

# Samen Doen, in nieuwe vormen

Jaarverslag 2020



**servatius.**  
**thuis.**

*Samen doen.*

# Inhoudsopgave

Afkortingen- en begrippenlijst	3	<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>68</b>
Voorwoord	5	<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>6</b>	<b>6.0 Inleiding</b>	68
<b>Waar geloven wij in?</b>		<b>6.1 Over besturen en toezichthouden</b>	70
Onze missie	6	6.1.1 Diverse rollen	70
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>7</b>	6.1.2 Visie & kaders	70
<b>Waarvoor staan wij?</b>		6.1.3 Commissies	72
Betrokken	7	6.1.4 Governancecode & Governance	73
Verbindend	7	<b>6.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol</b>	74
Ondernemend	7	6.2.1 Toezicht op de strategie	74
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>8</b>	6.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	77
<b>Waarom willen wij voldoen?</b>		6.2.3 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties	78
3.1 Servatius = netwerkorganisatie	8	6.2.4 Toezicht op risicobeheersing	78
3.2 Servatius = wendbaar, efficiënt en innovatief	14	6.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant	79
3.3 Servatius = continuïteit	17	<b>6.3 Verslag vanuit de klankbordfunctie</b>	80
3.4 Servatius = good Governance	23	<b>6.4 Verslag vanuit de werkgeversrol</b>	80
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>33</b>	6.4.1 Remuneratiecommissie	81
<b>Wat willen we bereiken?</b>		6.4.2 Beloningskader & beloning	81
4.1 Service & dienstverlening	33	6.4.3 Organisatiecultuur en integriteit	82
4.2 Woongenot	38	<b>6.5 Over het bestuur</b>	82
4.3 Goede & betaalbare woningen, Beschikbaarheid	41	6.5.1 Taak en werkwijze	82
4.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad	53	6.5.2 Leden van het bestuur	83
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>58</b>	6.5.3 Permanente educatie	83
<b>Financiën</b>		6.5.4 Tegenstrijdige belangen	83
5.1 Financieel beleid	58	<b>6.6 Over de RvC</b>	83
5.2 Resultaten	59	6.6.1 Profielschetsen	83
5.3 Geconsolideerde W&V-rekening	60	6.6.2 Benoeming	83
5.4 Geconsolideerde balans	62	6.6.3 Rooster van aftreden & samenstelling RvC	83
5.5 Verloop eigen vermogen	63	6.6.4 Onafhankelijkheid	85
5.6 Liquiditeit en treasury	64	6.6.5 Permanente educatie	85
5.7 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	66	6.6.6 Zelfevaluatie	86
		6.6.7 Beloning	86
		<b>Jaarrekening 2020</b>	<b>88</b>
		<b>Overige gegevens</b>	<b>198</b>

# Afkortingen- en begrippenlijst

<b>AVG</b>	Algemene verordening gegevensbescherming
<b>Aw</b>	Autoriteit woningcorporaties
<b>BAT</b>	Bouw Advies Toegankelijkheid
<b>BOG</b>	Bedrijfs Onroerend Goed
<b>C8</b>	8 grote Zuid-Limburgse corporaties
<b>cao</b>	collectieve arbeidsovereenkomst
<b>CFV</b>	Centraal Fonds Volkshuisvesting
<b>DAEB</b>	Diensten van Algemeen Economisch Belang
<b>DMS</b>	Documentmanagementsysteem
<b>dPi</b>	de Prognose informatie
<b>dVi</b>	de Verantwoordingsinformatie
<b>ECM</b>	Enterprise Content Management
<b>GGZ</b>	Geestelijke Gezondheidszorg
<b>HBV</b>	Huurdersbelangenvereniging
<b>KPI</b>	Kritische Prestatie Indicator
<b>LTV</b>	Loan-To-Value
<b>MJB</b>	Meerjarenbegroting
<b>MO</b>	Maatschappelijke Opvang
<b>MOG</b>	Maatschappelijk Onroerend Goed
<b>MT</b>	Managementteam
<b>Niet-DAEB</b>	Niet-Dienst van Algemeen Economisch Belang
<b>OR</b>	Ondernemingsraad
<b>PE</b>	Permanente Educatie
<b>PIM</b>	Partners in Maatwerk
<b>PwC</b>	PricewaterhouseCoopers
<b>RvC</b>	raad van commissarissen
<b>RVV</b>	Regeling Vermindering Verhuurdersheffing
<b>TiL</b>	Thuis in Limburg
<b>VBT</b>	Veilige Buurten Team
<b>VG</b>	Verstandelijk Gehandicapt
<b>vhe</b>	verhuurbare eenheid
<b>VvE</b>	Vereniging van Eigenaren
<b>VTW</b>	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
<b>Wlz</b>	Wet langdurige zorg
<b>Wmo</b>	Wet maatschappelijke ondersteuning
<b>WNT</b>	Wet Normering Topinkomens
<b>WSW</b>	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
<b>ZOG</b>	Zorg Onroerend Goed





