw. Aannemers kunnen daar in hun planning rekening mee houden. Dit heeft in 2023 geleid tot kortere doorlooptijden en minder leegstand.

Doorkijk 2024

In 2024 werken we verder aan de procesoptimalisatie met als doel tevreden bewoners.

Veilig Wonen

We vinden dat de veiligheid en gezondheid van onze bewoners mede onze verantwoordelijkheid is. In diverse beleidskaders is vastgelegd hoe we omgaan met asbest, brandveiligheid, constructieve veiligheid, open verbrandingstoestellen, legionella, APK van de woning, politiekeurmerk, binnenklimaat en lift- en bliksembeveiligingsinstallaties.

Bereikt in 2023

Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht. In 2023 heeft Servatius meer dan 9.000 rookmelders geplaatst. Hoewel het plaatsen van rookmelders gratis is, blijft het een uitdaging om bij alle bewoners toegang tot de woning te krijgen. Wij zetten echter alle middelen in om in elke woning rookmelders te plaatsen. Niet alleen voor de eigen veiligheid van de bewoners maar ook hun burens.

Doorkijk 2024

Veilig Wonen staat permanent op onze agenda. Ook in 2024 zullen we ons weer inzetten voor de veiligheid en de gezondheid van onze bewoners.

3.6 Duurzaamheid

Samen voor een thuis, nu én in de toekomst

Servatius neemt verantwoordelijkheid voor een wereld waarin we graag samen wonen en leven. We denken niet alleen aan vandaag, maar we zetten ons ook in voor de volgende generaties. Onze keuzes maken het verschil en dragen bij aan een betere wereld waar onze kinderen trots op zijn. In het koersplan van Servatius staat de ambitie centraal om bij te dragen aan een toekomstbestendige samenleving. De focus ligt op het versterken van sociale structuren en het realiseren van een klimaatneutrale omgeving. Het doel is om over 30 jaar terug te kunnen kijken en te concluderen dat Servatius maximaal heeft bijgedragen aan een woon- en leefklimaat waar niet alleen de huidige, maar ook toekomstige generaties in positieve gezondheid kunnen leven. 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.

Kraamkamers

Kraamkamers is een samenwerkingsverband tussen de acht grootste corporaties van Limburg en de Provincie.

Kraamkamer 'Collectief opdrachtgeverschap & vraagbundeling'

Met de C8 (samenwerkingsverband tussen Weller, ZOWonen, Woonpunt, Wonen Limburg, Woonwenz, Wonen Zuid, HeemWonen en Servatius) is een gezamenlijk inkoopbeleid opgesteld. Dit inkoopbeleid is uitsluitend van toepassing indien ingekocht wordt via de kraamkamer.

Kraamkamer 'Vastgoed en Energie'; duurzame installaties'

Het gezamenlijke inkooptraject zonnepanelen werd gecontinueerd. Hiermee worden in C8-verband meer dan 2000 woningen per jaar van zonnepanelen voorzien.

Tevens werd in kraamkamerverband gezocht naar de introductie van de individuele warmtepomp. Vanaf 2026 wordt het namelijk verplicht om een hybride warmtepomp te plaatsen bij vervanging van de cv-ketel.

Kraamkamer 'Gebiedsgebonden duurzaamheid en VvE's'

Servatius is als eerste corporatie het traject ingestapt voor het verduurzamen van VvE's. Samen met VvE-beheerder MVGM en werkgroepen van de betreffende VvE's zijn er verduurzamingsconcepten opgesteld, is er financiering en subsidie aangevraagd en is er een financiële coach aangetrokken die eigenaren kan begeleiden.

Kraamkamer 'Integrale duurzaamheid'

Samen met 2 gespecialiseerde bureaus zijn de belangrijkste methodes voor het realiseren van circulaire woningen in kaart gebracht. Volgende stap is het daadwerkelijk implementeren van circulariteit in ons dagelijks beleid.

Doorkijk 2024

- In 2024 wordt er een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Kraamkamers opgesteld (SOK).
- Het aantal corporaties dat deelneemt aan de kraamkamers gaat van 8 naar 12.
- Kraamkamers gaan zich vooral richten op het wegnemen van belemmeringen (bijvoorbeeld ontheffing van de Wet natuurbescherming en voorkomen van congestie) en het stellen van kaders en meer faciliteren in bestuurlijke (lobby) kracht richting onder andere gemeenten, provincie en het Rijk te organiseren.
- Vanuit de Kraamkamer circulariteit wordt er een stelsel aan circulaire prestatie-indicatoren geïntroduceerd. Vervolgens worden marktpartijen gevraagd of zij deze prestatie-indicatoren onderschrijven.

Verduurzaming

Het verduurzamingstempo lag, net als voorgaande jaren, ook in 2023 hoog. Sterker nog; we hebben een aanzet gegeven voor de versnelling die we tot en met 2028 willen realiseren om de woningen met een E, F of G label verduurzaamd te hebben. Het overzicht van de projecten is opgenomen in paragraaf 3.4.

Collectieve inkoop

Het merendeel van onze portefeuille verduurzamen we projectmatig. Veelal gecombineerd met planmatig onderhoud. Een deel van de projectmatige aanpak wordt middels collectieve inkoop gerealiseerd. Bij deze aanpak sluiten we aan op een aanbesteding en uitgewerkte samenwerking van andere corporaties met marktpartijen. Door op basis van concurrerende prijzen samen te werken met vaste partners, wordt ons voorbereidingstijd bespaard en kunnen we de verduurzaming versnellen.

Aanpak EFG labels

Hiernaast hebben we ook nog steeds te maken met verspreid liggende woningen met een E, F of G label. Deze zijn apart in kaart gebracht en worden voor de verduurzaming in mandjes ingedeeld. Per mandje volgt er dan een aanpak, passend bij wat de individuele woning vraagt. Hierbij valt te denken aan spouwmuurisolatie, plaatsen dubbel glas of het aanbrengen van dakisolatie aan de binnenzijde en combinaties hiervan. Ook hier sluiten we aan bij aanbestedingen die door collega corporaties zijn gedaan.

Zelfstandige eenheden (exclusief standplaatsen)

Label	Ultimo jaar		Verloop					Eind prognose*	
	2023		2024	2025	2026	2027	2028	2028	
≥A++	350	3,6%	57	143	165	87	118	920	9,2%
A+	228	2,4%	2	2	2	2	2	238	2,4%
A	2.400	24,9%	325	188	232	468	166	3.779	37,9%
B	1.712	17,8%	73	73	69	48	33	2.008	20,1%
C	2.490	25,8%	-222	-111	31	-151	-98	1.939	19,5%
D	1.115	11,5%	224	-17	-45	-196	-87	994	10,0%
E	740	7,7%	-176	-137	-157	-177	-46	47**	0,5%
F	353	3,7%	-90	-39	-91	-71	-29	33**	0,3%
G	251	2,6%	-125	-8	-37	-54	-16	11**	0,1%
Totaal	9.639							9.969	

Opmerkingen: * op basis van de huidige rekensystematiek

** Op basis van de huidige begroting resteren er ultimo 2028 nog ca. 91 woningen met een E/F/G-label.

De komende periode zal in kaart worden gebracht welke woningen dit betreft en hoe deze worden aangepakt.

Interview

Onze collega's Michel en Joris werken samen aan het project Veliahof. Samen zijn ze in de lead en stemmen ze de bouwkundige en sociale processen op elkaar af. Servatius kiest bij de uitvoering van projecten bewust voor deze combinatie. Intern noemen we dit 'de tandem', hetgeen ons inziens goed visualiseert hoe intens de samenwerking is.

Joris Devies

Projectontwikkelaar (afdeling Vastgoed)

Welke taken heeft de projectontwikkelaar?

Als projectontwikkelaar leid je complexe en langdurige projecten, waarbij je afspraken maakt met externe partijen en sturing geeft aan de realisatie. Je bent financieel verantwoordelijk, communiceert regelmatig met verschillende stakeholders, en ondersteunt bij acquisities en het opstellen van PVE's, haalbaarheidsonderzoeken en varianten.



*Bekijk hier de video
"Veliahof in vogelvlucht"*



Michel Thuis

Sociaal Regisseur Herstructurering
(afdeling Wonen)

Wat zijn jouw taken binnen Servatius?

Als Regisseur Sociaal Herstructurering maak je deel uit van team Sociaal Beheer. Je bent verantwoordelijk voor de sociale processen bij nieuwbouw, herstructureerings- en verduurzamingsprojecten, waarin de bewonersbelangen in relatie tot de organisatiebelangen centraal staan. Je bent de verbinding tussen de bewoners en Servatius.

*Bekijk hier de video
"Veliahof - Samenwerking
Servatius en Smeets Bouw"*

Veliahof

In 1974 verrees een 45 meter hoge galerijflat in de Maastrichtse wijk Daalhof. De Veliahof was de derde hoogbouwflat op rij. Enkele jaren eerder werden de Quirinaalhof en Palatijnhof gebouwd. De drie flats fungeren als een vertrouwd landmark in de wijk.

De Veliahof is 13 woonlagen hoog en huisvest 178 huishoudens. De woningen zijn verouderd volgens de hedendaagse normen. De bewoners zijn divers, waaronder veel senioren. Momenteel wordt de Veliahof verduurzaamd en gerenoveerd. Een flinke klus met als doel de wijk meer levensloopbestendig te maken en comfortabele, geschikte woningen te bieden voor verschillende generaties.



Wat ging vooraf aan het project?

Michel: Het project kent een lange aanloop. De eerste plannen dateren vanuit 2005. De Veliahof en de Palatijnhof zijn de twee grootste, en daardoor belangrijke, complexen van Servatius. Bouwtechnisch gezien was sloop-nieuwbouw een 'verstandig' scenario, maar dan zou je op deze plek nooit meer zoveel woningen én van deze grootte kunnen terugbouwen. Met de hedendaagse prijzen is dat simpelweg niet haalbaar. In 2018 zijn we gestart met de planvorming voor renovatie. Verschillende scenario's zijn de revue gepasseerd, maar de haalbaarheid bleef de bottleneck. Uiteindelijk hebben we 'opgeschaald' en zijn de complexcommissie, het MT en de raad van commissarissen actief betrokken bij de keuze tot verduurzaming.

"Normaal gesproken is er meer afstand en wordt de keuze 'op papier' gemaakt. Deze keer was er intensief contact met complexcommissie, het MT en de Raad van Commissarissen."

Deze keer was er intensief contact en zijn we zelfs met z'n allen ter plaatse gaan kijken.

Joris: De afweging om toch te gaan verduurzamen is in de breedte gemaakt. Niet alleen onze interne afweging was van belang, maar ook die van de bewoners en van de Gemeente Maastricht. Ondanks klachten over ongemakken zoals warmteverlies, blijft de flat bij de bewoners populair. Onder meer vanwege de ligging en de ruime opzet van de woningen. Met de gemeente is gekeken naar de behoefte op lange termijn. Sloop zag de gemeente eigenlijk niet zitten. Verkoop was voor Servatius geen optie. We hadden daar geen goed gevoel bij vanuit het oogpunt van zorgplicht naar de huidige bewoners. Je hebt na verkoop geen invloed meer op de huurprijs en er is al een behoorlijke druk op de sociale huur in Maastricht. De Veliahof is een groot complex met 178 woningen. Samen met de naastgelegen Palatijnhof kom je op bijna 350 woningen. Die sloop je niet zomaar om er vervolgens maar 40 eengezinswoningen voor terug te kunnen bouwen.

Wat was de grootste uitdaging?

Michel: De combinatie van verduurzamen én renoveren heeft een grote impact voor de bewoners. Daarbij werden verplicht alle badkamers, keukens en toiletten vervangen. Normaal gesproken mag de bewoner zelf beslissen of dit vervangen wordt, maar aangezien er bij de Veliahof grote problemen met het leidingwerk waren, moest dit collectief aangepakt worden. Door de ingrijpende werkzaamheden konden de bewoners niet in hun woning blijven tijdens de uitvoering. Op elke etage is een gemeubileerde en compleet ingerichte opvangwoning gecreëerd. Dit vergde veel begeleiding. Als het ene huishouden in de opvangwoning was geweest, stond het volgende huishouden al klaar. Daar zaten vaak maar 2 dagen tussen.

Voor het creëren van de opvangwoningen moesten eerst 13 huishoudens verhuizen. Gelukkig viel dat uiteindelijk best mee qua tijd. Toen de woningen eenmaal vrij waren, hebben we ze eerst verduurzaamd en gerenoveerd.

Joris: Het renovatiewerk kent verschillende bouwstromen. In de verticale bouwstroom worden woningen boven elkaar in één keer aangepakt, waarbij bewoners tijdelijk verblijven in de logeerwoning op dezelfde verdieping. In de horizontale bouwstroom worden alle werkzaamheden aan de buitenkant uitgevoerd, inclusief het verhogen van de galerijvloer, vernieuwen van balkonhekken en installeren van goed geïsoleerde gevelpuien. De derde bouwstroom richt zich op het renoveren van liften, het creëren van een scootmobielruimte en het realiseren van een ruimere, transparante entree voor een veilige ontvangst. Een omvangrijk project waar bijna twee jaar aan gewerkt wordt.

Michel: Een ander uitdaging was toch ook wel de lange voorbereidingstijd. We zijn in 2018 gestart met de planvorming. We hebben er bijna drie jaar over gedaan om tot een haalbaar scenario te komen. In de tussentijd kregen we regelmatig de vraag wanneer er nu eindelijk een beslissing genomen werd. Maar de complexcommissie vond het heel fijn dat ze in gesprek waren met het MT en de raad van commissarissen. Uiteindelijk is het huidige plan het meest gunstige scenario voor de bewoners.

Joris: We zijn een beetje vals van start gegaan met een (achteraf) 'niet haalbaar' plan. Gedurende die periode kun je tussentijds niet anders communiceren dan 'we zijn er mee bezig'. We hebben het geduld van onze bewoners flink op de proef gesteld in die drie jaar voorbereiding. Nadat we de knoop hadden doorgehakt heeft de aannemer een presentatie gegeven aan de complexcommissie van een vergelijkbaar project bij een andere corporatie. De presentatie bevatte veel foto's van voor en na de werkzaamheden. Ook reacties van bewoners kwamen langs. Dit gaf de complexcommissie een goed beeld van wat er te wachten stond.

Waar ben je het meest trots op?

Michel: Dat, tot nu toe (het project is nog niet helemaal klaar), de bewoners heel tevreden zijn over wat er in hun woning gebeurd is. Op dit moment wordt de centrale hal aangepakt en wordt er een scootmobielruimte gerealiseerd.

"De bewoners wilden allemaal dat hun woning opgeknapt werd, maar het heeft echt een behoorlijke impact. Bijna twee jaar lang bouwverkeer, werkmensen in en om het gebouw, geluidsoverlast.... Heel knap dat mensen dat hebben doorstaan."

In mei 2022 zijn we begonnen en het project wordt in april 2024 opgeleverd. Bijna twee jaar lang bouwverkeer, werkmensen in en om het gebouw, geluidsoverlast... Ik vind het heel knap dat mensen dat hebben doorstaan!

Joris: Het is een heel mooi project en ondanks de complexiteit loopt de uitvoering op rolletjes. Ik ben heel trots dat het project nu in de uitvoeringsfase zit. Het was niet makkelijk om tot hier te komen:

"Haalbaarheid, financiën, bewoners, planning, interne processen, RvC-besluit, etcetera. Hoe breng je dit alles samen? We hebben het gewoon gedaan!"





1.000 bomen

Smeets Bouw en Helwig Kozijnen hebben 1.000 bomen gedoneerd aan Servatius. De bouwbranche werkt aan het verminderen van CO2-uitstoot. Bij de renovatie van Veliahof is hieraan bijgedragen door houten kozijnen te verwerken. Hout heeft een kleine ecologische voetafdruk en verbetert het comfort, de veiligheid, en de energiezuinigheid van de appartementen. Deze aanpak draagt bij aan een duurzamere wereld. De donatie van 1.000 bomen onderstreept dit initiatief.

De bomen staan symbool voor het aantal geplaatste houten kozijnen. Met de schenking van 1.000 bomen blijft ook de leefomgeving behouden voor de generatie na ons. Samen met de partners heeft Servatius de eerste bomen voor het voedselbos in de Gemeente Eijsden-Margraten geplant.

.....

“Door de woningen van onze bewoners te verduurzamen investeren wij niet alleen in hun thuis maar geven wij ook iets terug aan de natuur en de volgende generatie bewoners van de Veliahof.”

Vivian Eussen

(destijds directeur-bestuurder a.i. Servatius)

.....

3.7 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Toewijzingen

Totaal aantal toewijzingen incl. eenheden zonder recht op huurtoeslag, parkeerplaatsen en BOG, etc.

	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden-Margraten	Totaal
Zelfstandige woonegelegenheden	1.034	36	1.070
Waarvan DAEB	1.018	33	1.051
Waarvan niet-DAEB	16	3	19
Onzelfstandige woonegelegenheden	304	0	304
Totaal woonegelegenheden	1.338	36	1.374
Parkeergelegenheden	281	1	282
Bedrijfsmatig onroerend goed	15	0	15
Intramuraal zorgvastgoed	3	0	3
Overig	3	0	3
Totaal niet-woonegelegenheden	302	1	303

Staatsteunregeling	Grens	Toewijzingen	% van totaal
< inkomensgrens	92,50%	1.325	98%
> inkomensgrens	7,50%	29	2%
Toewijzingen relevant voor staatsteunregeling		1.354	100%

Bewoners kunnen via Thuis in Limburg op verschillende manieren een woning toegewezen krijgen.

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Toewijzingen Aanbodmodel	304	18
Toewijzingen Bemiddeling	428	10
Toewijzingen Loting	30	-
Totaal	758	28

Binnen het woningaanbod hebben we voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen. Samen met Maasvallei en Woonpunt hebben we een jaarplan gemaakt met een woningbegroting. Dit plan is door gemeente, corporaties en huurderbelangenverenigingen vastgesteld.

De verdeling van de specifieke doelgroepen gebeurt op basis van het aantal woningen per corporatie. De verdeling naar wijk regelen we via het interne verhuuroverleg.

Interview



Helma Hessels

Verhuurmakelaar (team Verhuur)

Welke taken heeft een verhuurmakelaar?

Als Verhuurmakelaar zorg je voor de verhuur van woningen, leg je documenten nauwkeurig vast en verstrek je informatie aan betrokkenen. Je handelt verhuringen af, speelt in op vragen van huurders en zoekt oplossingen voor maatwerkverhuur. Je onderhoudt contact met kandidaten en huurders en biedt nazorg. Ook signaleer je knelpunten en werk je mee aan verbeterprojecten. Je bent behulpzaam, communiceert duidelijk en hebt oog voor de wensen van de klant.

Hoe ziet een werkdag van een verhuurmakelaar eruit?

Het is de taak van de verhuurmakelaar om de vrijgekomen woningen weer gevuld te krijgen. Grofweg bestaat een werkdag uit bezichtigingen, huurcontracten tekenen en overleggen. Maar per onderdeel komt er veel bij kijken.

Als voorbeeld noem ik de groepsbezichtiging. Wanneer de bezichtiging geweest is, geven we de kandidaten meestal nog één dag de tijd om erover na te denken. Via Thuis in Limburg kunnen ze dan aangeven of ze geïnteresseerd zijn in de woning. Als dat zo is én je bent de eerste op de lijst, dan gaan we checken of de kandidaat 'passend' is. Er wordt gekeken of het inkomen passend is en of de kandidaat een goed huurdersverklaring heeft. Soms gaan deze checks heel makkelijk, bijvoorbeeld wanneer de kandidaat een inkomensverklaring van de Belastingdienst heeft geüpload. Maar we komen ook complexere situaties tegen, zoals bij ZZP'ers. Dan moeten we zelf een berekening maken en moet je oplettend zijn of er geen fraude gepleegd wordt. Helaas hebben we hier wel eens mee te maken. Dus er gaat best wel wat tijd in zitten bij het onderzoeken of een kandidaat passend is.

Wat drijft je in jouw werk?

Het contact met de mensen en de diversiteit van mensen. De ene keer heb ik een bezichtiging in de vrije sector huur en de keer erna met een statushouder, een housing kandidaat of iemand die urgent is.

"Je komt dus met veel mensen in aanraking en tijdens een bezichtiging is er vaak een diepgaand gesprek. Hierdoor leer je een hele andere kant van onze bewoners kennen en dat maakt mijn werk zo leuk."

Welke woningtoewijzing in 2023 is jou het meest bijgebleven?

Eentje? Eigenlijk zijn alle bewoners blij met hun nieuwe woning... Maar als ik er dan toch één moet uitlichten is dat de toewijzing van een appartement in de vrije sector aan een ouder echtpaar. Ze zijn beiden 90+. Naderhand zag ik het koppel met hun rollator door de buurt lopen en heb ik even een praatje met hen maakt. Ze waren enorm enthousiast over het appartement. Ik bewonder het dat ze na jaren in hun eigen koopwoning gewoond te hebben, aangedurfd hebben deze stap te zetten. En dan zijn ze zó positief. Dat vind ik toch wel heel erg leuk!

