



Servotius Jaarverslag 2022



Inhoudsopgave

Voorwoord	3	5. Risicomanagement	47
1. 2022 in hoofdlijnen	5	5.1 Risicobereidheid	48
1.1 Externe ontwikkelingen	5	5.2 Risicomanagement in 2022	50
1.2 Interne successen	7	5.3 Audits	52
2. Verbinding	9	6. Organisatie	54
2.1 Servatius Thuis	10	6.1 Interne ontwikkelingen	57
2.2 Bewonersparticipatie	11	6.2 Ondernemingsraad	58
2.3 Huurdersvereniging Servaassleutel	14	6.3 Aantrekkelijke werkgever	59
2.4 Netwerkpartners	15	7. Verslag van de Raad van Commissarissen	60
2.5 Klantgerichtheid	18	7.1 Inleiding	60
3. Volkshuisvestelijke opgave	20	7.2 Rol raad van commissarissen	62
3.1 Leefbaarheid	20	7.3 Toezichtkader	64
3.2 Wonen en zorg	24	7.4 Governance	65
3.3 Studenten	26	7.5 Werkgeversrol	68
3.4 Voorraadontwikkeling	27	7.6 Samenstelling en functioneren	70
3.5 Kwaliteit	31	8. Financiën	74
3.6 Duurzaamheid	33	8.1 Financieel beleid	75
3.7 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	37	8.2 Financiële ratio's	76
3.8 Schuldhulpverlening	40	8.3 Marktwarde en beleidswaarde	77
4. Governance	42	8.4 Financiële jaarresultaten	80
4.1 Compliance	42	8.5 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	82
4.2 Good governance	42	Jaarrekening	84
4.3 Bestuur	43	Overige gegevens	196
4.4 Externe accountant	45		



Voorwoord jaarverslag 2022

Samen maken we Maastricht
elke dag een beetje mooier.

Voorwoord

In dit verslag leest u wat wij in 2022 gerealiseerd hebben. Graag willen wij een paar onderwerpen extra aandacht geven.

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid is en blijft topprioriteit. In de Aedes Benchmark, die in november werd gepresenteerd, scoorden we op het prestatieveld huurdersoordeel voor het tweede jaar op rij een A.

Daar zijn we trots op!

Dit niveau willen we vasthouden. Het vertrouwen in onze organisatie is gegroeid. De komende jaren blijven we daar intensief aan werken, waarbij de wensen en behoeften van bewoners het vertrekpunt vormen.

Een stad voor iedereen

Servatius maakt zich sterk voor een inclusieve stad, waarin ook kwetsbare inwoners volwaardig kunnen meedoen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op een thuis. Met de Gemeente Maastricht, andere corporaties en zorgpartijen werken we samen op de leefgebieden wonen, zorg & begeleiding, leefbaarheid en veiligheid. We willen als partners aan de slag om de ambitie 'Maastricht als inclusieve stad' invulling te geven.

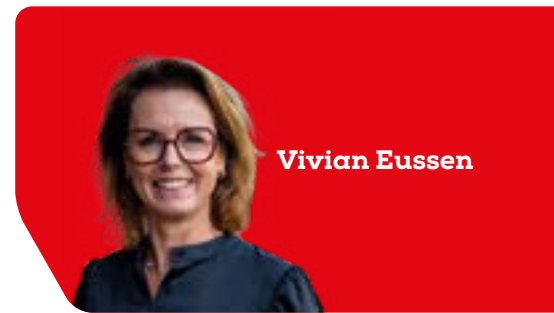
Servatius investeert in de ontwikkeling van bewonersparticipatie. Dit hebben wij hoog in het vaandel staan. We bouwen samen met onze bewoners aan een zelfredzame samenleving. Onze bewonersparticipatie blijft groeien in omvang en kwaliteit. Ook dit draagt bij aan onze ambitie van de inclusieve stad.

En we bouwen door

Ook in 2022 droegen we weer fors bij aan Maastricht als aantrekkelijke woonstad door woningen te renoveren, verduurzamen of nieuw te bouwen. Er zijn initiatieven gestart en gerealiseerd in alle delen van de stad. Het betreft zowel (grote) nieuwbouwprojecten als renovatieprojecten (inclusief verduurzaming). Een prestatie waar we enorm trots op zijn.

Onze financiële continuïteit

Met het schrappen van de verhuurdersheffing, zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Doel van deze afspraken is om tot meer regulering te komen in de volkshuisvesting. In het kader van onze vastgoedopgave betekent dit voldoende nieuwe woningen toevoegen, maar daarnaast ook nog sneller verduurzamen en zorggeschikt maken.



Vivian Eussen

Wij zien dat onze financiële continuïteit voor de korte termijn op orde is en dat de waarde van ons bezit stijgt. Toch maken wij ons zorgen. We worden geconfronteerd met centraal opgelegde huurbevrozing en zelfs huurverlaging. Dat is op korte termijn natuurlijk fijn voor onze bewoners maar op de langere termijn niet goed voor de optimale balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Door deze diverse externe ontwikkelingen staan de inkomsten, en daarmee ons financiële beleid, onder druk. Dat zal er toe gaan leiden dat er keuzes gemaakt moeten worden; we kunnen niet alles tegelijk.

Wisseling bestuur

Eind 2022 ging de directeur-bestuurder met pensioen. Met ingang van 13 oktober is het bestuur overgedragen aan ons. We zijn op interim basis verantwoordelijk tot aan de indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder.

Jeroen de Wolf





1. 2022 in hoofdlijnen

1.1 Externe ontwikkelingen

Stijgende prijzen

Door macro economische ontwikkelingen en de hoge inflatie zijn veel materialen in prijs gestegen en moeilijker verkrijgbaar. Hierdoor zijn projecten duurder geworden. Dat heeft gevolgen voor de continuïteit van bouwprojecten, waaronder woningbouw en verduurzamingsprojecten.

Om die reden heeft Aedes eind mei met de bouwpartijen en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de intentieverklaring 'Samen doorbouwen in onzekere tijden' getekend. De intentieverklaring bevat uitgangspunten om per project tot werkbare oplossingen te komen. Dit kunnen bijvoorbeeld afspraken zijn over herontwerp, aanbesteding- en vergunningprocedures, over flexibilisering en eventueel temporisering in programmering en realisatie. Met deze intentieverklaring willen de betrokken partijen zich daarom gezamenlijk inzetten voor het bevorderen van continuïteit, zodat er doorgebouwd kan worden.

Ook bij Servatius zijn de gevolgen van de stijgende prijzen merkbaar. Bij enkele projecten hebben de reeds gecontracteerde partijen aangegeven dat zij de prijzen niet gestand kunnen doen. Samen met de inkoopadviseur hebben wij gesprekken gevoerd met deze partijen.

Dalende koopkracht

Door macro economische ontwikkelingen stijgen ook de prijzen van dagelijkse behoeften, zoals energie, benzine en voedingsmiddelen. Hierdoor stijgt de inflatie en daalt voor veel huishoudens de koopkracht. Het kabinet heeft maatregelen genomen om de gevolgen van de gestegen prijzen te verzachten. Ook Servatius had oog voor de dalende koopkracht. We voerden het gesprek met onze bewoners en indien nodig pasten we maatwerk toe.

Kwetsbare huishoudens met een hoge energierekening kunnen vanaf 7 februari 2023 terecht bij het Tijdelijk Noodfonds Energie. Het Noodfonds betaalt voor huishoudens die in aanmerking komen voor steun, een deel van de energierekening van oktober 2022 tot en met maart 2023.

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij (helaas wordt deze vrijval al gecompenseerd door de kostenstijgingen). Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken. In onderstaande figuur zijn de afspraken op hoofdlijnen weergegeven.

Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurder en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.

Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeente komen én op welke locaties.

Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huur woningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030

- 450.000 woningen aardgasvrij.
- 675.000 woningen toekomstklaar geïsoleerd.

Impuls op leefbaarheid

- Woningcorporaties investeren jaarlijks € 200 mln. extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln. extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.



Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | Juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

1.2 Interne successen

Bewonerskrachten

Het succes van de Bewonerskrachten wordt ook door andere woningcorporaties gezien. In 2022 kwamen corporaties uit diverse delen van het land op visite. Zo kwamen Stadegenoot, Stadlander en Vivare op bezoek. Maar ook corporaties dichterbij huis toonden interesse, zoals ZoWonen, Vincio Wonen en Krijtland Wonen. Ook werden wij in 2022 door Platform 31 uitgenodigd om een webinar over bewonersparticipatie te geven.

We zijn trots dat in het Maastrichtse ook de andere corporaties met deze participatievorm aan de slag zijn gegaan: in 2020 is Woonpunt ook met Bewonerskrachten aan de slag te gaan, Maasvallei startte in 2021 met Bewonerskrachten.



Nieuwbouw en renovatie

Met onze nieuwbouwprojecten Hoolhoes, Crieckenput (Residentie Reynaerde) en Pieterke voegen we in totaal 111 woningen toe aan onze portefeuille. Daarnaast startten we in 2022 met de bouw van 286 nieuwbouwwoningen.

Onze bestaande woningvoorraad hebben we een flinke upgrade gegeven. In 2022 hebben we maar liefst 244 woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Ook hier startten we nog diverse projecten. Eind 2022 waren we aan het werk bij 659 woningen.

Klanttevredenheid

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

Project energiearmoede

Energiearmoede is een hot topic, mede veroorzaakt door de sterk stijgende energieprijzen. In het kader van de subsidieregeling van het Rijk, waarbij de gelden zijn toegekend aan de gemeenten, wordt een plan van aanpak opgesteld voor de bestemming en besteding van de gelden. Het gaat in Maastricht om € 2,1 miljoen voor de 1e tranche gelden. In de wetenschap dat het merendeel van de huishoudens waar energiearmoede voorkomt, corporatiehuurders zijn, voelt Servatius in de aanpak van energiearmoede een verantwoordelijkheid richting haar bewoners in het kader van onder andere bewustwording en gedragsbeïnvloeding. We willen daarmee borgen dat besteedbare middelen zoveel als mogelijk bij onze bewoners terecht komen.

De corporaties hebben richting de gemeente een gezamenlijk voorstel ingediend om met vrijwilligers een project te starten om energiearmoede tegen te gaan. Servatius gaat dit project namens de drie Maastrichtse corporaties coördineren. De start is voorzien in het eerste kwartaal van 2023, waarbij de vrijwilligers in kwestie eerst een opleidingstraject tot energiecoach zullen volgen. Het project loopt door tot het einde van 2023.

120-jarig bestaan

In 2022 vierden wij samen met onze vrijwilligers ons 120 jarig bestaan. In 8 wijken gingen wij met bewoners het gesprek aan over wonen in onze woningen. Ouderen konden deze dag genieten van een lekker kopje koffie en een stukje vlaai. Voor de kinderen was er een leuke activiteit en lekkers.



2. Verbinding

Servatius heeft een warm hart voor haar bewoners. Klantgericht, thuis geven en meeleven. Onze bewoners mogen van ons verwachten dat we weten wat er bij hen leeft.

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

Thuis begint bij een huis van Servatius. Wij zorgen voor de basis: het huis. Daarbij houden we rekening met de wensen en mogelijkheden van onze bewoners. Samen met buurtgenoten, netwerkpartners en onze medewerkers maakt de bewoner er zelf een thuis van. Lukt dat niet, dan zoeken we samen naar hulp. Wij geloven in een thuis als basis om mee te kunnen doen.

Onze missie en kernwaarden staan omschreven in ons ondernemingsplan. Hierin beschrijven we wat wij willen betekenen voor onze klanten, medewerkers, netwerkpartners en andere belanghebbenden.

Nieuw ondernemingsplan

De wereld waarin wij bewegen staat niet stil. Maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in een snel tempo op. Ons huidige ondernemingsplan dateert inmiddels van vier jaar geleden. Een periode waarin we met elkaar mooie resultaten hebben bereikt en een start hebben gemaakt met nieuwe ideeën en ambities. Servatius is klaar voor een volgend hoofdstuk in haar bestaansgeschiedenis. Een hoofdstuk dat we samen gaan schrijven mét onze bewoners en netwerkpartners. Daarom hebben we onze bewoners vanaf het begin betrokken in het proces om te komen tot het nieuwe ondernemingsplan.

De kern van onze opdracht is het creëren van een toekomstbestendige samenleving. Waarbij onze focus uitgaat naar twee maatschappelijke onderwerpen, namelijk het versterken van de sociale structuren en de klimaatverandering. De brug tussen deze twee onderwerpen is het creëren van een prettig en gezond woon- en leefklimaat. Dit raakt zowel de sociaalmaatschappelijk kant als het klimaat vanuit het perspectief van een gezonde stad.

Bereikt in 2022

Onze medewerkers hebben op verschillende manieren informatie opgehaald bij de bewoners in de wijk. Zo zijn er maar liefst 50 koffiemomenten georganiseerd, waarbij medewerkers en bewoners met elkaar in gesprek zijn gegaan om input op te halen.



Doorkijk 2023

De verkenningsfase is achter de rug. Het 'verhaal van Servatius' is compleet. In 2023 gaan we met stakeholders en medewerkers in gesprek over ons verhaal. In de dialoofase krijgen de uit de verkenningsfase naar voren gekomen strategieën hun eerste uitwerking op hoofdlijnen. Alle opgedane inzichten worden samengebracht in een ruw concept voor de nieuwe strategie.

Vervolgens komt de verdiepingsfase. In deze fase worden de interne en externe feedback op het concept verwerkt tot een haalbare koers die legitimeert, verbindt, inspireert en richting geeft.

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 zijn 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 tweetal manieren om te participeren in de wijk.

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

- Huurdersvereniging Servaassleutel is dé vertegenwoordiger namens alle huurders van Servatius. De huurdersbelangenvereniging bestaat uit het dagelijks bestuur en een ledenraad;
- Servatius streeft naar één bewonerscommissies per wijk zodat iedere bewonerscommissie namens zo'n 600 bewoners spreekt. In 2022 waren wij met 11 bewonerscommissies in de wijken aanwezig.

Daarnaast kennen wij bij Servatius een bijzondere vorm van participatie. Wij geloven in de kracht van onze bewoners:

- Bewonerskrachten zijn actieve bewoners van Servatius die in de wijk een oogje in het zeil houden. Het zijn getrainde vrijwilligers die hart hebben voor hun wijk. Ze helpen mee om de wijk veiliger en leefbaarder te maken. In 2022 waren in 11 wijken bewonerskrachtenteams actief.

Naast de bewonerskrachten gaat onze directie 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 verbinding te creëren en te bouwen aan leefbare en veerkrachtige wijken.

Bereikt in 2022

Er zijn 20 nieuwe bewonerskrachten gestart en 10 nieuwe bewonerscommissieleden. Helaas hebben wij ook afscheid genomen van actieve bewoners.

Daarnaast zijn in 2022 maar liefst 4 bewonerskrachten **leefbaarheidsambassadeur** van hun wijk geworden. Naast de reguliere taken van signaleren, activeren, controle schoonmaak en groenteams, houden zij zich ook bezig met het uitvoeren van aanvullende taken. Deze taken bevatten onder andere het beheer van wisselwoningen bij renovatieprojecten, het aanspreekpunt voor zowel de bewoner als aannemer in renovatieprojecten, controle leegstand bij sloop en het organiseren van activiteiten in de wijk die zorgen voor verbinding en samen komen.

In 2022 hebben we flink aan de weg getimmerd op het vlak van bewonersparticipatie. We zijn hier ontzettend trots op. **Behalve de twee bovenstaande mijlpalen hebben we ook het volgende bereikt:**



Zie volgende pagina

Wist je dat?

Servatius zich op meerdere manieren bezighoudt met bewonersparticipatie? Wij hebben een grote groep actieve vrijwilligers, welke bestaan uit **50 bewonerscommissieleden**, **60 bewonerskrachten** en **80 sleutelfiguren**.



Bewonerskrachten ook dit jaar met enthousiasme hebben deelgenomen aan de cursus 'in gesprek met je burens' verzorgd door Buurtbemiddeling Maastricht.

Onze **huurdersvereniging Servaassleutel** is namens onze bewoners niet alleen in gesprek met ons, maar ook met onze partners in de stad. Samen met de Gemeente, de zorg, corporaties en collega huurdersbelangenverenigingen maken zij afspraken voor de burgers van de stad Maastricht.



Onze bewonerskrachten maar liefst **1.163 rondes** in de stad Maastricht liepen.

In het jaar 2022 in de wijken Caberg, 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 vier teams hebben maar liefst **33 klussen** uitgevoerd.



Er **52 overlegmomenten** waren met onze **bewonerscommissieleden** en wij samen spraken over hun wijk. Tijdens deze overleggen komt het steeds vaker voor dat handhaving en politie aansluiten.

In de eerste helft van 2022 hebben wij een **3-tal cursussen** gegeven aan nieuwe bewonerskrachten.

De cursus bestaat uit drie delen. Het eerste deel gaan wij dieper in op **eigenaarschap** en **samenwerken** aan de wijk van morgen, de twee laatste delen worden gevuld met **communicatietrainingen**.



Er tijdens de rondes van onze bewonerkrachten in totaal **1.223 meldingen** bij de Gemeente Maastricht en Servatius zijn gemaakt. Meer dan **85%** van deze meldingen waren voor de Gemeente.

Er maar liefst **118 overlegmomenten** waren met de **bewonerskrachten** en wij samenwerkten aan acties.



Wij in het kader van informatiedeling twee **thema-avonden** organiseerden met de onderwerpen leefbare wijkaanpak, jaarlijkse huurverhoging en veerkrachtige wijken.

De **Pilot Schoonmaakcontrole** positief beoordeeld is door onze bewoners! Onze bewonerskrachten gaan in een **zeven wijken aan de slag** in de Gemeente Maastricht met het uitvoeren van de schoonmaakcontrole in de algemene ruimte van de wooncomplexen. Het aantal meldingen over de schoonmaak is hierdoor flink gedaald.



Meer 'wist je dat' op de volgende pagina!





Wist je dat?

In het jaar 2022 zijn voor onze verduurzamings c.q. renovatieprojecten

3 nieuwe complexcommissies gerealiseerd.

Servatius in 2022 de samenwerking startte met het **Maastricht Sport akkoord** en hierdoor zich aansloot bij Maastricht Vitale stad. Samen met onze student bewonerskrachten bekijken wij hoe **sport, beweging** en **ontmoeting** in onze wijken gaan stimuleren en activeren.



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

Naast de basiscursussen zijn er verschillende cursussen gegeven:

- **groenonderhoud**
- **controle schoonmaak**
- **computercursus**

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



De wijken Wittevrouwenveld (Zuid en Noord), Heugem, Heugemerveld, Malberg, Boschpoort, Caberg en Pottenberg **107 nieuwe bewoners** in hun wijk welkom heetten met een kleine attentie.

Niet alleen **bewonerscommissieleden, bewonerskrachten** en **sleutelfiguren** hebben actief deelgenomen aan de verbetering van de leefbaarheid en veiligheid, maar ook onze **bewoners** hebben hun verantwoordelijkheid genomen in hun eigen buurt.



Ook werden wij in 2022 door **Platform 31** uitgenodigd om een **webinar** over bewonersparticipatie te geven.

De bewonerskrachten de oren, ogen en mond zijn in onze buurten en er hierdoor meer verbinding en **sociale controle** in de buurten is. De verbetering van de leefbaarheid en veiligheid blijft ook niet onopgemerkt bij de Gemeente Maastricht en collega corporaties. Bewonerskrachten Maastricht breed is opgenomen in de prestatieafspraken.



In 2022 vroegen wij onze bewoners voor de eerste keer hoe zij de leefbaarheid in hun wijk **beoordelen**. Op deze resultaten waren wij stiekem trots.

In 2022 gingen actieve bewoners en medewerkers van Servatius het gesprek aan met **jongeren uit onze wijken**. Dit zorgde voor waardevolle informatie en zullen wij zeker vaker gaan doen. Mooi om de **kracht van jongeren** te zien en de verbinding met onze actieve bewoners.



Bewonerskrachten in 2022 tijdens de overleggen van de **Leefbare Wijk Aanpak** ook het gesprek aangingen met **opbouwwerk, gemeente, politie** en **handhaving**.

Bewonerskrachtenteams hielpen bij **11 opschoonacties** in renovatieprojecten.

Doorkijk 2023

Het jaar 2023 staat voor het behouden van de kracht van onze bewoners en samen met hen te blijven werken aan ontmoeting, armoedebestrijding en leefbare en veerkrachtige wijken. Het participatiehuis, de participatiebus, de energicoaches en het starten van de kinderkraad zijn mooie dromen waar wij in 2023 uitvoering aan gaan geven.

2023 is ook het jaar dat wij samen gaan bouwen aan het laatste bewonerskrachtenteam in Maastricht en wel in de wijk Malpertuis.

In de gemeente Eijsden–Margraten zijn de gesprekken met de eerste kandidaat bewonerskrachten geweest en verwachten wij ook in 2023 een team te starten.

Net zoals in iedere wijk een bewonerskrachtenteam is onze wens ook om in iedere wijk met een bewonerscommissie te spreken. Voor 2023 hebben we de ambitie om nog drie bewonerscommissies te starten. Dit zijn onze laatste drie bewonerscommissies voor de wijken De Heeg, Pottenberg en Malpertuis.



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. Naast een adviserende rol richting de directeur-bestuurder adviseert en coacht zij onze vrijwilligers (bewonerscommissieleden) in de wijk.

Bestuur

Het bestuur van Servaassleutel bestaat uit: Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Kim Beckers (communicatie en pr), Yad Barzandji (complex-commissies), Peter den Bleijker (bewonerscommissies) en Monique Martens (kandidaat bestuurslid). Monique Martens verzorgt tevens de secretariële ondersteuning. 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 7 leden.

Overlegstructuur

Servaassleutel is een belangrijke partij bij het maken van prestatieafspraken in beide gemeenten waar Servatius werkzaam is. Een vertegenwoordiging van het dagelijks bestuur neemt deel aan het bestuurlijk overleg met de gemeente en corporaties.

Tussen Servatius en Servaassleutel vindt periodiek een bestuurlijk overleg plaats. In 2022 is dit vier keer geweest. Ook worden er themasessies georganiseerd waar Servaassleutel aan deelneemt. In 2022 waren dit de bewonersavonden en de sessies over ons ondernemingsplan. 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 april organiseerde Servaassleutel een ledenvergadering. Tussentijds werden de leden door middel van nieuwsbrieven (Passe Partout) en de website geïnformeerd over actualiteiten.

Bereikt in 2022

Servaassleutel heeft advies uitgebracht voor de volgende onderwerpen:

- Plan van aanpak energiearmoede. Een aantal punten uit dit advies is meegenomen in het uiteindelijke projectplan;
- Jaarlijkse huurverhoging. Op basis van het advies heeft Servatius een aantal beleidsuitgangspunten aangepast.

Doorkijk 2023

In 2023 kijken Servatius en Servaassleutel naar de (toekomstige) samenwerking. Waarbij bewonersparticipatie een belangrijk thema is. Tevens wordt Servaassleutel betrokken bij de vervolgsessies over het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast wordt Servaassleutel geconsulteerd in verband met de maatschappelijke visitatie over de periode 2019-2022.

2.4 Netwerkpartners

Gemeente Maastricht, Woonpunt, Maasvallei, WonenLimburg, zorgpartijen en Servatius hebben uitgesproken te 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. Maastricht als inclusieve stad is een thuis.



Servatius voert overleggen op verschillende niveaus:

- Directeurenoverleg corporaties (lokaal)
- Bestuurlijk overleg Wonen & Wijken (lokaal)
- Bestuurlijk overleg Wonen & Wijken & Zorg (lokaal)
- C8 (regionaal)
- Woonruimteverdeling (regionaal)
- Opbouwen Bewonerskrachten (landelijk)
- Aedes (landelijk)

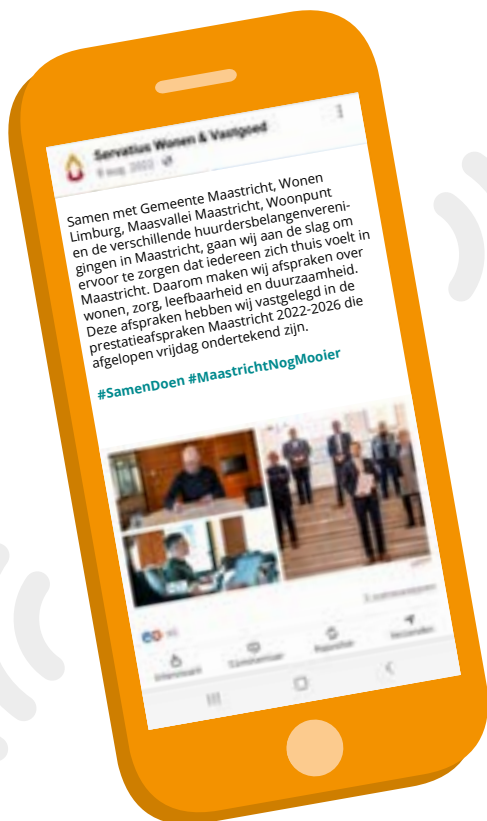
Prestatieafspraken met gemeenten

In 2022 hebben we meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 vastgesteld met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten. Servatius, gemeente en Servaassleutel stellen samen prestatieafspraken vast over wonen, sociaal domein en ruimte. Deze afspraken evalueren we elk jaar, waarbij we kijken naar de realisatie vanuit een meerjarig perspectief.