# Voorwoord

Samen Doen is een van de meest belangrijke kernwaarden voor Servatius, daarom staat het ook in ons logo. Samen Doen kreeg in 2020 een nog diepere betekenis. We hadden en hebben elkaar nodig om door deze coronacrisis heen te kunnen komen. Nooit eerder was het zo belangrijk om oog te hebben voor de kwetsbare mensen in onze omgeving. En een helpende hand en luisterend oor te bieden aan een ander. Ons dagelijkse leven veranderde ingrijpend. Nooit eerder werd ons gevraagd om vooral thuis te blijven. Rekening houdend met alle coronamaatregelen zochten we naar veilige manieren om ons werk voor onze huurders door te laten gaan. We vonden nieuwe alternatieven om ook op afstand samen met onze huurders en samenwerkingspartners te kunnen blijven werken aan een thuis voor al onze huurders. We laten u in dit jaarverslag zien wat we in 2020 hebben bereikt en op welke manieren we dat hebben gedaan.

## Trots op onze huurders

Tuingsprekken in plaats van een gesprek in huis om de onderhoudswerkzaamheden toe te lichten. Repareren op afstand. De nodige voorzorgsmaatregelen treffen bij reparaties die niet konden wachten, zowel voor de veiligheid van onze huurders als de veiligheid van onze medewerkers. Allemaal voorbeelden van aanpassingen die nodig waren. Aanpassingen waar onze huurders aan meewerkten en positief op reageerden. We bedanken alle huurders voor het begrip en de medewerking.

## Servatius doet mee aan het woonlastenpact

Ongeveer één op de tien huurders kan de maandelijkse huur niet betalen. Een probleem dat door de coronacrisis alleen maar groter kan worden. De 8 grote woningcorporaties in Limburg, de C8, hebben de handen ineen geslagen en een pact opgesteld voor de aanpak van schuldenproblematiek. Een woonlastenpact om vanuit dezelfde bedoeling preventie, vroegsignalering en schuldhulpverlening aan te pakken. Hiermee tonen we ons ook solidair en hulpbereid naar de gemeenten die aan de slag gaan (of al zijn) met de wijziging Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Samen houden we wonen betaalbaar en iedereen draagt zijn steentje bij. Servatius tekende het woonlastenpact op 3 december 2020.

## Een oprecht dankjewel voor alle medewerkers van Servatius

Samen Doen en Samenwerken is voor de collega's van Servatius belangrijk. Het zit in hun DNA. We hadden er allemaal moeite mee om op afstand te werken. Je betrokkenheid tonen bij collega's met een zieke partner of collega's die een naaste zijn verloren voelt op afstand toch echt anders. Desondanks heeft iedereen zich volop ingezet om klaar te blijven staan voor onze huurders én voor elkaar. Daarvoor wil ik alle collega's nogmaals hartelijk danken.