Een ander leuk voorbeeld dateert van een paar jaar geleden. In een seniorencomplex in de vrije sector kwamen per toeval in één keer vier appartementen vrij. Ik zag toen even door de bomen het bos niet meer. Hoe moest ik die vier stuks zo snel verhuurd krijgen? We hebben toen een kijkmiddag georganiseerd. Via een advertentie in het wijkblad hebben we geïnteresseerden uitgenodigd. Maar wat heel leuk was, is dat we de bewoners van het complex ook ingelicht hadden over de kijkmiddag. Het complex heeft een gemeenschappelijke buitenruimte en tijdens de kijkmiddag was het goed weer. Alle bewoners zaten buiten met een kopje koffie of een boekje. Dat zag er supergezellig uit. De geïnteresseerden kregen stuk voor stuk een warm welkom. Dat voelde voor velen meteen goed. En zodoende waren er na de kijkmiddag meer gegadigden dan appartementen. We hebben uiteindelijk moeten loten!

.....



Onze portefeuille

Totaal	Aantal
Goedkoop ≤€ 452,20	857
Betaalbaar >€ 452,20 ≤€ 693,60	7.629
Duur tot huurtoeslaggrens €693,60 ≤€ 808,06	1.001
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 808,06	226
Onzelfstandig/overige wooneenheden	443
Intramuraal (zorgvastgoed)	270
Totaal	10.426

Ons huurbeleid is gebaseerd op 3 pijlers:

Betaalbaarheid, prijs-kwaliteit en financiële continuïteit (investeringsmodel). Servatius bepaalt aan de hand van deze 3 pijlers de streefhuren. Zodra de streefhuur bereikt is, toppen we af. Het huidige huurbeleid kent de volgende verdeling over de huurklassen: 80% van de sociale huurwoningen heeft een streefhuur ≤2e aftoppingsgrens en 20% tussen de 2e aftoppings- en de liberalisatiegrens.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2023 is besloten om de percentages van de Rijksoverheid te volgen, namelijk 3,1% voor zelfstandige en onzelfstandige DAEB-woningen. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging van 4,1% doorgevoerd bij bewoners met een inkomen boven de toewijzingsgrens.

Tot slot is 4,1% doorgevoerd voor de niet-DAEB woningen. Daarnaast waren corporaties verplicht om een huurverlaging naar €575,- door te voeren voor huishoudens met inkomen tot 120% van sociaal minimum. Voor de bewoners is de huurverlaging positief, deze heeft invloed op de betaalbaarheid van de woning. Voor Servatius heeft dit een forse impact gehad op de huurinkomsten. Ongeveer 1/3e van ons bewonersbestand (3.496 adressen) heeft een huurverlaging gekregen.

Doorkijk 2024

Ook komend jaar zetten we in op het behalen van de toewijzingsregels en toetsen we ons beleid aan de afspraken met de gemeente.

Daarnaast gaan we ons huurbeleid herzien, daar nemen we de volgende uitgangspunten in mee:

- Vanuit ons koersplan zetten we in op veerkracht in de wijk. Dit doen we door een combinatie van maatregelen, waarbij we differentiatie bevorderen.

Huurbeleid is een van de 'knoppen' waar we aan kunnen draaien. We willen toe naar een meer-hurenbeleid, waarmee we differentiatie in de wijk en de complexen stimuleren.

- Het tweede uitgangspunt is dat we niet alleen naar de huur kijken, maar ook naar energielasten. Binnen onze invloed, mogelijkheden en verantwoordelijkheid willen we de energieprestatie van de woning zwaarder laten meewegen in de huurprijs.

3.8 Aanpak armoede

Schuldhelpverlening

Servatius werkt samen met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten in de strijd tegen armoede en escalatie van (schulden)problematiek. Het team huurincasso van Servatius, het team 'vroeg signalering' van beide gemeenten en het team 'voorkomen van huisuitzettingen' van Trajekt houden voortdurend op casusniveau met elkaar contact. Deze werkwijze vloeit mede voort uit de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening (Wgs).

Het doel van de Wgs is om schulden in een vroeg stadium te signaleren en samen tot een duurzame oplossing te komen. De Wgs verplicht verhuurders van woonruimte om betalingsachterstanden van hun bewoners te melden bij de gemeente waar de bewoner staat ingeschreven. Bij niet tijdige huurbetaling neemt Servatius het initiatief om met bewoner in gesprek te gaan en de hulpbehoefte in kaart te brengen.

Bereikt in 2023

In 2023 waren er 2 ontruiming vanwege financiële achterstand. Ondanks alle inspanningen van de betrokken partijen hebben we een ontruiming niet weten te voorkomen.

Hoewel er nog steeds sprake is van slechtere economische omstandigheden heeft de daling in het percentage huurachterstand zich doorgezet.



Doorkijk 2024

Het jaar 2024 wordt wederom een uitdagend jaar. De nauwe samenwerking tussen de teams van Servatius, Gemeente en Trajekt wordt in 2024 verder geïntensiveerd en het aantal huisbezoeken wordt opgevoerd.



Project energiearmoede

Energiearmoede is een hot topic. Een rapport van TNO wees uit dat het grootste aandeel huishoudens dat te maken heeft met energiearmoede, een sociale huurwoning van een woningcorporatie huurt.

In een percentage uitgedrukt gaat het om 75% van het totaal aantal huishoudens. In Maastricht gaat het naar schatting om circa 8.500 huishoudens waar dit speelt.

Bereikt in 2023

In 2023 heeft Servatius invulling en uitvoering gegeven aan het project 'Energiek' voor het tegengaan van energiearmoede onder onze bewoners. De ambitie was om 1.600 huishoudens te bezoeken. Het project liep tot en met 31 december 2023. Dit was een initiatief van Servatius dat we samen met twee andere corporaties hebben opgepakt. Er zijn 13 vrijwillige energiecoaches actief geweest.

De coaches zijn bij de bewoners langs geweest en hebben advies gegeven over het besparen op de energierekening. In eerste instantie waren dit individuele huisbezoeken. Halverwege het project is ingezet op zogenaamde energie evenementen, waarbij een aantal complexen van de drie corporaties is geselecteerd. Naast het geven van energieadvies zijn er ook kleine energiebesparende producten uitgedeeld, waarbij bewoners een cheque konden verzilveren.

In totaal heeft er bij 830 adressen een adviesgesprek plaatsgevonden. Buiten deze adviesgesprekken zijn nog meer adressen bezocht, waar in ieder geval altijd de bespaartips zijn achtergelaten.



Participatiehuis

In ons streven naar maatschappelijke betrokkenheid en armoedebestrijding, hebben we de handen ineen geslagen met Kringloop Zuid. Vanuit ons participatiehuis verzorgen onze bewonerskrachten de uitgifte van meubels en witgoed.

Daarnaast werkt Servatius samen met Broodbank Maastricht om tweemaal per week vers brood te verdelen aan huishoudens die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken. Ook dit initiatief is gevestigd in het participatiehuis en draagt bij aan het bevorderen van welzijn en het bestrijden van armoede.

Interview



Sonja Gilissen

Financieel Coach (team Huurincasso)

Het huurincasso beleid van Servatius heet 'Van financieel naar sociaal'. Wat wordt hiermee bedoeld?

Sociaal incasseren betekent dat Servatius verschillende strategieën hanteert, gericht op het oplossen van huurachterstanden met daarbij aandacht voor de persoonlijke situatie van de bewoner. We zoeken al vroeg contact om de openstaande betalingen te bespreken en kijken samen naar haalbare betaalregelingen. De focus ligt op het vinden van een reële aflossing die aansluit op de situatie van de bewoner. De regelingen zijn gericht op een duurzame oplossing, rekening houdend met bredere (financiële) problemen (indien van toepassing) en niet alleen op de huurachterstand. We werken nauw samen met onze collega's van Team Sociaal Beheer en andere instanties, zoals hulpverleners. Als er na voldoende aantoonbare acties nog steeds problemen zijn, kan een deurwaarder worden ingeschakeld. De deurwaarder heeft de wettelijke status. Mochten juridische stappen nodig zijn dan heeft de deurwaarder de wettelijke status en bevoegdheden daarvoor.

Als financieel coach heb je eigenlijk altijd contact met bewoners waar het op dat moment niet zo goed mee gaat, toch?

Ja dat klopt, maar een financieel coach heeft de geweldige taak om hulp te bieden! We gebruiken de huurachterstand om achter de voordeur te komen en kijken dan wat er aan de hand is. Voorheen was de opdracht voor een huurincasso medewerker 'geld ophalen'. De opdracht voor een financieel coach is: 'hulp bieden'.

Voor ons is huurachterstand een signaal. Bewoners die de huur niet betalen, daar is iets mee aan de hand. Wanneer we een achterstand signaleren, nemen we contact op. Bewoners werken met Servatius sneller mee dan met andere hulpverleners. Dat komt doordat wij het dak boven hun hoofd verhuren. Zodra we 'binnen' zijn, hebben we heel veel ruimte om maatwerkoplossingen aan te bieden.

Ons team bestaat uit vier financieel coaches en we krijgen wekelijks van bewoners te horen dat ze blij zijn dat we gebeld hebben en dat wij willen helpen. Het ligt er ook aan hoe je de boodschap brengt. Je kunt een slechte boodschap 'goed' brengen. Het is belangrijk dat de bewoners voelen dat we persoonlijk contact opnemen door te bellen of dat we aan de deur staan omdat we ons zorgen maken en afvragen of we misschien ergens mee kunnen helpen. En het mooie is: we kunnen vaak helpen! Ontruiming op basis van huurachterstand zijn de laatste jaren flink afgenomen. We plukken de vruchten van ons nieuwe incassobeleid.



Waar ben je het meest trots op?

Op twee zaken eigenlijk. Wanneer ik naar de cijfers kijk, is het achterstandspercentage nog nooit zo laag geweest. Ons team is een geoliede machine, maar we bouwen nog steeds verder. We willen de processen nóg meer verbeteren. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze netwerkpartners. Denk dan bijvoorbeeld aan de gemeente, Trajekt en de Kredietbank.

“Waar ik trots op ben is dat bewoners oprecht dankbaar zijn voor onze aanpak.”

“Veel mensen denken dat ik een vervelende baan heb, met moeilijke gesprekken. Maar dat is niet zo. Ik heb een fantastische baan!”

De primaire reactie kan boos zijn, maar als de bewoners eenmaal door hebben dat ik echt wil en kan helpen, verandert de toon direct.

Als je terugkijkt op 2023, wat is jou dan bijgebleven?

Voor mij persoonlijk is dat de switch van rayon Noordoost naar rayon Zuidwest. Maastricht is als stad één geheel, maar de west- en oostzijde van de Maas zijn echt heel verschillend. Er speelt andere problematiek, maar dat wil niet zeggen dat de uitdaging minder groot is. Het is en blijft een flinke klus.

Wanneer ik naar ons team kijk, hebben we het afgelopen jaar gemerkt dat er minder bewoners achterstand hebben. Dat is op zich positief, echter we zien wel dat áls er achterstand is dat die heftiger is. Wanneer achterstand enkel in het gedrag zit, dan krijgen we dat meestal snel opgelost. De achterstand is dan ook nog niet zo hoog. Maar wanneer er structureel verkeerde (financiële) keuzes gemaakt worden, dan is het probleem complexer (en de achterstand vaak hoger). In zulke situaties is het heel fijn als het lukt achter de voordeur te komen en maatwerk kunnen bieden.

“Als je ziet dat de bewoner weer alles op de rit krijgt: daar doe je het voor! Een financieel coach heeft gewoon echt een ontzettend leuke baan die veel voldoening geeft.”

4. Governance

4.1 Compliance

Compliance en integriteit zijn voor Servatius vanzelfsprekend, we zijn open en betrokken. De Europese richtlijnen, de nieuwe Woningwet en BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) zijn kaders voor ons. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de raad van commissarissen (rvc) zijn hierbij belangrijke gesprekspartners.





4.2 Good governance

Servatius volgt de wet- en regelgeving en anticipeert waar nodig. We hebben een toezichtvisie en werken aan de hand van een toezicht- en toetsingskader. Servatius geeft invulling aan de governancecode woningcorporaties. We werken onder professioneel toezicht van de rvc (good governance) en met advisering van de ondernemingsraad en de Huurdersvereniging Servaassleutel.

Servatius onderschrijft de Aedes-code en de Governancecode Woningcorporaties 2020. We hanteren de 5 principes uit de Governancecode Woningcorporaties.

Visitatie

In 2023 is Servatius door Ecorys gevisiteerd over de periode 2019-2022.

De visitatie omvat vier onderdelen:

- Maatschappelijke waarde: de maatschappelijke prestaties gerelateerd aan de opgaven. Herstructurering naar veerkrachtige wijken, passend wonen, betaalbare woningvoorraad, duurzame/energiezuinige woningvoorraad en leefbaarheid en bewonersparticipatie.
- Maatschappelijke verankering: de samenwerking, verantwoording en de invloed die bewoners, gemeentes en andere partijen hebben op het beleid van de corporatie.
- Besturing: richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties, waarbij wordt gekeken naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit.
- Maatschappelijke capaciteit: de vraag of de corporatie voldoende toegerust is voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

Servatius heeft op alle onderdelen de op een na hoogste score 'goed' behaald. De score goed betekent dat Servatius meer doet dan mag worden verwacht. Uiteraard zijn we erg blij met deze mooie waardering. Het geeft aan dat de koers en inzet van de afgelopen jaren zijn vruchten afwerpt en dat prachtige prestaties zijn geleverd en een belangrijke bijdrage is geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave.

We constateren dat onze koers met als missie 'Een thuis als basis om mee te kunnen doen' een duidelijke koers is die stevig is verankerd in de werkwijze en het DNA van Servatius. En dat deze ook wordt herkend en gewaardeerd door bewoners en maatschappelijke partners. De komende jaren bouwen we dan ook verder op dit stevig fundament.

Wat met name hoog gewaardeerd wordt door de belanghebbende partijen en de commissie is de manier waarop wij te werk gaan bij de herstructurering naar veerkrachtige wijken en de wijze waarop wij hebben gebouwd aan bewonersparticipatie.

"De visitatiecommissie heeft Servatius leren kennen als een trotse en ambitieuze corporatie die in de volle breedte van de opgaven duidelijk maatschappelijke waarde levert. Servatius zoekt op bijzondere wijze interactie met haar huurders en heeft bewonersparticipatie een nieuwe dimensie gegeven met het introduceren van de bewonerskrachten. Servatius zet bovendien goed in op samen organiserende teams en stuurt tijdig bij op basis van tussentijdse evaluatie."

Visitatiecommissie

4.3 Bestuur

Het bestuur (de directeur-bestuurder) is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de hele organisatie. Samen met het MT ontwikkelt het bestuur de strategische koers.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten van Servatius. Dit is verder uitgewerkt in het bestuurs- en in het procuratiereglement. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad en richt zich bij de invulling van die taak naar het belang van de corporatie. Dit in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Het bestuur weegt daarbij de belangen van betrokkenen af en verschaft de raad tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak.

Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat sinds 1 juli 2023 uit de directeur-bestuurder Leon Breukers. De directeur-bestuurder is per die datum voor vier jaar benoemd.

Met ingang van 13 oktober 2022 t/m 30 juni 2023 was het bestuur overgedragen aan Vivian Eussen en Jeroen de Wolf. Beiden waren directeur-bestuurder a.i. tot aan de indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder.

Bezoldiging

De gegevens van de bezoldiging van bestuurders en de Wet normering topinkomens (WNT) publieke en semipublieke sector zijn opgenomen in de jaarrekening. De jaarrekening is verderop in dit verslag opgenomen.

Nevenfuncties

De heer Breukers bekleedt in 2023 één nevenfunctie, te weten:

- Vanaf oktober 2023: voorzitter bestuur Kledingbank Limburg-kvk nr. 12059642 (onbezoldigd).

Mevrouw Eussen bekleedt in 2023 een tweetal nevenfuncties, te weten:

- Vanaf september 2021: lid van de Raad van Toezicht Stichting Pergamijn (bezoldigd);
- Vanaf maart 2019: lid van de Raad van Toezicht bij Limburg Cycling (onbezoldigd).

De heer De Wolf bekleedt in 2023 één nevenfunctie, te weten:

- Penningmeester van Rotary club Maastricht Geuldal (onbezoldigd).



Permanente educatie

Servatius hecht waarde aan permanente educatie van het bestuur, die bijdraagt aan het continu verbeteren van het functioneren van het bestuur. Bestuurders van woningcorporaties aangesloten bij Aedes zijn sinds 1 januari 2015 verplicht om in periodes van drie jaar 108 PE-punten te behalen.

Naam	Functie	2021	2022	2023	Totaal
L. Breukers	Directeur-bestuurder vanaf 01-07-2023	n.v.t.	n.v.t.	55	55
V. Eussen	Directeur-bestuurder a.i. vanaf 13-10-2022 t/m 30-06-2023	n.v.t.	0	38	38
J. de Wolf	Directeur-bestuurder a.i. vanaf 13-10-2022 t/m 30-06-2023	n.v.t.	0	39	39



Verklaring van het bestuur

In de statuten van Servatius is vastgelegd dat het bestuur jaarlijks de jaarstukken (jaarverslag inclusief jaarrekening) opstelt. Deze moeten voldoen aan de voorschriften die gelden voor toegelaten instellingen volgens de Woningwet. De rvc geeft opdracht voor controle van de jaarstukken van de Stichting aan een door de rvc aangewezen accountant. Op het moment dat de rvc de bevindingen van de accountant heeft gekregen, kunnen ze de jaarstukken vaststellen.

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

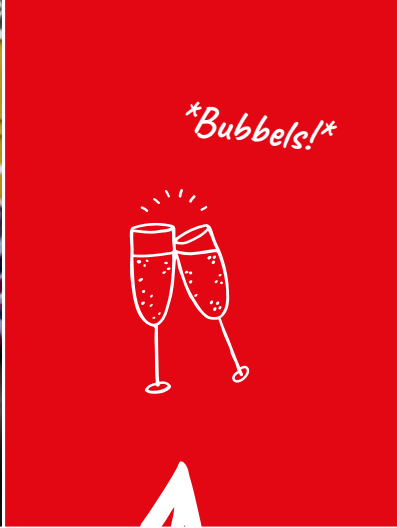
Maastricht, 20 juni 2024

L. Breukers | Directeur-bestuurder

4.4 Externe accountant

PwC is de controlerend accountant van Servatius. De samenwerking verloopt goed. Er wordt met regelmaat overleg gevoerd over onderwerpen waar interpretatie van regelgeving een rol kan spelen. Hierdoor staan we achteraf niet voor verrassingen.





5. Risicomanagement

Servatius is ondernemend en daardoor voortdurend in ontwikkeling. We vinden het belangrijk dat stakeholders weten hoe doelen worden gerealiseerd en of dit op een beheerste wijze gebeurt. Uiteraard volgens de geldende wet- en regelgeving.

Hét instrument om te sturen en beheersen is risicomanagement. Risicomanagement maakt daarom deel uit van onze besluitvorming, processen én onze lange-termijn-doelen. Op deze manier maken we inzichtelijk welke in- en externe (mogelijke) gebeurtenissen en ontwikkelingen de realisatie van onze doelstellingen direct óf indirect in de weg kunnen staan. Door dit inzicht kunnen we daar dan, indien nodig, op inspelen met passende beheersmaatregelen.

5.1 Risicobereidheid

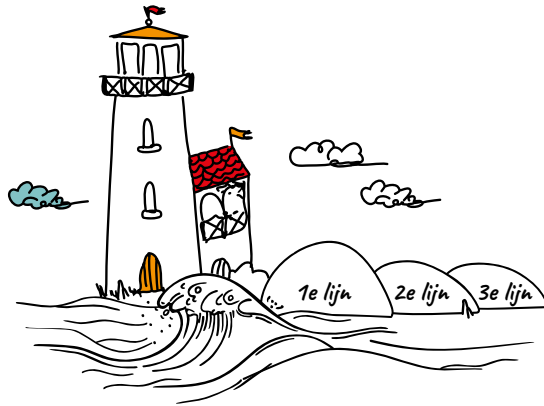
Risicobereidheid is de mate waarin een organisatie bereid is risico's te nemen bij de realisatie van de doelen. De risicobereidheid bij Servatius is vooral beperkt door wetgeving zoals de Woningwet en de kaders van het Waarborgfonds Sociale Huisvesting (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

Servatius is een maatschappelijke organisatie en heeft de status van een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). In dat verband wordt van ons verwacht dat we zorgvuldig omgaan met onze beschikbare middelen. Genomen besluiten dienen financieel en maatschappelijk duurzaam te zijn. Naast de financiële en maatschappelijke afwegingen worden ook de risico's meegenomen in de besluitvorming. Op basis van dit uitgangspunt maakt Servatius weloverwogen keuzes en in het kader van good governance is er voldoende aandacht voor de risico's in de organisatie.

.....