Ook brengt Servatius ieder jaar een bod uit in de vorm van een jaarschijf met de activiteiten voor het opvolgende jaar.

We geven uitvoering aan deze afspraken op basis van een uitvoeringsagenda waar per thema en onderdeel een aantal acties staan benoemd, met daarbij de actiehouders. De meerjarige prestatieafspraken zijn thematisch ingestoken.

Ten tijde van dit jaarverslag heeft er nog geen evaluatie plaatsgevonden over 2022. We beperken ons tot de voornaamste acties en projecten die gerealiseerd zijn of waar een start mee is gemaakt.



Maastricht

Thema	Afspraak	Status	Toelichting
Betaalbaarheid	Gebruik financiële voorzieningen in het kader van de armoedebestrijding. 80% van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuren.	Start 3 jarige pilot Voorzieningenwijzer. Start aanpak Energiearmoede. 90% van het DAEB woningbezit kende per ultimo verslagjaar een contractuur ≤2e aftoppingsgrens.	Samenwerking tussen gemeente, Trajekt en woningcorporaties. De gemeente en het CNME zijn gestart met verstrekken van waardecheques en inzet van energiecoaches. De corporaties starten in 2023 met een aanvullende aanpak met vrijwillige energiecoaches voor corporatiehuurders.
Beschikbaarheid en woonruimteverdeling	Vertalen aanbevelingen evaluatie woonruimteverdeling.	Advies urgentieregeling wordt uitgewerkt.	De reguliere urgentieregeling voor spoedzoekers wordt geëvalueerd en er wordt een voorstel gedaan.
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	Taakstelling statushouders. Huisvesting woonwagengedwongen.	De taakstelling in 2022 is gehaald. Op basis van de regionale behoeftepeiling is een zoektocht gestart naar uitbreidingslocaties en een nieuw woonproduct.	Business case inclusief locaties komt in 2023 gereed.
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Afspraken woning aanpassingen WMO. Realisatie van een woonvorm voor de Zeer Moeilijk Plaatsbaren (ZMP).	1) Regeling medische noodzaak (m.u.v. onderdeel Mantelzorg) is opgeleverd. 2) Opgavebepaling woningaanpassingen is opgeleverd. 3) Normbedragen/verantwoordelijkheidsverdeling is in 2022 ter besluitvorming gekomen. In 2023 worden 8 eenheden gerealiseerd voor doelgroep MO met complexe (GGZ) problematiek.	1) Deze regeling treedt in werking op het moment dat het coördinatiepunt wonen en zorg operationeel is. 2) Overzicht op stedelijk en wijkniveau met vraag/aanbod verhoudingen. 3) Afspraken tussen gemeente en corporaties m.b.t. individuele woningaanpassingen WMO. Servatius doet de investering. Er worden overeenkomsten gesloten met de gemeente, het Leger des Heils en Levanto groep.
Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen	Grondbeleid. Samenwerking op het vlak van studentenhuisvesting intensiveren.	Kadernota grond- en vastgoedbeleid is vastgesteld door gemeenteraad. Verkenning is in 2022 afgerond.	In het verlengde hiervan wordt een regeling uitgewerkt voor grondruilconstructies i.v.m. herstructurering. Dit krijgt een vervolg in 2023 waarbij vanuit efficiency en effectiviteit samenwerkingsafspraken worden gemaakt.
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Focus op isoleren.	Versneld wegwerken EFG labels.	Servatius gaat bovenop haar huidige verduurzamingsprojecten de komende jaren versneld de EFG labels verduurzamen.
Veiligheid en leefbaarheid	Leefbare wijk aanpak Meerjarenprogramma veiligheid.	Is gestart in een aantal wijken. Is vastgesteld.	Bevindt zich in opstartfase. Netwerkpartners hebben input geleverd bij totstandkoming beleid.
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 2022 lag de begroting in lijn met de realisatie.
	Woonbehoefte en schaarste onderzoek.	Het onderzoek is in 2022 afgerond. Hieruit blijkt dat er geen grondslag is voor een Huisvestingsverordening.	De resultaten uit het onderzoek worden gebruikt als input voor het meerjarenuivoeringsplan.
Huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen	Taakstelling statushouders.	De taakstelling is behaald.	In totaal zijn 56 personen gehuisvest. Daarmee is ook de achterstand over 2021 weggewerkt.
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	Woonzorgbehoefte.	Het woonbehoefteonderzoek heeft inzicht verschaft in de woonzorgbehoefte.	Dit wordt meegenomen in het meerjarenuivoeringsplan. 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.	Business case komt in 2023 gereed. Er zijn nog geen uitbreidingslocaties bekend.
Verduurzaming sociale woningvoorraad	Zonnepanelen.	Gemeentelijk zonnepanelenproject is voorgezet.	Huurders kunnen hier ook gebruik van maken.
	Transitievise warmte.	Is in 2022 vastgesteld.	Corporaties worden betrokken bij op te stellen uitvoeringsplannen.
Veiligheid en leefbaarheid	Buurtbemiddeling.	De aanbesteding heeft geen partij opgeleverd die buurtbemiddeling gaat faciliteren.	Gemeente en corporaties gaan in 2023 opnieuw om tafel, waarbij onderzocht wordt of aansluiting bij buurtbemiddeling Maastricht een optie is.
	Bewonerskrachten.	Servatius heeft een nieuw team met vrijwilligers gevormd in Eijsden.	Team gaat van start in 2023 en levert een bijdrage op schoon, heel en veilig.

Vanuit de prestatieafspraken participeert Servatius in de volgende samenwerkingsverbanden:

- Thuis in Limburg;
- Housing;
- Leefbare wijkaanpak;
- Leefbaarheids gelden Mariaberg, Pottenberg en Caberg/Malpertuis;
- Buurtbemiddeling Maastricht;
- Energiecoaches;
- PIM Zuid;
- Onaantastbare aanpak;
- Keurmerk Prettig Wonen.

Doorkijk 2023

Door de acties van de uitvoeringsagenda zijn we tot het inzicht gekomen dat er veel samenhang is tussen de diverse thema's en in sommige gevallen een overlap. Voor 2023 hebben we de ambitie uitgesproken om met elkaar de prioriteiten voor het komend jaar vast te stellen. Op die manier leggen we meer focus en kunnen we beter sturen op de resultaten die we willen bereiken. Op basis van deze prioriteiten zullen ook projectgroepen geformeerd worden. Tegelijkertijd kijken we of meerdere overlegmomenten, die nu los van elkaar georganiseerd worden, bij elkaar gebracht kunnen worden.

Een mooi initiatief dat in 2023 van start gaat, is de inzet van energiecoaches. Een grote groep bewoners leven in energiearmoede. Het gaat in Maastricht naar schatting om circa 8.500 huishoudens binnen het sociale huursegment. Deze groep is een relatief groot deel van zijn inkomen kwijt aan energiekosten en kan daardoor energiebesparende maatregelen in huis niet of moeilijk betalen. Door gemeente Maastricht is een plan van aanpak opgesteld, op basis waarvan de corporaties een voorstel hebben gedaan. In het voorstel wordt de energiearmoede onder 1.600 kwetsbare huishoudens (binnen het huurdersbestand van de corporaties) tegengegaan door enerzijds het verlenen van advies en anderzijds het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen in de woning.

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. Anders sta je niet dicht bij, maar tegenover elkaar. En als laatste ondernemend: daarmee willen we aangeven dat we actiegericht te werk gaan. Dat we ons volledig inzetten voor onze klanten, 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 2022

Uit de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen bleek dat de klantreis voor het betrekken van een woning onder ons gemiddelde scoort. We zijn met een werkgroepje aan de slag gegaan om deze klantreis te optimaliseren. Zo hebben we gedurende 8 weken een aantal huurders gebeld op 7 belangrijke touchpoints in het mutatieproces. Met de feedback die wij hebben ontvangen zijn we meteen aan de slag gegaan en hebben we optimalisaties doorgevoerd in onze werkzaamheden.

Bij ons project Veliahof hebben we ook diverse belrondes gedaan. We hebben bewoners gebeld die gebruik gemaakt hebben van onze wisselwoningen. Ook hebben we tijdens de renovatie telefonisch contact gehad met onze bewoners. In het verleden hadden we alleen ná de oplevering contact.

Doorkijk 2023

In 2023 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 twee jaar een mooie score in de Aedes Benchmark. Ook voor 2023 willen we deze score vasthouden (liefst nog verbeteren).

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 2022 uit vijf leden: Jan Sengers (voorzitter), Barbara Notermans, Nina Ramljak, Vincent Deckers en Peter Meessen.



Onderwerp	Advies overgenomen	(on)gegrond
Renovatie	Ja	Gegron
Overlast bure	Ja	Ongegrond
Overlast bure	Ja	Gegron
Onderhoud woning	Ingetrokken	Ingetrokken
Overlast bure	Ingetrokken	Ingetrokken
Verzoek om andere woning	Ja	Ongegrond
Niet nakomen van afspraken	Ingetrokken	Ingetrokken
Overlast bure	Ja	Gedeeltelijk gegron
Communicatie	Ja	Gegron
Reparatie	Ja	Gegron
Reparatie	Ingetrokken	Ingetrokken
Weigering woning	Ja	Ongegrond
Weigering woning	Ja	Gegron

Bereikt 2022

Eind 2022 is binnen Servatius een klachtencoördinator aangesteld voor onder andere het registreren en afhandelen van klachten die zijn ingediend bij Qwestie. Deze klachten hebben betrekking op technische zaken, klachten op het vlak van sociaal beheer (bijvoorbeeld overlast), klachten inzake verhuur, financiële zaken (bijvoorbeeld afrekening servicekosten) en klachten van woningzoekenden.

De klachtencoördinator zorgt voor:

- Registratie van klachten;
- In behandeling nemen van klachten;
- Coördinatie van be-/afhandeling;
- Monitoren proces en tijdige afhandeling.

Doorkijk 2023

Als gevolg van bovenstaande krijgt Servatius een beter en completer beeld van het aantal klachten en de aard van de klachten. Daarnaast zorgen we op deze manier voor een kwalitatief adequatere afhandeling van de klachten.





3. Volkshuisvestelijke opgave

In Maastricht en Heuvelland 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.

Leefbare Wijken Aanpak

Maastricht kent enkele wijken die niet de veerkracht hebben om het toenemend aantal kwetsbare bewoners op te vangen. Met name in Maastricht West 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 onze 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. Vanuit het netwerk werken we met een persoonsgerichte benadering. We hebben ons hard gemaakt voor dit beleid.

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 huurders zo groot mogelijk willen maken. We zijn van mening dat we nauw verbonden moeten zijn met onze huurders om in te kunnen spelen op hun verwachtingen en behoeftes.

Daarom zijn we een pilot gestart: team Sociaal Beheer wil samen met het managementteam vier kwetsbare gezinnen voor de duur van minimaal 1 jaar stimuleren op de leefgebieden wonen, financiën en dagbesteding. Het managementteam werkt samen met de sociaal adviseur naar deze vooraf gestelde doelen richting een stabiele thuissituatie, waarin jaarlijks wordt afgebouwd, totdat het huishouden mee participeert in de inclusieve stad Maastricht. Ook wordt de technische staat van de woning onder de loep genomen middels een vooropname. Kortom, het streven is om al met al de beginsituatie te verbeteren en het huishouden zelfredzaam te maken en te behouden.



Bereikt in 2022 #samendoen

- Ontmoeting begint met elkaar leren kennen. Nieuwe bewoners worden door onze bewonerscommissies of bewonerskrachten verwelkomd met een kleine attentie en een informatiepakketje over de wijk;
- Iedere vrijdagmiddag staat er in ons seniorencomplex 'Villa oan den Diek' een warme maaltijd klaar voor de ouderen. Trots op onze bewoners die dit organiseren en zorgen voor verbinding;
- Ontmoeting in de algemene tuin. Twee bewoners aan de Herbenusstraat sloegen met Servatius de handen in elkaar en maakten van de tuin het hart van het complex. Naast een verbetering van de leefbaarheid is deze tuin een prachtige ontmoetingsplek;
- Leefbaarheidscontroles door bewoners: in 2022 is de pilot 'controle schoonmaak' afgerond en in meerdere wijken van start gegaan.

We wijzigden de naam naar 'leefbaarheidscontroles', omdat de controles verder gaan dan alleen de schoonmaakcontrole. De algemene ruimte wordt gecontroleerd op obstakels en bewoners worden daar op aangesproken. De controles zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in onze wooncomplexen;

- Containeracties bij renovatie: voorafgaand aan de start van de renovatiewerkzaamheden organiseren actieve vrijwilligers en medewerkers containeracties. Het doel hiervan is dat onze bewoners hun woning kosteloos kunnen opruimen;
- Leefbare Wijken Aanpak: in 2022 zijn de gebiedsteam gevormd en hebben de leden elkaar leren kennen. In 2023 gaan ze optimaal samenwerken aan veerkrachtige en leefbare wijken;
- In 2022 waren er maar liefst vier groenteams actief. Samen hielpen zij 33 buurtbewoners met het onderhoud van hun tuin.

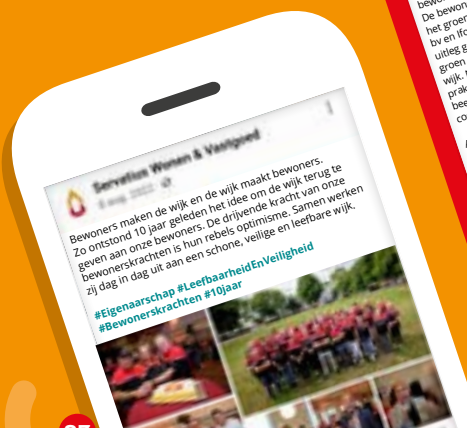
**Leefbare, veilige,
schone wijken in een
inclusieve stad**



Doorkijk 2023

In 2023 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. Daarbij hoort ook het huidige Sociaal Beleid vernieuwen naar de maatschappij waarin wij nu leven.

Participatie in de media



3.2 Wonen en Zorg

Bijzondere doelgroepen

Samen met onze netwerkpartners geloven wij dat iedere Maastrichtse bewoner recht heeft op een passende woning. De inclusieve stad Maastricht 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:

- Samen met Levanto hebben we gesproken over de ombouwvoorziening Impuls. Deze is voor volwassenen (met of zonder kinderen) in acute huisvestings- en/of psychosociale nood. Op dit moment verhuren we drie panden aan Levanto om deze doelgroep te huisvesten;
- Ook aan Probe hebben we op twee locaties vastgoed verhuurd ten behoeve van doorstroomwoningen;
- Samen met Exodus hebben we gekeken naar de mogelijkheid om ex-gedetineerden te huisvesten. In de wijk Limmel hebben we 2 geschikte panden gevonden die we momenteel aan Exodus verhuren;
- Skaeve Huse: Maastricht kent een groeiende groep overlast gevende dak- en thuislozen. Om voor deze personen een passende woonomgeving te realiseren heeft de gemeente samen met de zorgpartijen en Servatius de handen in elkaar geslagen. De partijen hebben een nieuwe aanpak (woon)maatschappelijke begeleiding opgesteld en gezocht naar een geschikte locatie.

Deze is gevonden aan de Toustruwe in Malberg. Servatius neemt samen met gemeente het voortouw bij het realiseren van woonruimte voor de genoemde doelgroep op deze locatie;

- In Eijsden heeft bij Stichting WonenPlus, locatie 't Pieterke, een uitbreiding plaatsgevonden in de tuin met drie zelfstandige units. Nu kunnen er nog meer cliënten wonen op deze mooie locatie;
- Met Envida hebben we een nieuwe huurovereenkomst voor Lenculenhof afgesloten voor de duur van 20 jaar. Tevens hebben we afgesproken dat de klimaatbeheersing van het gebouw wordt aangepast. Sinds april 2022 huurt Envida een locatie in het Sint Serbvaasbolwerk: 't Aldenhöfke. Deze ruimte wordt ingezet als ontmoetingsruimte voor bewoners van het complex en doet dienst als wijkkantoor voor Envida.

Bron: <https://www.envida.nl/envida/nieuws/opening-aldenhofke>



Ouderenzorg

De zorgbehoefte blijft toenemen door de groei van het aantal senioren. Door het 'langer thuis wonen', wonen er ook 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 op te zoeken 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. Dit is een uitdaging.



Bereikt in 2022

Voor onze Zorgwoningen aan de Veldstraat in Heer zijn drie actieve bewoners gestart in de rol van 'sleutelfiguur'. Deze mensen zijn de oren en ogen in en rond het complex en signaleren zaken die ze vervolgens doorgeven aan Servatius. Ze helpen medebewoners waar nodig wegwijs en zijn een luisterend oor.

Doorkijk 2023

Servatius en Envida hebben de intentie 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.

Gezamenlijke doelen daarin zijn:

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



3.3 Studenten

Servatius verhuurt en beheert ongeveer 900 studenteneenheden in Maastricht. Iets meer dan 50% zijn zelfstandige woonruimten met eigen badkamer en keuken. De complexen liggen verspreid in de gemeente waarbij het overgrote deel in Maastricht Oost en Centrum gesitueerd is. Onze doelgroep bestaat voornamelijk uit studenten tot en met 27 jaar.

.....

Bereikt in 2022

Onze doelen in 2022 waren naast het terugdringen van de leegstand en huurderiving het toevoegen van middelen ten gunste van de student en de interne organisatie. Zo hebben we overal in onze complexen internet gefaciliteerd, een musthave voor de hedendaagse student. Ook hebben we geanticipeerd op het verminderen van de vuilnisophaalmomenten van de gemeente en zijn in circa 80% van de complexen containers geplaatst waar de studenten hun afval (gescheiden) kunnen aanbieden.

Om onze buitenlandse studenten optimaal te kunnen faciliteren en verwelkomen zijn inmiddels 1/3 van onze eenheden volledig gestoffeerd en gemeubileerd. We zoeken de samenwerking met onze collega's in de stad waar het de student betreft om diverse uitdagingen aan te pakken zoals afval, fietsenparking en uniforme samenwerking.

Het laatste doen we met onze collega corporaties. We streven naar eenzelfde verhuurproces waarbij de student zijn gehele aankomst en vertrek in eigen beheer kan regelen.

Doorkijk 2023

In 2023 gaan we verder met onze innovatie.

Zo staan op de planning:

- Digitale woningtoegang. We beginnen in april met een pilot waarbij de student via zijn GSM toegang tot het complex en woning krijgt;
- Informatie app: met deze app heeft iedere student directe informatie over de stad, wijk, complex en alles wat hij moet weten als bewoner bij Servatius. Met deze app kan de student zelf bepalen waar en wanneer hij informatie wil. Onze woonservice zal hierdoor ook minder belast worden met (dezelfde) vragen van de (aankomende) student. Hierdoor behoren allerlei informatieborden en flyers in de complexen tot het verleden;
- Community spaces in complexen. Ieder complex heeft wel een lege ruimte in het gebouw. Studenten willen deze graag in eigen beheer gebruiken. Wij willen in samenwerking met de student de mogelijkheid bieden om elkaar te ontmoeten. Vooral de buitenlandse student trekken we hiermee uit zijn/haar isolement.



3.4 Voorraadontwikkeling

Servatius zorgt voor betaalbare woningen van goede kwaliteit. We hebben aandacht voor specifieke doelgroepen, die groeien in omvang en diversiteit. Samen met netwerkpartners stemmen we woonwensen af en verbeteren we de woonprogrammering.

In 2022 was de verdeling van onze voorraad als volgt:

	Maastricht		Eijsden-Margraten	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Goedkoop ≤€ 442,46	960	-	54	-
Betaalbaar >€ 442,46 ≤€ 678,66	6.802	34	389	11
Duur tot huurtoeslaggrens € 678,66 ≤€ 763,47	893	27	111	4
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 763,47	51	155	9	28
Onzelfstandig/overige wooneenheden	443	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	257	-	13	-
Totaal	9.406	216	576	43

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.566
Maatschappelijk onroerend goed	1	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44
Totaal	1	1.612

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop ≤€ 442,46				-35	1	-34
Betaalbaar > €442,46 ≤€ 678,66	104		-1	-3		100
Duur tot huurtoeslaggrens €678,66 ≤€ 763,47	4		-1			3
Duur boven huurtoeslaggrens > €763,47						0
Onzelfstandig/overige wooneenheden						0
Intramuraal (zorgvastgoed)	3		-1			2
Totaal	111	0	-3	-38	1	71

Met het schrappen van de verhuurdersheffing, zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt tussen Rijk, Aedes en Woonbond op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Doel van deze afspraken is om tot meer regulering te komen in de volkshuisvesting. In het kader van onze vastgoedopgave betekent dit voldoende nieuwe woningen toevoegen, maar daarnaast ook nog sneller verduurzamen en zorggeschikt maken. Dit terwijl de inkomstenkant steeds meer beperkt wordt. Dat zal er toe gaan leiden dat er keuzes gemaakt moeten worden; we kunnen niet alles tegelijk.

Omdat de exacte invulling van de nationale prestatieafspraken in 2022 nog niet bekend was, handhaven we de transformatie opgave uit het portefeuille plan om jaarlijks zo'n 370 woningen aan te pakken.

In 2022 hebben we hierbinnen de volgende projecten opgeleverd, gestart of voorbereid:

Sloop- nieuwbouw 2022		Sloop		Nieuwbouw		
Opgeleverd						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Widelanken Crieckenput				Sociale huur	Appartement	80
Hoolhoeslocatie (Masadastraat)				Sociale huur	Appartement	28
Pieterke Eijdsden				Intramuraal	Zelfstandige studio	3
Mariaberg fase 2	Sociale huur	Eengezinswoning	38			
Subtotaal			38			111

Gestart						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Groene loper/ Noordkop Wittevrouwenveld				Sociale huur	Appartement	41
Bauduinstraat Wittevrouwenveld				Sociale huur	Appartement	20
Mariaberg fase 1				Sociale huur	Appartement	95
Caberg Zuid-Oost				Sociale huur	Appartement	50
Askalonstraat				Sociale huur	Appartement/dublex	38
Mariaberg fase 2				Sociale huur	Appartement	42
Subtotaal						286

In voorbereiding						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Kop Balijeweg Limmel				Huurwoning	Appartement	23
Wildelanken fase 2				Sociale huur	Appartement	35
Mosa Porselein Wyckerpoort				Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning/ zelfstandige studio	ca. 120
Il Fiore Heugemerveld				Sociale huur	Appartement	29
Kam/Driehoek Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswoning	50	Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning	50
					Verkoop perceel aan derden	20
Voormalige kluswoning Tillystraat	Sociale huur	Eengezinswoning	16	Sociale huur	Eengezinswoning	14
Subtotaal			66			271*

* exclusief verkoop perceel aan derden

Renovaties 2022

Opgeleverd

	Type	Aantal
Serie van 1 Recessenplein Malberg fase 2 en fase 3	Eengezinswoning	129*
Mariaberg fase 2 renovatie	Eengezinswoning	115
Subtotaal		244

* definitieve oplevering 69, deeloplevering 60

Gestart

	Type	Aantal
Aan de dom Heugem	Eengezinswoning	99
Veliahof Daalhof	Appartement	178
Andere wanden Old Hickoryplein Wyckerpoort	Appartement	173
Coppe-/Bavestraat Malpertuis	Eengezinswoning	45
Celadonstraat Pottenberg	Eengezinswoning	164
Subtotaal		659

In voorbereiding

	Type	Aantal
Serie van 1 Recessenplein Malberg fase 4	Eengezinswoning	40
Mariaberg fase 3 renovatie	Eengezinswoning	54
Blancaartstraat Caberg	Eengezinswoning	60
Sint Teunistraat Boschstraatkwartier	Appartement	23
Subtotaal		177

Aankoop

Niet van toepassing

Verkoop

	Type	Aantal
Walravenstraat 6	Voormalige MOG pand	1
Bethlehemweg 36	Eengezinswoning	1
Bethlehemweg 40	Eengezinswoning	1
Subtotaal		3

Portefeuilleplan

Eind 2022 is de laatste hand gelegd aan het nieuwe portefeuilleplan 2023-2032. Nieuwe inzichten over ontwikkelingen, de mate waarin en de snelheid waarmee ze zich hebben voorgedaan zijn meegenomen in de actualisatie van het portefeuilleplan. Waar het landelijke credo 'bouwen, bouwen, bouwen' luidt, is in Limburg alsook in ons werkgebied de revitalisatie van bestaand bezit zeker zo'n grote opgave. In navolging op het beleid Klant 1,2,3 zet Servatius in op aandacht voor de mens, de woning én de omgeving. Dit nieuw portefeuilleplan 'Meer dan stenen' wordt in 2023 vastgesteld.