Haw pin allemaal, zolang het nog nodig is,

**G.H. Weenink**  
directeur-bestuurder



# 1

## Waar geloven wij in?

Thuis begint bij een huis van Servatius. Wij zorgen voor de basis: het huis, rekening houdend met de wensen en mogelijkheden die onze huurders hebben. Samen met buurtgenoten, netwerkpartners en onze medewerkers maakt de bewoner er zelf een thuis van. Lukt dat niet, dan nemen we actie en zoeken we de benodigde hulp. **Kortom: wij geloven in een thuis als basis om mee te kunnen doen.**

Onze missie en kernwaarden staan omschreven in het ondernemingsplan. Hierin geven wij aan wat wij willen betekenen voor onze klanten, medewerkers, netwerkpartners en andere belanghebbenden.

### 2020 in beeld ▶



Hulphond Ushi gaat met pensioen. Ushi was vanaf haar tweede jaar de rechterpoot van onze collega Luc. Vier jaar geleden gingen ze samen aan de slag bij Servatius. Nu Ushi 8,5 jaar oud is, mag ze lekker van haar pensioen gaan genieten.

# 2

## Waarvoor staan wij?

In Maastricht en Heuvelland zorgen wij voor woningen voor iedereen die aangewezen is op sociale huur: studenten, starters, gezinnen en senioren. Onze doelgroepen zijn divers in afkomst, opleiding, inkomen, gezondheid en welbevinden. De gezondheid, veiligheid, het welzijn en woongenot van onze huurders vormen ons bestaansrecht en de basis voor onze drie kernwaarden:



### Betrokken

Servatius is een partner met een warm hart voor haar huurders. Klantgericht, thuis geven en meeleven: onze huurders mogen van ons verwachten dat we weten wat er speelt.



### Verbindend

We werken niet solo, 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 wij over onze renovatieprojecten en hun wensen.



### Ondernemend

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



Onthulling gevelsteen uit 1910 in Sint Maartenpoort.

# 3

## Waaraan willen wij voldoen?

We willen een maatschappelijk ondernemer zijn. Samenwerken met partners, een flexibele en eigentijdse organisatie zorgen voor een solide basis die financiële continuïteit en een toekomstbestendige vastgoedportefeuille garandeert.

### 3.1 Servatius = netwerkorganisatie

#### In 2022...

We kunnen alleen inspelen op de wensen van huurders en netwerkpartners als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is. Daarom moeten we nauw met elkaar verbonden zijn en is ontschotten een belangrijke randvoorwaarde voor succes.

#### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

##### **Bewonersparticipatie**

Servatius heeft de visie op bewonersparticipatie vanuit twee lijnen uitgezet: formeel en informeel.

##### **Formeel**

Servaassleutel is onze huurdersbelangenvereniging (HBV). Naast deze overkoepelende vereniging overlegt Servatius met dertien Bewonerscommissies. Daarnaast heeft Servaassleutel tweemaal per jaar overleg met de ledenraad. De ledenraad bestaat met name uit leden van de Bewonerscommissies en Bewonerskrachtenteams.



25-jarig jubileum van Huurdersbelangenvereniging Servaassleutel.



Wij horen vaak dat de wijk schoner is en men zich gehoord en veiliger voelt sinds de komst van onze Bewonerskrachten.

In 2020 zijn positieve resultaten geboekt door een verdere versterking van de ledenraad naar in totaal 18 leden. Daarmee is iedere wijk waar Servatius werkzaam is (behalve Eijsden) vertegenwoordigd in de ledenraad.

Het bestuur bestond in 2020 uit Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Tiny Lexis (communicatie, pr, klachtafhandeling) en Yad Barzandji (Complexcommissies). Monique Martens zorgt voor de secretariële ondersteuning. In het verslagjaar heeft het bestuurslid Tiny Lexis afscheid genomen, waardoor het dagelijks bestuur momenteel uit 3 leden bestaat. Servaassleutel heeft de ambitie om het bestuur uit te breiden naar 5 leden. Daarover zijn zij in gesprek met een aantal kandidaten. Daarbij wordt gekeken naar een evenwichtige verdeling van de portefeuille qua werkzaamheden en de bijdrage die de nieuwe bestuursleden hierin willen leveren.