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

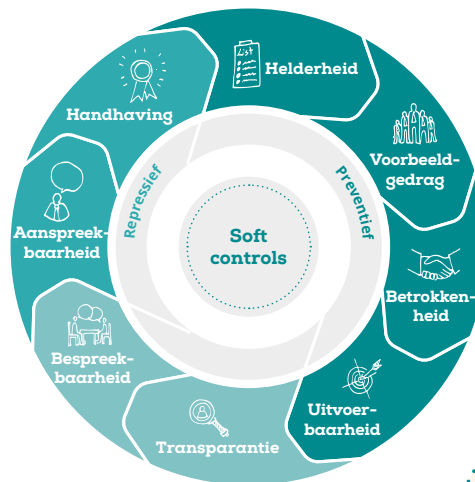
De onafhankelijk internal auditor voorziet de hoogste leiding van zekerheid (assurance) over de kwaliteit van sturing en beheersing op bepaalde vlakken binnen de organisatie. Deze voert gevraagd en ongevraagd audits uit op het vlak van integriteit en fraude (hard controls). Ook wordt een beoordeling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



5.2 Dashboard risicomanagement

Proces risicomanagement

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

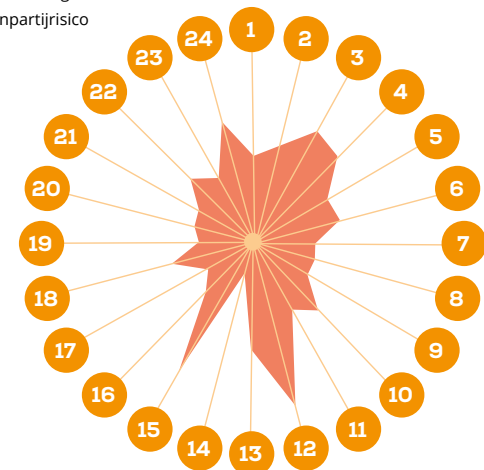


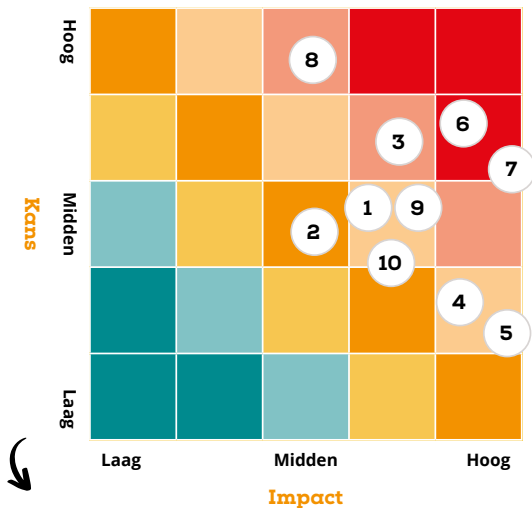
Risicoprofiel Servatius



24 Business risks externe toezichthouders





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





Risicokaart Koersplan Verbindende Krachten



Top 10 strategische risico's	 bewoners kracht	 veer kracht	 coalitie kracht	 organisatie kracht	Risico bereidheid	Strategie	Beheersmaatregelen
1. Onbetaalbare woonlasten	x				Midden	Vermijden	Energetische maatregelen Communicatie en voorlichting Outreachende aanpak Actueel huurbeleid
2. Onvoldoende zelfredzaamheid en eigenaarschap bewoners	x				Midden	Reduceren	Bouwen aan community Sociaal beleid Doorstroming stimuleren
3. Disbalans tussen vragers en dragers		x			Laag	Reduceren	Differentiatie bevorderen door: meehurenbeleid 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. Corporate identity Werken met trainees Goed arbeidsvoorwaardenpakket, voldoende ontwikkelmogelijkheden Partners: langdurige contracten sluiten met leveranciers

5.3 Audits

AVG en databeheer

Door de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) geldt in de hele Europese Unie (EU) dezelfde privacywetgeving. Servatius laat jaarlijks onafhankelijke externe audits uitvoeren op de processen en het voldoen aan de AVG-regelgeving.

Fraude

In het kader van Fraude governance heeft de internal auditor de toetsing van de mogelijke specifieke frauderisicogebieden geïntegreerd in zijn reguliere interne controles en de relevante frauderisico's beoordeeld waarbij in het verslagjaar geen mogelijke frauduleuze transacties zijn geconstateerd en ook geen verdere indicaties van fraude zijn vastgesteld.



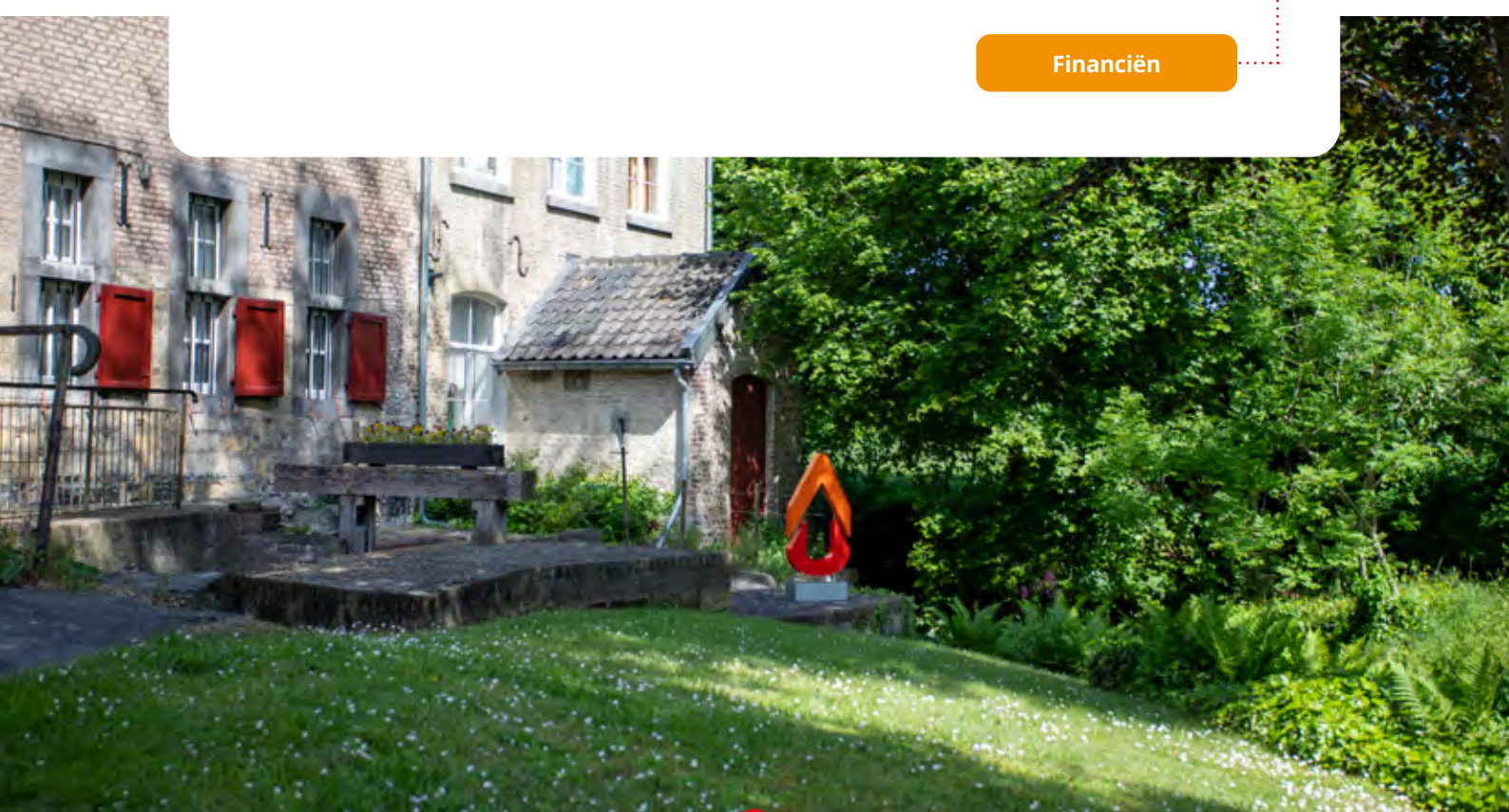
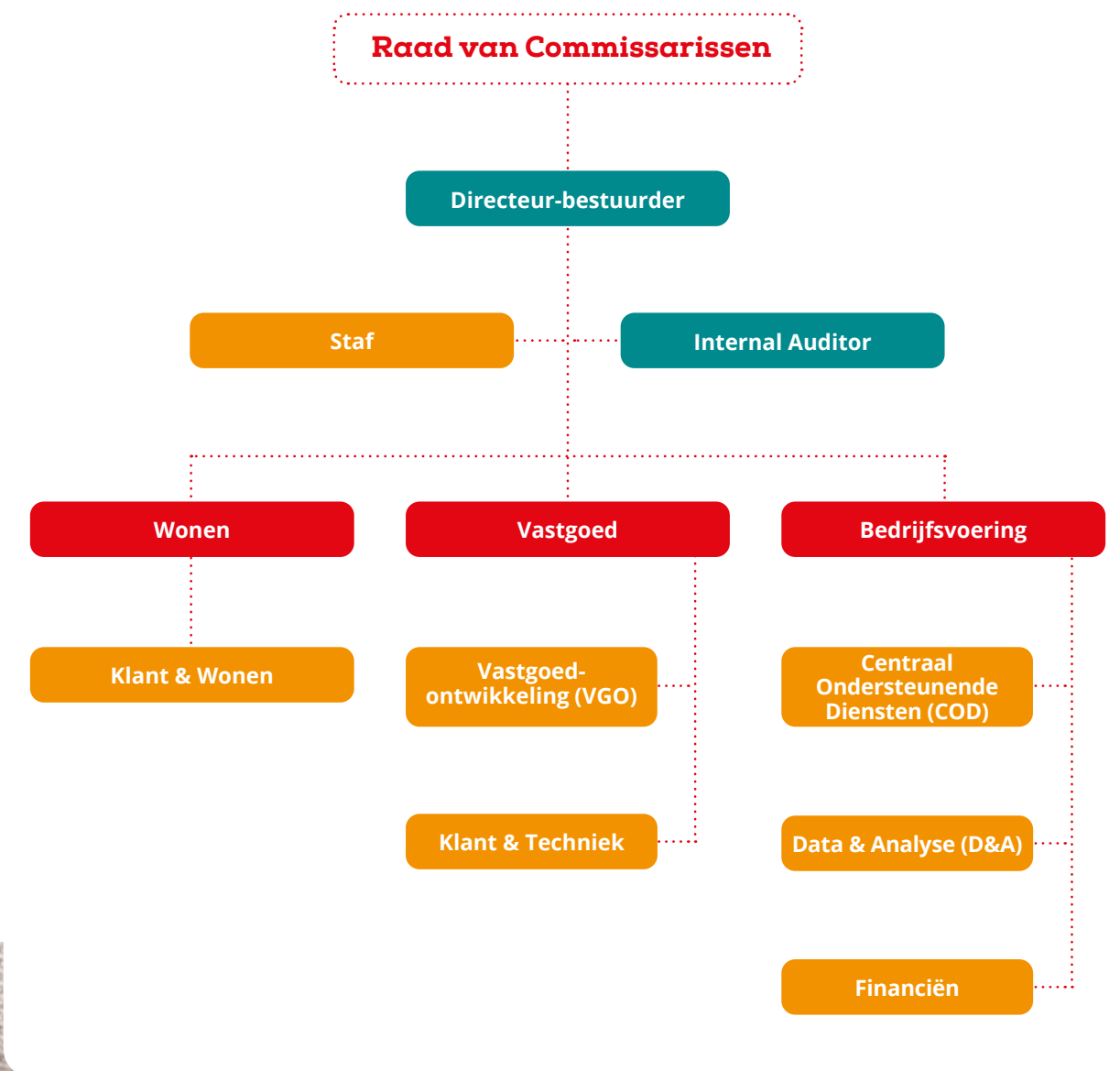
Bij de interne controles is met name bijzondere aandacht uitgegaan naar:

- mogelijke vreemde afwijkende bank- en kastransacties
- onrechtmatige inkoopfacturen en het ontbreken van offertes of contracten
- oneigenlijke personeelsdeclaraties
- valse betaalverzoeken
- ongeoorloofde wijzigingen van bankrekeningnummers van huurders en leveranciers
- onvolledig onderbouwde betalingen aan huurders en leveranciers
- afwijkend toewijzingsbeleid bij verhuur van vastgoed en onrechtmatige bewoning
- kostenregistraties zonder voldoende onderbouwingen
- onrechtmatige onttrekkingen aan de magazijnvoorraad
- mogelijke fraude bij verkoop van onroerende goederen

6. Organisatie

Servatius is een platte organisatie, waarbij de lijnen kort zijn en de verantwoordelijkheden laag in de organisatie worden gelegd. Er wordt afdeling overstijgend samengewerkt om de doelen van Servatius te realiseren, ieder vanuit de eigen expertise.







In 2023 had Servatius gemiddeld 103 werknemers (fulltime FTE)

	2023	2022
Bestuur en Staf	16	16
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	8	8
Klant & Wonen	30	28
Klant & Techniek	19	21
Totaal	103	103

6.1 Interne ontwikkelingen

Privacy awareness

Security-incidenten maken deel uit van ons dagelijks leven. Het is belangrijker dan ooit om onszelf te blijven beschermen tegen dreigingen, ze te herkennen en er adequaat op te reageren. Ook de kennis over het werken met persoonsgegevens in overeenstemming met de AVG verdient blijvende aandacht. Om de kennis en vaardigheden over cyberrisico's en de AVG te vergroten, blijft Servatius inzetten op Privacy Awareness en Cyber Security Awareness.

Beveiliging/security

Naar aanleiding van de hacks bij andere woningcorporaties in 2022 is IT-beveiliging nog belangrijker geworden. Een securityscan is uitgevoerd op onze Microsoft 365 omgeving om te erachter te komen hoe veilig onze omgeving geconfigureerd is.

Contractmanagement

De applicatie voor contractmanagement is in 2023 gevuld met onze inkoopcontracten. Door middel van de applicatie hebben we een volledig overzicht van onze inkoopcontracten en kunnen we deze goed managen.

Afgelopen jaar is binnen hetzelfde softwarepakket een extra module aangeschaft en geïmplementeerd: digitaal aanbestedingsplatform. Via dit platform kan het aanbestedingsproces volledig online plaatsvinden. Na afronding van een aanbesteding hebben we de beschikking over een compleet aanbestedingsdossier. Eind 2023 zijn er met deze applicatie als pilot een drietal aanbestedingen opgestart die in 2024 worden afgerond. Het doel is om in 2024 alle grote aanbestedingen via dit platform te laten verlopen.



Michel Janssen
Voorzitter

Hafid Bendaoud
Arbo-commissie

Youssef el Otmani
Vice-voorzitter

Jacqueline Nelissen
Communicatie

In de OR
nemen deel:

Djordee Stoffels
Communicatie

Joyce Drummen
Secretaris

Chetty Henriquez
Arbo-commissie

6.2 Ondernemingsraad

De OR is in het najaar 2022 en de start van 2023 nauw betrokken geweest bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. De rvc heeft de OR geïnformeerd en na de selectieprocedure heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen. Gedurende deze periode was er ook regelmatig overleg met de interim bestuurders. De OR bedankt de interim bestuurders voor de fijne samenwerking en de directeur-bestuurder voor de aangename start.

Het voorjaar 2023 stond voor de OR vooral in het teken van de nieuwe verkiezingen. Het streven was om vanuit alle afdelingen kandidaten voor de OR '23-'26 te werven. En het is gelukt. Er hebben zich zeven kandidaten, verspreid over vrijwel alle afdelingen, aangemeld voor de nieuwe OR.

Daarmee is de OR voltallig en per juni 2023 nemen daaraan deel:

- Michel Janssen (voorzitter)
- Youssef El Otmani (vice-voorzitter)
- Joyce Drummen (secretaris)
- Hafid Bendaoud (arbo-commissie)
- Chetty Henriquez (arbo-commissie)
- Jacqueline Nelissen (communicatie)
- Djordee Stoffels (communicatie)

Daarnaast heeft de OR in 2023 ook aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- Medewerkers motiveren te blijven leren
- Vacatures
- Hybride werken
- Werving vertrouwenspersoon
- Plan van Aanpak RI&E
- P-rapportages
- Training OR

Doorkijk 2024

De onderwerpen die op de OR-agenda staan zijn:

- Aantrekkelijk werkgeverschap
- Strategische personeelsplanning
- Selectieprocedure nieuw rvc-lid
- Meerjaren begroting
- C8-overleg

7. Verslag van de raad van commissarissen



7.1 Inleiding

In 2023 stonden corporaties wederom voor grote uitdagingen: betaalbare huur, extra woningbouw, verduurzaming, passende toewijzing en leefbare wijken. Servatius werkte hier hard en succesvol aan:

- Servatius heeft de Woondeal voortvarend opgepakt en op provinciaal en regionaal niveau stevige afspraken gemaakt om volkshuisvestingstekorten op te lossen. Daarbij werkt Servatius samen met aangrenzende corporaties, zorginstellingen, justitie en politie.
- Servatius blijft nationaal een voorbeeld in het organiseren en verankeren van leefbaarheid en bewonersparticipatie in de wijk.
- Het koersplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringsagenda zijn gereed. Meerjarenbegroting en portefeuilleplan zijn opnieuw opgesteld of geactualiseerd.
- Een belangrijke prestatie is de goede samenwerking met Servaassleutel en de Ondernemingsraad.
- In 2023 startte Ecorys de visitatie. Hun bevinding is dat Servatius goed presteert, met oordeel 'uitstekend' voor de aanpak van leefbaarheid in de wijk.
- In 2023 bezocht de Aw Servatius en voerde gesprekken met de raad van commissarissen en de (interim) bestuurder(s). De Aw bevestigt in hun toezichtbrief de goede weg die Servatius enige tijd geleden is ingeslagen.
- In 2023 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. De twee interim-bestuurders hebben op een zeer goede wijze de eindverantwoordelijke rol op zich genomen. Ze hebben op een uitstekende manier gezorgd voor continuïteit in bedrijfsvoering en hebben belangrijke nieuwe ontwikkelingen voortvarend gestart. De raad van commissarissen is hen hier zeer erkentelijk voor.
- In juli 2023 trad de nieuwe directeur-bestuurder aan. Hij heeft aandacht voor zowel management- en leiderschapsvaardigheden als verbeterde samenwerking met de gemeenten, andere corporaties, en zorgpartners. Daarnaast is ingezet op organisatieontwikkeling.

Kortom, 2023 was een bewogen jaar, dat per saldo dankzij de inspanning van velen, goed is verlopen. Dank aan allen die, ieder op eigen wijze, daaraan hebben bijgedragen.



Harry Loozen
Voorzitter raad van
commissarissen

7.2 Over besturen en toezichthouden

De raad bekleedt diverse rollen. Hij houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Servatius (toezichthouder).

Daarnaast adviseert de raad de bestuurder gevraagd en ongevraagd (klankbordfunctie) en vervult hij de werkgeversrol richting de bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de rvc zijn beschreven in de statuten en verder uitgewerkt in het reglement voor de rvc. De statuten en het reglement zijn te vinden op www.servatius.nl.

Onze visie op toezicht en toetsing

Onze toezichtvisie geeft richting aan hoe bestuur en raad functioneren en verantwoording afleggen. Deze toezichtvisie is in lijn met de Governancecode Woningcorporaties.

Het toezichtkader beschrijft de taken en spelregels van de rvc. Het toetsingskader richt zich op de maatschappelijke koers en financiële continuïteit. Hierin worden strategische doelen en kritische prestatie-indicatoren vastgelegd. Dit kader helpt bepalen wanneer besluiten moeten worden vastgesteld of goedgekeurd.

Governance & governancecode

De Governancecode Woningcorporaties 2020 geeft aanwijzingen voor transparant bestuur en toezicht. Dit geeft richting aan de manier waarop de raad verantwoording aflegt over de resultaten. De raad onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.



7.3 Toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De maatschappelijke doelen van Servatius worden in samenspraak met bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden gesteld. De raad heeft een toezichthoudende rol en toetst bij de directeur-bestuurder of de afspraken binnen de vastgestelde strategische kaders plaatsvinden. De rvc bewaakt de voortgang van onder andere de uitvoering van het koersplan en de portefeuillestrategie. De rvc houdt tevens toezicht op de structuur van verbindingen en vennootschappen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De rvc heeft, onder andere aan de hand van drie perioderapportages, toezicht gehouden op de realisatie van de begroting. In deze rapportages wordt ook de voortgang van de strategische, tactische en operationele doelstellingen omschreven, zowel op financieel als niet-financieel vlak. Bij het financiële toezicht is een belangrijke (input) rol weggelegd voor de internal auditor en de externe accountant. Met hen heeft frequent overleg plaatsgevonden.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Servatius zijn vastgelegd in het koersplan. Hierbij staat de opgave centraal om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke verandering van het huidige bezit nodig is. De raad houdt toezicht op die transformatie.