Verduur- Verduur- zaming in zaming in de media de media

Servatius Wonen & Vastgoed
8 aug 2022

Donderdag 3 november was de tweede opruimdag bij ons verduurzamingsproject aan het Old Hickoryplein. De bergingen moeten het Old Hickoryplein. De bergingen moeten toegankelijk zijn, zodat de plafonds geïsoleerd kunnen worden. Altijd fijn om even lekker op te ruimen. En zeker als de container voor de deur staat! Er werd weer goed opgeruimd.

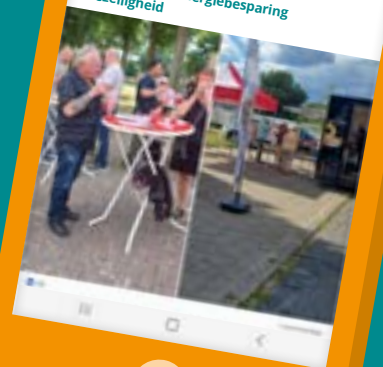
#samendoen #bewoners #bewonerskrachten #coenhagedoorn #complexbeheerders



Servatius Wonen & Vastgoed
8 aug 2022

Afgelopen vrijdag hebben wij samen met Maasveste Berben Bouw voor onze bewoners in Malberg op 2 locaties (Dukaatplein en Wijsdomsruwe) een frietwagen laten voorrijden. Dit om de afronding van de 1e twee fases van de verduurzaming 'te vieren'. Alle bewoners die hebben meegedaan, nog gaan deelnemen (fase 3) en zich nog bedenken (voor fase 4) waren welkom. Even gezellig samen een vorkje pikken en ervaringen delen.

#Samendoen #Energiebesparing #Gezelligheid



Servatius Wonen & Vastgoed
8 aug 2022

De renovatie en verduurzaming in Blauwdorp van de 115 woningen in de Gildeweg e.o. is nagenoeg klaar. Vorige week bezorgden wij de bewoners een leuk tasje met producten in het kader van energiebesparing. De bewoners waren blij verrast! Dank voor jullie medewerking en gastvrijheid.

#samendoen #verduurzaming



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 hele, veilige en duurzame woningen aan te bieden, verhogen we de klanttevredenheid en verlagen we de woonlasten.

Bereikt in 2022

We zijn gestart met een nieuwe manier van conditiemetingen. Hierdoor hebben we meer grip op planmatig onderhoud met als doel een completere onderhoudsbegroting. En uiteindelijk om zo klachten en reparatieverzoeken te voorkomen.

We hebben nieuwe stappen gezet in het verbeteren van onze woningen. Zo zijn we gestart met keuzemogelijkheden voor de badkamer, keuken en toilet (BKT's). Eind 2022 is gestart met de eerste proefwoningen in het kader van planmatige aanpak BKT's. We hebben ongeveer 80 BKT's vervangen.

Doorkijk 2023

Het doel is om het aantal bijna te verdubbelen en jaarlijks ongeveer 150 BKT's via planmatige aanpak te vervangen.



Bron: www.politiekeurmerk.nl

Veilig Wonen

We vinden dat de veiligheid en gezondheid van onze bewoners mede onze verantwoordelijkheid is. Met ons project Veilig Wonen zetten we in op de technische veiligheid van de woning. We doen geen concessies. 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 2022

Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht. Woningcorporaties moeten voor die tijd alle woningen voorzien van rookmelders. Dat geldt ook voor bestaande bouw. Servatius heeft samen met haar bewoners en partner Volta Limburg BV hard gewerkt om dit voor elkaar te krijgen. We zijn dan ook trots dat we ruim 8.000 rookmelders geplaatst hebben. De komende tijd benaderen we de laatste bewoners waar we nog niet naar binnen konden om alsnog ook in hun woningen de rookmelders te kunnen plaatsen.

Servatius heeft het Politiekeurmerk Veilig Wonen tot standaard gemaakt in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. We investeren in veiligheid voor onze bewoners. Daarnaast hebben we ook op andere aspecten aandacht voor de veiligheid, bijvoorbeeld met Bewonerskrachten. Daardoor is Servatius als winnaar aangewezen van de prijs voor Beste bouwproject met PKVW-certificaat 2022.

Doorkijk 2023

Veilig Wonen staat permanent op onze agenda. Ook in 2023 zullen we ons weer inzetten voor de veiligheid en de gezondheid van onze bewoners.





3.6 Duurzaamheid

Kraamkamers

We hebben verduurzamingsstappen gemaakt vanuit de Kraamkamers, een samenwerking tussen de acht grootste corporaties van Limburg en de Provincie.

Kraamkamer 'Collectief opdrachtgeverschap & vraagbundeling'

Met de C8 is een gezamenlijk inkoopbeleid opgesteld. Dit inkoopbeleid is uitsluitend van toepassing indien ingekocht wordt via de kraamkamer. Naast duurzaamheidsonderwerpen wordt ook gezocht naar andere samenwerkingen op inkoopgebied. De schaarste op de markt en de steeds maar stijgende prijzen noodzaken tot intensievere samenwerking.

Kraamkamer 'Vastgoed en Energie'; duurzame installaties'

In 2022 liepen 2 samenwerkingsprojecten in uitvoering. Bij circa 150 woningen zijn de schil geïsoleerd (dak, gevel, vloer, ramen). Daarnaast zijn circa 250 bestaande woningen voorzien van zonnepanelen. De transitie naar gasloos brengt nieuwe ingewikkelde installaties met zich mee. Er zijn 3 externe partijen die ons daarin ondersteunen. Het projectteam zocht ook naar innovatieve toepassingen in de markt. Een interessante innovatie zijn warmtepompen, ontwikkeld voor de kuikenindustrie, die geschikt gemaakt zijn voor woningbouw. Inmiddels zijn deze bij een 6-tal flats van WonenLimburg met succes toegepast. De C8 corporaties inventariseren momenteel welke complexen geschikt zijn voor deze warmtepompen.

Kraamkamer 'Gebiedsgebonden duurzaamheid en VvE's'

Deze kraamkamer richt zich op het verduurzamen van VvE's. Servatius is voorloper op dit gebied. De kosten van verduurzaming van onze VvE's zijn in kaart gebracht, de financieringsaanvragen zitten in de eerste beoordelingsronde en de subsidiekansen worden verkend. De aanbesteding is afgerond.

Kraamkamer 'Integrale duurzaamheid'

- Circulariteit: 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. Daartoe worden een aantal sessies georganiseerd met marktpartijen (partners) waarin mogelijkheden en onmogelijkheden worden afgestemd om zo tot realistische uitvragen te komen.
- Klimaatadaptatie/biodiversiteit/gezondheid: Voor dit thema is een adviesbureau gevraagd een offerte uit te brengen op basis van:
 - Ontwikkelen viewer o.b.v. open source data;
 - Analyseer huidig beheer;
 - Uitvoering pilot langs de lijn van De Nieuwe Waarde (per corporatie).

Doorkijk 2023

Vanuit de Kraamkamers worden verschillende zaken geïnitieerd:

- Zo zal er een workshop plaatsvinden in het kader van klimaatadaptatie met casusprojecten binnen diverse corporaties. Eén van deze projecten is in Wyckerpoort/Wittevrouwenveld.
- Ook worden in kraamkamerverband woningen verduurzaamd en voorzien van zonnepanelen.
- Verder worden er voorbereidingen getroffen voor gasloos maken van de meergezinswoningen in 2024 met warmtepompen.

Daarnaast is het doel om in 2023 duurzaamheidsbeleid op te stellen. Met name circulariteit en de route naar 2050 zal concreet vormgegeven worden.

Verduurzaming

Het verduurzamingstempo lag, net als voorgaande jaren, ook in 2022 hoog. Het overzicht van de projecten is opgenomen in paragraaf 3.4.

• *Renovatie in de serie van 1*

Het project 'serie van 1' is met succes voortgezet. We maken hierbij geen gebruik meer van de 70% goedkeuringsregel, maar bewoners worden gemotiveerd om deel te nemen aan de renovatie onder het motto van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Met deze vraaggestuurde aanpak verduurzamen we jaarlijks ruim 20% van onze opgave. De overige 80% voeren we projectmatig uit. De bewoners die al hebben deelgenomen fungeren als ambassadeurs voor de overige bewoners. Deze werkwijze leidt niet tot hogere bouwkosten, maar wel tot een hogere klanttevredenheid.

• *Aanpak EFG labels*

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties na 2028 geen woningen meer met een energielabel E, F of G mogen verhuren. Het blijft onduidelijk met welke maatregelen voor corporaties het ministerie het afbouwen van woningen met slechte labels wilt versnellen. Dit betekent echter niet dat we op meer duidelijkheid gaan zitten wachten. Onze bewoners ondervinden dagelijks de lasten van een slecht label. We gaan met deze opgave versneld aan de slag. Hierbij is 2023 een jaar van voorbereiding en zal de uitvoering daarna volgen.

Zelfstandige eenheden

	Ultimo jaar		Verloop						Eind prognose*	
Label	2022		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	
A++	144	1,5%	106	151	212	57	2	0	672	6,8%
A+	128	1,4%	0	0	0	0	0	0	128	1,3%
A	2.092	22,1%	388	284	446	541	254	127	4.132	41,6%
B	1.502	15,9%	52	69	66	59	70	-8	1.810	18,2%
C	2.524	26,7%	-80	-58	-30	-203	-132	-38	1.983	19,9%
D	1.651	17,5%	-119	-108	-53	-171	-153	-26	1.021	10,3%
E	814	8,6%	-171	-90	-189	-112	-41	-24	187**	1,9%
F	392	4,1%	-70	-81	-146	-59	0	-32	4**	0,0%
G	207	2,2%	-31	-18	-95	-56	0	0	7**	0,1%
Totaal	9.454								9.944	

Opmerkingen: * op basis van de huidige rekensystematiek

** komende periode wordt een plan ontwikkeld om ultimo 2028 deze labels weg te werken



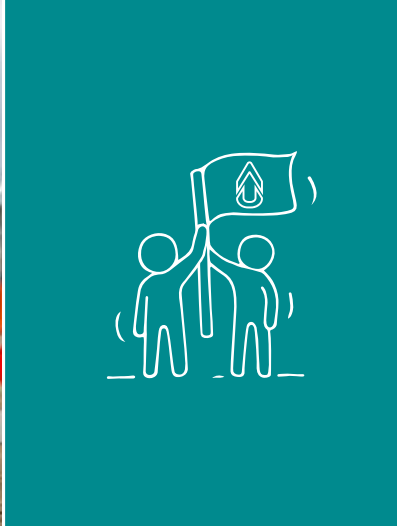
SlimWonen App

Servatius biedt vanaf 2018 aan haar bewoners de SlimWonen App aan. Het centrale thema is woonlastenbestrijding. De app belooft bewoners het beste inzicht in verbruikscijfers van gas en stroom. Daarnaast stimuleert de app, ontzorgt en verleidt om in het kader van duurzaamheid in actie te komen. De app heeft in 2022 een groeiend aantal gebruikers laten zien. De SlimWonen App is ook volop in ontwikkeling. Door de hoge inflatie in 2022, met name ingegeven door de stijging van energiekosten, heeft de app meerwaarde in het gericht acteren door energiecoaches. Door de inzage die verkregen wordt met de app kan Servatius wijken, straten, complexen en individuele bewoners adviseren over energie en verbruik.

Republiq award

In april 2022 ontving Servatius een hele mooie award: we staan op de vijfde plek van Nederland als corporatie waar het energieverbruik van onze bewoners het meest is gedaald. Dit kun je alleen #samendoen: samen met onze bewoners en onze bewonerskrachten, samen met Gemeente Maastricht. Ervoor zorgen dat er inzicht is in het verbruik via de SlimWonen App en niet te vergeten ons verduurzamingsprogramma. Ook in 2023 gaan we hiermee door! Met ons zonnepanelen project, met het verduurzamen van onze woningen en met energiecoaches die onze bewoners van tips voorzien in het terugbrengen van hun energielasten.







3.7 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Toewijzingen

In 2022 voldeed Servatius aan de toewijzingsregels van het Rijk en de afspraken in de regio voor de verhuur van vrijgekomen woningen. In 2022 sloten we 1216 nieuwe huurcontracten voor woningen.

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

	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden	Totaal
Zelfstandige woonegelegenheden	801	52	853
Waarvan DAEB	778	42	820
Waarvan niet-DAEB	23	10	33
Onzelfstandige woonegelegenheden	363	0	363
Totaal woonegelegenheden	1164	52	1216
Parkeergelegenheden	221	2	223
Bedrijfsmatig onroerend goed	4	0	4
Intramuraal zorgvastgoed	1	6	7
Overig	1	0	1
Totaal niet-woonegelegenheden	227	8	235

Staatsteunregeling	Grens	Toewijzingen	% van totaal
< inkomensgrens	92,50%	1147	97%
> inkomensgrens	7,50%	30	3%
Toewijzingen relevant voor staatsteunregeling		1177	100%

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

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Toewijzingen Aanbodmodel	267	27
Toewijzingen Bemiddeling	338	15
Toewijzingen Loting	26	-
Totaal	631	42

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.



Onze portefeuille

Totaal	Aantal
Goedkoop ≤€ 442,46	1.014
Betaalbaar >€ 442,46 ≤€ 678,66	7.236
Duur tot huurtoeslaggrens €678,66 ≤€ 763,47	1.035
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 763,47	243
Onzelfstandig/overige wooneenheden	443
Intramuraal (zorgvastgoed)	270
Totaal	10.241

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.

Voor reguliere sociale huurwoningen gold in 2022 een maximale huurverhoging van 2,3% (inflatie) op woningniveau. Ook de huursom kende een maximale stijging van inflatie. Servatius heeft in beide gevallen gebruik gemaakt van deze maximale stijgingen. Servatius heeft de komende jaren namelijk een ambitieus renovatie- en nieuwbouwprogramma. Uit het rapport Opgaven en Middelen en de Meerjarenbegroting blijkt dat we op termijn niet in staat zijn om onze volledige opgave te realiseren. Vanuit woonlasten geredeneerd is het zaak dat we de komende jaren de woningen met een slecht energielabel verduurzamen. Daar zijn onze financiële middelen hard voor nodig.

Doorkijk 2023

Ook in 2023 zetten we in op het behalen van de toewijzingsregels en de afspraken met de gemeente.



3.8 Schuldhulpverlening

Samen met Woonpunt en Maasvallei hebben we de aanpak 'voorkomen van huisuitzettingen' van Trajekt ondersteund. De gemeente heeft deze werkwijze onderdeel gemaakt van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs).

.....

Het doel van de Wgs is om schulden in een vroeg stadium te signaleren, zodat een ergere situatie, zoals een ontruiming, kan worden voorkomen. De Wgs verplicht verhuurders van woonruimte om betalingsachterstanden van hun bewoners te melden bij de gemeente waar de bewoner staat ingeschreven. Wanneer niet op tijd de huur wordt betaald, gaat Servatius met die bewoner in gesprek en samen zoeken we naar een oplossing.

Bereikt in 2022

Dat wij oog en aandacht hebben voor de nijpende situaties blijkt uit de resultaten van afgelopen jaar. In 2022 waren er geen ontruiming vanwege financiële achterstand. Ook zien we het percentage huurachterstand dalen.

Doorkijk 2023

Het jaar 2023 wordt wederom een uitdagend jaar. Vaststaat dat de stijgende energiekosten en inflatie onze bewoners treffen. We optimaliseren daarom de samenwerking met onze ketenpartners om onze bewoners te kunnen ondersteunen waar mogelijk.





**Bekijk het
online eBook
'bewoners
participatie'**

*Participeren doen
we samen!*



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 zijn hierbij belangrijke gesprekspartners.

4.2 Good governance

Servatius volgt de wet- en regelgeving nauwlettend 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 raad van commissarissen (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.

4.3 Bestuur

Het bestuur (de directeur-bestuurder) is eindverantwoordelijk voor de resultaten van de hele organisatie. Samen met het directieteam 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 RvC 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 RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak.

Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat sinds 1 december 2010 uit de directeur-bestuurder Gert Weenink. De directeur-bestuurder is per die datum voor vier jaar benoemd. Vervolgens is hij per 1 december 2014 en per 1 december 2018 herbenoemd voor een periode van vier jaar. Volgens regelgeving moeten de zetels van het bestuur evenwichtig worden verdeeld over mannen en vrouwen. Hieraan wordt niet voldaan, omdat het bestuur van Servatius bestaat uit één lid.

Met ingang van 13 oktober is het bestuur overgedragen aan Vivian Eussen en Jeroen de Wolf. Beiden zijn directeur-bestuurder a.i. tot aan de indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder. Gedurende de interim-periode heeft Servatius een evenwichtige verdeling (man-vrouw) van de bestuurszetel.

Geen tegenstrijdig belang

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Servatius en de bestuurder wordt vermeden. De integriteitcode bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2022 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder en de directeur-bestuurders a.i. zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

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 Weenink bekleedt in 2022 een tweetal (bezoldigde) nevenfuncties, te weten:

- Vanaf oktober 2020: Commissaris bij B.V. Beleggingsmaatschappij "Overtoom"- KvK nr. 33006039
- Vanaf oktober 2020: Commissaris bij Beleggingsmaatschappij "Lijn Acht" B.V.- KvK nr. 33023205.

Mevrouw Eussen bekleedt in 2022 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).

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	2020	2021	2022	Totaal
G.H. Weenink	Directeur-bestuurder t/m 30-11-2022	35	43	71	149
V. Eussen	Directeur-bestuurder a.i. vanaf 13-10-2022	n.v.t.	n.v.t.	0	0
J. de Wolf	Directeur-bestuurder a.i. vanaf 13-10-2022	n.v.t.	n.v.t.	0	0

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, 15 juni 2023

V. Eussen | Directeur-bestuurder a.i.

J. de Wolf | Directeur-bestuurder a.i.





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

De risicobereidheid bepaalt mede hoe wij willen omgaan met risico's. 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 zeer 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.



Beheersing van risico's

Ons risico register is opgebouwd op basis van de Naris systematiek. Op basis van de strategische doelen en randvoorwaarden in het Ondernemingsplan zijn de risico's in beeld gebracht en de mitigerende maatregelen benoemd. Elk risico wegen we op de kans dat het zich voor kan doen (in de huidige situatie), waarbij we rekening houden met de (bestaande) beheersmaatregelen. De hoogte van het risico is een combinatie van de kans en de impact. Die hoogte bepaalt of Servatius bereid is om het risico te accepteren. Als het risico niet acceptabel is, nemen we maatregelen om toe te werken naar een lagere kans en/of een lagere impact op de financiën en bewoners.

Voor de operationele processen zijn KPI's met bijbehorende normen opgesteld. Hier wordt in de periodieke rapportages over gerapporteerd inclusief eventuele afwijkingen.

Voor het financieel toetsingskader zijn voor de meerjarenbegroting eigen normen bij de financiële ratio's vastgesteld. Deze zijn een afgeleide van de externe normen van AW en WSW.



Organisatie van risicomanagement

Binnen Servatius is een risk board geformeerd. Dit bestaat uit het bestuur, de leden van het Management Team, de risicomanager en de internal auditor. Alle strategische risico's zijn toegewezen aan de leden van de risk board. De risico houders zijn verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's die gekoppeld zijn aan de processen en/of projecten binnen hun portefeuille.

De risicomanager faciliteert het proces en bespreekt ten minste drie keer per jaar de strategische risico's en nieuwe maatschappelijke, politieke en economische ontwikkelingen met de risk board en eenmaal per jaar met de Raad van Commissarissen.

De internal auditor voert gevraagd en ongevraagd controleopdrachten uit. Hiermee geeft hij op onafhankelijke en objectieve wijze aanvullende zekerheid. Het managementteam bespreekt alle controleopdrachten. De uitkomsten delen we met de RvC. De adviesopdrachten leiden tot een betere beheersing doordat we risico's en lacunes in kaart brengen, verbetermogelijkheden aandragen en hieraan gekoppelde verbeterplannen monitoren. Het draagt daardoor bij aan het realiseren van onze doelstellingen op een efficiënte, effectieve en rechtmatige manier.

Verantwoording

In 2022 is ieder tertiaal via de periodieke rapportages gerapporteerd over de ontwikkeling van de strategische en operationele risico's.



5.2 Risicomanagement in 2022

In onderstaande tabel staan de risico's van 2022 die als hoog geclassificeerd zijn. Per risico is de kans en de impact opgenomen. De kans als de impact zijn van vóór de genomen beheersmaatregelen. De beheersmaatregelen zijn ook opgenomen in de tabel. Deze top risico's maken onderdeel uit van een uitgebreid risicoregister.

Risico	Kans	Impact	Maatregelen
Segregatie in wijken	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Sociale kaart Veerkrachtkaart Doorontwikkeling Housing loket (kwetsbare doelgroepen) Leefbare wijkaanpak Gericht inplaatsen Inzet Bewonerskrachten
Samenwerking netwerkpartners onvoldoende waardoor resultaten uitblijven	Gemiddeld	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Wederkerige Prestatieafspraken Prioritering activiteiten Uitvoeringsagenda Effectieve overlegstructuur
Financiële problemen bewoners door onbetaalbare Woonlasten	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Verduurzaming woningbezit (met focus op EFG labels) Passend toewijzen conform wetgeving Budgettool TiL (woonlasten quote monitor) Inzet instrumenten zoals Voorzieningenwijzer Inzet energiecoaches Samenwerken met netwerkpartners (Kredietbank, corporaties, Trajekt, gemeente) Nieuwe wetgeving aangaande verantwoordelijkheid/regie gemeente schuldhulpverlening SlimWonen App
Onvoldoende basiskwaliteit woningbezit	Midden	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Implementatie kwaliteitsbeleid Aftersales bij mutatiewoningen Goede MJOB Realisatie planmatig onderhoud en renovatie conform begroting
Onvoldoende toekomstbestendigheid woningportefeuille	Midden	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Actueel portefeuilleplan Norm Realisatiegraad projecten Inzicht in en sturen op efficiency ratio
Cyberincidenten	Midden	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Awareness in organisatie Informatiebeveiligingsbeleid SLA's met leveranciers
Concurrentiepositie arbeidsmarkt	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Analyse Arbeidsvoorwaardenpakket Ontwikkelmogelijkheden huidige werknemers vergroten d.m.v. loopbaantrajecten en Interne carrièremogelijkheden Onderscheidend vermogen vergroten door o.a. corporate identity Recruitment als onderdeel van W&S procedures
Disbalans tussen opgaven en middelen	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Doorrekening financieel kader bij opstellen kaderbrief begroting Het maken van scenarioanalyses bij MJB (Monte Carlo scenario's) Intensivering samenwerking met netwerkpartners: wederkerige afspraken
Stijgende bouwkosten	Hoog	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Sterke positie inkoopadviseur Actueel inkoopbeleid Relatiemanagement en raamovereenkomsten Monitor prijsstijgingen/markontwikkelingen Onderzoeken (alternatieve) woonconcepten



Doorkijk 2023

In 2023 komt ons nieuwe Ondernemingsplan gereed. De risicomanager zal op basis van de nieuwe strategieën het risico register opnieuw opbouwen. Waarbij nog meer aandacht uitgaat naar de risicobereidheid. De risicobereidheid wordt in beeld gebracht op basis van een vragenlijst die door de leden van de Risk board en de leden van de RvC wordt ingevuld.

Tevens wordt onderzocht of en in welke vorm het proces ondersteund kan worden door gebruik te maken van een module die past bij de wijze waarop Servatius haar risicomanagement heeft georganiseerd.

Integriteit en risico op fraude

Servatius heeft integriteit en het tegengaan van fraude hoog in het vaandel staan. Alle medewerkers hebben de integriteitscode van Servatius ontvangen en geaccordeerd. Deze is ook vermeld op onze internetsite. Naast het hebben van een integriteitscode, kent Servatius ook een klokkenluidersregeling. In het verslagjaar zijn er geen meldingen over misstanden geweest en is geen gebruik van de regeling gemaakt.

Bij de inrichting van onze processen en procedures hebben we rekening gehouden met het voorkomen van fraude. De risico's rondom fraude en niet integer handelen zijn in kaart gebracht. We beoordelen deze risico's periodiek en treffen waar nodig aanvullende maatregelen waarbij de frauderisico's ook onderdeel uitmaken van ons risicomanagement.

In onze operationele processen zijn diverse beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, specifiek bij het betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten. Verder hebben we een fraude self assesment gedaan. Op basis daarvan hebben we een inschatting gemaakt van de frauderisico's, de mogelijke impact op de organisatie en de interne beheersing van deze risico's.