### Informeel

Informeel bewonersparticipatie kan structureel (Bewonerskrachten) of projectmatig (Complexcommissies) zijn.

Complexcommissies denken en praten mee over het renovatieplan en houden tijdens de uitvoering de vinger aan de pols. Indien het niet lukt om op projectbasis een Complexcommissie op te richten, neemt Servaassleutel in dat geval de honneurs waar.

De samenwerking met Bewonerskrachten levert positieve resultaten op die steeds meer zichtbaar zijn. Niet alleen in de buurt, maar ook bij netwerkpartners. In de wijken waar Bewonerskrachten actief zijn, horen wij vaak dat de wijk schoner is en men zich gehoord en veiliger voelt sinds de komst van onze Bewonerskrachten. De Bewonerskrachtenteams merken dat het aantal meldingen dat zij doorgeven aan Gemeente Maastricht en Servatius flink afneemt. Hierdoor gaat hun aandacht steeds meer naar het coachen en activeren van buurtbewoners.

### Onze vrijwilligers zijn welverdiend in het zonnetje gezet

Vanwege de coronamaatregelen hebben we onze jaarlijkse participatie dag op 13 mei, de naamdag van Servatius, anders ingevuld. Onze vrijwilligers zijn verrast met een persoonlijk kaartje en een attentie. In plaats van themabijeenkomsten brachten we onze vrijwilligers een bloemetje aan huis. In kleine kring is op 16 december 2020 de 'vrijwilliger van het jaar' onderscheiding uitgereikt aan Peter Allard, lid van de Bewonerscommissie Boschpoort. Al jaren is hij een sociaal en betrokken vrijwilliger van Servatius, die een mooie visie heeft op bewonersparticipatie en de samenleving. We hebben het jaar afgesloten met een kerst attentie voor onze vrijwilligers als blijk van waardering voor hun waardevolle inzet in een bewogen jaar.



Peter Allard, vrijwilliger van het jaar! Hij was volkomen overdonderd door de onderscheiding als "vrijwilliger van het jaar": "Vanzelfsprekend ben ik hier blij mee en ook supertrots! Het is heel fijn te ervaren dat mijn kleine bijdrage aan de samenleving in het algemeen maar ook de inzet voor Servatius en de wijkbewoners wordt gewaardeerd! Nogmaals heel veel dank!" Peter

## Sociaal beleid is doorontwikkeld

De bewonersparticipatie en zelfredzaamheid van de bewoners in de wijk heeft onze prioriteit. Dit doen we samen met Bewonerscommissies, Bewonerskrachten-teams en Complexcommissies.

Het sociaal beleid is doorvertaald naar 'de inclusieve stad'. Deze vertaling is overgenomen door de Gemeente Maastricht en de collega corporaties binnen de stad. De vertaling is gepresenteerd aan alle betrokken stakeholders in het sociaal domein. 'De inclusieve stad' is de basis om het sociaal domein verder te versterken. Iedereen doet mee!

# Inclusieve stad Maastricht

"Iedereen doet mee!"



Leefbare en veilige wijken.  
"Wijk van morgen"

Sociaal-maatschappelijke  
draagkracht en draaglast

Differentiatie van de doelgroep  
(op meerdere gebieden)

## Samenstelling doelgroep



1. Actieve bewoners
2. Toeschouwers/betrokkenen
3. Zelfredzame bewoners
4. Kwetsbare bewoners
5. Problemveroorzakers

## Sociale Cohesie

Bewonersparticipatie

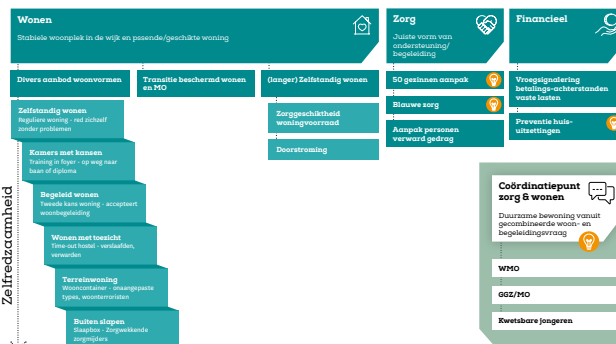
Informeel	Formeel
Buurtnetwerken	Veilige buurten teams
Wijkbegeleiders	Sociale wijkteams
Bewonerscommissie	
Buurtbeoordeling	
Bewonerskrachten	