De rvc liet zich informeren over onder andere de resultaten van de Aedes-benchmark. Ook de prestatieafspraken zijn met de raad besproken. In 2023 heeft de raad samen met het bestuur opdracht gegeven aan Ecorys voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. Gedurende de uitvoering van de visitatie was de raad op meerdere momenten betrokken.

Toezicht op risicobeheersing

Risicomanagement is een vast onderdeel op de agenda van de raad. De rvc beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. De raad geeft invulling aan zijn toezicht op risicobeheersing door onder andere gesprekken te voeren met en kennis te nemen van documenten van de internal auditor, de riskmanager en de (externe) accountant.

Opdrachtgeverschap accountant

De raad is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Servatius deed een beroep op PwC voor onder andere de controle van de jaarrekening en de dVi.





7.4 Werkgeversrol

De raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak.

Nieuwe directeur-bestuurder

Met ingang van 13 oktober 2022 waren Vivian Eussen en Jeroen de Wolf interim-bestuurders. Per 1 juli 2023 is Leon Breukers tot nieuwe directeur-bestuurder benoemd.

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad is de werkgever van het bestuur en wordt hierbij ondersteund en geadviseerd door de remuneratiecommissie. De remuneratiecommissie is onder meer belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de directeur-bestuurder. In 2023 heeft de commissie twee keer met het bestuur vergaderd.

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad hecht veel waarde aan een integere en open cultuur. De integriteitscode en klokkenluidersregeling vormen de basis, maar de praktische invulling is cruciaal. Bestuurder en raad dienen als voorbeeld.

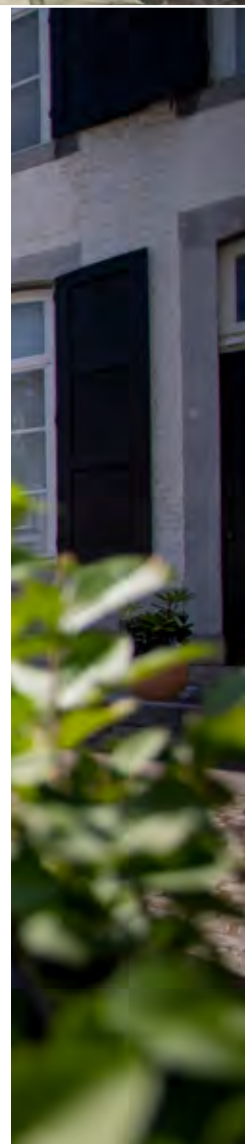
Alle medewerkers moeten bijdragen aan de gewenste organisatiecultuur. De raad heeft contact met de bestuurder, de ondernemingsraad (twee keer per jaar), managers en medewerkers. De raad is tevreden over de open cultuur die zij ervaren tijdens deze ontmoetingen.



7.5 Klankbordfunctie

De raad wil zich niet alleen beperken tot het toezichthouden op het functioneren van het bestuur. Juist als klankbordgroep kan de raad waarde toevoegen.

In 2023 zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd waaraan de raad vanuit de klankbordrol deelnam. Tevens heeft de raad de stakeholdersbijeenkomst in het kader van het nieuwe koersplan bijgewoond. Verder wordt er voor iedere rvc-vergadering een bestuursbrief opgesteld. In deze brief geeft de bestuurder een reflectie op zaken die hem bezighouden, buiten de onderwerpen die op de agenda staan.



7.6 Samenstelling en functioneren

Samenstelling

De raad telt per 31 december 2023 zes commissarissen. De deskundigheid en ervaring van de commissarissen dekt de opgave waar Servatius voor staat.

De heer H.M. 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: lid van raad van toezicht WoonPartners te Helmond
- Benoeming: toegetreden 20/04/2017, herbenoemd 20/04/2021, uiterlijk uittredend 20/04/2025

De heer H.E.H.M. Salemink

- Functie rvc: vice voorzitter
- Commissie rvc: Vastgoedcommissie (voorzitter)
- Deskundigheidsgebieden: 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, uiterlijk uittredend 01/07/2024

De heer P.A.M. Sampers

- Functie rvc: lid
- Commissie rvc: Auditcommissie (voorzitter), 2e huurderscommissaris
- 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)

- Benoeming: toegetreden 01/07/2016, herbenoemd 01/07/2020, uiterlijk uittredend 01/07/2024

Mevrouw A.M.J. van Atteveld

- Functie rvc: lid
- 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

Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg

- Functie rvc: lid
- Commissie rvc: Agendacommissie (voorzitter), 1e huurderscommissaris
- Deskundigheidsgebied: governance, financiën, vastgoed, HR
- Functie: Lid van bestuur Stichting Dichterbij
- Nevenfuncties: -
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, einde huidige termijn 12/09/2025

Mevrouw K.E.A. Lindelauf

- Functie rvc: lid
- Commissie rvc: Vastgoedcommissie (lid)
- Deskundigheidsgebied: strategie, governance, organisatie, volkshuisvesting
- Functie: adviseur Vincio Wonen t/m september, vanaf oktober bestuurssecretaris Meandergroep
- Nevenfuncties: bestuurslid CPO Mechelen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, einde huidige termijn 12/09/2025

Functioneren

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Servatius.

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen ziet erop toe dat de leden van de rvc onafhankelijk zijn. Geen van de leden vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad. Voorafgaand aan de benoeming van de bestuurders a.i. heeft de rvc het vastgoed en de nevenactiviteiten getoetst en ingediend bij de Aw. De Aw heeft voor beide bestuurders een positieve zienswijze afgegeven. Naar aanleiding van 'Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' (september 2023) heeft er een inventarisatie plaatsgevonden inzake vastgoedbezit. De rvc leden en de bestuurder bezitten geen vastgoed, behoudens hun privé-woning. Er zijn in dezen dan ook geen conflicterende belangen met Servatius.

Zelfevaluatie

Op 5 juli 2023 heeft de raad van commissarissen een zelfevaluatie over cultuur en leiderschap uitgevoerd, begeleid door een externe expert. De raad besprak waarden en drijfveren en stelde de eigen toezichtsvisie bij. De geactualiseerde toezichtsvisie benadrukt het opereren volgens de Governancecode Woningcorporaties 2020. De raad wil een positieve impact hebben, samenwerken met een breed netwerk en bijdragen aan de missie en kernwaarden. De focus ligt op het inspireren van bestuurder en medewerkers, bijdragen aan toekomstplannen en het bevorderen van een inclusieve en leefbare gemeenschap.

Permanente educatie

Iedere commissaris diende minimaal 5 studie-uren en daarmee 5 PE-punten te halen. Alle rvc leden voldoen aan het reglement Permanente Educatie van de VTW.

In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	Aantal punten	VTW-norm
De heer H.M. Loozen	23	5
De heer H.E.H.M. Salemink	5	5
De heer P.A.M. Sampers	7	5
Mevrouw A.M.J. van Atteveld	8	5
Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg	15	5
Mevrouw K.E.A. Lindelauf	8*	5

** 3 punten behaald in 2023 en 5 punten mee overgenomen uit 2022*



7.7 Bezoldiging

De honorering voor alle leden van de rvc valt binnen de normen van de VTW en voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT). De gegevens over de beloning van de raad en het bestuur zijn vermeld in de jaarrekening zoals verderop in dit verslag is opgenomen.

7.8 Commissies en vergadering

De raad werkt met drie afzonderlijke adviescommissies: een auditcommissie, een vastgoedcommissie en een remuneratiecommissie. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming blijft echter de taak van de raad als geheel. Naast de drie adviescommissies is er een agendacommissie, die in afstemming met de bestuurder en de bestuurssecretaris, de agenda van de rvc-vergaderingen opstelt. De rvc is lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en verbindt zich aan de reglementen en de gedragsregels van de VTW.

Vergader- en besluitenschema commissievergaderingen

Auditcommissie

De belangrijkste taak van de auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening en de interne beheersing, inclusief de interne en externe accountantscontrole.

Agendapunten auditcommissie in 2023:

Ter informatie

- Voortgang opvolging interim bevindingen PWC met follow up
- Jaarverslag gegevensbescherming en Privacy 2022
- Begrotingsbrief 2024-2028
- Memo ontwikkeling beleidswaarde 2022
- Fraude Assessment en risico-inschattingen
- Presentatie aandachtspunten Meerjarenbegroting
- Leidraad Aw inzake MJB en dPi 2023
- Interim rapportage PWC 2023
- Rapportage bevindingen internal auditor
- Financieel toetsingskader bij investeringsbeslissingen

Ter advisering

- Woningstichting Servatius concept jaarrekening 2022
- Servatius Ontwikkeling BV concept jaarrekening 2022
- BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius concept jaarrekening 2022
- Woningstichting Servatius concept jaarverslag 2022
- Concept controle verklaring 2022 accountant
- Concept Accountantsverslag 2022 PWC
- Controleplan PWC 2023
- Controleplan internal auditor
- Wijziging volmacht WSW
- Financieel beleid en beheer
- Meerjarenbegroting 2024-2028
- Procuratiereglement

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie geeft advies aan de raad over investeringen in vastgoed en nieuwbouw-/herstructureringsprojecten.

Agendapunten vastgoedcommissie in 2023:

Ter informatie

- Start initiatieffase Duitse poort
- Aandeelhoudersovereenkomst Mosa Porselein
- Skaeve Huse
- Portefeuilleplan 2023-2032
- Voortgang Veliahof
- Evaluatie Renovatie Recessenplein fase 1 en 2
- Memo bouwstroom
- Propositie 'La Fortezza'
- Financieel toetsingskader bij investeringsbeslissingen

Ter advisering

- Memo Regionale woondeal
- Start ontwikkeling Skaeve Huse
- Start uitvoering verduurzaming VvE complexen
- Start uitvoering Sint Teunisstraat
- Start uitvoering Palatijnhof
- Voortgang transformatieopgave en generieke goedkeuring renovatie en verduurzaming MJB 2024-2028



Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie ondersteunt bij de werkgeversrol van de raad en bereidt zaken voor op het gebied van bezoldiging, (her)benoeming bestuur, permanente educatie en de jaarlijkse zelfevaluatie van de rvc. Ook voert de Remuneratiecommissie voortgangs- en beoordelingsgesprekken met het bestuur. Daarnaast is de commissie eerste aanspreekpunt voor (her)benoemingen van rvc-leden. In de eerste helft van 2023 heeft de commissie driemaal met het interim-bestuur gesproken over hun opdracht en resultaten. Veel aandacht ging naar de werving van een nieuwe directeur-bestuurder, die per 1 juli 2023 is aangesteld.

Overleg met Servaassleutel

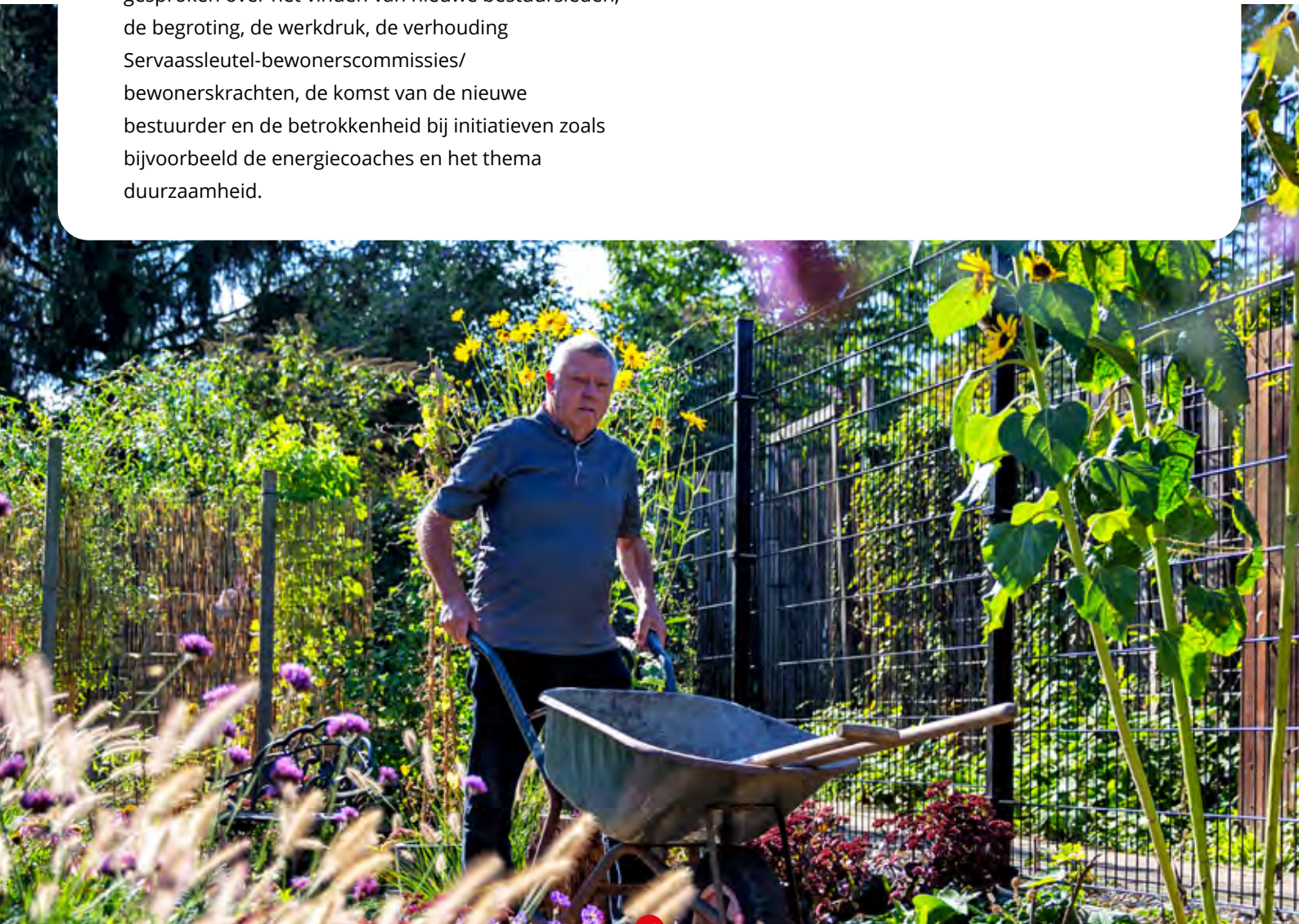
De raad heeft in 2023 twee keer een constructief overleg gevoerd met Servaassleutel. De rvc hecht veel waarde aan het overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Er is onder andere gesproken over het vinden van nieuwe bestuursleden, de begroting, de werkdruk, de verhouding Servaassleutel-bewonerscommissies/ bewonerskrachten, de komst van de nieuwe bestuurder en de betrokkenheid bij initiatieven zoals bijvoorbeeld de energiecoaches en het thema duurzaamheid.

Overleg met de ondernemingsraad

In 2023 heeft de raad twee keer een overleg gehad met de OR. In deze overleggen wordt gesproken over hoe het gaat, wat er speelt of er nog punten zijn die de rvc onder de aandacht kan brengen.

Overleg met de stakeholders

In januari heeft een afvaardiging van de raad en het bestuur deelgenomen aan de rvc themabijeenkomst van de C8. Het onderwerp van de bijeenkomst was 'Maatschappelijke veerkracht: Kansen in de samenleving'.





7.9 Tot slot

Doorkijk 2024

In 2024 blijft de raad zich concentreren op de prioriteiten van het nieuwe koersplan: leefbaarheid en participatie, renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en organisatieontwikkeling. Externe ontwikkelingen zoals marktveranderingen en sectorale uitdagingen worden nauwlettend gevolgd. Onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder staat de doorontwikkeling van de organisatie centraal, samen met toenemende externe samenwerking en partnerships. Bovendien zal de rvc een nieuwe commissaris met vastgoedportefeuille en werven.

De raad blijft in 2024 betrokken bij de huurdersbelangenvereniging, zorgorganisaties, lokale overheden en de medewerkers van Servatius, om op gepaste wijze voeling te houden met wat er speelt binnen deze belangrijke stakeholders.

Verklaring

De raad heeft in 2023 toezicht gehouden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting. In overeenstemming met het bepaalde in de statuten, heeft de rvc 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, 20 juni 2024

De heer H.E.H.M. Salemink

De heer P.A.M. Sampers

Mevrouw A.M.J. van Atteveld

Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg

Mevrouw K.E.A. Lindelauf

De heer H.M. Loozen (voorzitter)

8. Financiën

Servatius onderneemt met visie. We zijn resultaatgericht en maken dingen mogelijk in en rondom de woning. Onze keuzes vinden de balans tussen ondernemen met het hart (maatschappelijk rendement) en ondernemen met verstand (financiële continuïteit).



8.1 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 Anti Tax Avoidance Directive (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.



8.2 Financiële ratio's

De financiële ratio's Aw/aw zijn:

Geconsolideerd	Peildatum		
Ratio Aw/WSW	31-12-2023	Norm	Score
Minimum eis			
ICR ratio	3,0	≥1,4	Voldaan
Solvabiliteit	43,1%	≥15%	Voldaan

Maximum eis			
Loan to Value	54,8%	≤85%	Voldaan
Dekkingsratio/ onderpandsratio	26,0%	≤70%	Voldaan

DAEB	Peildatum			Doorkijk	
Ratio Aw/WSW	31-12-2023	Norm	Score	2024	2028
Minimum eis					
ICR ratio	2,5	≥1,4	Voldaan	2,6	2,2
Solvabiliteit	44,0%	≥15%	Voldaan	37%	29%

Maximum eis					
Loan to Value	60,5%	≤85%	Voldaan	66%	79%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	27,3%	≤70%	Voldaan	28%	37%

Niet DAEB	Peildatum			Doorkijk	
Ratio Aw/WSW	31-12-2023	Norm	Score	2024	2028
Minimum eis					
ICR ratio	-/- 78,5*	≥1,8	Voldaan	20,3	33,8
Solvabiliteit	89,3%	≥40%	Voldaan	87%	89%

Maximum eis					
Loan to Value	5,9%	≤75%	Voldaan	6%	5%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	nvt	≤70%	Voldaan	nvt	nvt

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

Kasstroomen en financieringsbehoefte

In het portefeuilleplan 'Meer dan stenen' en ook de meerjarenbegroting 2024-2028 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. Zo heeft de corporatiesector en dus ook Servatius te maken gehad met een huurbevrozing als ook een huurverlaging voor de meest kwetsbare bewoners in 2023.

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 2024 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa €416 (exclusief agio) miljoen.



8.3 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Met de Marktwaaarde in Verhuurde Staat (MVS) wordt het woningbezit gewaardeerd en verantwoord in de jaarrekening. We stellen de marktwaaarde van ons bezit vast volgens het handboek modelmatig waarderingen marktwaaarde met als peildatum 31 december 2023.

Ons bezit is onderverdeeld in de volgende portefeuilles:

- Woningen (verdeeld in 3 gelijkwaardige deelportefeuilles);
- VvE portefeuille;
- Woonwagen portefeuille;
- MOG/BOG en ZOG portefeuille;
- Parkeren portefeuille.

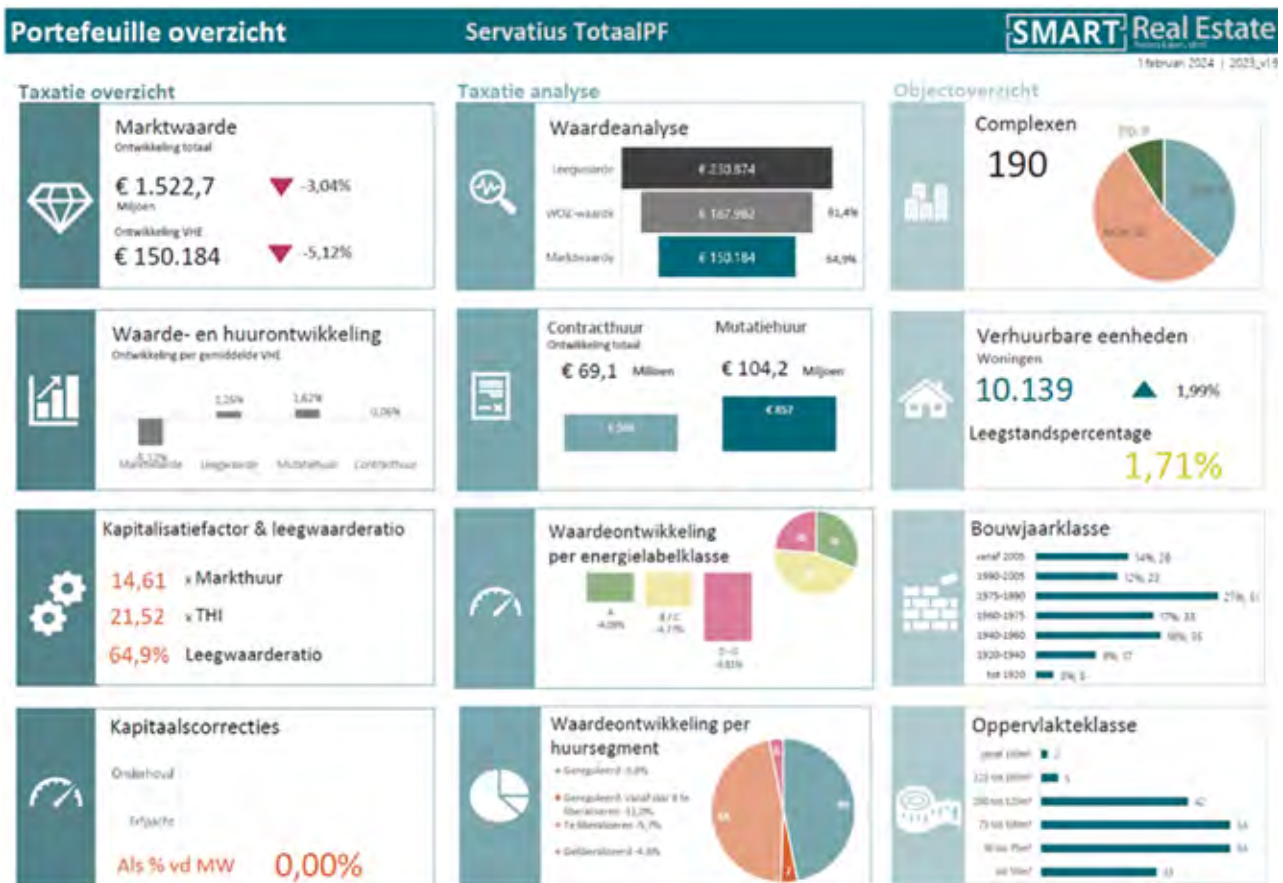
De woningportefeuille is verdeeld over twee externe taxateurs. Dit jaar is 1/3e van de woningportefeuilles volledig getaxeerd en 2/3e van de woningportefeuille voorzien van een markttechnische update. Eén taxateur heeft de MOG/BOG/ZOG portefeuille deels getaxeerd alsook een 1e of 2e markttechnische update.