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 audits uitvoeren op de processen en het voldoen aan de AVG-regelgeving.

Fraude

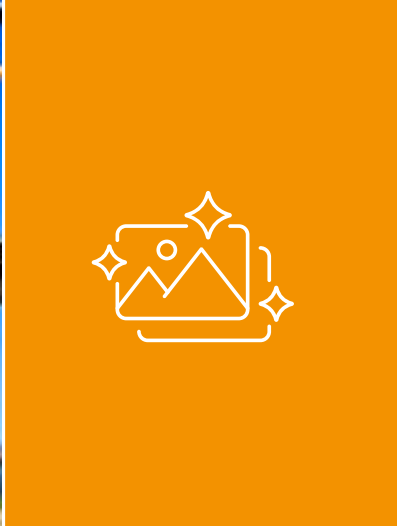
In het kader van Fraude governance heeft de internal auditor de toetsing van de mogelijke specifieke fraudegevoelige processen/activiteiten en de werking van de interne beheersingsmaatregelen geïntegreerd in zijn reguliere Interne Auditplan. Hij heeft vastgesteld dat er in het verslagjaar geen frauduleuze handelingen en transacties hebben plaatsgevonden.

Bij de controles is met name bijzondere aandacht uitgegaan naar:

- mogelijke vreemde afwijkende bank- en kastransacties;
- onrechtmatige inkoopfacturen en het ontbreken van offertes;
- oneigenlijke personeelsdeclaraties;
- valse betaalverzoeken;
- ongeoorloofde wijzigingen van bankrekeningnummers van leveranciers;
- onvolledig onderbouwde betalingen aan bewoners 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.

Tevens hebben de MT leden aan de hand van de 'PWC Fraud, Bribery and Corruption selfassessment' een geactualiseerde inschatting van het frauderisico en de beheersing hiervan bepaald.

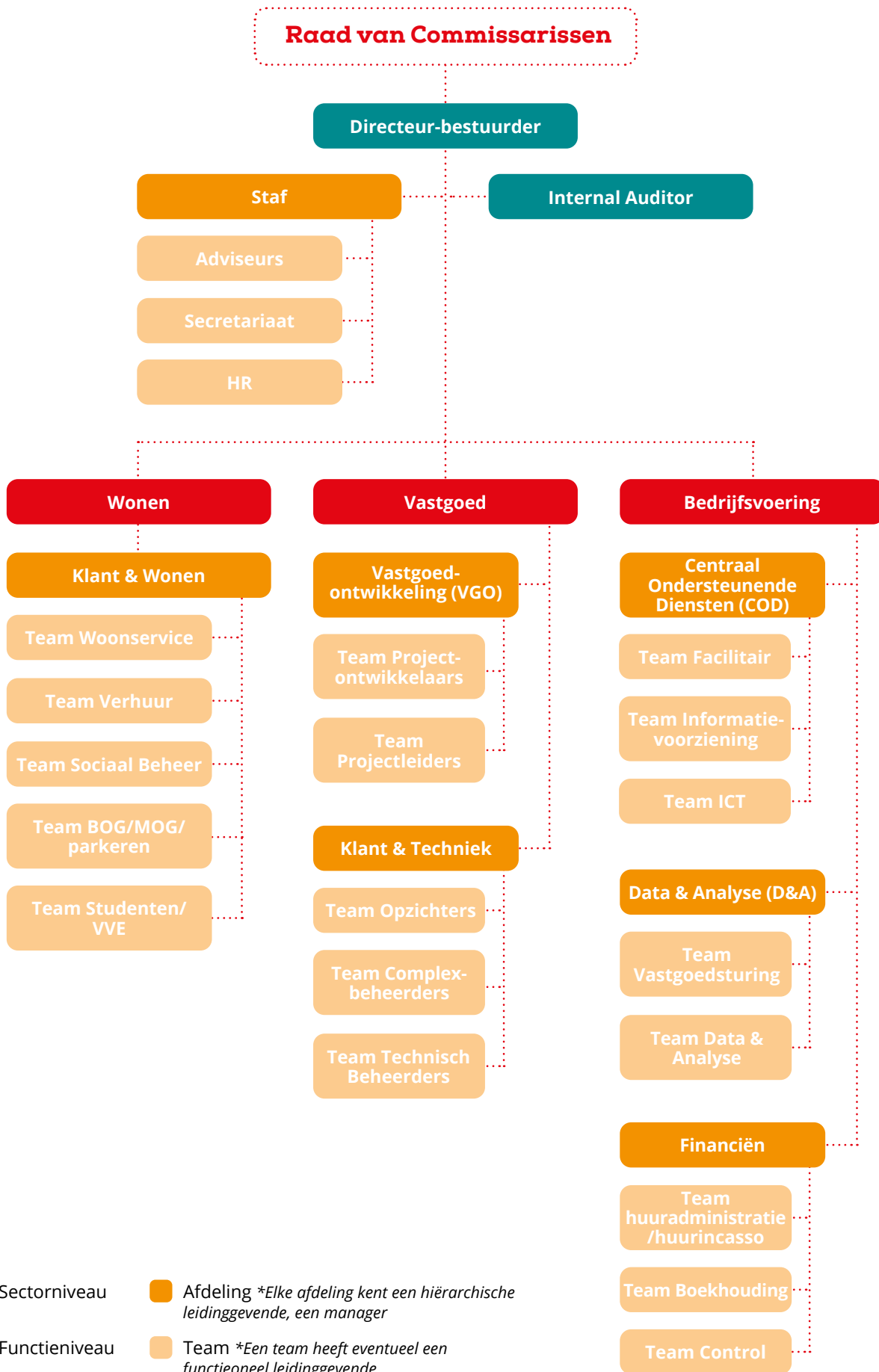




6. Organisatie



Organogram



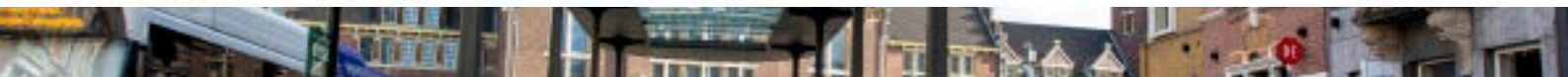
- Sectorniveau
- Afdeling *Elke afdeling kent een hiërarchische leidinggevende, een manager
- Functieniveau
- Team *Een team heeft eventueel een functioneel leidinggevende

In 2022 had Servatius (gemiddeld)
103 werknemers

	2022	2021
Bestuur en Staf	16	19
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	8	7
Klant & Wonen	28	24
Klant & Techniek	21	25
Totaal	103	105

In 2022 is de nieuwe afdeling bedrijfsvoering gestart. Feitelijk is dit een samenvoeging van Financiën en Data & Analyse. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers hierop aangepast.





LevelUp! ontbijt

Na een gezellige ochtend staan wij weer meer in verbinding met elkaar. Een geslaagde ochtend met een grote opkomst.

De komende tijd organiseert LevelUp! een aantal activiteiten. Waarom? Omdat we de afgelopen tijd vanwege de pandemie veel leuke, laagdrempelige activiteiten hebben moeten schrappen. Tijdens de pandemie zijn er ook best veel nieuwe collega's gestart. LevelUp! vond het hoog tijd om eens op een informele manier met elkaar in gesprek te komen. #SamenDoen



6.1 Interne ontwikkelingen

Privacy awareness

Security-incidenten maken deel uit van ons dagelijks leven. Het is belangrijker dan ooit om onszelf te 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, hebben we twee e-learnings ontwikkeld: Privacy Awareness en Cyber Security Awareness. Deze e-learnings zijn verplicht voor alle medewerkers.

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.

SharePoint

Binnen Servatius is het DMS SharePoint Online hét systeem waar veel informatie geborgen is. SharePoint Online werd steeds meer gebruikt naarmate het jaar 2022 vorderde. Hierdoor komen steeds meer vragen naar boven over het gebruik van SharePoint. Om structureel en inzichtelijk ondersteuning te bieden zal er in 2023 een PVA geschreven worden waarbij betrokkenheid en verantwoordelijkheid van MT en de gehele organisatie essentieel is, waarbij SharePoint-Online duidelijke bestaande werkprocessen ondersteunt en niet bepaalt.

Contract en leveranciersmanagement

In 2022 is een nieuw contract- en leveranciersmanagementsysteem (CLM) geïmplementeerd. Het doel met het werken met een CLM is om meer te gaan sturen op evaluaties met leveranciers en vanuit spend-analyses te analyseren of er 'slimmer' ingekocht kan worden. Daarnaast gaat Servatius in 2023 een aanbestedingsplatform uitrollen, dit als voorbode om te voldoen aan de Europese aanbestedingswet -en regelgeving.



LevelUp!

We zijn bewust bezig met onze cultuur en ons gedrag. Daarbij is het kernthema: elke dag een beetje beter. Het is belangrijk dat je als organisatie kunt vertellen waar je voor gaat en staat, waar je kracht ligt en wat je uniek maakt. Op die manier weet de buitenwereld precies wat ze van de organisatie mag verwachten. Servatius wil een 'high performance organisatie' worden. LevelUP! is een groepje enthousiaste medewerkers dat hierbij helpt.

Wisseling van de wacht

Eind 2022 ging de directeur-bestuurder met pensioen. Per 1 juli 2023 is de vacature van directeur-bestuurder vervuld. Onze directeur Vastgoed en directeur Bedrijfsvoering nemen als interim bestuur tot die tijd de honneurs waar.



Michel Janssen
Vicevoorzitter OR

Youssef el Otmani
Voorzitter OR

Judy Leurs
Secretariaat OR

**In de OR
nemen deel:**

Lambert Ubachs
Lid, penningmeester
en lid Arbocommissie

Joyce Drummen
Lid OR en lid werkgroep
communicatie

Chetty Henriquez
Lid OR en lid Arbocommissie

6.2 Ondernemingsraad

De OR is nauw betrokken bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en bij de benoeming van twee nieuwe RvC-leden. Ook bij de verschuiving van de afdeling D&A naar de nieuwe afdeling Bedrijfsvoering was de OR een belangrijke gesprekspartner. Intensief was ook het traject van de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E).

Daarnaast heeft de OR in 2022 ook aandacht besteedt aan de volgende onderwerpen:

- Medewerkers motiveren te blijven leren;
- Vacatures;
- De werkkostenregeling;
- P-rapportages;
- Strategische personeelsplanning;
- Ontwikkelingen project studentenhuysvesting.

Bereikt 2022

De OR heeft overeenstemming bereikt met de directie over de secundaire arbeidsvoorwaarden.

Doorkijk 2023

De onderwerpen die op de OR-agenda staan zijn:

- De werkdruk;
- Het parkeerbeleid;
- CAO-woondiensten (generatiepact en hybride werken);
- Verkiezingen.

6.3 Aantrekkelijke werkgever

Meer dan ooit tevoren is er sprake van een gespannen arbeidsmarkt. Een ontwikkeling die veel bedrijven raakt en dus ook Servatius. Het gevolg hiervan is dat het steeds moeilijker wordt om vacatures in te vullen met kwalitatief goede kandidaten.

In 2022 heeft een analyse plaatsgevonden in hoeverre we, op het gebied van arbeidsvoorwaarden, een aantrekkelijke werkgever zijn. Het spreekt voor zich dat aantrekkelijk werkgeverschap zich niet alleen uit in arbeidsvoorwaarden. We bieden ook voldoende opleidingsfaciliteiten en uitdagende projecten. Met de uitstroom van medewerkers krijgen zittende medewerkers ook de gelegenheid om door te stromen en zich verder te ontwikkelen.





7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC of raad) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij in 2022 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden.

.....

Een terugblik op 2022:

2022 was voor Servatius in meer opzichten een bewogen jaar: zowel een jubileumjaar als een transitiejaar. Na een moeilijke periode voor huurders en medewerkers door COVID-19, konden gelukkig in de loop van het jaar de werkzaamheden weer op volle kracht hervat worden. Er was weliswaar tijdens de COVID-19-periode gestaag doorgewerkt, vaak vanuit huis, maar de fysieke werkzaamheden aan de woningen hadden toch wel op een lager pitje gestaan. Maar de COVID-19-crisis was amper voorbij of de oorlog in de Oekraïne brak uit, met opnieuw de nodige gevolgen voor de huurders en Servatius: de energieprijzen gingen fors omhoog, waardoor veel huurders extra kosten moesten maken voor gas en elektra. De prijzen van bouwmaterialen stegen ook behoorlijk, waardoor de renovatie- en nieuwbouwprojecten duurder uitpaktten voor Servatius. Dus weer nieuwe tegenvallers.

De take-off van deze op zichzelf nare ontwikkelingen waren overigens wel dat de medewerkers van Servatius zich flexibel hebben getoond en inmiddels een goed evenwicht hebben ontwikkeld tussen thuiswerken en werken op kantoor. Complimenten daarvoor aan medewerkers, ondernemingsraad en bestuurders die daarover passende en langdurige werkafspraken hebben gemaakt. Een andere take-off is dat de verduurzaming en de kwaliteit van de woningen (met name isolatie en aanbrengen van zonnepanelen) extra aandacht en impuls hebben gekregen. Dat komt zowel de portemonnee van de huurders als de waarde van de woningen ten goede. Op 7 oktober is uitgebreid stilgestaan bij het 120-jarig jubileum van Servatius. Samen met medewerkers en vrijwilligers is gevierd dat Servatius niet alleen de één na oudste woningcorporatie van Nederland is, maar ook dat Servatius springlevend is en klaar staat voor de toekomst.

De komst van een nieuw kabinet in Den Haag is ook niet ongemerkt aan Servatius voorbijgegaan. De nieuwe minister presenteerde een ambitieus plan met Nationale Prestatieafspraken en Servatius heeft met hem, samen met de collega-corporaties in Maastricht, de gemeente Maastricht en de provincie Limburg inmiddels een "WoonDeal" gesloten over hoe de doelstellingen van dat plan de komende jaren gerealiseerd gaan worden. De lat ligt hoog, temeer omdat er voortdurend gebalanceerd moet worden tussen beschikbaarheid (nieuwbouw), kwaliteit & verduurzaming (renovatie en isolatie), leefbaarheid en betaalbaarheid. Iedere Euro kan maar één keer uitgegeven worden en de uitdaging is om een evenwicht te vinden dat tegemoetkomt aan de wensen en ook op zowel korte als lange termijn financieel verantwoord is en blijft. Het voordeel dat leek te ontstaan door afschaffing van de verhuurdersheffing is alweer verdampt door hogere materiaal- en loonkosten en de aftopping van de huurverhoging.

Servatius heeft het afgelopen jaar een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten succesvol afgerond en opgestart. Tussenrapportages en evaluaties laten zien dat dit voortvarend, verantwoord en vooral ook in goede samenspraak met huurders heeft plaatsgevonden. Ook verdient het bijzondere aandacht dat Servatius uitblinkt in bewonersparticipatie en wat dat betreft een paradepaardje is en een voorttrekkersrol vervult in Nederland. Collega-corporaties uit het hele land komen kijken hoe Servatius dat organiseert en daarvoor verdienen de organisatie en vrijwilligers complimenten.

Een belangrijk proces dat in 2022 in gang is gezet is het opstellen van het nieuwe meerjarige ondernemingsplan (lees: strategisch plan). Dat is zowel qua proces als qua inhoud volgens het boekje verlopen. Er zijn intensieve sessies geweest met stakeholders en er zijn goede projecties geweest op mogelijke scenario's en keuzes.

Indachtig de Nationale Prestatie Afspraken, de Stadsvisie 2040 van de gemeente Maastricht en de te verwachten ontwikkelingen in demografie, huizenmarkt, huurderspopulatie en (bouw-) technieken, is Servatius tot een afgewogen en stevig plan gekomen, waarmee het vol vertrouwen de komende jaren verder kan. In het oog springt dat er meer geïnvesteerd gaat worden in het middensegment, niet alleen om ook de politieagent, de verpleegster en de leraar een betaalbare woning te kunnen bieden, maar vooral ook om de mix in woningen in wijken te versterken en daarmee ook de sociale cohesie van wijken, hetgeen alle huurders ten goede zal komen. In dat licht geeft Servatius nadrukkelijk invulling aan haar kernwaarden betrokken, verbindend en ondernemend.

In 2022 vond ook een wijziging plaats van de bezetting aan de top: twee interim-bestuurders uit eigen geleding hebben in oktober het bestuurderstokje zolang overgenomen en de bedrijfsvoering voortvarend opgepakt, zodat de inmiddels geworven beoogde nieuwe bestuurder per 1 juli 2023 de leiding weer kan overnemen.

Hij kan dan uitvoering gaan geven aan het nieuwe Ondernemingsplan en samen met het managementteam prioriteiten stellen, accenten leggen en de planning verder invullen. Servatius staat meer dan ooit midden in de samenleving en zoekt ook meer dan voorheen de samenwerking



7.2 Rol raad van commissarissen

De raad bekleedt diverse rollen. Zij 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 zij de werkgeversrol richting de bestuurder. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Servatius elke vier jaar laat uitvoeren.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Servatius en verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. De statuten en het reglement zijn te vinden op www.servatius.nl.



De raad werkt met drie afzonderlijke adviescommissies:

Een *auditcommissie*, een *vastgoedcommissie* en een *remuneratiecommissie*. De commissies vergaderen regelmatig fysiek of digitaal en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming blijft echter de taak van de RvC 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.

Auditcommissie

De auditcommissie is één van de drie adviescommissies voor de RvC en wordt bijgestaan door de internal auditor. De directeur-bestuurder, de directeur bedrijfsvoering en de accountant (op afroep) waren aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten en onderwerpen te bespreken. De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde financiële prestaties en risico's. Ook houdt de Auditcommissie toezicht op de rol en het functioneren van de internal auditor en de relatie met de externe accountant. Indien aan de orde adviseert de Auditcommissie de RvC over de benoeming van de externe accountant.

Agendapunten auditcommissie in 2022:

Ter informatie

- Vragenlijst AFM/CEAOB
- Management Letter PWC 2022
- Voortgangsrapportage en verantwoording uitgevoerde Interne Controles jan. t/m aug. 2022

Ter advisering

- Jaarrekening Woningstichting Servatius 2021
- Jaarrekening Servatius Ontwikkeling BV 2021
- Jaarrekening BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius 2021
- Jaarverslag 2021
- Concept accountantsverslag PWC 2021
- Concept controleverklaring PWC 2021
- Opvolging bevindingen management letter/accountantsverslag
- Voorstel aanpassing procuratiereglement (opzichters)
- Controleplan 2022 Woningstichting Servatius
- Presentatie Meerjarenbegroting
- MJB Servatius 2023-2027

Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie adviseert de RvC omtrent activiteiten met betrekking tot vastgoedontwikkeling en –sturing. Dit omvat de activiteiten met betrekking tot investeringen in vastgoed en de ontwikkeling van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

De vastgoedcommissie legt verantwoording af aan de RvC. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door de vastgoedcommissie.

Agendapunten vastgoedcommissie in 2022:

Ter informatie

- Stand van zaken verduurzaming/renovatie St. Teunisstraat
- Stand van zaken besluit start uitvoering Askalonstraat
- Besluit start uitvoering Veliahof
- Gevolgen voor de bouw als gevolg van macro economische ontwikkelingen
- Evaluatie Hoolhoes
- Evaluatie Mariaberg

Ter discussie

- Start ontwikkeling Mosa Porselein - deel 2

Ter advisering

- Start Ontwikkeling Mosa Porselein - deel 1
- Voortgang transformatieopgave 2022 en generieke goedkeuring renovaties en verduurzaming MJB 2023-2027
- Start initiatieffase Skaeve Huse Malberg
- Start initiatieffase dak- en thuislozen opvang (DNO)
- Start initiatieffase Heerderweg
- Start sloop en start uitvoering 14 hofwoningen – Tillystraat

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie ondersteunt bij de werkgeversrol van de RvC 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 2022 heeft deze adviescommissie de wervings- en selectieprocedure voor de nieuwe bestuurder opgestart en uitgevoerd. Verder heeft de commissie ook de RvC zelfevaluatie geïnitieerd, de bezoldiging voor RvC leden en (interim) bestuurder(s) voorbereid, het benoemingsbesluit interim bestuurders voorbereid, voortgangs- en beoordelingsgesprekken met (interim) bestuurder(s) gevoerd en het dienstverband van inmiddels oud-bestuurder G.H. Weenink afgewikkeld.



7.3 Toezichtkader

De toezichtvisie geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De toezichtvisie sluit aan bij de principes van de Governancecode woningcorporaties.

.....

In het toezichtkader (2019) heeft de raad uitgewerkt hoe de toezichtvisie in de praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Servatius, en omvat het geheel van spelregels dat de RvC bij het uitvoeren van haar taken volgt. Het kader bestaat uit een externe component (geheel aan wetten en regels van o.a. Woningwet, AW, WSW, VTW en Aedes) en een interne component (interne statuten, reglementen, plannen en jaarstukken).

Het toetsingskader (2019) beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden, gericht op de maatschappelijke koers en het waarborgen van de (financiële) continuïteit. Het toetsingskader is gebaseerd op het ondernemingsplan. In dit kader worden de belangrijkste (strategische) ambities en doelstellingen vastgelegd, inclusief bijbehorende normen en daaraan verbonden kritische prestatie indicatoren. Door op deze manier te werken, geeft het toetsingskader aan wanneer een besluit wel of niet moeten worden vastgesteld en/of goedgekeurd.



7.4 Governance

De Governancecode Woningcorporaties 2020 geeft richtlijnen voor transparant bestuur en toezicht. Dit geeft richting aan de manier waarop de RvC verantwoording aflegt over de resultaten. De code heeft vijf principes die elkaar aanvullen en als geheel moeten worden gezien.

Principe 1

Staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop als het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Principe 2

Behandelt de manier waarop bestuur en RvC aangesproken kunnen worden op resultaten.

Principe 3

Beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.

Principe 4

Behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbenden.

Principe 5

Besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De RvC onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

Ten aanzien van governance werden in 2022 het procuratiereglement en bestuurreglement geactualiseerd. RvC lid mevrouw A.M.J. van Atteveld is herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Toezicht op strategie

De maatschappelijke doelen van Servatius worden in samenspraak met bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden gesteld. De RvC 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 ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. De RvC houdt tevens toezicht op de structuur van verbindingen en vennootschappen.

In 2022 speelden onder andere de volgende onderwerpen:

- Ondernemingsplan; gelet op interne en externe ontwikkelingen wordt het ondernemingsplan herijkt. De RvC levert actief input voor het nieuwe ondernemingsplan. Eind 2022 werd een eerste concept van 'het verhaal van Servatius' met de RvC besproken. De RvC gaf het bestuur aandachtspunten en suggesties mee. Medio 2023 zal het nieuwe ondernemingsplan door de RvC goedgekeurd worden.
- Portefeuillestrategie; in juli 2022 heeft de directeur-bestuurder met de RvC van gedachte gewisseld omtrent een aantal uitdagingen aangaande Vastgoedsturing. Op strategisch niveau zijn de uitgangspunten voor de actualisatie van het portefeuilleplan besproken. Het geactualiseerde portefeuilleplan wordt medio 2023, als bijlage van het nieuwe ondernemingsplan, opgeleverd;
- Bod prestatieafspraken; het bod dat Servatius doet op de prestatieafspraken voor Maastricht en Eijsden-Margraten wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd;
- Periode rapportages; middels de drie periode rapportages is de RvC uitgebreid geïnformeerd over de (stand van zaken van de) uitvoering van de strategie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In december heeft de RvC de begroting 2023-2027 goedgekeurd. Servatius heeft de eerstkomende jaren voldoende financiële ruimte om te voldoen aan haar maatschappelijke opgaven zoals het renoveren, verduurzamen en bouwen van betaalbare huurwoningen. De opgave (ambitie) en beschikbare middelen zijn op de (middel)lange termijn echter niet in balans. Er is sprake van een dilemma tussen de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van huurwoningen.

Er wordt de komende jaren meer geld vrijgemaakt voor onderhoud. Ook met de renovatie- en verduurzamingsprojecten zijn we aardig op stoom. Dit vraagt de komende jaren om een uitbreiding van het leningvolume. De kern van het probleem betreft de ontwikkeling van de kasstromen. De uitgaven als gevolg van onderhoud, renovaties, verduurzaming, herstructureringen (sloop/nieuwbouw) en de fiscale lasten (vennootschapsbelasting/ATAD) stijgen veel harder dan de huuropbrengsten. Dit geldt voor de gehele corporatiesector. De raad blijft de ontwikkelingen rondom Opgaven & Middelen met aandacht volgen.

De RvC heeft onder andere aan de hand van drie perioderapportages toezicht gehouden op de realisatie van de begroting van 2022. In deze rapportages wordt ook de voortgang van de strategische, tactische en operationele doelstellingen omschreven, zowel op financieel als niet-financieel vlak.