De portefeuille voor parkeren en woonwagens is afhankelijk van het waarderingcomplex volledig getaxeerd of via een markttechnische update getaxeerd.



De totale waarde van de portefeuille is gedaald naar €1,589 miljard. Dit is een daling van circa €49 miljoen ondanks dat er 206 nieuwbouwwoningen, 1 maatschappelijke eenheid en 54 parkeerplaatsen zijn toegevoegd aan de portefeuille. De gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid bedraagt in 2023 €150.184. Dit is een daling van ruim 5% ten opzichte van 2022 waar de gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid nog €157.981 bedroeg. Net zoals in 2022 was de woningmarkt in 2023 volatiel. De negatieve trend waarmee we geconfronteerd werden eind 2022, zette door tot ongeveer eind Q2 2023. Hierna zagen we stijgende trends van transactieprizen en overbiedingen op de particuliere markt. De consument kreeg weer vertrouwen in de woningmarkt. Nog steeds kan gesteld worden dat de woningmarkt oververhit is met beperkt aanbod en een te grote vraag waardoor de leegwaarden van woningen ondanks het negatieve sentiment begin 2023, toch gestegen zijn.

Dit kan echter niet gezegd worden van de beleggingsmarkt. Stijgende inflatiecijfers, loon- en bouwkosten alsmede de vele onduidelijkheden rondom de woningwet zorgde ervoor dat grote beleggers zich terugtrokken uit Nederland of geen risico's willen nemen waardoor het beleggingsvolume in Nederland meer 50% terugliep in 2023. Deze ontwikkelingen alsmede de noodzaak tot het incalculeren van meer risico's op de rendementen zorgt ervoor dat parameters waarmee de marktwaarderingen worden bepaald, negatief beïnvloed worden.



Bron: SMART Real Estate

Beleidswaarde

Naast de marktwaarde verhuurde staat wordt ook de beleidswaarde vastgesteld voor de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde. Dat komt omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De macro economische ontwikkelingen in 2023 spelen ook een belangrijke rol in de totstandkoming van de beleidswaarde. Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met de beleidskeuzes van Servatius op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Bij deze bepaling van de beleidswaarde, wordt voor genoemde 4 onderdelen een afslag bepaald op de marktwaarde.

De beleidswaarde is de waarde van onze huizen waarbij we dus rekening houden met onze keuzes om onze huizen niet te verkopen maar te blijven verhuren (beschikbaarheid), keuzes op het gebied van huurprijzen (afslag betaalbaarheid) en onderhoudsuitgaven (afslag kwaliteit). Met onderstaande waterval wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed dat hierdoor niet kan worden gerealiseerd (maatschappelijke bestemming), als gevolg van het beleid.

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

Het kwantitatief verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde geeft onderstaand overzicht.

Het kwantitatief verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde geeft onderstaand overzicht.

2023	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	
Marktwaarde verhuurde staat ultimo 2023 = 100% € 1.588.814.862	+6,1%	-22,8%	-34,5%	-4,61%	Maatschappelijke bestemming = 55,8% € 887.148.250
					Beleidswaarde ultimo 2023 = 44,2 % € 701.666.612

De beleidswaarde is in 2023 gestegen naar €702 miljoen, waar deze in 2022 nog €637 miljoen bedroeg. Stijging van de beleidswaarde komt voornamelijk voort uit een beperktere afslag op de betaalbaarheid. Binnen betaalbaarheid wordt de markthuur in het doorexplotatiescenario omgezet naar de streefhuur. Door een minimale groei van de markthuur en een sterkere stijging van de streefhuren resulteert dit in een lagere afslag op betaalbaarheid.

Stap 1 Beschikbaarheid (doorexploteren)

Servatius zorgt zoveel mogelijk voor voldoende sociale huurwoningen. Daarom verkopen we (bijna) geen woningen. De trend welke ontstaan is in 2021 waarbij beschikbaarheid geen afslag maar opslag is in de beleidswaarde zet zich in 2023 door. De stijging is het gevolg van het wegvallen van overdrachtskosten, omdat er wordt uitgegaan van doorexploteren dat deels weer teniet wordt gedaan door het verschil in waardering bij doorexploteren versus uitponden. Dit laatste verschil is afgelopen jaren echter kleiner geworden waardoor er per saldo sprake is van een opslag.

Stap 2 Betaalbaarheid (huurbeleid)

Om de woningen betaalbaar te laten zijn voor onze doelgroep, vragen we niet de hoogst mogelijke huur. Dit leidt met 23% tot de op een na grootste afslag op de marktwaarde. Deze procentuele afslag is ten opzichte van vorig jaar gedaald met ruim 4%.

Stap 3 Kwaliteit

Servatius probeert haar woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Daartoe stellen we een meerjaren onderhoudsbegroting op. De hieruit volgende gemiddelde onderhoudsnorm per woning per jaar passen we toe in de beleidswaarde. Deze norm ligt boven de norm die in de marktwaarde is ingerekend voor onderhoud.

Hierdoor ontstaat deze afslag op de marktwaarde. In vergelijking met vorig jaar is de afslag op kwaliteit kleiner geworden met ruim 1% als gevolg van de besparingen die we ingerekend hebben. De minimale verbetering van 1% wordt voornamelijk veroorzaakt door de indexatie op onder andere bouw- en loonkosten.

Stap 4 Beheer

Servatius probeert het beheer en de verhuur van de woningen zo goed mogelijk te regelen. Hiervoor worden kosten gemaakt, hetgeen resulteert in de afslag voor beheer. Deze afslag is met 4,6 % licht gedaald.

8.4 Financiële jaarresultaten

Servatius tekent voor 2023 een verlies op van €100.547 miljoen (2022: verlies €26,0 miljoen). Het verlies wordt feitelijk veroorzaakt door waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille.

Servatius heeft haar bezit in exploitatie gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktomstandigheden zijn in 2023 verder verslechterd hetgeen zijn weerslag heeft op de waardering van het vastgoed. Hierdoor heeft een afwaardering op het vastgoed in exploitatie plaatsgevonden van €99,2 miljoen (2022: daling €28,8 miljoen). Tot en met 2021 zijn er meerdere jaren van forse stijgingen in de marktwaarde verhuurde staat geweest.

In 2023 hebben daarnaast voor negatief €17,9 miljoen (2022: negatief €18,7 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 redelijk stabiel met een positief resultaat van €29,3 miljoen (2022: €31,7). Binnen dit stabiele resultaat hebben er wel wijzigingen plaatsgevonden. De belangrijkste wijzigingen zijn een stijging van de huuropbrengsten met €2,2 miljoen; een stijging van de onderhoudslasten met €4,1 miljoen, met name door hoger planmatig onderhoud.

De overige organisatiekosten stijgen met €0,4 miljoen. Belastingen laten een lagere bate zien van €0,8 miljoen (2022: bate €1,5 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door mutaties in belastinglatenties.

Over het jaar 2023 is voor het eerst te betalen vennootschapsbelasting berekend, ter grootte van €0,3 miljoen.

Het resultaat deelnemingen 2023 betreft een beperkte last van €0,1 miljoen. In 2022 was de bate €1,3 miljoen toen met name veroorzaakt door een positief resultaat in deelneming Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V., als gevolg van een eenmalige terugname van een eerdere afwaardering op een grondpositie.

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X €1.000)	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.258	31.655
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	143	-173
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-117.320	-47.858
Netto resultaat overige activiteiten	46	-5
Overige organisatiekosten	-2.243	-1.816
Leefbaarheid	-1.841	-1.534
Bedrijfsresultaat	-91.957	-19.731
Financiële baten en lasten	-9.420	-9.111
Resultaat voor belastingen	-101.377	-28.842
Belastingen	838	1.526
Resultaat deelnemingen	-105	1.282
Resultaat na belastingen	-100.644	-26.034

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen daalt als gevolg van het verlies over het jaar 2023 naar € 1.212 miljoen (2022: €1.313 miljoen). De herwaarderingsreserve daalt naar €1.183 miljoen (2022: €1.287 miljoen); de overige reserves stijgen naar €29,2 miljoen (2022: €25,2 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 €887 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

Verwachtingen 2024

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkeling voor 2024 is onzeker.

We houden rekening met een daling. Het totale bedrijfsresultaat 2024 is daarom moeilijk te voorspellen. De reguliere bedrijfsvoering 2024 laat een vrij stabiel beeld zien ten opzichte van 2023. In 2023 hebben we een eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Dit zorgde voor een daling van huurinkomsten van circa €2,5 miljoen op jaarbasis. Voor de betaalbaarheid was dit een goede ontwikkeling maar op langere termijn beïnvloedt dit de investeringskracht van Servatius in negatieve zin. In 2024 zullen de huren weer stijgen op basis van de looninflatie 2023 minus 0,5%, maar het duurt nog vele jaren alvorens deze huurverlaging weer te niet is gedaan. Aan de uitgavenkant worden kostenstijgingen verwacht als gevolg van de aanhoudende hoge inflatie (onder andere bij onderhoud), en zien we het operationele resultaat dalen.

Ook in 2024 blijven we investeren in verduurzaming en renovatie van ons bestaande bezit. Tevens investeren we in verjonging van ons bezit door nieuwbouw. De totale investeringskasstroom zal circa €41 miljoen bedragen.

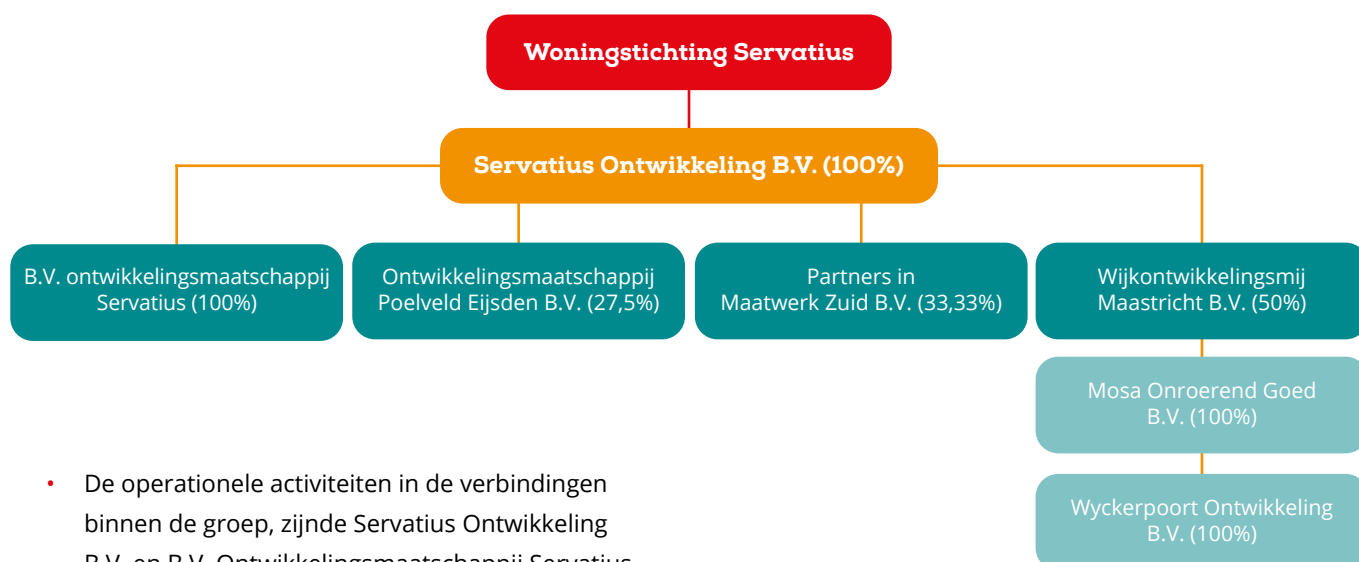
Onze operationele kasstromen zijn onvoldoende om onze ambitie waar te maken. Dit kunnen wij opvangen omdat er nog financieringsruimte is, maar op de lange termijn moeten keuzes worden gemaakt hoe de beperkte financiële middelen ingezet gaan worden.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

8.5 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 2022.



- 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 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).
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 woonwagendplaatsen en huurwoningen.

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, is Servatius geen bestuurder.



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

2023 (bedragen in €)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Overige reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfsopbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-8.552.476	-35.505.476	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-24.137.671	-24.155.671	27.258.273	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	210.781	192.781	-	901.791
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	4.275.867	-1.434.025	-	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	68.221	50.221	-	106.933

* Tenzij onderstaand nader toegelicht vanuit Woningstichting Servatius.

Van de financiering in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius 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, met een minimum van €1.





Servatius Jaarrekening 2023

**WONINGSTICHTING SERVATIUS
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2023 - OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2023	93
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	96
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	98
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	100
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	103
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	126
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	129
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	132
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	134
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	160
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	168
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	171
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2023	173
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	175
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	176
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	183
17	Overige informatie	186
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	189

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	204
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	204

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Goodwill		5.279		15.834
Vastgoedbeleggingen (2)				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.958.894		1.552.657.063	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	80.855.968		85.449.957	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.492.052		29.145.674	
		1.605.306.914		1.667.252.694
Materiële vaste activa (3)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.253.241		1.269.811
Financiële vaste activa (4)				
Andere deelnemingen	2.226.955		2.310.606	
Latente belastingvordering	13.025.749		11.924.083	
Overige vorderingen	898.827		892.881	
		16.151.531		15.127.570
Vlottende activa				
Voorraden (5)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.206.684		1.485.467	
Voorraad grond	300.000		292.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	269.144		225.247	
		1.775.828		2.002.714

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		559.736		612.383	
Overheid		3.185		20.058	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		193.147		477.130	
Overige vorderingen		445.845		681.134	
Overlopende activa		167.021		99.989	
			1.368.934		1.890.694
Liquide middelen	(7)		14.604.783		10.375.121

TOTAAL ACTIVA		<u>1.640.466.510</u>	<u>1.697.934.438</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(8)		1.211.978.091		1.312.621.947
Voorzieningen	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		20.477.720		16.102.261	
Overige voorzieningen		611.501		614.172	
			21.089.221		16.716.433
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		382.736.731		349.888.908	
Overige schulden		246.716		185.565	
			382.983.447		350.074.473
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		5.152.178		3.150.785	
Schulden aan leveranciers		7.697.928		2.887.845	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.901.545		3.169.669	
Overige schulden		8.218.238		7.863.016	
Overlopende passiva		1.445.862		1.450.270	
			24.415.751		18.521.585
TOTAAL PASSIVA			<u>1.640.466.510</u>		<u>1.697.934.438</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	72.591.889	70.372.397
Opbrengsten servicecontracten	(13)	5.183.593	3.828.557
Lasten servicecontracten	(14)	-5.571.635	-3.931.884
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.897.563	-5.873.636
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-32.475.137	-28.361.658
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-4.573.387	-4.379.220
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.257.760	31.654.556
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	1.817.043	1.500.205
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-29.956	-26.429
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-1.644.019	-1.646.320
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		143.068	-172.544
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-17.885.230	-18.732.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-99.164.123	-28.782.219
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	-270.783	-343.474
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-117.320.136	-47.857.957
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	71.760	27.111
Kosten overige activiteiten	(25)	-25.282	-31.983
Nettoresultaat overige activiteiten		46.478	-4.872
Overige organisatiekosten	(26)	-2.242.608	-1.815.493
Leefbaarheid	(27)	-1.840.905	-1.534.300
Bedrijfsresultaat		-91.956.343	-19.730.610

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-8.809	-12.234
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		199.367	124.771
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.610.720	-9.224.120
Financiële baten en lasten		<u>-9.420.162</u>	<u>-9.111.583</u>
Resultaat voor belastingen		<u>-101.376.505</u>	<u>-28.842.193</u>
Belastingen	(29)	837.550	1.526.214
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30)	-104.901	1.282.197
Resultaat na belastingen		<u><u>-100.643.856</u></u>	<u><u>-26.033.782</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	72.749.488		70.318.025	
Vergoedingen	4.823.152		3.388.763	
Overige bedrijfsontvangsten	61.151		52.063	
Ontvangen interest	53.037		-	
Saldo ingaande kasstromen		77.686.828		73.758.851
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-5		-18.950	
Betalingen aan werknemers	-7.649.244		-7.134.466	
Onderhoudsuitgaven	-26.561.689		-23.671.073	
Overige bedrijfsuitgaven	-15.499.030		-13.774.984	
Betaalde interest	-8.956.629		-9.084.692	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-566.163		-199.699	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-661.367		-502.532	
Saldo uitgaande kasstromen		-59.894.127		-54.386.396
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.792.701		19.372.455
transporteren		17.792.701		19.372.455

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		17.792.701		19.372.455
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.410.255		498.039	
Verkoopontvangsten grond	-107.625		622.125	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.302.630		1.120.164
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-18.290.998		-30.224.171	
Verbeteruitgaven	-32.096.027		-27.682.365	
Sloopuitgaven	-115.590		-354.009	
Investerings overig	-307.333		-117.641	
Externe kosten bij verkoop	-41.206		-31.839	
Verwerving van materiële vaste activa		-50.851.154		-58.410.025
FVA				
Ontvangsten verbindingen	68.750		17.990	
Uitgaven verbindingen	-90.000		-100.000	
Ontvangsten overig	32.081		57.989	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		10.831		-24.021
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-48.537.693		-57.313.882
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		40.000.000		57.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-5.025.346		-24.024.644
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.974.654		32.975.356
		4.229.662		-4.966.071
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	10.375.121		15.341.192	
Liquide middelen per 31 december	-14.604.783		-10.375.121	
Mutatie geldmiddelen		4.229.662		-4.966.071

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 2023 bedraagt € 1.212 miljoen positief (2022: € 1.313 miljoen positief), de operationele kasstroom in 2023 € 17,8 miljoen (2022: € 19,4 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 het wegvallen van de verhuurderheffing. Per 31 december 2023 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2024 en 2025. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Algemene grondslagen

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

Consolidatie

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Servatius Ontwikkeling B.V. Maastricht	100,00	Ja
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius 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 kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren 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 waarden marktwaarde 2023').

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

Complexindeling

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën 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 uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

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

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

Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028 e.v.
Prijsinflatie		3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging*	leegwaarde 2023 bepaald door taxateur						

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Parameters 2023	
EGW	€ 1.052	(2022: € 1.057)
MGW	€ 1.011	(2022: € 1.008)
Studenteneenheid	€ 804	(2022: € 764)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2022: nvt)
Mutatieonderhoud per vhe:		
EGW	€ 0	(2022: € 0)
MGW	€ 0	(2022: € 0)
Studenteneenheid	€ 0	(2022: € 0)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2022: nvt)
Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 509	(2022: € 481)
MGW	€ 499	(2022: € 472)
Studenteneenheid	€ 471	(2022: € 445)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2022: nvt)
	Conform	Conform
	voorschrift	voorschrift
	handboek is	handboek is
	gebruik gemaakt	gebruik
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	van de	gemaakt van de
	gepubliceerde	gepubliceerde
	gemeentelijke	gemeentelijke
	tarieven 2023	tarieven 2022
	(COELO-lijst)	(COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2022: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2022: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexplaiteren	9,14%	(2022: 8,17%)
Mutatiekans bij uitponden	9,91%	(2022: 7,27%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2022: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2022: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2022: handboek 1,00%)
Disconteringsvoet doorexplaiteren	5,85%	(2022: 5,68%)
Disconteringsvoet uitponden	6,92%	(2022: 6,45%)
Exit yield doorexplaiteren netto	5,42%	(2022: 5,15%)
Exit yield uitponden netto	4,88%	(2022: 4,61%)

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 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	€ 63	(2022: € 60)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 214	(2022: € 202)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 32	(2022: € 30)
Beheerkosten - garagebox	€ 43	(2022: € 41)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2023 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2022: 0,23%)
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,49%	(2022: 7,33%)
Disconteringsvoet uitponden	8,03%	(2022: 8,97%)
Exit yield doorexploiteren netto	8,26%	(2022: 8,20%)
Exit yield uitponden netto	7,78%	(2022: 6,60%)

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,35	(2022: € 7,88)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	handboek gevolgd*	(2022: handboek gevolgd*)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	handboek gevolgd*	(2022: handboek gevolgd*)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2022: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2022: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2023 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2022: 0,13%)
Disconteringsvoet:	7,26%	(2022: 7,16%)
Exit yield:	9,26%	(2022: 9,29%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,75	(2022: € 10,50)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	handboek gevolgd*	(2022: handboek gevolgd*)
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%	(2022: 3%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2023 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2022: 0,35%)
Disconteringsvoet:	6,16%	(2022: 5,90%)
Exit yield:	7,67%	(2022: 7,40%)

*

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud
Kosten	BOG: € 11,53 per m2 BVO exclusief BTW MOG: € 13,97 per m2 BVO exclusief BTW ZOG: € 13,97 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 gereguleerde woningen (met 142 of minder WWS punten) moet op complexniveau opgegeven worden. Bij gemengde complexen is indien minimaal 10% van het waarderingscomplex blijvend gereguleerd is de uitpondbeperking opgenomen.

Woningstichting Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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 € 104,- - € 1.900,- 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 1,89% - 18,94%. 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 € 12.175,- tot € 574.138,- 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 5,00% - 8,60%.

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% - 14%.
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 € 408,- tot € 2.339,- 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

Portefeuille	Type taxatie	Gem. waardeontwikkeling totaal	Gem. dv hoogste waarde	Gem. dv expl.	Gem. dv uitp.	Gem. vey hoogste waarde	Gem. vey expl.	Gem. vey uitp.	Gem. stijging lw	Gem. lw ratio	Gem. BAR op theoretische huur	Gem. factor op theoretische huur
Tot.	Woningportefeuille	-3,04%	6,90%	5,89%	6,99%	5,02%	5,41%	4,87%	3,78%	66,04%	4,77%	21,21
1	Taxateur 1 MVGM	2,60%	6,77%	5,82%	6,83%	4,96%	5,27%	4,69%	9,86%	65,93%	4,78%	21,80
2	Taxateur 2 DVdV	-5,59%	6,97%	5,92%	7,06%	5,05%	5,48%	4,94%	1,00%	66,10%	4,76%	20,94

Toepassing vrijheidsgraden BOG-MOG

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

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Voor de markthuurstijging is in basis het handboek gevolgd en bij enkele complexen is dit overschreven door de taxateur.	Voor de markthuurstijging zijn onderstaande percentages toegepast. Jaar 1 = 3,90% jaar 2 = 2,30% jaar 3 = 2,00% 4t/m 6 = 2% Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 35,- - € 192,50 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 4,75% - 14,00%. 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 4,25% - 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 € 4,86 - € 15,22 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 5,32% - 11,75%. 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 € 571- tot € 46.000,- De taxateur heeft voor de leegwaardestijging zijn eigen invoer gedaan: jaar 1 = 0% jaar 2= 1,00% jaar 3 e.v. = 2,00%
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 6,25% tot 10,25%
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 2,91% - 22,78%.

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 € 63,00,- tot € 214,00 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	

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 markthuurskapitalisatiemethode.

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 nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde van de woningportefeuille wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woningstichting Servatius. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. 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 € 668 (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde markthuur van € 857 per eenheid. De door Servatius bepaalde streefhuren zijn afgestemd op de gewenste betaalbaarheid van de woningen.
3. 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 2023 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 € 3.366 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde onderhoudskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 1.753 per eenheid. Dit zijn de gemiddelde onderhoudskosten voor jaar 1 t/m 15. Vanaf jaar 16 zijn de onderhoudskosten ingerekend conform voorschrift in het waarderingshandboek 2023.

De correctie van het achterstallig onderhoud is voor Servatius niet van toepassing aangezien Servatius enkel bij een sloopcomplex achterstallig onderhoud inrekent. 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.

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

De componenten, beheerskosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, opgenomen in de berekening van de marktwaarde zijn vervangen door de eigen beheernorm gevangen in één bedrag. Deze is berekend op basis van de exploitatie aan de hand van de exploitatiekastromen uit de meerjarenbegroting. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2023 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 989 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde beheerskosten (inclusief zakelijke lasten) vanuit de marktwaarde bedragen deze € 825 per eenheid.

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 waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 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 1,92% (2022: 1,88%).

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.

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

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

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

Overige voorraden

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

Vanwege het langlopende karakter worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 3,6% (2022: 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 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.

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Leasing

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De toegepaste huurverhogingen zijn gebaseerd op het huurbeleid van Servatius.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lastenverantwoording algemeen

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende 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 woonegelegenheden van Woningstichting Servatius, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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 Servatius. Hierbij mag conform het Treasury statuut niet worden gespeculeerd of een open positie m.b.t. 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 internal auditor 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

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 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.

Woningstichting Servatius heeft in 2023 een 3-maands Euribor lening variabele hoofdsom bij BNG Bank omgezet naar een 1-maands Euribor lening variabele hoofdsom. Deze lening heeft een omvang van € 5.000.000, hiervan is per 31 december 2023 € 3.000.000 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 € 9.741.000. 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 € 383 miljoen, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

We verwijzen ook naar de toelichting langlopende schulden op de pagina's 62 - 66 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 2023 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2023 was het volume aan geborgde financiering circa € 383 miljoen. Het borgingsplafond voor 2023 bedroeg € 385 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 bedrijfsvoering besproken. Ook wordt hierover elke 4 maanden gerapporteerd aan de RvC. Tenslotte wordt ook 3 maandelijks 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 2023 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 2023 is negatief. In de liquiditeitsplanning wordt hierop tijdig geanticipeerd; indien nodig worden nieuwe langlopende leningen aangetrokken. Eind 2023 is een lening aangetrokken van € 5 miljoen met een stortingsdatum in januari 2024.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

De boekwaarde van de langlopende schulden bedraagt € 387.888.909 (inclusief agio € 5.298.388; niet opgenomen in onderstaande tabel); de reële waarde inclusief 58bp opslag bedraagt € 373.046.739 (per 31 december 2023).

**Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €)
per 31 december 2023**

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	-	-	-	5.000.000	5.000.000
2 jaar	-	-	20.000.000	-	20.000.000
3 jaar	5.000.000	-	-	-	5.000.000
4 jaar	5.000.000	-	-	-	5.000.000
5-jaar	-	-	10.500.000	-	10.500.000
6-10 jaar	15.000.000	15.000.000	3.000.000	-	33.000.000
11-15 jaar	45.000.000	5.000.000	-	-	50.000.000
16-20 jaar	50.519.291	-	-	-	50.519.291
>20 jaar	120.000.000	15.000.000	68.571.230	-	203.571.230
Totaal	240.519.291	35.000.000	102.071.230	5.000.000	382.590.521

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

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.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings vastgoedbeleggingen (deels) - Voorraad bestemd voor de verkoop - Latentie verkopen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudskosten deels (indien boeking op VHE) - Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt) - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/Leningen kredietinstellingen - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Servatius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van huurinkomsten in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,36% (2022: 94,55%) DAEB en 5,64% (2022: 5,45%) niet-DAEB</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Goodwill

Afschrijvingspercentages

Goodwill

%

20

	2023	2022
	€	€
Goodwill		
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-36.943	-26.388
Boekwaarde per 1 januari	<u>15.834</u>	<u>26.389</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	<u>-10.555</u>	<u>-10.555</u>
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-47.498	-36.943
Boekwaarde per 31 december	<u>5.279</u>	<u>15.834</u>

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 zal worden 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	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.552.657.063	1.551.370.164	85.449.957	86.540.889
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	38.924.558	22.693.960	325.224	-
Investerings	32.034.151	29.341.195	372.544	49.055
Desinvesterings	-465.000	-1.388.615	-1.644.019	-
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-20.740.948	-22.670.652	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-95.516.385	-28.551.451	-3.647.738	-230.768
Overige waardeveranderingen	1.065.455	953.243	-	-
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	909.219	-	-909.219
Totaal mutaties 2023	-44.698.169	1.286.899	-4.593.989	-1.090.932
Boekwaarde per 31 december	1.507.958.894	1.552.657.063	80.855.968	85.449.957

In 2023 zijn geen (2022: 4) woningen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, overdracht in 2022 tegen een waarde van € 909.219.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.198 woningen en 1.658 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.996 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 90,1 % van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpondscenario, wat goed is voor 98,3% 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)

Scenario		Totaal			
		Woningen	BOG, MOG en ZOG	Parkeren	Totaal
Scenario	Totale marktwaarde	1.522.912	47.550	18.353	1.588.815
		Disconteringsvoet			
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,87%	6,67%	7,49%	6,08%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,94%	-	8,03%	7,07%
Scenario 1: +0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	6,37%	7,17%	7,99%	6,58%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	7,44%	-	8,53%	7,57%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-59.838	-2.275	-519	-62.633
	Vershil in marktwaarde (%)	-3,93%	-4,75%	-2,83%	-3,94%
Scenario 2: -0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,37%	6,17%	6,99%	5,58%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,44%	-	7,53%	6,57%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	79.704	2.361	558	82.623
	Vershil in marktwaarde (%)	5,23%	4,93%	3,04%	5,20%
		Markthuur			
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	856,79	2.528,62	83,51	750,82
Scenario 3: +€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	881,79	2.553,62	108,51	775,82
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	4.300	347	1.867	6.514
	Vershil in marktwaarde (%)	0,28%	0,73%	10,17%	0,41%
Scenario 4: -€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	831,79	2.503,62	58,51	725,91
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-4.333	-347	-246	-4.926
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,28%	-0,73%	-1,34%	-0,31%
		Mutatiegraad			
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	7,60%	-	10,34%	7,97%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	7,04%	-	10,70%	7,10%
Scenario 5: +1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	8,60%	-	11,34%	8,97%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	8,04%	-	11,70%	8,10%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	37.696	-	496	38.191
	Vershil in marktwaarde (%)	2,48%	-	2,70%	2,40%
Scenario 6: -1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	6,60%	-	9,34%	6,97%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	6,04%	-	9,70%	6,10%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-4.316	-	-561	-43.723
	Vershil in marktwaarde (%)	-2,83%	-	-3,06%	-2,75%
		Leegwaarde			
Basis	Gemiddelde leegwaarde	231.002	222.302	17.894	201.984
Scenario 7: +10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	254.102	-	19.683	222.182
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	84.321	-	1.183	85.504
	Vershil in marktwaarde (%)	5,54%	-	6,44%	5,38%
Scenario 8: -10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	207.902	-	16.105	181.786
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-75.415	-	-100	-76.414
	Vershil in marktwaarde (%)	-4,95%	-	-5,44%	-4,81%

Woningstichting Servatius te Maastricht

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleg- gingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
Startstand	Marktw waarde verhuurde staat per 31/12/2022	€ 1.638.107	€		
Voorraadmutatie	206 w oningen, 1 MOG en 54 parkeerplaatsen zijn toegevoegd; 16 w oningen gesloopt; 4 eenheden zijn verkocht		42.706	2,61%	2,61%
Vastgoedgegevens	De gemiddelde maximale huur van de w oningen is gestegen van 800,04 naar 876,98 (+9,6%). De gemiddelde contracthuur van de w oningen is minimaal gedaald van 571,08 naar 568,12.		-6.559	-0,40%	2,21%
Methodisch/Validatie	In het handboek 2023 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 11,4%. De methodiek van de huur stijging is geactualiseerd naar de laatste w et- en regelgeving in de marktwa arde en beleidswa arde.		-35.419	-2,16%	0,05%
Marktontw ikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuur van w oningen is gestegen van 845,55 naar 856,79 (+1,32%). De gemiddelde leegwa arde van w oningen is gestegen van 226.899 naar 231.002 (+1,02%). De reguliere huur stijging zorgt dit jaar voor een stijging van marktwa arde van (1,45%).		23.440	1,43%	1,48%
Marktontw ikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van w oningen is gestegen van 6,45% naar 6,94% (+0,49 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van w oningen is gestegen van 5,68% naar 5,87% (0,19 procentpunt). De gemiddelde exit yield van BOG/MOG/ZOG is gestegen van 8,27% naar 8,44% (+0,17 procentpunt).		-73.460	-4,48%	-3,00%
Endstand	Marktw waarde verhuurde staat per 31/12/2023	€ 1.588.815			

Verzekering & zekerheden

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

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

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde 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. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.

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

	2023	2022
Streefhuur	€ 668	€ 643
Onderhoudsnorm	€ 3.366	€ 3.408
Beheerlasten	€ 989	€ 988
Discontovoet	5,85%	5,68%

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 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde

	2023	%	2022	%
	€		€	
DAEB-vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	<u>1.507.958.894</u>	100,00%	<u>1.552.657.063</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	95.859.321	-6,36%	108.425.372	-6,98%
Betaalbaarheid (huren)	-363.631.014	24,11%	-438.567.808	28,24%
Kwaliteit (onderhoud)	-532.164.248	35,29%	-568.892.106	36,64%
Beheer (beheerkosten)	<u>-72.307.295</u>	<u>4,80%</u>	<u>-82.687.307</u>	<u>5,33%</u>
Subtotaal	<u>-872.243.236</u>	<u>57,84%</u>	<u>-981.721.849</u>	<u>63,23%</u>
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	<u>635.715.658</u>	<u>42,16%</u>	<u>570.935.214</u>	<u>36,77%</u>
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	<u>80.855.968</u>	100,00%	<u>85.449.957</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	516.069	-0,64%	1.109.443	-1,30%
Betaalbaarheid (huren)	1.239.275	-1,53%	-2.222.784	2,60%
Kwaliteit (onderhoud)	-15.743.342	19,47%	-17.628.028	20,64%
Beheer (beheerkosten)	<u>-917.016</u>	<u>1,13%</u>	<u>-1.011.135</u>	<u>1,18%</u>
Subtotaal	<u>-14.905.014</u>	<u>18,43%</u>	<u>-19.752.504</u>	<u>23,12%</u>
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	<u>65.950.954</u>	<u>81,57%</u>	<u>65.697.453</u>	<u>76,88%</u>
Totaal beleidswaarde per 31 december	<u>701.666.612</u>	<u>44,16%</u>	<u>636.632.667</u>	<u>38,86%</u>

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

Overzicht gevoeligheidsanalyse beleidswaarde woningportefeuille.

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde [1]	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur [2]	€ 668	+ / + 5 %	€ 57.210	8,2%
Streefhuur	€ 668	- / - 5 %	-€ 69.060	-9,8%
Onderhoud	€ 3.366	+ / + 10 %	-€ 115.664	-16,5%
Onderhoud	€ 3.366	- / - 10 %	€ 115.664	16,5%
Beheer	€ 989	+ / + 10 %	-€ 34.214	-4,9%
Beheer	€ 989	- / - 10 %	€ 34.214	4,9%

[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

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	29.145.674	26.904.579
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-39.249.782	-22.693.960
Investerings	19.459.046	32.075.322
Desinvesteringen	-	-747.705
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-492.949	-6.796.744
Overige waardeveranderingen	7.630.063	404.182
Totaal mutaties 2023	-12.653.622	2.241.095
Boekwaarde per 31 december	16.492.052	29.145.674

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde	4.487.668	4.487.187
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.217.857	-2.933.529
Boekwaarde per 1 januari	1.269.811	1.553.658
<i>Mutaties</i>		
Investerings	307.333	108.064
Desinvesteringen	-	-107.583
Afschrijving desinvesteringen	-	106.821
Afschrijvingen	-323.903	-391.149
	-16.570	-283.847
Aanschaffingswaarde	4.795.001	4.487.668
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.541.760	-3.217.857
Boekwaarde per 31 december	1.253.241	1.269.811

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Andere deelnemingen		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	2.137.933	2.171.978
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	18.762	78.210
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	70.260	60.418
	<u>2.226.955</u>	<u>2.310.606</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.171.978	782.500
Investerings	90.000	100.000
Aandeel in het resultaat	-124.045	1.289.478
Stand per 31 december	<u>2.137.933</u>	<u>2.171.978</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 2023 € 248.090 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 4.275.867 positief. De investeringen betreffen agiostortingen ter financiering van lopende verplichtingen.

Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.

Stand per 1 januari	78.210	79.243
Aandeel in het resultaat	9.302	-1.033
	<u>87.512</u>	<u>78.210</u>
Dividend	-68.750	-
Stand per 31 december	<u>18.762</u>	<u>78.210</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 2023 bedraagt € 33.877 en het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 68.221 positief. Het aandeel in het resultaat 2023 wijkt zeer beperkt af van 27,5% van het jaarresultaat 2023 omdat er een kleine aanpassing heeft plaatsgevonden in het definitieve jaarresultaat 2022.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
<i>Partners in Maatwerk Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	60.418	84.656
Aandeel in het resultaat	9.842	-6.248
	70.260	78.408
Dividend	-	-17.990
Stand per 31 december	70.260	60.418

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 2023 bedraagt € 28.833 en het eigen vermogen per 31 december 2023 bedraagt € 210.781 positief. Het aandeel in het resultaat 2023 wijkt zeer beperkt af van 33,33% van het jaarresultaat 2023 omdat er een kleine aanpassing heeft plaatsgevonden in het definitieve jaarresultaat 2022.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latente belastingvordering		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	445.949	277.263
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	10.758.000	9.879.000
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	1.821.800	1.767.820
	13.025.749	11.924.083

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 1.161.209 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 € 401.835.000 negatief. Deze tijdelijke verschillen komen pas dermate laat tot uiting, dat de contante waarde van de latenties tendeert naar nul. In geval van sloop is er nog onvoldoende duidelijkheid over het nieuw te realiseren vastgoed.

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	2023
	€
Materiële vaste activa in exploitatie	-105.363.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	2.754.000
Woningen i.e. gelabeld voor sloop 1 tot en met 5 jaar	-2.643.000
Woningen i.e. gelabeld voor verkoop 1 tot en met 5 jaar	-112.000
Voorraadposities	1.691.000
Totaal	-103.673.000

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 36.457.061 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	277.263	114.888
Mutaties boekjaar	168.686	162.375
Stand per 31 december	445.949	277.263

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2024 tot en met 2028 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2023 bedraagt € 5.014.981; de commerciële waarde € 3.221.600. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 1.793.381.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,92% (2022: 1,88%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25,8% (2022: 25,8%), bedraagt de latentie € 445.949.

Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie

Stand per 1 januari	9.879.000	7.137.000
Mutaties boekjaar	879.000	2.742.000
Stand per 31 december	10.758.000	9.879.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 45.009.000 (2022: € 44.349.000), 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 1,92% (2022: 1,88%) 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% (2022: 25,8%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 10.758.000 (2022 € 9.879.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25,8%, bedraagt per 31 december 2023 € 11.612.322 (2022 € 11.442.042). De latentie loopt af in 2030. Vorig jaar was nog de inschatting dat de latentie in 2034 zou aflopen. Dat de afloop nu eerder wordt verwacht is het gevolg van aanpassingen in de actuele (fiscale) meerjarenbegroting; er zijn met name minder fiscale onderhoudslasten begroot, waardoor het fiscale resultaat in de begrotingsperiode hoger is geworden.

Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	1.767.820	2.450.519
Mutaties boekjaar	53.980	-682.699
Stand per 31 december	1.821.800	1.767.820

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 € 8.565.333. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,92% (2022: 1,88%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25,8% (2022: 25,8%), bedraagt de latentie € 1.821.800 (2022: € 1.767.820).

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa	354.670	370.791
Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling	147.958	178.293
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	94.581	112.114
Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers	301.618	231.683
	<u>898.827</u>	<u>892.881</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	370.791	386.912
Afschrijvingen	-16.121	-16.121
Stand per 31 december	<u>354.670</u>	<u>370.791</u>

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling

Stand per 1 januari	178.293	237.961
Aflossingen boekjaar	-30.335	-59.668
Stand per 31 december	<u>147.958</u>	<u>178.293</u>

Te verrekenen servicekosten warmtemeters

Stand per 1 januari	112.114	59.771
Investerings	8.467	77.169
Overige mutaties	-26.000	-24.826
Stand per 31 december	<u>94.581</u>	<u>112.114</u>

In 2023 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 8.467 (2022: € 77.169). Daarnaast wordt afgeschreven op de warmtemeters. Het kortlopend deel ter grootte van € 26.000 is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers

Stand per 1 januari	231.683	120.940
Investerings	216.966	254.011
Overige mutaties	-147.031	-143.268
Stand per 31 december	<u>301.618</u>	<u>231.683</u>

In 2023 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 216.966. Daarnaast wordt afgeschreven op de inrichtingen, ten laste van de servicekosten. Het kortlopend deel ter grootte van € 117.986 is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Via de Starters Renteregeling krijgt de koper de eerste tien jaar 20% korting op de hypotheekrente. De balanspost vertegenwoordigd het door Servatius hiervoor voorgesloten bedrag.