Zo heeft de RvC o.a. vragen gesteld over de oplopende onderhoudsbegroting, de beperkte uitnutting van het opleidingsbudget, de klanttevredenheid en het 'boeien & binden' (langjarig) van goed gekwalificeerde medewerkers.

Bij het financiële toezicht is een belangrijke (input)rol weggelegd voor de internal auditor en de externe accountant. Met hen heeft frequent overleg plaatsgevonden (o.a. over de jaarrekening, het accountantsverslag, de managementletter, de uitkomsten van de interimcontroles en de bevindingen van de internal auditor).



Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Servatius zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. 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 RvC houdt toezicht op die transformatie. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen het financiële en maatschappelijke rendement.

De maatschappelijke prestaties worden met de voltallige raad besproken en niet voorbereid in één van de commissies. Het gaat hier immers om de kernactiviteiten van Servatius.

De RvC liet zich door het bestuur informeren over onder andere de resultaten van de Aedes-benchmark. Ook de prestatieafspraken zijn met de raad besproken. Conform de Woningwet moet Servatius jaarlijks vóór 1 juli de voorgenomen activiteiten opgeven voor alle gemeenten waar ze bezit heeft. Met de RvC zijn in dit kader de voor 2023 verwachte activiteiten, maar ook de ontwikkelingen in de portefeuille besproken.

Toezicht op risicobeheersing

Risico's en het effect daarvan op Servatius, waren een onderwerp voor de RvC. Het risicomanagement van Servatius is gebaseerd op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico's, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beïnvloeden.

Risicomanagement is een vast onderdeel op de agenda's van de RvC en het MT. 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 haar 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. Ook in de periodieke rapportages worden de strategische risico's beschreven en is een risicoparagraaf opgenomen.

De interne riskmanager voert periodiek (drie keer per jaar) gesprekken met de individuele riskboardleden, waarna de uitkomsten worden teruggekoppeld aan de volledige riskboard (dit is het managementteam van Servatius). De geïdentificeerde risico's zijn gekoppeld aan de verantwoordelijke riskboardleden. Periodiek worden de risico's besproken en worden hieraan beheersmaatregelen gekoppeld. Hiervan wordt verslag uitgebracht aan de RvC.

Jaarlijks wordt de riskmanager uitgenodigd voor een overleg met de RvC om zijn bevindingen toe te lichten en input op te halen. Ten aanzien van de aanpak vraagt de RvC aandacht voor onder andere de 'Riskappetite', het toevoegen van wegingsfactoren en de integraliteit van het model (dat een totaal beeld geeft van de 24 business risks en de gevolgde NARIS systematiek). Daarbij is expliciet gesproken over de risico's ten aanzien van samenwerking met netwerkpartners, de positie van Servatius op de arbeidsmarkt en cyber security.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC 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. De RvC had meerdere malen overleg met de externe accountant. Er werd overleg gevoerd over onder andere het accountantsverslag, de managementletter, de jaarrekening, het jaarverslag en het controleplan.





7.5 Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad dient die zo uit te voeren dat Servatius altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn competenties volledig ten dienste van Servatius kan inzetten en de raad zelf zijn toezichtrol kan vervullen.

Wijzigen bestuur

Vanwege het pensioen van directeur-bestuurder Gert Weenink is in 2022 een werving- en selectieprocedure opgestart. Na de eerste selectieronde is besloten een tweede ronde uit te schrijven. In verband met de langere selectieprocedure en het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder, is in oktober 2022 besloten een interim-bestuur aan te stellen om de continuïteit van bestuur te waarborgen. Het voorgenomen besluit voor de benoeming van de interim-bestuurders werd voorgelegd aan de OR en de Aw, die respectievelijk een positief advies en een positieve zienswijze gaven. Met ingang van 13 oktober 2022 werden Vivian Eussen en Jeroen de Wolf voor een periode van maximaal 12 maanden benoemd.

Op basis van de tweede selectieronde heeft de selectiecommissie een kandidaat voorgedragen aan de RvC, waarop de RvC een voorgenomen besluit nam over de benoeming. Van de OR ontving de RvC een positief advies. Ook de Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven. Hierdoor staan alle lichten op groen en daarom zal per 1 juli 2023 de nieuwe directeur-bestuurder benoemd worden.

Invulling werkgeversrol

De RvC 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 2022 heeft de commissie drie keer met de directeur-bestuurder(s a.i.) vergaderd.



Organisatiecultuur en integriteit

De raad hecht waarde aan een integere en open cultuur binnen Servatius. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling vormen hiervoor de basis. Het hebben van een regeling alleen is echter niet voldoende. Het gaat ook, of juist, om de wijze waarop hier in de praktijk invulling aan wordt gegeven. De bestuurder en de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen.

Van alle medewerkers van Servatius wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste organisatiecultuur. Om een beeld te vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder maar ook twee keer per jaar met de ondernemingsraad. Daarnaast ontmoet de raad ook de managers en medewerkers tijdens vergaderingen, bijeenkomsten en het jaarlijks projectenbezoek.

Klankbord

De RvC wil zich niet alleen beperken tot het toezichthouden op het functioneren van het bestuur. Juist in de rol als klankbordgroep wil de RvC waarde toevoegen aan Servatius. De RvC wil daarbij voldoende afstand houden en niet 'op de stoel van de bestuurder zitten'. Wel probeert de RvC via kritische agendering en scherpe reflecties op het gevoerde beleid een waardevol tegengeluid voor de bestuurder te organiseren. In 2022 zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd waarin de RvC vanuit de klankbordrol deelnam. Tijdens de bijeenkomsten is gesproken over studentenhuisvesting, een aantal uitdagingen aangaande Vastgoedsturing en is er een bezoek gebracht aan ons renovatie- en verduurzamingproject Veliahof.

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. Hierdoor staat de RvC met bestuur en management regelmatig stil bij relevante onderwerpen. Dit is een proces waar de RvC veel waarde aan hecht.

7.6 Samenstelling en functioneren

De RvC telt per 31 december 2022 zes commissarissen. Onderstaand overzicht toont per deze datum de samenstelling, persoonlijke gegevens en het rooster van aftreden van de leden van de RvC.

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: lid raad van commissarissen bij Rijnmond Dokters (gezondheidszorg), lid raad van commissarissen bij woningcorporatie Sité en lid raad van toezicht bij onderwijsstichting De Waarden
- 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
- Nevenfuncties: bestuurslid CPO Mechelen
- Benoeming: toegetreden 12/09/2021, einde huidige termijn 12/09/2025

Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden van de raad onafhankelijk zijn, zoals aangeduid in de Governancecode Woningcorporaties. Geen van de leden vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad. In 2022 is geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

Zelfevaluatie

Met externe begeleiding heeft de RvC op 2 februari 2022 haar functioneren over 2021 geëvalueerd:

De volgende onderwerpen zijn tijdens deze bijeenkomst onder andere aan de orde gekomen:

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is gehouden op 23 november 2022 en is (extern) begeleid.

Het eerste deel van deze zelfevaluatie betrof een presentatie over haar boek 'Het on gezegde in de boardroom' en een gesprek hierover in relatie tot het functioneren van de RvC.

Tevens is de vooraf individueel ingevulde schriftelijke vragenlijst besproken over eenieders beeld over het functioneren van de RvC.

In deze bijeenkomst zijn verder de volgende onderwerpen besproken en hierover afspraken gemaakt:

- Afwikkeling dienstverband vorige directeur bestuurder;
- Invulling vacature directeur-bestuurder;
- Onderlinge relatie binnen de RvC;
- Rol Remuneratiecommissie;
- Ondersteuning RvC.



Permanente educatie

Leden van de RvC zijn in het kader van permanente educatie (PE) verplicht om punten te halen. Iedere commissaris diende minimaal 5 studieuren 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	15	5
De heer H.E.H.M. Salemink	8	5
De heer P.A.M. Sampers	16	5
Mevrouw A.M.J. van Atteveld	5	5
Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg	5	5
Mevrouw K.E.A. Lindelauf	26	5

Beloning

De commissarissen ontvangen een vaste honorering voor hun werkzaamheden. Deze vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De honorering voor alle leden van de RvC valt binnen de norm van de beroepsregel van de VTW en voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT). De gegevens over de beloning van de RvC en het bestuur zijn vermeld in de jaarrekening zoals verderop in dit verslag is opgenomen.

Doorkijk 2023

Het komende jaar zet de RvC wederom in op de speerpunten zoals opgenomen in het nieuwe ondernemingsplan, leefbaarheid en participatie, de bouwopgave (renovatie, verduurzaming en nieuwbouw) en aandacht voor de doorontwikkeling van de organisatie. Hierbij houdt de raad aandacht voor onderliggende kwetsbaarheden en uitdagingen voor de sector. Daarnaast zal de RvC een nieuwe directeur-bestuurder benoemen.

Verklaring

De RvC heeft in 2022 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, 15 juni 2023

De heer H.M. Loozen (voorzitter)

De heer H.E.H.M. Salemink

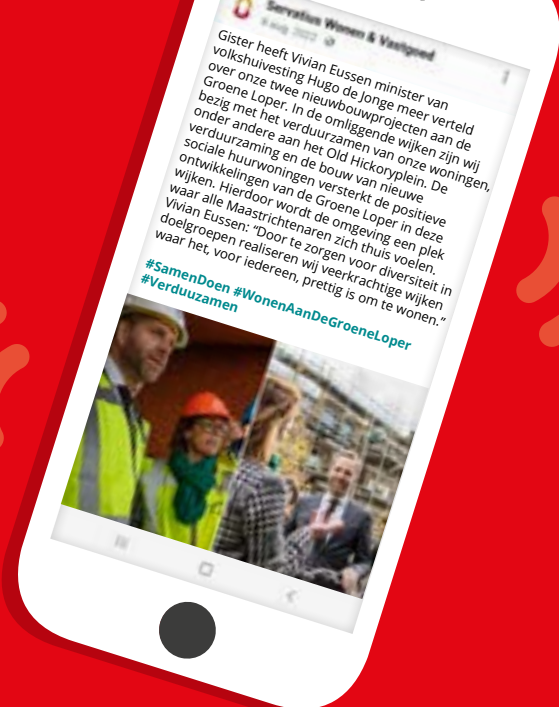
De heer P.A.M. Sampers

Mevrouw A.M.J. van Atteveld

Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg

Mevrouw K.E.A. Lindelauf

Projecten in de media



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 huurder;
- 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/WSW zijn:

Geconsolideerd	Peildatum		
Ratio Aw/WSW	31-12-2022	Norm	Score
Minimum eis			
ICR ratio	3,1	≥1,4	Voldaan
Solvabiliteit	44,7%	≥15%	Voldaan

Maximum eis			
Loan to Value	54,9%	≤85%	Voldaan
Dekkingsratio/ onderpandsratio	20,7%	≤70%	Voldaan

DAEB-tak	Peildatum			Doorkijk*	
Ratio Aw/WSW	31-12-2022	Norm	Score	2023	2027
Minimum eis					
ICR ratio	3,0	≥1,4	Voldaan	2,2	2,4
Solvabiliteit	46%	≥15%	Voldaan	47%	33%

Maximum eis					
Loan to Value	62%	≤85%	Voldaan	61%	73%
Dekkingsratio/ onderpandsratio	23%	≤70%	Voldaan	23%	29%

Niet DAEB-tak	Peildatum			Doorkijk*	
Ratio Aw/WSW	31-12-2022	Norm	Score	2023	2027
Minimum eis					
ICR ratio	16,9	≥1,8	Voldaan	15,5	27,9
Solvabiliteit	90%	≥40%	Voldaan	90%	90%

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

*) De cijfers van de doorkijk zijn gebaseerd op de begroting 2023-2027. Hierbij merken we op dat de huidige ontwikkelingen en marktomstandigheden waarschijnlijk een negatief effect zullen hebben op met name de LTV.

Kasstromen en financieringsbehoefte

In de meerjarenbegroting 2023-2027 is rekening gehouden met een bestendig verdienmodel. Dit betekent dat Servatius met zijn saldo operationele kasstromen (huren -/- operationele uitgaven) aan al haar financieringsverplichtingen (rente) kan voldoen. Daarnaast streeft Servatius er naar om de investeringen in renovatie en verduurzaming van bestaand bezit uit haar operationele kasstromen te bekostigen. Hierdoor houdt Servatius het bezit kwalitatief op orde zonder dat daar additionele financiering voor wordt aangetrokken.

Ondanks het vervallen van de verhuurderheffing kunnen we deze ambitie niet volledig waarmaken. Overheidsingrijpen heeft de afgelopen jaren een steeds grote impact op onze sector. Diverse landelijke ontwikkelingen maken een toekomstige continue kasstroom onzeker. Het risico van ingrijpen in de huurprijsstelling door de overheid wordt steeds groter.

Dit betekent dat Servatius op steeds meer borden tegelijkertijd moet schaken: de huurinkomsten stijgen beperkt, de kosten stijgen met de inflatie explosief (het voordeel van het wegvallen van de verhuurdersheffing wordt al opgesoupeerd door de kostenstijgingen), we willen versnellen met de verduurzaming en het Rijk heeft ons de opdracht gegeven meer te bouwen. Op korte termijn kan Servatius nog gebruik maken van haar financieringsruimte 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 2023 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa €390 (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 2022.

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 2/3e van de woningportefeuilles volledig getaxeerd en 1/3e van de woningportefeuille via een 2e markttechnische update. Een taxateur heeft de MOG/BOG/ZOG portefeuille deels volledig getaxeerd alsook een 1e markttechnisch update.

De portefeuille voor parkeren en woonwagens is volledig getaxeerd. De totale waarde van de portefeuille is nagenoeg gelijk gebleven op €1,638 miljard met een stijging van €195.967, ondanks dat er 111 nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd aan de portefeuille is deze minimaal gestegen met €1,9 miljoen van €1,589 miljard naar €1,591 miljard. De gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid bedraagt voor 2022 €157.981. Dit is een lichte daling in vergelijking met 2021 toen de gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid nog €159.556 bedroeg. De woningmarkt in 2022 is volatiel. Lieten Q1 en Q2 nog een voortzetting zien van de gespannen woningmarkt in 2021, Q3 en Q4 laat voornamelijk de negatieve gevolgen zien van macro economische ontwikkelingen. Inherent hieraan zijn de stijgende inflatiecijfers, energieprijzen en bouwkosten als gevolg van gebrek aan personeel en grondstoffen. Deze ontwikkelingen hebben negatieve gevolgen gehad op de parameters waarmee de marktwaarderingen worden bepaald. Het feit dat de woningmarkt wel nog steeds oververhit is, zijnde hogere vraag dan aanbod, laat zich wel terugzien in de gestegen leegwaarden van de woningen.





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 2022 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.

2022	Beschikbaarheid	Betaalbaarheid	Kwaliteit	Beheer	
Marktwaarde verhuurde staat ultimo 2022 = 100% € 1.638.107.020	+6,7%	-26,9%	-35,8%	-5,1%	Maatschappelijke bestemming = 61,1% € 1.001.474.353
					Beleidswaarde ultimo 2022 = 38,9 % € 636.632.667

De beleidswaarde is in 2022 gedaald naar €637 miljoen, waar deze in 2021 nog €822 miljoen bedroeg. De daling is het gevolg van een nagenoeg gelijk blijvende marktwaarde en voornamelijk toenemende onderhoudskosten (kwaliteit) en negatieve macro economische ontwikkelingen voortvloeiende uit de oorlog in Oekraïne, zoals schaarste aan capaciteit bij aannemers, schaarste aan materialen alsmede stijgende energielasten. Percentueel zijn de totale afslagen in 2022 61,1% tegen 50% in 2021. De afslagen laten de volgende ontwikkeling zien.

Stap 1 Beschikbaarheid (doorexploiteren)

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 2022 door met een stijging van +2% naar +6,7%. Deze trend zet door vanwege een verdere stijging van de overdrachtsbelasting, 8% naar 9% en het feit dat de waarderingen in het doorexploiteren verder toe groeit naar de uitpond waardes.

Stap 2 Betaalbaarheid (huurbeleid)

Om de woningen betaalbaar te laten zijn voor onze doelgroep, vragen we niet de hoogst mogelijke huur. Dit leidt met 27% tot de op een na grootste afslag op de marktwaarde. Deze procentuele afslag is ten opzichte van vorig jaar minimaal veranderd.

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 van onderhoud fors toegenomen met bijna 13%-punten. Hoge inflatie speelt een belangrijke rol in de stijging van de onderhoudslasten. Daarnaast is de onderhoudsbegroting in 2022 aangepast; met name zijn er meer kosten ingerekend voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten (BKT`s).

Hiermee wil Servatius de leefkwaliteit voor de huurders verhogen. In 2023 zijn de 1e indicaties zichtbaar dat er een lagere participatie is voor wat betreft deelname aan vervanging van BKT`s. Ten behoeve van de begroting 2024 zullen wij dit nader analyseren en een heroverweging maken van enkele onderdelen van ons meerjaren-onderhoudsbeleid. Dit kan ertoe leiden dat de afslag Kwaliteit in 2023 lager zal gaan uitvallen.

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 5% nagenoeg gelijk gebleven aan vorig jaar.

8.4 Financiële jaarresultaten

Servatius tekent voor 2022 een verlies op van €26,0 miljoen (2021: winst €159,5 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 de loop van 2022 gewijzigd hetgeen zijn weerslag heeft op de waardering van het vastgoed. Hierdoor heeft een afwaardering op het vastgoed in exploitatie plaatsgevonden van €28,8 miljoen (2021: stijging €179,5 miljoen). Dit na meerdere jaren van forse stijgingen in de marktwaarde verhuurde staat.

In 2022 hebben daarnaast voor negatief €18,7 miljoen (2021: negatief €31,5 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 stabiel met een positief resultaat van €31,7 miljoen (2020: €31,5). Binnen dit stabiele resultaat hebben er wel wijzigingen plaatsgevonden. De belangrijkste wijzigingen zijn een stijging van de huuropbrengsten met €1,0 miljoen; een stijging van lasten verhuur en beheeractiviteiten met €0,6 miljoen; een stijging van de onderhoudslasten met €1,4 miljoen; daling van de overige directe operationele lasten met €1,3 miljoen, met name veroorzaakt door het wegvallen van de verhuurderheffing in 2022 (af te dragen verhuurderheffing is volledig verrekend met kortingen verhuurderheffing).

De overige organisatiekosten dalen fors, met name door het wegvallen van de in 2021 betaalde volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (€5,5 miljoen).

Belastingen zijn omgeslagen in een bate van €1,5 miljoen (2021: last €5,4 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door mutaties in belastinglatenties. Met name de latentie inzake verliescompensatie neemt toe, voornamelijk veroorzaakt door het fiscale verlies over 2022 en de uitspraak van de Hoge Raad in 2022 dat de korting verhuurderheffing geen bate is, maar in mindering moet worden gebracht op de aan de korting gerelateerde investeringen, hetgeen met terugwerkende kracht verwerkt is. Servatius betaalt over het jaar 2022 geen vennootschapsbelasting.



Het resultaat deelnemingen 2022 betreft een bate van €1,3 miljoen. Deze bate wordt met name veroorzaakt door een positief resultaat in deelneming Wijkontwikkingsmij Maastricht B.V., als gevolg van een terugname van een eerdere afwaardering op een grondpositie.

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X €1.000)	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.655	31.457
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-173	3.247
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.858	148.087
Netto resultaat overige activiteiten	-5	-
Overige organisatiekosten	-1.816	-7.285
Leefbaarheid	-1.534	-1.300
Bedrijfsresultaat	-19.731	174.206
Financiële baten en lasten	-9.111	-9.258
Resultaat voor belastingen	-28.842	164.948
Belastingen	1.526	-5.428
Resultaat deelnemingen	1.282	-39
Resultaat na belastingen	-26.034	159.481

Eigen Vermogen

Het eigen vermogen daalt als gevolg van het verlies over het jaar 2022. De herwaarderingsreserve daalt naar €1.287 miljoen (2021: €1.309 miljoen); de overige reserves dalen naar €25,2 miljoen (2021: €29,7 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 €1.001 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

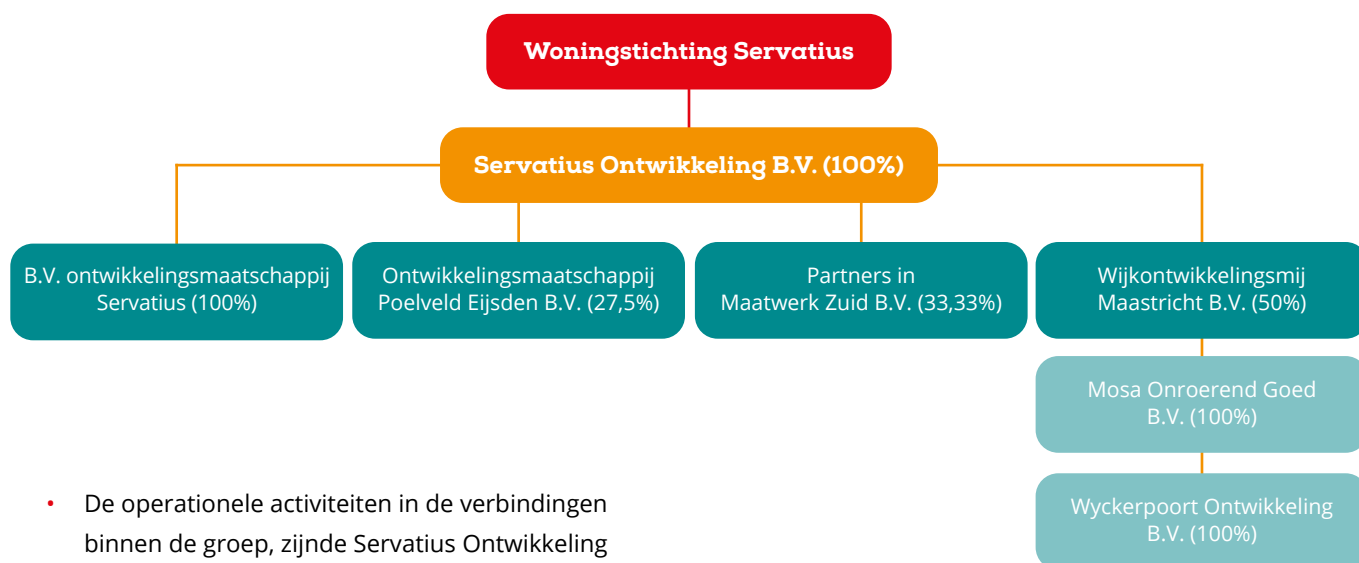
Verwachtingen 2023

Het jaarresultaat is sterk afhankelijk van de waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Deze waardeontwikkeling voor 2023 is onzeker. We houden rekening met een daling. Het totale bedrijfsresultaat 2023 is daarom moeilijk te voorspellen. De reguliere bedrijfsvoering 2023 laat een vrij stabiel beeld zien ten opzichte van 2022. In 2023 zal een eenmalige huurverlaging plaatsvinden (gebaseerd op de Nationale Prestatieafspraken) voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Dit zorgt voor een daling van huurinkomsten van circa €2,5 miljoen op jaarbasis. Aan de uitgavenkant worden kostenstijgingen verwacht als gevolg van de aanhoudende hoge inflatie (onder andere bij onderhoud), en zien we het operationele resultaat dalen. Voor de betaalbaarheid is dit een goede ontwikkeling maar op langere termijn beïnvloedt dit de investeringskracht van Servatius in negatieve zin.

Ook in 2023 blijven we investeren in verduurzaming en renovatie van ons bestaande bezit. Tevens investeren we door nieuwbouw in verjonging van ons bezit. De totale investeringskasstroom zal circa €55 miljoen bedragen. Voor 2023 verwachten we een beperkte stijging van het aantal fte naar circa 110 fte. Dit betreft met name het invullen van reeds in 2022 vacante functies, welke ultimo 2022 deels door inhuur waren ingevuld.

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 in 2023 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 huurwoonwagens.

Daarnaast is Servatius verbonden aan de volgende rechtspersoon:

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

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



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

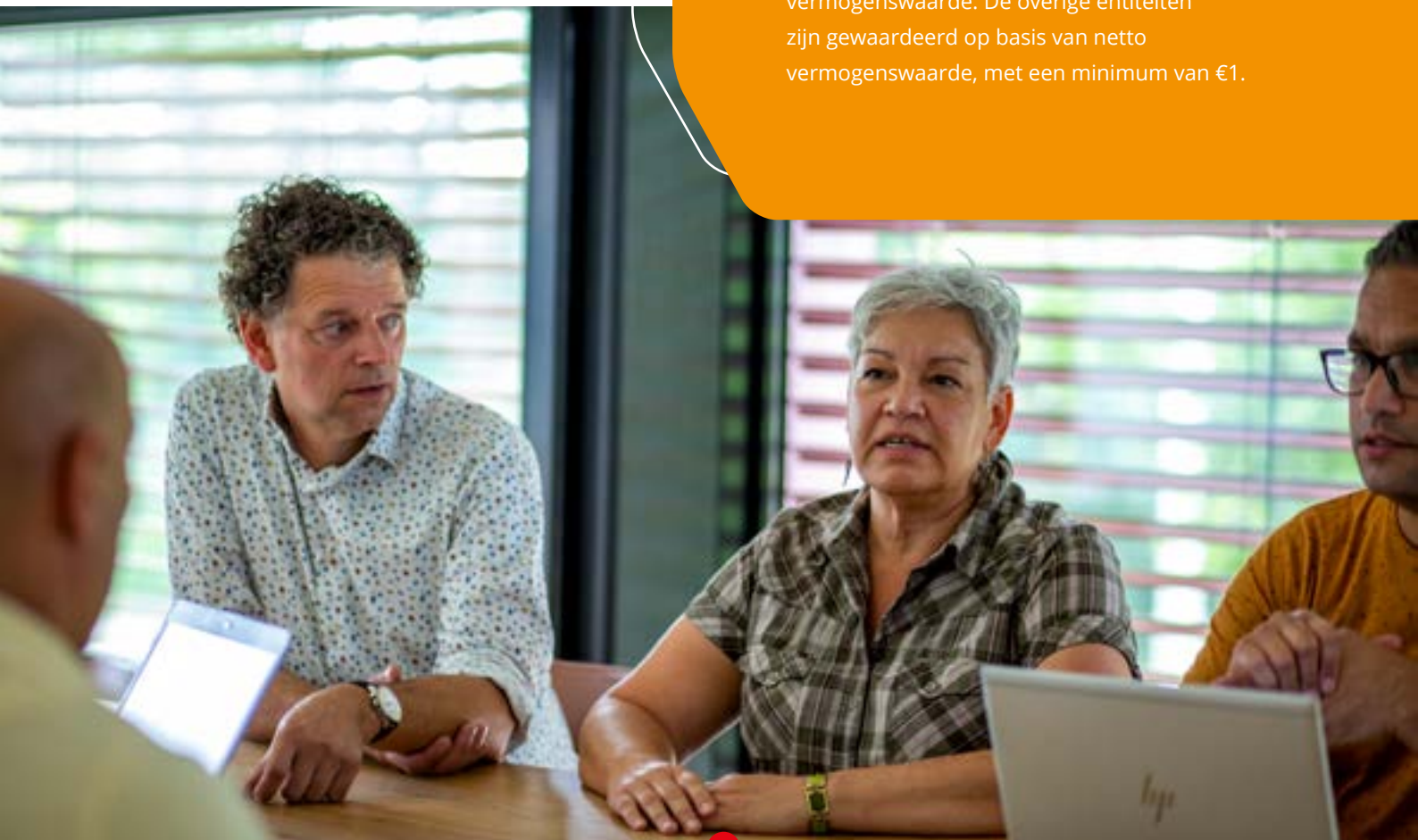
2022 (bedragen in €)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Overige reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfsopbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-8.177.362	-35.130.362	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-23.869.979	-23.887.979	27.258.273	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	181.255	163.255	-	931.728
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	4.343.957	-1.185.935	-	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	284.396	266.396	-	15.504

* Tenzij onderstaand nader toegelicht vanuit Woningstichting Servatius.

Van de financiering in B.V. Ontwikkelingontwikkelingsmaatschappij 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.





Servotius Jaarrekening 2022

**WONINGSTICHTING SERVATIUS
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2022 - OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	88
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	91
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022	93
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	95
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	98
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	120
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	123
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	125
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	128
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	153
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	161
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	164
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2022	166
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	168
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	169
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	176
17	Overige informatie	179
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	182

OVERIGE GEGEVENS

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

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(1)			
Goodwill		15.834		26.389
Vastgoedbeleggingen	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.552.657.063		1.551.370.164
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		85.449.957		86.540.889
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		29.145.674		26.904.579
		<u>1.667.252.694</u>		<u>1.664.815.632</u>
Materiële vaste activa	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.269.811		1.553.658
Financiële vaste activa	(4)			
Andere deelnemingen		2.310.606		946.399
Latente belastingvordering		11.924.083		10.397.869
Overige vorderingen		892.881		805.584
		<u>15.127.570</u>		<u>12.149.852</u>
Vlottende activa				
Vorraden	(5)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.485.467		1.820.941
Voorraad grond		292.000		300.000
Voorraad onderhoudsmaterialen		225.247		205.019
		<u>2.002.714</u>		<u>2.325.960</u>

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		612.383		633.255	
Overheid		20.058		81.466	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		477.130		241.478	
Overige vorderingen		681.134		101.971	
Overlopende activa		99.989		124.125	
			1.890.694		1.182.295
Liquide middelen	(7)		10.375.121		15.341.192

TOTAAL ACTIVA		<u>1.697.934.438</u>	<u>1.697.394.978</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(8)		1.312.621.947		1.338.655.729
Voorzieningen	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructurerings		16.102.261		26.413.051	
Overige voorzieningen		614.172		677.658	
			16.716.433		27.090.709
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		349.888.908		300.039.693	
Overige schulden		185.565		133.502	
			350.074.473		300.173.195
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		3.150.785		20.149.415	
Schulden aan leveranciers		2.887.845		1.277.189	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		3.169.669		1.553.930	
Overige schulden		7.863.016		7.052.340	
Overlopende passiva		1.450.270		1.442.471	
			18.521.585		31.475.345
TOTAAL PASSIVA			<u>1.697.934.438</u>		<u>1.697.394.978</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	70.372.397	69.379.782
Opbrengsten servicecontracten	(13)	3.828.557	3.001.193
Lasten servicecontracten	(14)	-3.931.884	-3.080.142
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.873.636	-5.243.499
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-28.361.658	-26.916.233
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-4.379.220	-5.684.131
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.654.556	31.456.970
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	1.500.205	4.978.466
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-26.429	-23.511
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-1.646.320	-1.708.318
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-172.544	3.246.637
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-18.732.264	-31.451.847
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-28.782.219	179.490.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	-343.474	49.391
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-47.857.957	148.087.637
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	27.111	-
Kosten overige activiteiten	(25)	-31.983	-
Nettoresultaat overige activiteiten		-4.872	-
Overige organisatiekosten	(26)	-1.815.493	-7.284.941
Leefbaarheid	(27)	-1.534.300	-1.299.648
Bedrijfsresultaat		-19.730.610	174.206.655

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-12.234	-17.628
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		124.771	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.224.120	-9.240.751
Financiële baten en lasten		<u>-9.111.583</u>	<u>-9.258.379</u>
Resultaat voor belastingen		-28.842.193	164.948.276
Belastingen	(29)	1.526.214	-5.428.117
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30)	1.282.197	-39.219
Resultaat na belastingen		<u><u>-26.033.782</u></u>	<u><u>159.480.940</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	70.318.025		69.480.047	
Vergoedingen	3.388.763		3.047.743	
Overige bedrijfsontvangsten	52.063		29.522	
Saldo ingaande kasstromen		73.758.851		72.557.312
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-18.950		-18.950	
Betalingen aan werknemers	-7.134.466		-6.967.112	
Onderhoudsuitgaven	-23.671.073		-22.483.807	
Overige bedrijfsuitgaven	-13.774.984		-12.307.583	
Betaalde interest	-9.084.692		-9.783.599	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-199.699		-1.695.695	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-502.532		-373.598	
Saldo uitgaande kasstromen		-54.386.396		-53.630.344
Kasstroom uit operationele activiteiten		19.372.455		18.926.968
transporteren		19.372.455		18.926.968

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		19.372.455		18.926.968
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	498.039		988.250	
Verkoopontvangsten grond	622.125		4.802.703	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		1.120.164		5.790.953
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-30.224.171		-17.022.179	
Verbeteruitgaven	-27.682.365		-13.746.178	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-63.869	
Sloopuitgaven	-354.009		-1.607.112	
Investeringen overig	-117.641		-220.299	
Externe kosten bij verkoop	-31.839		-38.029	
Verwerving van materiële vaste activa		-58.410.025		-32.697.666
FVA				
Ontvangsten verbindingen	17.990		163.069	
Uitgaven verbindingen	-100.000		-160.000	
Ontvangsten overig	57.989		134.773	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-24.021		137.842
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-57.313.882		-26.768.871
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		57.000.000		28.571.230
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-24.024.644		-23.250.803
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		32.975.356		5.320.427
		-4.966.071		-2.521.476
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	15.341.192		17.862.668	
Liquide middelen	-10.375.121		-15.341.192	
Mutatie geldmiddelen		-4.966.071		-2.521.476

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 2022 bedraagt € 1.313 miljoen positief (2021: € 1.339 miljoen positief), de operationele kasstroom in 2022 € 19,4 miljoen (2021: € 18,9 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 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 2022 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2023 en 2024. 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 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 2022').

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

Complexindeling

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet 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.

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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	n.v.t.	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	n.v.t.	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging*	leegwaarde 2022 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 2022	
EGW	€ 1.057	(2021: € 970)
MGW	€ 1.008	(2021: € 942)
Studenteneenheid	€ 764	(2021: € 594)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2021: nvt)
Mutatieonderhoud per vhe:		
EGW	€ 0	(2021: € 0)
MGW	€ 0	(2021: € 0)
Studenteneenheid	€ 0	(2021: € 0)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2021: nvt)
Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 481	(2021: € 467)
MGW	€ 472	(2021: € 459)
Studenteneenheid	€ 445	(2021: € 433)
Zorgenheid (extr.muraal)	nvt	(2021: 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 2021	tarieven 2021
	(COELO-lijst)	(COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2021: 0,07%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,000%	(2021: 0,485%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2021: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,17%	(2021: 8,33%)
Mutatiekans bij uitponden	7,27%	(2021: 8,21%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2021: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2021: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2021: handboek 1,2%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,68%	(2021: 5,54%)
Disconteringsvoet uitponden	6,45%	(2021: 6,41%)
Exit yield doorexpluiten netto	5,15%	(2021: 4,96%)
Exit yield uitponden netto	4,61%	(2021: 4,24%)

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (8%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%), bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60	(2021: € 56)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202	(2021: € 187)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30	(2021: € 29)
Beheerkosten - garagebox	€ 41	(2021: € 39)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2021 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2021: 0,23%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,33%	(2021: 7,29%)
Disconteringsvoet uitponden	8,97%	(2021: 7,82%)
Exit yield doorexpluiten netto	8,20%	(2021: 8,17%)
Exit yield uitponden netto	6,60%	(2021: 7,32%)

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,88	(2021: € 7,28)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	handboek gevolgd*	(2021: handboek gevolgd*)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	handboek gevolgd*	(2021: handboek gevolgd*)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2021: 3,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2021: 2,00%)
	Conform voorschrift	Conform voorschrift
	handboek is gebruik	handboek is gebruik
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)	gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2021 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2021: 0,12%)
Disconteringsvoet:	7,16%	(2021: 7,10%)
Exit yield:	9,29%	(2021: 9,29%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	(2021: € 10,36)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	handboek gevolgd*	(2021: handboek gevolgd*)
Beheerkosten (% van de markthuur)		(2021: 3,00%)
	Conform voorschrift	Conform voorschrift
	handboek is gebruik	handboek is gebruik
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2022 (COELO-lijst)	gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2021 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,33%)
Disconteringsvoet:	5,90%	(2021: 5,18%)
Exit yield:	7,40%	(2021: 5,79%)

*

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud
Kosten	BOG: € 10,90 per m2 BVO exclusief BTW MOG: € 13,20 per m2 BVO exclusief BTW ZOG: € 13,20 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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

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

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

Toepassing vrijheidsgraden woningen

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	De markthuur laat een bandbreedte zien van € 112,- - € 2.038,- Dit is afhankelijk van type product en locatie.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 3,10% - 14,00%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaardestijging. De leegwaardestijging is door de taxateurs onderling afgestemd.	Voor de leegwaardestijging zijn onderstaande percentages toegepast. jaar 1 = -1% jaar 2 = -1,5% jaar 3 = 2,4% 4 t/m 6 = 2%. De leegwaarde kent een bandbreedte van € 11.591,- tot € 618.200- per vhe. Deze parameter is erg afhankelijk van het type product, kenmerken en locatie.
Disconteringsvoet	De basis voor de disconteringsvoet is de modelmatig bepaalde disconteringsvoet (model Value Metrics). Vooraf is de locatieopslag afgestemd met de taxateurs. Als vrijheidsgraad hebben de taxateurs de disconteringsvoet aangepast om te komen tot een marktconforme waarde. Hierbij is tevens gekeken naar de verhouding tussen beide scenario's.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,00% - 10,00%.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Mutatie- en verkoopkans	In basis is de historische mutatiegraad gehanteerd conform opgave van Servatius (5 jaars gemiddelde). Daarop is de Best Practice toegepast met onder andere de minimale ondergrens en maximale bovengrens.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4% - 15%.
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 € 390,- tot € 2.204,- 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. ey hoogste waarde	Gem. ey expl.	Gem. ey uitp.	Gem. stijging lw	Gem. lw ratio	Gem. BAR op theoretische huur	Gem. factor op theoretische huur
Tot.	Woningportefeuille	3,82%	6,35%	5,64%	6,48%	4,71%	5,12%	4,78%	5,80%	69,60%	4,54%	22,27
1	Taxateur 1 Colliers	2,31%	6,21%	5,55%	6,35%	4,70%	4,97%	4,56%	6,35%	69,20%	4,47%	22,68
2	Taxateur 2 DVdV	6,68%	6,57%	5,78%	6,67%	4,73%	5,37%	4,51%	5,10%	70,30%	4,67%	21,55

Toepassing vrijheidsgraden BOG-MOG

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

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Voor de markthuurstijging is in basis het handboek gevolgd en bij enkele complexen is dit overschreven door de taxateur.	Voor de markthuurstijging zijn onderstaande percentages toegepast. Jaar 1 = 2,00% jaar 2 = 2,60% jaar 3 = 2,30% 4t/m 6 = 2% Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 35,- - € 190,00 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 4,50% - 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 4,00% - 8,50%.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing	
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconforme onderhoudskengetallen en staaft 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 € 4,60 - € 14,36 p/m2 BVO.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

Toepassing vrijheidsgraden parkeren

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	Voor de markthuurstijging heeft de taxateur het handboek gevolgd.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, verouderings-effect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 6,00% - 11,50%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaardestijging.	De leegwaarde laat een bandbreedte zien van € 564,- tot € 45.000,- De taxateur heeft voor de leegwaardestijging zijn eigen invoer gedaan: jaar 1 = 0% jaar 2 = 2,00% jaar 3 e.v. = 2,00%
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 6,00% tot 10,00%
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Servatius c.q. taxateur niet reëel wordt geacht.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 3,88% - 40,37%.

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 € 60,00,- tot € 202,00 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 markthuur-kapitalisatiemethode.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaarderingreserve

De herwaarderingreserve 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 € 643 (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde markthuur van € 845 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 2022 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 € 3.408 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde onderhoudskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 1.680 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 2022.

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 2022 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 988 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde beheerskosten (inclusief zakelijke lasten) vanuit de marktwaarde bedragen deze € 782 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 waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 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 vervolgwaaarding 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 1,88% (2021: 2,09%).

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.

Vorraden

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% (2021: 0,6%).

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.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woningstichting Servatius naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende 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 overheidshemming is voldaan.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane 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 de opbrengsten van administratieve dienstverlening VVE Beheer en incidentele opbrengsten verantwoord.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de kosten van de administratieve dienstverlening VVE Beheer opgenomen alsmede eventuele lasten samenhangend met incidentele opbrengsten.

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. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO is tot en met 2022 van toepassing. 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 beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 2020 een 3-maands Euribor lening variabele hoofdsom bij BNG Bank afgesloten van € 5.000.000, hiervan is per 31 december 2022 € 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 € 8.149.000. 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 € 347.615.867, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

We verwijzen ook naar de toelichting langlopende schulden op de pagina's 61 - 64 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 2022 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2022 was het volume aan geborgde financiering circa € 350 miljoen. Het borgingsplafond voor 2022 bedroeg € 353 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 2022 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 2022 is negatief. In de liquiditeitsplanning wordt hierop tijdig geanticipeerd; indien nodig worden nieuwe langlopende leningen aangetrokken. In het najaar 2022 zijn een vijftal nieuwe leningen afgesloten ter grootte van € 25 miljoen. Deze leningen worden in het eerste kwartaal van 2023 opgenomen.

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 € 353.039.693 (inclusief agio € 5.423.826; niet opgenomen in onderstaande tabel); de reële waarde inclusief 32bp opslag bedraagt € 339.355.960 (per 31 december 2022).

**Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €)
per 31 december 2022**

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	3.000.000	-	-	-	3.000.000
2 jaar	-	-	-	€ 5.000.000	5.000.000
3 jaar	-	-	20.000.000	-	20.000.000
4 jaar	5000000	-	-	-	5.000.000
5-jaar	5.000.000	-	-	-	5.000.000
6-10 jaar	10.000.000	10.000.000	10.500.000	-	30.500.000
11-15 jaar	40.000.000	-	-	-	40.000.000
16-20 jaar	40.000.000	544.637	-	-	40.544.637
>20 jaar	115.000.000	15.000.000	68.571.230	-	198.571.230
Totaal	218.000.000	25.544.637	99.071.230	5.000.000	347.615.867

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd 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 - Onderhoudslasten 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: 94,55% (2021: 94,54%) DAEB en 5,45% (2021: 5,46%) 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Goodwill

Afschrijvingspercentages

Goodwill

%

20

	2022	2021
	€	€
Goodwill		
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-26.388	-15.833
Boekwaarde per 1 januari	26.389	36.944
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-10.555	-10.555
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-36.943	-26.388
Boekwaarde per 31 december	15.834	26.389

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	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.551.370.164	1.384.817.527	86.540.889	78.963.745
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	22.693.960	1.306.563	-	-
Investerings	29.341.195	590.592	49.055	29.541
Desinvesterings	-1.388.615	-7.287.008	-	-
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-22.670.652	-	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-28.551.451	171.531.971	-230.768	7.958.122
Overige waardeveranderingen	953.243	-	-	-
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	909.219	410.519	-909.219	-410.519
Totaal mutaties 2022	1.286.899	166.552.637	-1.090.932	7.577.144
Boekwaarde per 31 december	1.552.657.063	1.551.370.164	85.449.957	86.540.889

In 2022 zijn 4 woningen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, tegen een waarde van € 909.219.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 10.013 woningen en 1.613 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.894 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 86,1 % van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpondscenario, wat goed is voor 93,7% van de totale waarde van de woningportefeuille. Met deze wetenschap hebben we de keuze gemaakt de gevoeligheidsanalyse voor onderstaande parameters uit te voeren.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overzicht gevoeligheidsanalyse portefeuille (€ x 1.000)

		Totaal			
		BOG, MOG			
		Woningen	en ZOG	Parkeren	Totaal
Scenario	Totale marktwaarde	1.570.480	48.482	18.671	1.638.107
		Disconteringsvoet			
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,68%	7,01%	7,33%	5,91%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,46%	-	7,88%	6,64%
Scenario 1: +0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	6,17%	7,51%	7,83%	6,41%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,96%	-	8,38%	7,14%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-72.931	-2.391	-508	-75.839
	Vershil in marktwaarde (%)	-4,60%	-4,90%	-2,70%	-4,60%
Scenario 2: -0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,18%	6,51%	6,83%	5,41%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	5,96%	-	7,38%	6,14%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	121.381	2.556	551	124.478
	Vershil in marktwaarde (%)	7,70%	5,20%	2,90%	7,60%
		Markthuur			
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	€ 844,96	€ 2.528,10	€ 82,62	€ 757,72
Scenario 3: +€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	€ 870,55	€ 2.552,64	€ 107,62	€ 782,72
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	8.977	368	1.936	11.272
	Vershil in marktwaarde (%)	0,60%	0,80%	10,40%	0,70%
Scenario 4: -€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	€ 820,55	€ 2.502,64	€ 57,62	€ 732,72
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-6.982	-368	-296	-7.654
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,50%	0,80%	-1,60%	0,50%
		Mutatiegraad			
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	8,20%	-	10,70%	8,70%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	7,30%	-	11,20%	7,80%
Scenario 5: +1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	9,20%	-	11,70%	9,50%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	8,30%	-	12,20%	8,80%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	35.920	-	455	36.366
	Vershil in marktwaarde (%)	2,30%	-	2,40%	2,20%
Scenario 6: -1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	7,20%	-	9,70%	7,50%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	6,30%	-	10,20%	6,80%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-43.094	-	-475	-43.614
	Vershil in marktwaarde (%)	-2,70%	-	-2,70%	-2,70%
		Leegwaarde			
Basis	Gemiddelde leegwaarde	€ 226.816	-	€ 17.640	€ 198.534
Scenario 7: +10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	€ 249.589	-	€ 19.404	€ 218.263
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	97.018	-	1.218	98.226
	Vershil in marktwaarde (%)	6,20%	-	6,50%	6,00%
Scenario 8: -10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	€ 204.209	-	€ 15.876	€ 178.579
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-77.599	-	-1.054	-78.663
	Vershil in marktwaarde (%)	4,90%	-	5,70%	-4,80%

Woningstichting Servatius te Maastricht

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleg- gingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
Startstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2021	€ 1.637.911	€		
Mutatie bezit	108 w oningen zijn toegevoegd, 3 eenheden zijn verkocht		17.428	1,06%	1,06%
Vastgoedgegevens	De gemiddelde maximale huur van de w oningen is gestegen van 781,35 naar 800,04 (+0,24%). De gemiddelde contractuur van de w oningen is gestegene van 761,57 naar 778,28 (+1,06%).		17.239	1,05%	2,11%
Methodisch/Validatie	In het handboek 2022 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 10,4%. De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste w et- en regelgeving in de marktw aarde en beleidsw aarde		12.253	0,75%	2,86%
Marktontw ikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuur van w oningen is gestegen van 839,60 naar 845,55 (+0,70%). De gemiddelde leegw aarde van w oningen is gestegen van 214.589 naar 226.899 (+5,7%). De gemiddelde kosten voor instandhoudings- en mutatieonderhoud zorgen voor een negatief effect op de marktw aarde van (-1,54%). De leegw aardestijging van -1,0% in 2023 heeft ook flinke gevolgen voor de marktw aarde welke op de w aardering een negatief gevolg heeft van (- 6,53%)		-12.695	-0,78%	2,08%
Marktontw ikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van w oningen is gestegen van 6,05% naar 6,45% (+0,40 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van w oningen is gedaald van 5,54% naar 5,68% (-0,14 procentpunt). De gemiddelde exit yield van BOG/MOG/ZOG is gestegen van 8,07% naar 8,27% (+0,20 procentpunt).		-34.029	-2,07%	0,01%
Endstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2022	€ 1.638.107			

Verzekering & zekerheden

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

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

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde 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 marktwaaarde, 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	2022	2021
Streefhuur	€ 643	€ 642
Onderhoudsnorm	€ 3.408	€ 2.592
Beheerlasten	€ 988	€ 920
Discontovoet	5,68%	5,54%

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is aangepaste ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woningstichting Servatius ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar is het ingerekende onderhoud vanuit investeringen. De uitgaven vanuit projecten welke gekwalificeerd zijn als onderhoud zijn ingerekend in de onderhoudsnorm voor het desbetreffende complex. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Woningstichting Servatius te Maastricht

Beleidswaarde

	2022	%	2021	%
	€		€	
DAEB-vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	1.552.657.063	100,00%	1.551.370.164	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	108.425.372	-6,98%	35.923.253	-2,32%
Betaalbaarheid (huren)	-438.567.808	28,25%	-410.828.492	26,48%
Kwaliteit (onderhoud)	-568.892.106	36,64%	-358.765.817	23,13%
Beheer (beheerkosten)	-82.687.307	5,33%	-72.258.311	4,66%
Subtotaal	-981.721.849	63,23%	-805.929.367	51,95%
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	570.935.214	36,77%	745.440.797	-48,05%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	85.449.957	100,00%	86.540.889	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.109.443	-1,30%	3.698.049	-4,27%
Betaalbaarheid (huren)	-2.222.784	2,60%	152.352	-0,18%
Kwaliteit (onderhoud)	-17.628.028	20,63%	-12.686.404	14,66%
Beheer (beheerkosten)	-1.011.135	1,18%	-983.907	1,14%
Subtotaal	-19.752.504	23,12%	-9.819.910	11,35%
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	65.697.453	76,88%	76.720.979	-88,65%
Totaal beleidswaarde per 31 december	636.632.667	38,86%	822.161.776	50,20%

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]	€ 643	+/- 5 %	€ 55.889	8,8%
Streefhuur	€ 643	-/- 5 %	-€ 74.592	-11,7%
Onderhoud	€ 3.408	+/- 10 %	-€ 115.977	-18,2%
Onderhoud	€ 3.408	-/- 10 %	€ 115.997	18,2%
Beheer	€ 988	+/- 10 %	-€ 33.829	-5,3%
Beheer	€ 988	-/- 10 %	€ 33.829	5,3%

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

[2] De 5% stijging van de beleidsuur kan niet ten volle worden benut vanwege aftoppingen door de maxima

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	26.904.579	6.585.958
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-22.693.960	-1.306.563
Investerings	32.075.322	31.368.377
Desinvesteringen	-747.705	-953.260
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-6.796.744	-10.982.194
Overige waardeveranderingen	404.182	2.192.261
Totaal mutaties 2022	2.241.095	20.318.621
Boekwaarde per 31 december	29.145.674	26.904.579

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde	4.487.187	4.257.311
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.933.529	-2.523.018
Boekwaarde per 1 januari	1.553.658	1.734.293
<i>Mutaties</i>		
Investerings	108.064	229.876
Desinvesteringen	-107.583	-
Afschrijving desinvesteringen	106.821	-
Afschrijvingen	-391.149	-410.511
	-283.847	-180.635
Aanschaffingswaarde	4.487.668	4.487.187
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.217.857	-2.933.529
Boekwaarde per 31 december	1.269.811	1.553.658

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Andere deelnemingen		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	2.171.978	782.500
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	78.210	79.243
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	60.418	84.656
	<u>2.310.606</u>	<u>946.399</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.</i>		
Stand per 1 januari	782.500	638.533
Investerings	100.000	160.000
Aandeel in het resultaat	1.289.478	-16.033
Stand per 31 december	<u>2.171.978</u>	<u>782.500</u>

Dit betreft een deelneming in Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. te Maastricht. B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius heeft haar bezit van 50% van de geplaatste aandelen in 2020 overgedragen aan Servatius Ontwikkeling B.V. De verkrijgingsprijs (aan derden buiten de groep betaald) van deze aandelen bedraagt € 335.373, waarvan € 52.777 goodwill.