De gemiddelde resterende looptijd van de Startersrenteregeling is afhankelijk van de looptijd van de hypotheek of eerdere woningverkoop. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Over de vordering wordt geen rente vergoed.

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

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	1.206.684	1.485.467

Onder de commerciële posities voor de verkoop is niet-DAEB vastgoed/terrein opgenomen. Betreft geen woningen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€

Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:

Stand per 1 januari	1.485.467	1.820.941
Mutaties:		
Afwaardering lagere marktwaarde	-278.783	-335.474
Stand per 31 december	<u>1.206.684</u>	<u>1.485.467</u>

Voorraad grond

Voorraad grond	<u>300.000</u>	<u>292.000</u>
----------------	----------------	----------------

Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand per 1 januari	292.000	300.000
Terugname/afwaardering lagere marktwaarde	<u>8.000</u>	<u>-8.000</u>
Stand per 31 december	<u>300.000</u>	<u>292.000</u>

Voorraad onderhoudsmaterialen

Onderhoudsmaterialen	<u>269.144</u>	<u>225.247</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.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	559.736	612.383
Vertrokken huurders	1.094.936	1.031.705
	<u>1.654.672</u>	<u>1.644.088</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.094.936	-1.031.705
	<u>559.736</u>	<u>612.383</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.031.705	1.114.114
Dotatie	256.420	125.111
Onttrekking	-193.189	-207.520
Stand per 31 december	<u>1.094.936</u>	<u>1.031.705</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overheid		
Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>3.185</u>	<u>20.058</u>

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	<u>193.147</u>	<u>477.130</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

	2023	2022
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	477.130	241.478
Mutaties	-283.983	235.652
Stand per 31 december	<u>193.147</u>	<u>477.130</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	109.319	41.446
Overige debiteuren	17.540	17.604
Te vorderen subsidies nieuwbouw projecten	175.000	-
Verkopen onroerend goed - notarisafrekeningen	-	520.233
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	143.986	101.851
	<u>445.845</u>	<u>681.134</u>
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	<u>167.021</u>	<u>99.989</u>

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

7. Liquide middelen

Rabobank	2.396.932	2.394.415
ING Bank N.V.	12.207.473	7.980.631
Kas	378	75
	<u>14.604.783</u>	<u>10.375.121</u>

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 179 van dit rapport.

9. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	20.477.720	16.102.261
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	16.102.261	26.413.051
Dotatie	28.388.806	24.034.744
Onttrekking	-21.233.897	-29.467.396
Vrijval	-2.779.450	-4.878.138
Stand per 31 december	<u>20.477.720</u>	<u>16.102.261</u>

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 1,5 jaar (2022: 1,6 jaar).

De toevoeging aan de voorziening minus de vrijval, bedraagt over 2023 € 25.609.355. Hiervan ziet € 27.519.773 op renovatieprojecten (934 eenheden) en -/- € 1.910.418 op nieuwbouwprojecten (231 eenheden).

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	326.703	306.302
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	111.297	141.310
Voorziening jubilea personeel	173.501	166.560
	<u>611.501</u>	<u>614.172</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	306.302	48.773	-3.022	-25.350	326.703
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	141.310	-	-25.972	-4.041	111.297
Voorziening jubilea personeel	166.560	27.876	-20.935	-	173.501
Overige voorzieningen	614.172	76.649	-49.929	-29.391	611.501

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 2023. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 3,6% (2022: 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 3,6% (2022: 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 3,6% (2022: 3,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	387.888.909	5.152.178	41.123.140	341.613.591
Overige schulden	246.716	-	-	246.716
	<u>388.135.625</u>	<u>5.152.178</u>	<u>41.123.140</u>	<u>341.860.307</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2023 (bedragen in €)

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	379.590.521	344.615.867
Gemiddelde rente (%)	2,58%	2,54%
Gemiddelde looptijd (jaren)	21	22
Reële waarde Inclusief 58 bp (2022: 32 bp) opslag (€)	368.376.426	334.442.458
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	3.000.000	3.000.000
Gemiddelde rente (%)	4,01%	1,68%
Gemiddelde looptijd (jaren)	6	1
Reële waarde Inclusief 58 bp opslag (2022: 32 bp) opslag (€)	3.001.050	3.009.149
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum	5.298.388	5.423.826
Gemiddelde looptijd (jaren)	38	39
Reële waarde (€)	1.669.263	1.904.353

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2023 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99934	26-6-2009	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	5,15	26-6-2024	n.v.t.
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	€ 5.298.388	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	€ 3.000.000	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	30-11-2023	Variabel	€ 9.741.000	€ 0	0	30-11-2024	n.v.t. betreft obligo wsw
1000231	3-7-1989	Annuiiteit	€ 936.305	€ 519.291	2,85	3-7-2039	n.v.t.
			€ 387.888.909				

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen o/g	382.736.731	349.888.908
Leningen o/g		
Leningen o/g	377.564.452	344.590.520
Agio leningen	5.172.279	5.298.388
	382.736.731	349.888.908
	2023	2022
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	347.615.867	314.640.511
Opgenomen gelden	40.000.000	57.000.000
Aflossing	-5.025.346	-24.024.644
Stand per 31 december	382.590.521	347.615.867
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-5.026.069	-3.025.347
Langlopend deel per 31 december	377.564.452	344.590.520

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	5.423.826	5.548.597
Vrijval boekjaar	-125.438	-124.771
Stand per 31 december	5.298.388	5.423.826
Vrijval komend boekjaar	-126.109	-125.438
Langlopend deel per 31 december	5.172.279	5.298.388

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 38 jaar.

Het aflossingsbestanddeel van de leningen over 2024 bedraagt € 5.152.178. Voor een bedrag van € 5.000.000 zijn dat eindaflossingen.

Eind 2023 is een lening afgesloten ter grootte van € 5 miljoen. Deze lening is in januari 2024 opgenomen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2023 van de vastrentende leningen bedraagt afgerond nominaal 2,58% (2022: 2,54%). In 2023 bedroeg de rente op de variabele leningen 4,01% (2022: negatief 1,68%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt afgerond 2,58% (2022: 2,53%) 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 (2022: afgerond 22 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. € 385 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 58bp opslag, bedraagt voor 2023 € 373.046.739 (marktwaarde 2022: € 339.355.960). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	246.716	185.565

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.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	5.152.178	3.150.785

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	7.697.928	2.887.845
-------------	-----------	-----------

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

Omzetbelasting	1.254.900	2.739.737
Loonheffing	382.529	330.715
Vennootschapsbelasting	264.116	-
Pensioenen	-	99.217
	<u>1.901.545</u>	<u>3.169.669</u>

Overige schulden

Niet vervallen rente leningen	6.267.155	5.590.489
Nog te betalen organisatiekosten	403.007	431.386
Nog te betalen servicekosten	99.959	356.843
Nog te betalen onderhoudslasten	656.520	909.516
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	747.265	438.464
Nog te betalen kosten renovatie projecten	-	127.024
Overige schulden	44.332	9.294
	<u>8.218.238</u>	<u>7.863.016</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	434.663	417.593
Vooruitontvangen huur	1.011.199	1.032.677
	<u>1.445.862</u>	<u>1.450.270</u>

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 (€ 9.741.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. 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 2023 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 2023 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 € 154.773
- Tussen één jaar en vijf jaren € 157.488
- Meer dan vijf jaar € 5.144

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 154.773 aan leasebetalingen verwerkt.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Woningstichting Servatius heeft een huurcontract afgesloten voor de huur van de kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Wim Duisenbergplanoen 41 t/m 47. Het huurcontract is aangepast per 1 juli 2020 en opnieuw aangegaan tot 1 juli 2025. Vanaf 1 juli 2020 bedraagt de jaarlijkse huurprijs € 357.110 en wordt jaarlijks, vanaf 1 juli 2021, geïndexeerd. De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt:

- 1 de periode niet langer dan een jaar na de balansdatum: € 516.817
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 258.408;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0.

Meerjarig ICT-contract

Door de Woningstichting is een meerjarig ICT-contract aangegaan tot en met 2026. De hieruit voortvloeiende verplichting bedraagt:

- * Binnen één jaar € 421.080
- * Langer dan één jaar en korter dan vijf jaar € 842.160

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 € 189.500 tot het jaar 2034; € 170.550 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 94.750 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexeringen toegepast.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31 december 2023 bedragen € 8.984.482 (exclusief btw). Onder te verdelen is renovatieprojecten € 5.115.372 en nieuwbouwprojecten € 3.869.110.

Onderhoudsverplichtingen

Door de Woningstichting Servatius zijn met diverse contractpartners meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen voor de resterende looptijd van deze contracten bedraagt € 7.603.339.

Per 1 maart 2018 zijn er een drietal raamovereenkomsten afgesloten voor het schilderwerk (inclusief houtrot). Deze raamovereenkomsten hebben een looptijd van 14 jaar, met een verwachte, gemiddelde besteding van circa € 1.300.000 per jaar voor de eerste 5 jaren. Door forse prijsstijgingen is de verplichting voor de laatste 9 jaren in 2022 opgehoogd naar gemiddeld € 1.900.000 per jaar. Per 31 december 2023 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 11.321.861.

Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2023 verplichtingen ter grootte van € 1.820.590.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 6.634.508
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 12.866.663
- Meer dan vijf jaar € 1.244.620

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	72.695.224	70.864.489
Niet woongelegenheden	1.617.063	1.363.325
	<u>74.312.287</u>	<u>72.227.814</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.410.232	-1.661.640
Huurderving wegens oninbaarheid	-256.420	-125.111
Huurderving wegens verkoop	-53.746	-68.666
	<u><u>72.591.889</u></u>	<u><u>70.372.397</u></u>

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2023, wegens woningverbetering en wegens huurharmonisatie bij mutatie, tot een bedrag van circa € 1.520.000
- stijging als gevolg van nieuwbouw, in 2023 opgeleverd, circa € 711.000
- daling als gevolg van verkoop met circa € 21.000
- mutaties (per saldo lichte stijging) als gevolg van overige aanpassingen circa € 9.000.

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

Maastricht	68.015.566	65.840.810
Eijsden-Margraten	4.576.323	4.518.473
Valkenburg	-	13.114
	<u>72.591.889</u>	<u>70.372.397</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.355.543	3.947.588
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-103.415	-97.163
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten	-68.535	-21.868
	<u>5.183.593</u>	<u>3.828.557</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>5.571.635</u>	<u>3.931.884</u>
-------------------	------------------	------------------

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

	2023	2022
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Energiekosten leegstand	-	31.747
Overige kosten	808.801	926.526
Toegerekende organisatiekosten	5.088.762	4.915.363
	<u>5.897.563</u>	<u>5.873.636</u>

De toegerekende organisatiekosten aan lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels. Vanaf 2023 zijn energiekosten leegstand verwerkt onder Lasten servicecontracten. Gezien het beperkte belang (€ 31.747) zijn de vergelijkende cijfers 2022 hierop niet aangepast.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	5.156.403	5.133.504
Planmatig onderhoud	12.429.537	9.279.186
Mutatie-onderhoud	10.512.118	9.719.874
Toegerekende organisatiekosten	4.377.079	4.229.094
	<u>32.475.137</u>	<u>28.361.658</u>

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	4.043.930	3.905.185
Verzekeringen	459.734	414.203
Erfpacht	35.076	35.071
Overige kosten	34.647	24.761
	<u>4.573.387</u>	<u>4.379.220</u>

De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft en derhalve nihil. In 2022 was afdracht per saldo ook nihil door toepassing van de Regeling Heffingsvermindering Verhuurderheffing (vermindering 2022: € 4.780.759).

	2023	2022
	€	€
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.890.022	1.018.272
Verkoopkosten huurwoningen	-70.909	-27.700
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	-	514.500
Verkoopkosten voorraden	-2.070	-4.867
	<u>1.817.043</u>	<u>1.500.205</u>
De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 4 verkochte eenheden (2022: 3).		
19. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>29.956</u>	<u>26.429</u>
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.644.019	898.615
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	-	747.705
	<u>1.644.019</u>	<u>1.646.320</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-28.388.806	-24.034.744
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	2.779.450	4.878.138
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie	8.695.517	1.357.425
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-68.250	-14.640
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-465.000	-490.000
Toegerekende organisatiekosten	-438.141	-428.443
	<u>-17.885.230</u>	<u>-18.732.264</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	-3.647.738	-230.768
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	-95.516.385	-28.551.451
	<u>-99.164.123</u>	<u>-28.782.219</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-278.783	-335.474
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	8.000	-
Waardemutatie voorraadpositie grond	-	-8.000
	<u>-270.783</u>	<u>-343.474</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst zonnepanelen	60.363	18.863
Overige opbrengsten	11.397	8.248
	<u>71.760</u>	<u>27.111</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Kosten zonnepanelen	<u>25.282</u>	<u>31.983</u>
26. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	486.026	479.715
Kosten treasury en personeel en organisatie	71.458	69.001
Governance en bestuur	559.949	574.621
Portfolio- en asset management	166.210	147.909
Kosten personeelsvereniging en OR	13.114	4.184
Obligoheffing WSW	518.093	152.621
Toegerekende organisatiekosten	427.758	387.442
	<u>2.242.608</u>	<u>1.815.493</u>
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	302.872	202.662
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	380.302	342.708
Toegerekende organisatiekosten	1.157.731	988.930
	<u>1.840.905</u>	<u>1.534.300</u>
28. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-8.809	-12.234
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	199.367	124.771
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.610.720	-9.224.120
	<u>-9.420.162</u>	<u>-9.111.583</u>
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering overige vorderingen	1.746	-1.679
Overige waardeveranderingen	-10.555	-10.555
	<u>-8.809</u>	<u>-12.234</u>
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>1.746</u>	<u>-1.679</u>
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	<u>-10.555</u>	<u>-10.555</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Vrijval agio lening Vestia	125.438	124.771
Overige rentebaten	73.929	-
	<u>199.367</u>	<u>124.771</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-102.855	-93.030
Rente leningen o/g	-9.502.047	-9.033.526
Kosten afsluiten lening	-5.278	-19.323
Overige rentelasten	-540	-78.241
	<u>-9.610.720</u>	<u>-9.224.120</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 2019, overeenkomstig de ingediende aangiften vennootschapsbelasting. Tegen de aanslag 2019 is bezwaar gemaakt. Het bezwaar ten aanzien van de korting Verhuurderheffing, gebaseerd op de foutenleer, is toegekend. Daarnaast is bezwaar gemaakt tegen de toepassing van de ATAD regeling. Uit de sector is reeds bekend dat dit bezwaar door de Belastingdienst zal worden afgewezen. Mogelijk 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.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0,83% negatief (2022: negatief 5,29%) 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% (2022: 25,8%). De vennootschapsbelastinglast over het boekjaar 2023 bedraagt € 264.116. De fiscale winstberekening 2023 is opgenomen op de volgende pagina.

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

	2023	2022
	€	€
Mutatie belastinglatentie inzake agio Vestia lening	-	-695.462
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	53.980	-682.699
VpB last boekjaar	-264.116	-
Mutatie belastinglatentie verkopen	168.686	162.375
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	879.000	2.742.000
	<u>837.550</u>	<u>1.526.214</u>

BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2023 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen -101.376.505

Waarderingsverschillen:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.378.839
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	45.777
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	99.164.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	270.783
Mutatie voorziening jubilea personeel	3.112
Afschrijvingen	-1.155.289
Afwijkend verkoopresultaat woningen	638.333
Onderhoudskosten	-19.267.491
<i>Saldo waarderingsverschillen</i>	<u>97.078.187</u>
Niet aftrekbare rente (ATAD)	8.276.631
<i>Fiscale faciliteiten en uitzonderingen</i>	
Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR	<u>-825.478</u>
Belastbare winst 2023	3.152.835
Carry Forward (verliesverrekening)	<u>-2.076.418</u>
Belastbaar bedrag 2023 (verschuldigde VpB hierover € 264.116)	<u>1.076.417</u>

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

	2023	2022
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	9.302	-1.033
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	9.842	-6.248
Resultaat deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-124.045	1.289.478
	<u>-104.901</u>	<u>1.282.197</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2023

11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.958.894		1.552.657.063	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	80.855.968		85.449.957	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.492.052		29.145.674	
		1.605.306.914		1.667.252.694
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.253.241		1.269.811
Financiële vaste activa (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Latente belastingvordering	13.025.749		11.924.083	
Overige vorderingen	898.827		892.881	
		13.924.577		12.816.965
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	308.687		327.470	
Voorraad grond	300.000		292.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	269.144		225.247	
		877.831		844.717

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	559.736		612.383	
Overheid	3.185		20.058	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.428.982		12.428.982	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	193.147		477.130	
Overige vorderingen	443.458		681.134	
Overlopende activa	167.021		99.989	
		13.795.529		14.319.676
Liquide middelen	(32)	10.258.470		6.007.023

TOTAAL ACTIVA		<u>1.645.416.562</u>		<u>1.702.510.886</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(33)				
Herwaarderingsreserve		1.182.782.948		1.287.446.952	
Overige reserves		29.195.143		25.174.995	
			1.211.978.091		1.312.621.947
Voorzieningen	(34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		20.477.720		16.102.261	
Overige voorzieningen		5.565.434		5.192.991	
			26.043.154		21.295.252
Langlopende schulden	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		382.736.731		349.888.908	
Overige schulden		246.716		185.565	
			382.983.447		350.074.473
Kortlopende schulden	(36)				
Schulden aan kredietinstellingen		5.152.178		3.150.785	
Schulden aan leveranciers		7.697.928		2.887.845	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.901.545		3.169.669	
Overige schulden		8.214.357		7.860.645	
Overlopende passiva		1.445.862		1.450.270	
			24.411.870		18.519.214
TOTAAL PASSIVA			<u>1.645.416.562</u>		<u>1.702.510.886</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(37)	72.591.889	70.372.397
Opbrengsten servicecontracten	(38)	5.183.593	3.828.557
Lasten servicecontracten	(39)	-5.571.635	-3.931.884
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(40)	-5.897.318	-5.873.496
Lasten onderhoudsactiviteiten	(41)	-32.475.137	-28.361.658
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(42)	-4.571.940	-4.375.414
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.259.452	31.658.502
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(43)	1.817.043	1.500.205
Toegerekende organisatiekosten		-29.956	-26.429
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(44)	-1.644.019	-1.646.320
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		143.068	-172.544
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-17.885.230	-18.732.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-99.164.123	-28.782.219
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(45)	-10.783	-43.474
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-117.060.136	-47.557.957
Opbrengsten overige activiteiten	(46)	83.760	40.611
Kosten overige activiteiten		-25.282	-31.983
Nettoresultaat overige activiteiten		58.478	8.628
Overige organisatiekosten	(47)	-2.242.162	-1.811.696
Leefbaarheid		-1.840.905	-1.534.300
Bedrijfsresultaat		-91.682.205	-19.409.367

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		1.746	-1.679
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(48)	184.887	124.771
Rentelasten en soortgelijke kosten	(49)	-9.610.720	-9.207.540
Financiële baten en lasten		<u>-9.424.087</u>	<u>-9.084.448</u>
Resultaat voor belastingen		-101.106.292	-28.493.815
Belastingen		837.550	1.526.214
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(50)	-375.114	933.819
Resultaat na belastingen		<u><u>-100.643.856</u></u>	<u><u>-26.033.782</u></u>

13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	72.749.488		70.318.025	
Vergoedingen	4.823.152		3.388.763	
Overige Bedrijfsontvangsten	73.151		65.563	
Rente ontvangsten	38.557		0	
		77.684.348		73.772.351
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-5		-18.950	
Personeelsuitgaven	-7.649.244		-7.134.466	
Onderhoudsuitgaven	-26.561.689		-23.671.073	
Overige Bedrijfsuitgaven	-15.496.014		-13.767.909	
Rente uitgaven	-8.956.629		-9.068.112	
Sectorspecifieke heffingen	-566.163		-199.699	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-661.368		-502.532	
		-59.891.112		-54.362.741
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.793.236		19.409.610
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.410.255		498.039	
Verkoopontvangsten grond	-107.625		622.125	
		2.302.630		1.120.164
Transport		2.302.630		1.120.164

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		2.302.630		1.120.164
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-18.290.998		-30.224.171	
Verbeteruitgaven	-32.096.027		-27.682.365	
Sloopuitgaven	-115.590		-354.009	
Investeringen overig	-307.333		-117.641	
Externe kosten bij verkoop	-41.206		-31.839	
		-50.851.154		-58.410.025
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0		291.979	
Ontvangsten overig	32.081		57.989	
		32.081		349.968
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-48.516.443		-56.939.893
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		40.000.000		57.000.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WS geborgde leningen		-5.025.346		-24.024.644
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.974.654		32.975.356
		4.251.447		-4.554.927
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	6.007.023		10.561.950	
Liquide middelen per 31 december	10.258.470		6.007.023	
Mutatie geldmiddelen		4.251.447		-4.554.927

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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	2023	2022
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	-375.114	933.819
	-375.113	933.820
Onttrekking voorziening deelneming	375.114	-933.819
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	308.687	327.470
	<u>308.687</u>	<u>327.470</u>

Onder de commerciële posities voor de verkoop is niet-DAEB vastgoed/terrein opgenomen. Betreft geen woningen.