Het resultaat van deze vennootschap volgens de jaarrekening van deze vennootschap bedraagt over 2022 € 174.256 (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt € 4.343.957 positief. Het aandeel in het resultaat 2022 wijkt af van 50% van het jaarresultaat 2022, omdat het resultaat 2021 in de definitieve jaarrekening 2021 van de deelneming is aangepast van € 32.066 negatief naar € 2.721.148 positief als gevolg van een terugname van de afwaardering voor de grondpositie.

De deelneming is gewaardeerd op nettovermogenswaarde met een minimum van € 1. De investering 2022, groot € 100.000 betreft agiostortingen.

Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.

Stand per 1 januari	79.243	244.169
Aandeel in het resultaat	-1.033	-41.176
	<u>78.210</u>	<u>202.993</u>
Dividend	-	-123.750
Stand per 31 december	<u>78.210</u>	<u>79.243</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 2022 bedraagt € 3.757 negatief (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt € 284.396 positief.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
<i>Partners in Maatwerk Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	84.656	105.985
Aandeel in het resultaat	-6.248	17.990
	78.408	123.975
Dividend	-17.990	-39.319
Stand per 31 december	60.418	84.656

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 2022 bedraagt € 18.745 negatief (verlies) en het eigen vermogen per 31 december 2022 bedraagt € 181.255 positief.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	277.263	114.888
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	9.879.000	7.137.000
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	1.767.820	2.450.519
Actieve belastinglatentie inzake agio Vestia lening	-	695.462
	11.924.083	10.397.869

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 674.508 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 € 497.144.000 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	2022
	€
Materiële vaste activa in exploitatie en voorraden	-132.891.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	4.325.000
Sloopwoningen 0 tot en met 5 jaar	-1.114.000
Verkopen 0 tot en met 5 jaar	-204.000
Voorraadposities	1.621.000
Totaal	-128.263.000

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 25.797.590 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	114.888	934.312
Mutaties boekjaar	162.375	-819.424
Stand per 31 december	277.263	114.888

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2023 tot en met 2027 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2022 bedraagt € 4.936.437; de commerciële waarde € 3.907.469. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 1.028.969.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,88% (2021: 2,09%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25,8% (2021: 25,8%), bedraagt de latentie € 277.263.

Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie

Stand per 1 januari	7.137.000	11.974.000
Mutaties boekjaar	2.742.000	-4.837.000
Stand per 31 december	9.879.000	7.137.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 44.349.000 (2021: € 30.025.000), 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 1,88% (2021: 2,09%) 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% (2021: 25,8%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 9.879.000 (2021 € 7.137.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25,8%, bedraagt per 31 december 2022 € 11.442.042 (2021 € 7.746.000). De latentie loopt af in 2034.

De mutatie in de latentie wordt voor een groot deel veroorzaakt door het negatieve fiscale resultaat over 2022, dat is toegevoegd aan de te verrekenen verliezen. Daarnaast hebben er nog enkele aanpassingen plaatsgevonden in de fiscale posities 2019, 2020 en 2021, die invloed hebben op de verliesverrekening.

Deze aanpassingen zijn merendeels het gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad in 2022; waarin is bepaald dat de korting Verhuurdersheffing fiscaal geen bate is, maar in mindering moet worden gebracht op de aan de korting gerelateerde investering. Aangezien de aanslagregeling definitief is vastgesteld tot en met het jaar 2018 is een beroep op de foutenleer noodzakelijk om de korting Verhuurderheffing 2017 en 2018 eveneens in mindering op de investering te kunnen verwerken. Wij achten het meer dan waarschijnlijk dat de belastingdienst mee zal gaan in toepassing van de foutenleer. Het gaat hierbij om extra verliescompensatie van circa € 3 miljoen, die nu in de latentie verliescompensatie is verwerkt. Dit resulteert in een hogere latentie ter grootte van nominaal circa € 774K.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille</i>		
Stand per 1 januari	-	4.148
Mutaties boekjaar	-	-4.148
Stand per 31 december	-	-

Deze latentie was gebaseerd op het verschil fiscale waarde versus commerciële waarde van de leningenportefeuille per ultimo boekjaar. De latentie is in 2021 afgelopen.

Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	2.450.519	2.913.526
Mutaties boekjaar	-682.699	-463.007
Stand per 31 december	1.767.820	2.450.519

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 € 8.367.342. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 1,88% (2021: 2,09%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25,8% (2021: 25,8%), bedraagt de latentie € 1.767.820 (2021: € 2.450.519).

Actieve belastinglatentie inzake agio Vestia lening

Stand per 1 januari	695.462	-
Mutatie boekjaar	-695.462	695.462
Stand per 31 december	-	695.462

Inzake de leningruil Vestia is door Woningstichting Servatius in 2021 een vaststellingsovereenkomst afgesloten met de belastingdienst. Hierin is bepaald dat de in 2021 betaalde Volkshuisvestelijke bijdrage, groot € 5.548.597, voor 50% ten laste van het fiscale resultaat 2021 mag worden gebracht, en voor 50% ten laste van het fiscale resultaat 2022. Voor het nominale verschil van € 2.774.298 is derhalve in 2021 een latentie gevormd, rekening houdend met een netto disconteringsvoet van 2,09% en een vennootschapsbelastingtarief van 25,8%. De latentie is in 2022 afgelopen aangezien er geen waarderingsverschil meer is tussen fiscale- en commerciële waarde.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa	370.791	386.912
Verstrekke leningen in het kader van de startersrenteregeling	178.293	237.961
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	112.114	59.771
Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers	231.683	120.940
	892.881	805.584

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	386.912	403.034
Afschrijvingen	-16.121	-16.122
Stand per 31 december	<u>370.791</u>	<u>386.912</u>

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

Verstreckte leningen in het kader van de startersrenteregeling

Stand per 1 januari	237.961	379.807
Aflossingen boekjaar	-59.668	-141.846
Stand per 31 december	<u>178.293</u>	<u>237.961</u>

Te verrekenen servicekosten warmtemeters

Stand per 1 januari	59.771	44.618
Investerings	77.169	31.224
Overige mutaties	-24.826	-16.071
Stand per 31 december	<u>112.114</u>	<u>59.771</u>

In 2022 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 77.169. Daarnaast wordt afgeschreven op de warmtemeters. Het kortlopend deel ter grootte van € 24.307 is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers

Stand per 1 januari	120.940	-
Investerings	254.011	186.949
Overige mutaties	-143.268	-66.009
Stand per 31 december	<u>231.683</u>	<u>120.940</u>

In 2022 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 254.011. Daarnaast wordt afgeschreven op de inrichtingen, ten laste van de servicekosten. Het kortlopend deel ter grootte van € 77.544 is verwerkt onder de overige vorderingen kortlopend.

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

Onder de financiële vaste activa zijn bedragen ter grootte van € 16.122 (Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa) en € 19.954 (Starters Renteregeling) opgenomen met een looptijd korter dan één jaar; in totaal € 36.076.

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	1.485.467	1.820.941

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€

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

Stand per 1 januari	1.820.941	1.783.550
Mutaties:		
Afwaardering lagere marktwaarde	-335.474	-2.609
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>-</u>	<u>40.000</u>
Stand per 31 december	<u>1.485.467</u>	<u>1.820.941</u>

Voorraad grond

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

Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Stand per 1 januari	300.000	288.000
Mutaties:		
	<u>-8.000</u>	<u>12.000</u>
Stand per 31 december	<u>292.000</u>	<u>300.000</u>

Voorraad onderhoudsmaterialen

Onderhoudsmaterialen	<u>225.247</u>	<u>205.019</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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	612.383	633.255
Vertrokken huurders	1.031.705	1.114.114
	<u>1.644.088</u>	<u>1.747.369</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.031.705	-1.114.114
	<u>612.383</u>	<u>633.255</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.114.114	1.208.788
Dotatie	125.111	54.741
Onttrekking	-207.520	-149.415
Stand per 31 december	<u>1.031.705</u>	<u>1.114.114</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overheid		
Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>20.058</u>	<u>81.466</u>

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	<u>477.130</u>	<u>241.478</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

	2022	2021
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	241.478	111.452
Mutaties	235.652	130.026
Stand per 31 december	<u>477.130</u>	<u>241.478</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	41.446	48.330
Overige debiteuren	17.604	180
Verkopen onroerend goed - notarisafrekeningen	520.233	-
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	101.851	53.461
	<u>681.134</u>	<u>101.971</u>
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	<u>99.989</u>	<u>124.125</u>

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

7. Liquide middelen

Rabobank	2.394.415	6.412.794
ING Bank N.V.	7.980.631	8.926.453
Kas	75	1.945
	<u>10.375.121</u>	<u>15.341.192</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 172 van dit rapport.

9. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	16.102.261	26.413.051
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	26.413.051	10.683.976
Dotatie	24.034.744	29.041.197
Onttrekking	-29.467.396	-10.982.194
Vrijval	-4.878.138	-2.329.928
Stand per 31 december	<u>16.102.261</u>	<u>26.413.051</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 1,6 jaar (2021: 1,7 jaar).

De toevoeging aan de voorziening minus de vrijval, bedraagt over 2022 € 19.156.606. Hiervan ziet € 12.391.304 op renovatieprojecten (820 eenheden) en € 6.765.302 op nieuwbouwprojecten (288 eenheden).

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	306.302	315.130
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	141.310	190.880
Voorziening jubilea personeel	166.560	171.648
	<u>614.172</u>	<u>677.658</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	Stand per 1 januari 2022	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2022
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	315.130	42.007	-1.524	-49.311	306.302
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	190.880	-	-19.956	-29.614	141.310
Voorziening jubilea personeel	171.648	-1.597	-3.491	-	166.560
Overige voorzieningen	677.658	40.410	-24.971	-78.925	614.172

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 2022. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 3,6% (2021: 0,6%).

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% (2021: 0,6%).

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% (2021: 0,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	353.039.693	3.150.785	35.617.317	314.271.591
Overige schulden	185.565	-	-	185.565
	<u>353.225.258</u>	<u>3.150.785</u>	<u>35.617.317</u>	<u>314.457.156</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2022 (bedragen in €)

Beginsaldo leningen per 1 januari 2022	320.189.108
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	-24.024.644
Vrijval agio op leningen	-124.771
Nieuwe leningen	57.000.000
Subtotaal	<u>32.850.585</u>
Eindsaldo leningen per 31 december 2022	353.039.693
Toename leningportefeuille	32.850.585

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	344.615.867	309.640.511
Gemiddelde rente (%)	2,54%	2,88%
Gemiddelde looptijd (jaren)	22	22
Reële waarde Inclusief 32 bp (2021: 25 bp) opslag (€)	334.442.458	443.182.494
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	3.000.000	5.000.000
Gemiddelde rente (%)	1,68%	-0,61%
Gemiddelde looptijd (jaren)	1	8
Reële waarde Inclusief 32 bp opslag (2021: 25 bp) opslag (€)	3.009.149	4.994.539
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum	5.423.826	5.548.497
Gemiddelde looptijd (jaren)	39	40
Reële waarde (€)	1.904.353	5.324.438

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2022 (€)	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.
99970	30-4-2019	Variabel	€ 5.000.000	€ 3.000.000	1,678	30-4-2029	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	€ 5.423.826	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.
99993	30-11-2022	Variabel	€ 8.149.000	€ 0	0	29-11-2024	n.v.t. <small>betreft obligo</small>
1000231	3-7-1989	Annuïteit	€ 936.305	€ 544.637	2,85	3-7-2039	n.v.t. <small>wsw</small>
				€ 353.039.693			

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen o/g	349.888.908	300.039.693
Leningen o/g		
Leningen o/g	344.590.520	294.615.867
Agio leningen	5.298.388	5.423.826
	349.888.908	300.039.693
	2022	2021
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	314.640.511	309.320.084
Opgenomen gelden	57.000.000	28.571.230
Aflossing	-24.024.644	-23.250.803
Stand per 31 december	347.615.867	314.640.511
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.025.347	-20.024.644
Langlopend deel per 31 december	344.590.520	294.615.867

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	5.548.597	-
Agio op nieuwe leningen	-	5.548.597
Vrijval boekjaar	-124.771	-
Stand per 31 december	5.423.826	5.548.597
Vrijval komend boekjaar	-125.438	-124.771
Langlopend deel per 31 december	5.298.388	5.423.826

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 39 jaar.

Het aflossingsbestanddeel van de leningen over 2023 bedraagt € 3.150.785. Voor een bedrag van € 3.000.000 zijn dat eindaflossingen.

In het najaar 2022 zijn een vijftal nieuwe leningen afgesloten ter grootte van € 25 miljoen. Deze leningen worden in het eerste kwartaal van 2023 opgenomen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2022 van de vastrentende leningen bedraagt nominaal 2,54% (2021: 2,88%). In 2022 bedroeg de rente op de variabele leningen 1,68% (2021: negatief 0,61%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt 2,53% (2021: 2,82%) 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 22 jaar (2021: afgerond 22 jaar), voor alleen vastrentende leningen is dit 22 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. € 350 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 32bp opslag, bedraagt voor 2022 € 339.355.960 (marktwaarde 2021: € 453.501.471). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	185.565	133.502

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.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	3.150.785	20.149.415

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	2.887.845	1.277.189
-------------	-----------	-----------

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

Omzetbelasting	2.739.737	1.301.833
Loonheffing	330.715	252.097
Pensioenen	99.217	-
	<u>3.169.669</u>	<u>1.553.930</u>

Overige schulden

Niet vervallen rente leningen	5.590.489	5.466.040
Nog te betalen organisatiekosten	431.386	407.675
Nog te betalen servicekosten	356.843	872.458
Nog te betalen onderhoudslasten	909.516	243.223
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	438.464	61.183
Nog te betalen kosten renovatie projecten	127.024	-
Overige schulden	9.294	1.761
	<u>7.863.016</u>	<u>7.052.340</u>

Overlopende passiva

Vakantiedagen	417.593	415.435
Vooruitontvangen huur	1.032.677	1.027.036
	<u>1.450.270</u>	<u>1.442.471</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 (€ 8.149.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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 2022 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(s) ten behoeve van derden bedraagt per 31 december 2022 voor Liberty Mutual Security € 41.250.

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 2028. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- Binnen één jaar circa € 173.207
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 230.901
- Meer dan vijf jaar € 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 173.207 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: € 504.149
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 756.224;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0.

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 € 208.450 tot het jaar 2034; € 189.500 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 113.700 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexerings toegepast.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31 december 2022 bedragen € 35.178.445 (exclusief btw). Onder te verdelen is renovatieprojecten € 20.234.369, sloop- € 317.519 en nieuwbouwprojecten € 14.626.556 .

Onderhoudsverplichtingen

Door de Woningstichting Servatius zijn met diverse contractpartners meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen voor de resterende looptijd van deze contracten bedraagt € 12.003.570. Dit is fors hoger dan in 2021 vanwege de aangegane verplichting planmatige aanpak badkamer-keuken-toilet met Maasveste / Grausbouw.

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 opgehoogd naar gemiddeld € 1.900.000 per jaar. Per 31 december 2022 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 14.053.437.

Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2022 verplichtingen ter grootte van € 2.209.000.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 8.480.542
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 15.872.863
- Meer dan vijf jaar € 3.912.602

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
12. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	70.864.489	69.458.505
Niet woongelegenheden	1.363.325	1.461.958
	<u>72.227.814</u>	<u>70.920.463</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.661.640	-1.406.482
Huurderving wegens oninbaarheid	-125.111	-54.741
Huurderving wegens verkoop	-68.666	-79.458
	<u><u>70.372.397</u></u>	<u><u>69.379.782</u></u>

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2022, wegens woningverbetering en wegens huurharmonisatie bij mutatie, tot een bedrag van circa € 1.032.000
- stijging als gevolg van nieuwbouw, in de loop van 2022 opgeleverd, circa € 363.000
- daling van de verkopen met circa € 37.000
- daling van de sloop met circa € 92.000
- mutaties (per saldo daling) als gevolg van overige aanpassingen circa € 273.000.

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

Maastricht	65.840.810	64.881.080
Eijsden-Margraten	4.518.473	4.459.359
Valkenburg	13.114	39.343
	<u>70.372.397</u>	<u>69.379.782</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.947.588	3.738.962
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-97.163	-105.756
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-21.868	-632.013
	<u>3.828.557</u>	<u>3.001.193</u>

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

14. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.931.884</u>	<u>3.080.142</u>
-------------------	------------------	------------------

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

	2022	2021
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Energiekosten leegstand	31.747	69.643
Contributie Aedes	70.322	67.824
Overige kosten	856.204	647.870
Toegerekende organisatiekosten	4.915.363	4.458.162
	<u>5.873.636</u>	<u>5.243.499</u>

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

Overheidssubsidies

De stichting heeft in 2022 de volgende overheidssubsidies verwerkt:

Inzake de Regeling Vermindering Verhuurderheffing is een korting op de Verhuurderheffing verrekend van € 4.780.759.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	5.133.504	6.025.449
Planmatig onderhoud	9.279.186	9.992.228
Mutatie-onderhoud	9.719.874	6.891.840
Toegerekende organisatiekosten	4.229.094	4.006.716
	<u>28.361.658</u>	<u>26.916.233</u>

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	3.905.185	3.797.921
Verzekeringen	414.203	410.546
Erfpacht	35.071	35.072
Verhuurderheffing	-	1.454.249
Overige kosten	24.761	-13.657
	<u>4.379.220</u>	<u>5.684.131</u>

De verhuurderheffing 2022 is nihil. Dit wordt veroorzaakt door toepassing van de Regeling Heffingsvermindering Verhuurderheffing (vermindering 2022: € 4.780.759; 2021: € 5.595.0000).

Het negatieve bedrag bij overige kosten (2021) is ontstaan als gevolg van de vrijval, in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius, van een verplichting uit eerdere jaren.

	2022	2021
	€	€
18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen	1.018.272	988.250
Verkoopkosten huurwoningen	-27.700	-26.949
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	514.500	3.618.000
Verkoopkosten voorraden	-4.867	-10.739
Nagekomen opbrengsten grond Malberg	-	409.904
	<u>1.500.205</u>	<u>4.978.466</u>
De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 3 verkochte eenheden (2021: 4).		
19. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	<u>26.429</u>	<u>23.511</u>
20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	898.615	755.058
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	747.705	953.260
	<u>1.646.320</u>	<u>1.708.318</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-24.034.744	-29.041.197
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	4.878.138	2.329.928
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling en in exploitatie	1.357.425	2.192.261
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-14.640	-33.342
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-490.000	-6.531.950
Subsidie energieprestatie opgeleverde renovatie projecten	-	-39.200
Toegerekende organisatiekosten	-428.443	-328.347
	<u>-18.732.264</u>	<u>-31.451.847</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	-230.768	7.958.122
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	-28.551.451	171.531.971
	<u>-28.782.219</u>	<u>179.490.093</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-335.474	-2.609
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	-	40.000
Waardemutatie voorraadpositie grond	-8.000	12.000
	<u>-343.474</u>	<u>49.391</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2022	2021
	€	€
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst zonnepanelen	18.863	-
Overige opbrengsten	8.248	-
	<u>27.111</u>	<u>-</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Kosten zonnepanelen	<u>31.983</u>	<u>-</u>
26. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	479.715	426.714
Kosten treasury en personeel en organisatie	69.001	90.688
Governance en bestuur	574.621	547.575
Portfolio- en asset management	147.909	90.112
Kosten personeelsvereniging en OR	4.184	7.424
Obligoheffing WSW	152.621	192.236
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	5.548.597
Toegerekende organisatiekosten	<u>387.442</u>	<u>381.595</u>
	<u>1.815.493</u>	<u>7.284.941</u>
<p>Als toelichting op de Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (2021) verwijzen wij naar de toelichting van de geconsolideerde balans, onderdeel latente belastingvorderingen.</p>		
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	202.662	174.588
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	342.708	240.765
Toegerekende organisatiekosten	<u>988.930</u>	<u>884.295</u>
	<u>1.534.300</u>	<u>1.299.648</u>
28. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-12.234	-17.628
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	124.771	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-9.224.120</u>	<u>-9.240.751</u>
	<u>-9.111.583</u>	<u>-9.258.379</u>
<p><i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i></p>		
Waardeverandering overige vorderingen	-1.679	-7.073
Overige waardeveranderingen	<u>-10.555</u>	<u>-10.555</u>
	<u>-12.234</u>	<u>-17.628</u>
<p><u>Waardeverandering overige vorderingen</u></p>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>-1.679</u>	<u>-7.073</u>

	2022	2021
	€	€
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	-10.555	-10.555
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Vrijval agio lening Vestia	124.771	-
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-93.030	-82.982
Rente leningen o/g	-9.033.526	-9.034.157
Kosten afsluiten lening	-19.323	-19.338
Overige rentelasten	-78.241	-104.274
	-9.224.120	-9.240.751

29. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten 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 de groep 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 2018, overeenkomstig de ingediende aangiften vennootschapsbelasting.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 5,29% negatief (2021: positief 3,29%) 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% (2021: 25%). De vennootschapsbelastinglast over het boekjaar 2022 is nihil vanwege het verlies.

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

	2022	2021
	€	€
Mutatie belastinglatentie inzake agio Vestia lening	-695.462	695.462
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-682.699	-463.007
VpB last boekjaar	-	-4.279.969
Vpb-bate door verliesverrekening	-	4.279.969
Mutatie belastinglatentie verkopen	162.375	-819.424
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	2.742.000	-4.837.000
Mutatie belastinglatentie leningportefeuille	-	-4.148
	1.526.214	-5.428.117

Woningstichting Servatius te Maastricht

BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2022 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen		-28.842.193
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.289.181	
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	-	
Hogere Organisatiekosten (bijdrage Vestia)	-2.774.299	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.782.219	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	343.474	
Mutatie voorziening jubilea personeel	9.913	
Afschrijvingen	-1.643.019	
Afwijkend verkoopresultaat woningen	211.205	
Afwijkend verkoopresultaat grond verkoop uit project	-2.745.357	
Onderhoudskosten	-27.689.269	
<i>Saldo waarderingsverschillen</i>		<u>12.784.048</u>
Niet aftrekbare rente (ATAD)		8.082.770
<i>Fiscale faciliteiten en uitzonderingen</i>		
Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR		<u>-300.594</u>
Belastbaar bedrag 2022		<u><u>-8.275.969</u></u>

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

	2022	2021
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	-1.033	-41.176
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	-6.248	17.990
Resultaat deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	1.289.478	-16.033
	<u>1.282.197</u>	<u>-39.219</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.552.657.063		1.551.370.164	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	85.449.957		86.540.889	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.145.674		26.904.579	
		1.667.252.694		1.664.815.632
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.269.811		1.553.658
Financiële vaste activa (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Latente belastingvordering	11.924.083		10.397.869	
Overige vorderingen	892.881		805.584	
		12.816.965		11.203.454
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	327.470		362.944	
Voorraad grond	292.000		300.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	225.247		205.019	
		844.717		867.963

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	612.383		633.255	
Overheid	20.058		81.466	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.428.982		12.720.961	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	477.130		241.478	
Overige vorderingen	681.134		101.971	
Overlopende activa	99.989		124.067	
		14.319.676		13.903.198
Liquide middelen	(32)	6.007.023		10.561.950

TOTAAL ACTIVA		<u>1.702.510.886</u>		<u>1.702.905.855</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(33)				
Herwaarderingsreserve		1.287.446.952		1.308.926.303	
Overige reserves		25.174.995		29.729.426	
			1.312.621.947		1.338.655.729
Voorzieningen	(34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		16.102.261		26.413.051	
Overige voorzieningen		5.192.991		6.190.296	
			21.295.252		32.603.347
Langlopende schulden	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		349.888.908		300.039.693	
Overige schulden		185.565		133.502	
			350.074.473		300.173.195
Kortlopende schulden	(36)				
Schulden aan kredietinstellingen		3.150.785		20.149.415	
Schulden aan leveranciers		2.887.845		1.277.189	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		3.169.669		1.553.930	
Overige schulden		7.860.645		7.050.579	
Overlopende passiva		1.450.270		1.442.471	
			18.519.214		31.473.584
TOTAAL PASSIVA			<u>1.702.510.886</u>		<u>1.702.905.855</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(37)	70.372.397	69.379.782
Opbrengsten servicecontracten	(38)	3.828.557	3.001.193
Lasten servicecontracten	(39)	-3.931.884	-3.080.142
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(40)	-5.873.496	-5.243.438
Lasten onderhoudsactiviteiten	(41)	-28.361.658	-26.916.233
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(42)	-4.375.414	-5.719.270
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.658.502	31.421.892
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(43)	1.500.205	4.978.826
Toegerekende organisatiekosten		-26.429	-23.511
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(44)	-1.646.320	-1.708.318
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-172.544	3.246.997
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.732.264	-31.451.847
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-28.782.219	179.490.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(45)	-43.474	9.391
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-47.557.957	148.047.637
Opbrengsten overige activiteiten	(46)	40.611	13.500
Kosten overige activiteiten		-31.983	-
Nettoresultaat overige activiteiten		8.628	13.500
Overige organisatiekosten	(47)	-1.811.696	-7.282.533
Leefbaarheid		-1.534.300	-1.299.648
Bedrijfsresultaat		-19.409.367	174.147.845

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-1.679	-7.073
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(48)	124.771	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	(49)	-9.207.540	-9.219.046
Financiële baten en lasten		<u>-9.084.448</u>	<u>-9.226.119</u>
Resultaat voor belastingen		-28.493.815	164.921.726
Belastingen		1.526.214	-5.428.117
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(50)	<u>933.819</u>	<u>-12.669</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>-26.033.782</u></u>	<u><u>159.480.940</u></u>

13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	70.318.025		69.480.047	
Vergoedingen	3.388.763		3.047.743	
Overige Bedrijfsontvangsten	<u>65.563</u>		<u>43.022</u>	
		73.772.351		72.570.812
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-18.950		-18.950	
Personeelsuitgaven	-7.134.466		-6.967.112	
Onderhoudsuitgaven	-23.671.073		-22.483.807	
Overige Bedrijfsuitgaven	-13.767.909		-12.285.503	
Rente uitgaven	-9.068.112		-9.761.894	
Verhuurder- en sectorspecifieke heffingen	-199.699		-1.695.695	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	<u>-502.532</u>		<u>-373.598</u>	
		-54.362.741		-53.586.559
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>19.409.610</u>		<u>18.984.253</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	498.039		988.250	
Verkoopontvangsten grond	<u>622.125</u>		<u>4.802.703</u>	
		1.120.164		5.790.953
Transport		1.120.164		5.790.953

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		1.120.164		5.790.953
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-30.224.171		-17.022.179	
Verbeteruitgaven	-27.682.365		-13.746.178	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-63.869	
Sloopuitgaven	-354.009		-1.607.112	
Investerings overig	-117.641		-220.299	
Externe kosten bij verkoop	-31.839		-37.669	
		-58.410.025		-32.697.306
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	291.979		460.140	
Uitgaven verbindingen	-		-460.140	
Ontvangsten overig	57.989		134.773	
		349.968		134.773
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-56.939.893		-26.771.580
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		57.000.000		28.571.230
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WS geborgde leningen		-24.024.644		-23.250.803
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		32.975.356		5.320.427
		-4.554.927		-2.466.900
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	10.561.950		13.320.829	
Wijziging kort geldmutaties	-		-291.979	
Liquide middelen per 31 december	-6.007.023		-10.561.950	
Mutatie geldmiddelen		-4.554.927		-2.466.900

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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	2022	2021
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	933.819	-12.669
	933.820	-12.668
Onttrekking voorziening deelneming	-933.819	12.669
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	327.470	362.944
	<u>327.470</u>	<u>362.944</u>
Onder de commerciële posities voor de verkoop is niet-DAEB vastgoed/terrein opgenomen. Betreft geen woningen.		
	2022	2021
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	362.944	365.553
Mutaties:		
Afwaardering lagere marktwaarde	-35.474	-2.609
	<u>-35.474</u>	<u>-2.609</u>
Stand per 31 december	<u>327.470</u>	<u>362.944</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

Servatius Ontwikkeling B.V.

	2022	2021
	€	€
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	12.720.961	12.428.982
Herrubricering vorig boekjaar	-291.979	460.140
	12.428.982	12.889.122
Aflossing lening	-	-460.140
	12.428.982	12.428.982
Herrubricering vordering nagekomen opbrengst grond Malberg	-	291.979
Stand per 31 december	12.428.982	12.720.961

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	41.446	48.330
Overige debiteuren	17.604	180
Verkopen onroerend goed - notarisafrekeningen	520.233	-
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	101.851	53.461
	681.134	101.971
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	99.989	124.067

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
32. Liquide middelen		
Rabobank	2.394.415	6.412.794
ING Bank N.V.	3.612.533	4.147.211
Kas	75	1.945
	<u>6.007.023</u>	<u>10.561.950</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.287.446.952	1.308.926.303
	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	1.308.926.303	1.142.448.267
Realisatie uit hoofde van sloop	-393.866	-6.276.977
Realisatie uit hoofde van verkoop	-884.386	39.429
Ottrekking respectievelijk dotatie boekjaar	-20.192.729	172.834.155
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-8.370	-118.571
Stand per 31 december	1.287.446.952	1.308.926.303

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 2022 is in totaal € 1.287 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.309 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 € 1.001 miljoen (2021: € 816 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Servatius. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningstichting Servatius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	29.729.426	36.726.522
Resultaatbestemming boekjaar	-26.033.782	159.480.940
Mutatie herwaarderingsreserve	21.479.351	-166.478.036
Stand per 31 december	<u>25.174.995</u>	<u>29.729.426</u>

Verwerking van het verlies:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies over 2022 ad negatief € 26.033.782 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

34. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	306.302	315.130
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	141.310	190.880
Voorziening jubilea personeel	166.560	171.648
Voorziening deelnemingen	4.578.819	5.512.638
	<u>5.192.991</u>	<u>6.190.296</u>

	Stand per 1 januari 2022	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2022
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	315.130	42.007	-1.524	-49.311	306.302
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	190.880	-	-19.956	-29.614	141.310
Voorziening jubilea personeel	171.648	-1.597	-3.491	-	166.560
Voorziening deelnemingen	5.512.638	-	-933.819	-	4.578.819
Overige voorzieningen	<u>6.190.296</u>	<u>40.410</u>	<u>-958.790</u>	<u>-78.925</u>	<u>5.192.991</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 2022. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 3,6% (2021: 0,6%).

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% (2021: 0,6%).

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% (2021: 0,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	4.578.819	5.512.638

	<u>Stand per 1 januari 2022</u>	<u>Vrijval</u>	<u>Stand per 31 december 2022</u>
	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	5.512.638	-933.819	4.578.819

35. Langlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	349.888.908	314.271.591	300.039.693	269.428.097
Overige schulden	185.565	185.565	133.502	133.502
	<u>350.074.473</u>	<u>314.457.156</u>	<u>300.173.195</u>	<u>269.561.599</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>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige schulden		
Niet vervallen rente leningen	5.590.489	5.466.040
Nog te betalen organisatiekosten	431.386	407.675
Nog te betalen servicekosten	356.843	872.458
Nog te betalen onderhoudslasten	909.516	243.223
Nog te betalen kosten nieuwbouw projecten	438.464	61.183
Nog te betalen kosten renovatie projecten	127.024	-
Overige schulden	6.923	-
	<u>7.860.645</u>	<u>7.050.579</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
37. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	70.864.489	69.458.505
Niet woongelegenheden	1.363.325	1.461.958
	<u>72.227.814</u>	<u>70.920.463</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.661.640	-1.406.482
Huurderving wegens oninbaarheid	-125.111	-54.741
Huurderving wegens verkoop	-68.666	-79.458
	<u><u>70.372.397</u></u>	<u><u>69.379.782</u></u>

38. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.947.588	3.738.962
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-97.163	-105.756
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-21.868	-632.013
	<u>3.828.557</u>	<u>3.001.193</u>

39. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.931.884</u>	<u>3.080.142</u>
-------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

40. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Energiekosten leegstand	31.747	69.643
Contributie Aedes	70.322	67.824
Overige kosten	856.064	647.809
Toegerekende organisatiekosten	4.915.363	4.458.162
	<u>5.873.496</u>	<u>5.243.438</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding, dan wel op basis van aantal werkplekken, naar activiteiten verdeeld.

41. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	5.133.504	6.025.449
Planmatig onderhoud	9.279.186	9.992.228
Mutatie-onderhoud	9.719.874	6.891.840
Toegerekende organisatiekosten	4.229.094	4.006.716
	<u>28.361.658</u>	<u>26.916.233</u>

	2022	2021
	€	€
42. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	3.903.640	3.796.537
Verzekeringen	414.203	410.546
Erfpacht	35.071	35.072
Verhuurderheffing	-	1.454.249
Overige kosten	22.500	22.866
	<u>4.375.414</u>	<u>5.719.270</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	1.018.272	988.250
Verkoopkosten huurwoningen	-27.700	-26.949
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	514.500	3.618.000
Verkoopkosten voorraden	-4.867	-10.379
Nagekomen opbrengsten grond Malberg	-	409.904
	<u>1.500.205</u>	<u>4.978.826</u>

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte woningen en 1 woonwagen (2019: 5 woningen).

44. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	898.615	755.058
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	747.705	953.260
	<u>1.646.320</u>	<u>1.708.318</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-35.474	-2.609
Waardemutatie voorraadpositie grond	-8.000	12.000
	<u>-43.474</u>	<u>9.391</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2022	2021
	€	€
46. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	13.500	13.500
Opbrengst zonnepanelen	18.863	-
Overige opbrengsten	8.248	-
	<u>40.611</u>	<u>13.500</u>
47. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	479.715	426.714
Kosten treasury en personeel en organisatie	69.001	90.688
Governance en bestuur	574.621	547.575
Portfolio- en asset management	147.909	90.112
Kosten personeelsvereniging en OR	4.184	7.424
Obligoheffing WSW	152.621	192.236
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	5.548.597
Toegerekende organisatiekosten	383.645	379.187
	<u>1.811.696</u>	<u>7.282.533</u>
Financiële baten en lasten		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	<u>-1.679</u>	<u>-7.073</u>
48. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Vrijval agio lening Vestia	<u>124.771</u>	<u>-</u>
49. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Disagio lening WSW	-93.030	-82.982
Rente leningen o/g	-9.033.526	-9.034.157
Kosten afsluiten lening	-19.323	-19.338
Overige rentelasten	-61.661	-82.569
	<u>-9.207.540</u>	<u>-9.219.046</u>
50. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>933.819</u>	<u>-12.669</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 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de RvC-vergadering gehouden op 19 mei 2022. De RvC-vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 26.033.782 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2022	2021
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	5.883.014	5.638.075
Sociale lasten	612.995	558.376
Pensioenlasten	806.844	785.795
Overige personeelskosten	1.404.123	968.785
	<u>8.706.976</u>	<u>7.951.031</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 103 werknemers in dienst (2021: 105). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	16	19
Bedrijfsvoering	30	30
Vastgoed	8	7
Klant & Wonen	28	24
Klant & Techniek	21	25
	<u>103</u>	<u>105</u>

In 2022 is de nieuwe afdeling bedrijfsvoering gestart. Feitelijk is dit een samenvoeging van financiën en data & analyse. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers hierop aangepast.

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 [en haar groepsmaatschappijen].
- 2 De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). 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 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

	2022	2021
	€	€
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	391.149	410.511
	<u>391.149</u>	<u>410.511</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2021
	€	€
Accountants honoraria (inclusief btw)		
Controle van de jaarrekening	172.231	164.829
Andere controlewerkzaamheden	20.582	19.696
	<u>192.813</u>	<u>184.525</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 2022, 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)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.552.657.063	-	1.551.370.164	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	85.449.957	-	86.540.889
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.145.674	-	26.904.579	-
	<u>1.581.802.737</u>	<u>85.449.957</u>	<u>1.578.274.743</u>	<u>86.540.889</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.269.811	-	1.553.658	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Vordering op participanten	-	6.000.000	-	6.000.000
Deelneming niet-DAEB	100.507.756	-	98.817.417	-
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.900.000	-	3.900.000	-
Latente belastingvordering	9.826.484	2.097.599	8.138.270	2.259.599
Overige vorderingen	886.637	6.244	805.584	-
	<u>115.120.877</u>	<u>8.103.844</u>	<u>111.661.271</u>	<u>8.259.600</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	327.470	-	362.944
Voorraad grond	-	292.000	-	300.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	225.247	-	205.019	-
	<u>225.247</u>	<u>619.470</u>	<u>205.019</u>	<u>662.944</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	579.507	32.876	599.400	33.855
Overheid	20.058	-	81.466	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.428.982	-	12.720.961
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	477.130	-	241.478	-
Overige vorderingen	678.762	2.372	100.916	1.055
Overlopende activa	94.141	5.848	116.974	7.093
	<u>1.849.598</u>	<u>12.470.078</u>	<u>1.140.234</u>	<u>12.762.964</u>
Liquide middelen	3.196.056	2.810.967	10.137.124	424.826
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>5.270.901</u>	<u>15.900.515</u>	<u>11.482.377</u>	<u>13.850.734</u>

TOTAAL ACTIVA	<u>1.703.464.326</u>	<u>109.454.316</u>	<u>1.702.972.049</u>	<u>108.651.223</u>
----------------------	----------------------	--------------------	----------------------	--------------------

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.228.449.973	58.996.979	1.249.800.504	59.125.799
Overige reserves	110.205.756	39.820.438	-70.625.715	30.660.874
Resultaat boekjaar	-26.033.782	1.690.339	159.480.940	9.030.744
	<u>1.312.621.947</u>	<u>100.507.756</u>	<u>1.338.655.729</u>	<u>98.817.417</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	16.102.261	-	26.413.051	-
Overige voorzieningen	614.172	4.578.819	677.658	5.512.638
	<u>16.716.433</u>	<u>4.578.819</u>	<u>27.090.709</u>	<u>5.512.638</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	349.888.908	-	299.914.922	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.000.000	-	6.000.000	-
Waarborgsommen	94.021	91.544	-	133.502
Schulden aan participanten	-	3.900.000	-	3.900.000
	<u>355.982.929</u>	<u>3.991.544</u>	<u>305.914.922</u>	<u>4.033.502</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.150.785	-	20.274.186	-
Schulden aan leveranciers	2.821.351	66.494	1.201.803	75.386
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.002.579	167.090	1.471.913	82.017
Overige schulden	7.773.640	87.005	6.975.700	74.879
Overlopende passiva	1.394.662	55.608	1.387.087	55.384
	<u>18.143.017</u>	<u>376.197</u>	<u>31.310.689</u>	<u>287.666</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.703.464.326</u></u>	<u><u>109.454.316</u></u>	<u><u>1.702.972.049</u></u>	<u><u>108.651.223</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	66.522.816	3.849.581	65.587.791	3.791.991
Opbrengsten servicecontracten	3.681.486	147.071	2.881.760	119.433
Lasten servicecontracten	-3.642.173	-289.711	-2.885.126	-195.016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.513.776	-359.720	-4.941.615	-301.823
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.552.300	-1.809.358	-25.309.285	-1.606.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.115.227	-260.187	-5.312.270	-407.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.380.826	1.277.676	30.021.255	1.400.637
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.501.803	-1.598	4.981.813	-2.987
Toegerekende organisatiekosten	-24.907	-1.522	-22.141	-1.370
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.646.320	-	-1.708.318	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-169.424	-3.120	3.251.354	-4.357
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.732.264	-	-31.451.847	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.551.451	-230.768	171.531.971	7.958.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-43.474	-	9.391
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.283.715	-274.242	140.080.124	7.967.513
Opbrengsten overige activiteiten	39.768	843	13.500	-
Kosten overige activiteiten	-28.430	-3.553	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	11.338	-2.710	13.500	-

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overige organisatiekosten	-1.716.796	-94.900	-7.193.355	-89.178
Leefbaarheid	-1.534.300	-	-1.299.590	-58
Bedrijfsresultaat	-20.312.071	902.704	164.873.288	9.274.557
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-1.679	-	-7.073	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	196.141	88.020	71.370	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.294.726	-72.204	-9.208.174	-82.242
Financiële baten en lasten	-9.100.264	15.816	-9.143.877	-82.242
Resultaat voor belastingen	-29.412.335	918.520	155.729.411	9.192.315
Belastingen	1.688.214	-162.000	-5.279.215	-148.902
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	1.690.339	933.819	9.030.744	-12.669
Resultaat na belastingen	-26.033.782	1.690.339	159.480.940	9.030.744

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	66.340.949	3.977.076	65.675.315	3.804.732
Vergoedingen	3.241.692	147.071	2.928.311	119.432
Overige bedrijfsontvangsten	107.521	-41.958	13.500	29.522
Ontvangen interest	71.370	88.020	71.370	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	69.761.532	4.170.209	68.688.496	3.953.686
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-18.950	-	-18.950	-
Betalingen aan werknemers	-6.754.675	-379.792	-6.596.390	-370.722
Onderhoudsuitgaven	-22.064.254	-1.606.819	-21.110.332	-1.373.475
Overige bedrijfsuitgaven	-12.894.004	-873.905	-11.589.351	-696.154
Betaalde interest	-9.155.297	-72.204	-9.751.022	-82.242
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-197.806	-1.893	-1.523.127	-172.568
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-502.532	-	-373.540	-58
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-51.587.518	-2.934.613	-50.962.712	-2.695.219
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.174.014	1.235.596	17.725.784	1.258.467

Woningstichting Servatius te Maastricht

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	498.039	-	988.250	-
Verkoopontvangsten grond	622.125	-	4.802.703	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.120.164	-	5.790.953	-
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-30.224.171	-	-17.022.179	-
Verbeteruitgaven	-27.633.310	-49.055	-13.716.636	-29.541
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-63.869	-
Sloopuitgaven	-354.009	-	-1.607.112	-
Investerings overig	-117.641	-	-220.299	-
Externe kosten bij verkoop	-30.241	-1.598	-34.681	-2.987
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-58.359.372	-50.653	-32.664.776	-32.528
	-57.239.208	-50.653	-26.873.823	-32.528
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	291.979	-	460.140
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-460.140
Ontvangsten overig	57.989	-	134.773	-
Uitgaven overig	-	-	-	-6.000.000
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	57.989	291.979	134.773	-6.000.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-57.181.219	241.326	-26.739.050	-6.032.528

Woningstichting Servatius te Maastricht

Kasroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	57.000.000	-	28.571.230	-
Ontvangen lening van niet-DAEB	-	-	6.000.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	57.000.000	-	34.571.230	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-24.024.644	-	-23.250.803	-
Kasroom uit financieringsactiviteiten	32.975.356	-	11.320.427	-
	-6.031.849	1.476.922	2.307.161	-4.774.061
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-6.941.068	2.386.141	1.875.853	-4.634.732
Wijziging kortgeldmutaties	909.219	-909.219	431.308	-139.329
	-6.031.849	1.476.922	2.307.161	-4.774.061
Liquide middelen per 1 januari	10.137.124	424.826	8.261.271	5.059.558
Liquide middelen per 31 december	3.196.056	2.810.967	10.137.124	424.826
	-6.941.068	2.386.141	1.875.853	-4.634.732

WNT-VERANTWOORDING 2022 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 2022 voor Woningstichting Servatius is € 203.000 (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 2022

Bedragen x € 1

G.H. Weenink V.M.J. Eussen J.R. de Wolf

Functiegegevens

	Directeur - Bestuurder 1/1 - 30/11	Directeur - Bestuurder a.i. 13/10 - 31/12	Directeur - Bestuurder a.i. 13/10 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2022			
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	ja	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.914	32.115	32.154
Beloningen betaalbaar op termijn	9.461	3.727	3.727
<i>Subtotaal</i>	<u>168.375</u>	<u>35.842</u>	<u>35.881</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 185.759 44.493 44.493

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag - - -

Bezoldiging

168.375 35.842 35.881

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 2021

Functiegegevens

	Directeur - Bestuurder 1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021			
Omvang dienstverband 2021 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)	1,0	N.v.t.	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	N.v.t.	N.v.t.

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	178.702	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.298	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>197.000</u>	-	-

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 197.000 - -

Bezoldiging

197.000 - -

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 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	24.360	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	24.360	16.240	16.240
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	24.360	16.240	16.240
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 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.750	15.200	15.200
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2021	29.550	19.700	19.700

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 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.240	16.240	16.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	16.240	16.240	16.240
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	16.240	16.240	16.240
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 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	12/09 - 31/12	12/09 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.200	4.606	4.606
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	15.200	4.606	4.606
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2021	19.700	5.991	5.991

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 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, 15 juni 2023

J.R. de Wolf

V.M.J. Eussen

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan

Maastricht, 15 juni 2023

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 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 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 2022;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; 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.

7QN5VZM23EHQ-1126227771-30

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 de regio Maastricht. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In 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 verantwoording van de WNT, het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden, het frauderisico ten aanzien van de aanbestedingen van inkoopcontracten, waaronder renovaties en nieuwbouw, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

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 en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €16.500.000.
- Specifieke materialiteit: €750.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Dekking controlewerkzaamheden: 100% van de geconsolideerde opbrengsten, 100% van het geconsolideerde balanstotaal en 100% van het geconsolideerde resultaat voor belastingen.

Kernpunten

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

Materialiteit

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

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

Materialiteit voor de groep	€16.500.000
Specifieke materialiteit	€750.000
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 1% 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 2022.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

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 €825.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €37.500 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 97 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. In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balans totaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Woningstichting Servatius maakt gebruik van serviceproviders

Woningstichting Servatius maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van het 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 rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Woningstichting Servatius maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Woningstichting Servatius met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Woningstichting Servatius. 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 serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type II-rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd. Als onderdeel van deze analyse zijn wij nagegaan of de interne beheersingsmaatregelen die voor onze jaarrekeningcontrole van Woningstichting Servatius relevant zijn, ook zijn opgenomen in de rapportage, en of de gebruikte standaarden adequaat zijn.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Servatius en haar omgeving, 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, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'fraude' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn 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.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het financieel 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 risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, 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 het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat die 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.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt. • Schattingen. • Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden 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'.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van 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.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers Woningstichting Servatius kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed, waaronder renovatie en nieuwbouw.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden, specifiek op het gebied van het vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling, waaronder renovatie en nieuwbouw en specifiek getoetst voor een selectie van transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn door voor een selectie vast te stellen of en op welke manier het aanbestedingsproces is gevolgd.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.</p>
<p>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet-marktconforme, vastgoedtransacties Het bestuur en werknemers kunnen contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van verkoop en verhuur van vastgoed niet zijnde woningen of transacties met niet-natuurlijke personen.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.</p> <p>Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij geanalyseerd of en zo ja welke nieuwe verkoop- en huurtransacties van niet zijnde woningen of aan niet-natuurlijke personen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-marktconforme vastgoedtransacties.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden 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:

- 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 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 winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij zijn van mening dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en op basis van de verkregen controle-informatie er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

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 'DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina's 98-110 en 128-131

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' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2022 €1.638.107.020. 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 expert 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 outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaardering 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 waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van 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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting) op pagina's 111-112 en Beleidswaarde op pagina's 131-133

Volgens RJ 645 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 RJ 645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting Servatius, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud

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 2022 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 RJ 645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op

Kernpunten

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

de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

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 begroting die in het beleid van Woningstichting Servatius wordt 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 2022 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 juli 2017 benoemd als externe accountant van Woningstichting Servatius door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes 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 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor het verslagjaar 2022.

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, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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, 15 juni 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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 de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van 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