	2023	2022
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	327.470	362.944
Mutaties:		
Afwaardering lagere marktwaarde	-18.783	-35.474
	<u>308.687</u>	<u>327.470</u>
Stand per 31 december	<u>308.687</u>	<u>327.470</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

Servatius Ontwikkeling B.V.

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	3.598.543	3.598.543
	3.598.543	3.598.543
Voorziening	-3.598.543	-3.598.543
Stand per 31 december	-	-

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	12.428.982	12.720.961
Herrubricering vorig boekjaar	-	-291.979
Stand per 31 december	12.428.982	12.428.982

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	106.932	41.446
Overige debiteuren	17.540	17.604
Te vorderen subsidies nieuwbouw projecten	175.000	-
Verkopen onroerend goed - notarisafrekeningen	-	520.233
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	143.986	101.851
	443.458	681.134
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	167.021	99.989

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
32. Liquide middelen		
Rabobank	2.396.932	2.394.415
ING Bank N.V.	7.861.160	3.612.533
Kas	378	75
	<u>10.258.470</u>	<u>6.007.023</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.182.782.948	1.287.446.952
	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	1.287.446.952	1.308.926.303
Realisatie uit hoofde van sloop	-415.559	-393.866
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.355.296	-884.386
Ottrekking respectievelijk dotatie boekjaar	-102.557.775	-20.192.729
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-335.374	-8.370
Stand per 31 december	1.182.782.948	1.287.446.952

De herwaarderingsreserve DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen.

Per 31 december 2023 is in totaal 1.183 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.287 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald, en is daarmee conform de in Woningwet voorgeschreven 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 € 887 miljoen (2022: € 1.001 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Servatius. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurder staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningstichting Servatius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	25.174.995	29.729.426
Resultaatbestemming boekjaar	-100.643.856	-26.033.782
Mutatie herwaarderingsreserve	104.664.004	21.479.351
Stand per 31 december	<u>29.195.143</u>	<u>25.174.995</u>

Verwerking van het verlies:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het resultaat over 2023 ad negatief € 100.643.856 onttrokken aan de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

34. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	326.703	306.302
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	111.297	141.310
Voorziening jubilea personeel	173.501	166.560
Voorziening deelnemingen	4.953.933	4.578.819
	<u>5.565.434</u>	<u>5.192.991</u>

	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	306.302	48.773	-3.022	-25.350	326.703
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	141.310	-	-25.972	-4.041	111.297
Voorziening jubilea personeel	166.560	27.876	-20.935	-	173.501
Voorziening deelnemingen	4.578.819	375.114	-	-	4.953.933
Overige voorzieningen	<u>5.192.991</u>	<u>451.763</u>	<u>-49.929</u>	<u>-29.391</u>	<u>5.565.434</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige te maken loopbaanontwikkelingskosten op basis van de voor deze kosten opgebouwde rechten per 31 december 2023. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 3,6% (2022: 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 3,6% (2022: 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 3,6% (2022: 3,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	4.953.933	4.578.819

	<u>Stand per 1 januari 2023</u>	<u>Dotatie</u>	<u>Stand per 31 december 2023</u>
	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	4.578.819	375.114	4.953.933

35. Langlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	382.736.731	341.613.591	349.888.908	314.271.591
Overige schulden	246.716	246.716	185.565	185.565
	<u>382.983.447</u>	<u>341.860.307</u>	<u>350.074.473</u>	<u>314.457.156</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.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige schulden		
Niet vervallen rente leningen	6.267.155	5.590.489
Nog te betalen organisatiekosten	403.007	431.386
Nog te betalen servicekosten	99.959	356.843
Nog te betalen onderhoudslasten	656.520	909.516
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	747.265	438.464
Nog te betalen kosten renovatie projecten	-	127.024
Overige schulden	40.451	6.923
	<u>8.214.357</u>	<u>7.860.645</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
37. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	72.695.224	70.864.489
Niet woongelegenheden	1.617.063	1.363.325
	<u>74.312.287</u>	<u>72.227.814</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.410.232	-1.661.640
Huurderving wegens oninbaarheid	-256.420	-125.111
Huurderving wegens verkoop	-53.746	-68.666
	<u><u>72.591.889</u></u>	<u><u>70.372.397</u></u>
38. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.355.543	3.947.588
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-103.415	-97.163
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten	-68.535	-21.868
	<u>5.183.593</u>	<u>3.828.557</u>
39. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	<u>5.571.635</u>	<u>3.931.884</u>
<p>Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorafgaande jaar.</p>		
40. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Energiekosten leegstand	-	31.747
Overige kosten	808.556	926.386
Toegerekende organisatiekosten	5.088.762	4.915.363
	<u>5.897.318</u>	<u>5.873.496</u>
<p>De toegerekende organisatiekosten aan lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels. Vanaf 2023 zijn energiekosten leegstand verwerkt onder Lasten servicecontracten. Gezien het beperkte belang (€ 31.747) zijn de vergelijkende cijfers 2022 hierop niet aangepast.</p>		
41. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten- of dagelijks onderhoud	5.156.403	5.133.504
Planmatig onderhoud	12.429.537	9.279.186
Mutatie-onderhoud	10.512.118	9.719.874
Toegerekende organisatiekosten	4.377.079	4.229.094
	<u>32.475.137</u>	<u>28.361.658</u>
42. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	<u>4.042.483</u>	<u>3.903.640</u>
transporteren	4.042.483	3.903.640

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
Transport	4.042.483	3.903.640
Verzekeringen	459.734	414.203
Erfpacht	35.076	35.071
Overige kosten	34.647	22.500
	<u>4.571.940</u>	<u>4.375.414</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	1.890.022	1.018.272
Verkoopkosten huurwoningen	-70.909	-27.700
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	-	514.500
Verkoopkosten voorraden	-2.070	-4.867
	<u>1.817.043</u>	<u>1.500.205</u>

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2022: 3 woningen).

44. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	1.644.019	898.615
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	-	747.705
	<u>1.644.019</u>	<u>1.646.320</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-18.783	-35.474
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	8.000	-
Waardemutatie voorraadpositie grond	-	-8.000
	<u>-10.783</u>	<u>-43.474</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
46. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	12.000	13.500
Opbrengst zonnepanelen	60.363	18.863
Overige opbrengsten	11.397	8.248
	<u>83.760</u>	<u>40.611</u>
47. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	486.026	479.715
Kosten treasury en personeel en organisatie	71.458	69.001
Governance en bestuur	559.949	574.621
Portfolio- en asset management	166.210	147.909
Kosten personeelsvereniging en OR	13.114	4.184
Obligheffing WSW	518.093	152.621
Toegerekende organisatiekosten	427.312	383.645
	<u>2.242.162</u>	<u>1.811.696</u>
Financiële baten en lasten		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	1.746	-1.679
	<u>1.746</u>	<u>-1.679</u>
48. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Vrijval agio lening Vestia	125.438	124.771
Overige rentebaten	59.449	-
	<u>184.887</u>	<u>124.771</u>
49. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Disagio lening WSW	-102.855	-93.030
Rente leningen o/g	-9.502.047	-9.033.526
Kosten afsluiten lening	-5.278	-19.323
Overige rentelasten	-540	-61.661
	<u>-9.610.720</u>	<u>-9.207.540</u>
50. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	-375.114	933.819
	<u>-375.114</u>	<u>933.819</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 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de RvC-vergadering gehouden op 15 juni 2023. De RvC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 100.643.856 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2023	2022
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	5.724.653	5.518.069
Sociale lasten	1.065.267	977.940
Pensioenlasten	837.455	806.844
Overige personeelskosten	1.456.604	1.404.123
	<u>9.083.979</u>	<u>8.706.976</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 103 werknemers in dienst (2022: 103). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: -).

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	16	16
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	8	8
Klant & Wonen	30	28
Klant & Techniek	19	21
	<u>103</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 2023 128,8% (31 december 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (31 december 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
	323.903	391.149
	<u>323.903</u>	<u>391.149</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2022
	€	€
Accountants honoraria (inclusief btw)		
Controle van de jaarrekening	185.577	172.231
Andere controlewerkzaamheden	21.817	20.582
	<u>207.394</u>	<u>192.813</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningstichting Servatius en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants 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 2023, 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)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.958.894	-	1.552.657.063	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	80.855.968	-	85.449.957
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.933.625	1.558.427	29.145.674	-
	<u>1.522.892.519</u>	<u>82.414.395</u>	<u>1.581.802.737</u>	<u>85.449.957</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.253.241	-	1.269.811	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Vordering op participanten	-	6.000.000	-	6.000.000
Deelneming niet-DAEB	97.426.256	-	100.507.756	-
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.900.000	-	3.900.000	-
Latente belastingvordering	11.057.996	1.967.753	9.826.484	2.097.599
Overige vorderingen	893.277	5.550	886.637	6.244
	<u>113.277.529</u>	<u>7.973.304</u>	<u>115.120.877</u>	<u>8.103.844</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	308.687	-	327.470
Voorraad grond	-	300.000	-	292.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	269.144	-	225.247	-
	<u>269.144</u>	<u>608.687</u>	<u>225.247</u>	<u>619.470</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	529.195	30.541	579.507	32.876
Overheid	3.185	-	20.058	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.428.982	-	12.428.982
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	193.147	-	477.130	-
Overige vorderingen	437.261	6.197	678.762	2.372
Overlopende activa	157.356	9.665	94.141	5.848
	<u>1.320.144</u>	<u>12.475.385</u>	<u>1.849.598</u>	<u>12.470.078</u>
Liquide middelen	6.412.336	3.846.134	3.196.056	2.810.967
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>8.001.624</u>	<u>16.930.206</u>	<u>5.270.901</u>	<u>15.900.515</u>

TOTAAL ACTIVA	<u>1.645.424.913</u>	<u>107.317.905</u>	<u>1.703.464.326</u>	<u>109.454.316</u>
----------------------	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.127.935.405	54.847.543	1.228.449.973	58.996.979
Overige reserves	184.686.542	45.660.213	110.205.756	39.820.438
Resultaat boekjaar	-100.643.856	-3.081.500	-26.033.782	1.690.339
	<u>1.211.978.091</u>	<u>97.426.256</u>	<u>1.312.621.947</u>	<u>100.507.756</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	20.477.720	-	16.102.261	-
Overige voorzieningen	611.501	4.953.933	614.172	4.578.819
	<u>21.089.221</u>	<u>4.953.933</u>	<u>16.716.433</u>	<u>4.578.819</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	382.736.731	-	349.888.908	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.000.000	-	6.000.000	-
Waarborgsommen	143.282	103.434	94.021	91.544
Schulden aan participanten	-	3.900.000	-	3.900.000
	<u>388.880.013</u>	<u>4.003.434</u>	<u>355.982.929</u>	<u>3.991.544</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	5.152.178	-	3.150.785	-
Schulden aan leveranciers	7.063.689	634.239	2.821.351	66.494
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.717.195	184.350	3.002.579	167.090
Overige schulden	8.154.885	59.472	7.773.640	87.005
Overlopende passiva	1.389.641	56.221	1.394.662	55.608
	<u>23.477.588</u>	<u>934.282</u>	<u>18.143.017</u>	<u>376.197</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.645.424.913</u></u>	<u><u>107.317.905</u></u>	<u><u>1.703.464.326</u></u>	<u><u>109.454.316</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	68.517.737	4.074.152	66.522.816	3.849.581
Opbrengsten servicecontracten	5.098.318	85.275	3.681.486	147.071
Lasten servicecontracten	-5.340.366	-231.269	-3.642.173	-289.711
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.557.940	-339.378	-5.513.776	-359.720
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.611.192	-1.863.945	-26.552.300	-1.809.358
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.296.783	-275.157	-4.115.227	-260.187
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.809.774	1.449.678	30.380.826	1.277.676
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-35.486	1.852.529	1.501.803	-1.598
Toegerekende organisatiekosten	-28.244	-1.712	-24.907	-1.522
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.644.019	-1.646.320	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-63.730	206.798	-169.424	-3.120
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.484.729	-400.501	-18.732.264	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-95.516.385	-3.647.738	-28.551.451	-230.768
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-10.783	-	-43.474
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-113.001.114	-4.059.022	-47.283.715	-274.242
Opbrengsten overige activiteiten	81.736	2.024	39.768	843
Kosten overige activiteiten	-25.282	-	-28.430	-3.553
Nettoresultaat overige activiteiten	56.454	2.024	11.338	-2.710

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overige organisatiekosten	-2.144.834	-97.328	-1.716.796	-94.900
Leefbaarheid	-1.840.905	-	-1.534.300	-
Bedrijfsresultaat	-89.184.355	-2.497.850	-20.312.071	902.704
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	1.746	-	-1.679	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256.238	88.039	196.141	88.020
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.698.740	-71.370	-9.294.726	-72.204
Financiële baten en lasten	-9.440.756	16.669	-9.100.264	15.816
Resultaat voor belastingen	-98.625.111	-2.481.181	-29.412.335	918.520
Belastingen	1.062.755	-225.205	1.688.214	-162.000
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	-3.081.500	-375.114	1.690.339	933.819
Resultaat na belastingen	-100.643.856	-3.081.500	-26.033.782	1.690.339

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	68.798.680	3.950.808	66.340.949	3.977.076
Vergoedingen	4.735.854	87.298	3.241.692	147.071
Overige bedrijfsontvangsten	61.261	11.890	107.521	-41.958
Ontvangen interest	109.908	88.039	71.370	88.020
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	73.705.703	4.138.035	69.761.532	4.170.209
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-5	-	-18.950	-
Betalingen aan werknemers	-7.260.657	-388.587	-6.754.675	-379.792
Onderhoudsuitgaven	-25.051.832	-1.509.859	-22.064.254	-1.606.819
Overige bedrijfsuitgaven	-14.654.068	-841.943	-12.894.004	-873.905
Betaalde interest	-9.044.649	-71.370	-9.155.297	-72.204
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-565.014	-1.149	-197.806	-1.893
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-661.368	-	-502.532	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-57.237.593	-2.812.908	-51.587.518	-2.934.613
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.468.110	1.325.127	18.174.014	1.235.596

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	520.233	1.890.022	498.039	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	622.125	-
Verkoopontvangsten grond	-107.625	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	412.608	1.890.022	1.120.164	-
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-17.187.066	-1.103.932	-30.224.171	-
Verbeteruitgaven	-31.723.483	-372.544	-27.633.310	-49.055
Sloopuitgaven	85.423	-201.013	-354.009	-
Investerings overig	-307.333	-	-117.641	-
Externe kosten bij verkoop	-3.714	-37.493	-30.241	-1.598
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-49.136.173	-1.714.982	-58.359.372	-50.653
	-48.723.565	175.040	-57.239.208	-50.653
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	291.979
Ontvangsten overig	32.081	-	57.989	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	32.081	-	57.989	291.979
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-48.691.484	175.040	-57.181.219	241.326

Woningstichting Servatius te Maastricht**Kasroom uit financieringsactiviteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	40.000.000	-	57.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.025.346	-	-24.024.644	-
Kasroom uit financieringsactiviteiten	34.974.654	-	32.975.356	-
	2.751.280	1.500.167	-6.031.849	1.476.922
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	3.216.280	1.035.167	-6.941.068	2.386.141
Wijziging kortgeldmutaties	-465.000	465.000	909.219	-909.219
	2.751.280	1.500.167	-6.031.849	1.476.922
Liquide middelen per 1 januari	3.196.056	2.810.967	10.137.124	424.826
Liquide middelen per 31 december	6.412.336	3.846.134	3.196.056	2.810.967
	3.216.280	1.035.167	-6.941.068	2.386.141

WNT-VERANTWOORDING 2023 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 2023 voor Woningstichting Servatius is € 209.000 (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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

	V.M.J. Eussen	J.R. de Wolf	L.P.H. Breukers
Functiegegevens	Directeur - Bestuurder a.i.	Directeur - Bestuurder a.i.	Directeur - Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 30-06	01-01 t/m 30-6	01-07 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	73.049	73.522	75.263
Beloningen betaalbaar op termijn	10.539	10.539	10.562
<i>Subtotaal</i>	83.588	84.061	85.825
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	103.641	103.641	105.359
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	83.588	84.061	85.825
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 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022	Directeur - Bestuurder a.i.	Directeur - Bestuurder a.i.	Directeur - Bestuurder
Omvang dienstverband 2022 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)	13-10 t/m 31-12	13-10 t/m 31-12	n.v.t.
Dienstbetrekking?	1,0	1,0	n.v.t.
	Ja	ja	n.v.t.

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	32.115	32.154	-
Beloningen betaalbaar op termijn	3.727	3.727	-
<i>Subtotaal</i>	35.842	35.881	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	44.493	44.493	-
Bezoldiging	35.842	35.881	-

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Loozen	P.A.M. Sampers	H.E.H.M. Salemink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	25.455	16.720	16.906
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>25.455</u>	<u>16.720</u>	<u>16.906</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>25.455</u>	<u>16.720</u>	<u>16.906</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.360	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	<u>24.360</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	30.450	20.300	20.300

Woningstichting Servatius te Maastricht

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 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	17.619	16.720	16.720
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>17.619</u>	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>17.619</u>	<u>16.720</u>	<u>16.720</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.240	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>	<u>16.240</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	20.300	20.300	20.300

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 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, 20 juni 2024

L.P.H. Breukers

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan

Maastricht, 20 juni 2024

H.M. Loozen, voorzitter Raad van Commissarissen

P.A.M. Sampers, lid Raad van Commissarissen

H.E.H.M. Salemink, lid Raad van Commissarissen

A.M.J. van Atteveld, lid Raad van Commissarissen

C.G.H.M. Stallenberg, lid Raad van Commissarissen

K.E.A. Lindelauf, 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: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Servatius

Verklaring over de jaarrekening 2023

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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023 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 2023;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

NLE00024357.1.1

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,
6202 NC Maastricht
T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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 Maastricht. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op de 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 het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf 'Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden' op pagina 101 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 het bestuur 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 fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de marktwaarde van de leningen, verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB en het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woongelegenheden en de vastgoedgerelateerde inkoop.

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 vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en waardering van financiële instrumenten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €16.000.000.
- Specifieke materialiteit: €1.500.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit, waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€16.000.000
Specifieke materialiteit	€1.500.000
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 2023.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Materialiteit voor groepsonderdelen

Aan elk groepsonderdeel, binnen de reikwijdte van onze controle, is, op basis van onze oordeelsvorming, een materialiteit toegerekend die gelijk is aan 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.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €800.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €75.000 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 op pagina 101 'consolidatie' 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.

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 serviceproviders

Woningstichting Servatius maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Tot slot hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door de bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

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 het bestuur 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 5 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur 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 gedragscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het bestuur, het management 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

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur 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 het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- schattingen;
- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoedgerelateerde inkoop 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.

Controlewerkzaamheden en observaties

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 het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.

Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur 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 het bestuur.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Geïdentificeerde frauderisico's

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.

Controlewerkzaamheden en observaties

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 en meerwerk en de potentiële nevenfuncties van de directie 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.

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 is hierdoor onvolledig door een te lage huurprijs 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 verhuur opbrengsten van niet-woningen hebben wij door middel van data-analyse 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 advocatenbrieven en 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

Het bestuur 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 het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden, het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- 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;
- inlichtingen inwinnen bij het bestuur over haar kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur 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

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 5. Vastgoedbeleggingen (pagina 103-116) en 9.2. Vastgoedbeleggingen (pagina 135-137)

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 2023 €1.588.814.862. 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 het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur 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 het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur 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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode 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 het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur 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 het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van 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.

Kernpunten

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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert 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.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 5. Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting) (pagina 117-118) en paragraaf 9.2. Vastgoedbeleggingen – Beleidswaarde (pagina 137-139)

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de *Loan to Value* te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woningstichting Servatius de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting Servatius, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

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 2023 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 het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645.

In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Kernpunten

Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde.

Het bestuur van Woningstichting Servatius baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten 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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Woningstichting Servatius worden gebruikt.

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 2023 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 bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2017 benoemd als externe accountant van Woningstichting Servatius door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zeven 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 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur 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 het bestuur 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur 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.

Maastricht, 20 juni 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. E.M.A. van Heugten RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

**Samen met u werken
wij aan een beter thuis.**

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41

T (043) 328 43 00

M servatius@servatius.nl

www.servatius.nl

Algemeen postadres

Postbus 1150

6201 BD Maastricht