= initiatief/  
sociale innovatie

## Zelfredzaamheid

In 3 verschillende leefgebieden



## Samenwerking met netwerkpartners

Om de samenwerking met netwerkpartners te professionaliseren is een eerste aanzet gemaakt voor het stakeholdermanagement. De samenwerking met belanghebbende partijen loopt over meerdere lagen, zowel operationeel als bestuurlijk. Tot deze belanghebbende partijen behoren de huurdersorganisaties, gemeenten, andere woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en de Kredietbank. Daarnaast verbreden we de samenwerking naar onder andere zorgverzekeraars en de sociale dienst.

Servatius kent de volgende samenwerkingsverbanden:

### **Thuis in Limburg (TiL):**

Woonruimteverdeling aan regulier woningzoekenden en bijzondere doelgroepen en ondersteuning in de verantwoording naar de stakeholders.

### **Housing:**

Toewijzing en begeleiding van cliënten uit GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg), VG (Verstandelijk Gehandicapt) en MO (Maatschappelijke Opvang). In 2020 zijn het nut, de noodzaak en de resultaten van Housing geëvalueerd. Er is geconcludeerd dat Housing van toegevoegde waarde is voor zowel corporaties, gemeentes, zorginstellingen als individuele cliënten. Na de evaluatie is de ambitie uitgesproken om Housing verder te ontwikkelen.

### **Keurmerk Prettig Wonen:**

Het Keurmerk Prettig Wonen is een kwaliteitskeurmerk voor panden die kamergewijs worden verhuurd.

### **Partners in Maatwerk (PIM):**

PIM is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van woonwagens en standplaatsen.

### **Veilige Wijken Aanpak:**

Servatius is kartrekker van de werkgroep Veilige Buurten Teams 2.0. Vanuit de werkgroep is het voorstel gedaan om naar een 'Veilige Wijken Aanpak' over te stappen. Een belangrijke verandering is dat we stedelijk dekkend gaan werken. Hiervoor wordt de stad ingedeeld in 4 stadsdelen. In het zoeken naar oplossingen hebben naast de professionals ook de bewoners een actieve rol.



Gert Weenink tekende op 3 december als derde van de C8 het Woonlastenpact. De c8 bundelen hun krachten als voorvechters van betaalbaarheid in de strijd tegen de schuldenproblematiek. Schulden zijn veelkoppige monsters en daar komt de Coronacrisis nog eens overheen. Hiermee tonen we ons ook solidair en hulpbereid naar de gemeenten die aan de slag gaan (of al zijn) met de Wijziging Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. De envelop met acht exemplaren van het convenant ging vervolgens naar HEEMwonen.

**Top X:**

Een veiligheidsproject voor de aanpak van notoire overlast veroorzakende families om de veiligheid in de wijken te vergroten. Dit veiligheidsproject heeft in 2020 een tweede plaats behaald bij de verkiezing van de European Crime Prevention Award in Berlijn!

**Lokaal:**

Directeuren Overleg Corporaties.

**Regionaal:**

C8 Overleg (de acht grote Zuid-Limburgse corporaties) en het Platform Limburgse corporaties. De C8 bundelen eind 2020 hun krachten als voorvechters van betaalbaarheid in de strijd tegen de schuldenproblematiek. Onze bestuurder tekende op 3 december als derde in de rij het Woonlastenpact. Hiermee tonen we ons solidair en hulpbereid naar de gemeenten die aan de slag gaan (of al zijn) met de wijziging Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.

**Nationaal:**

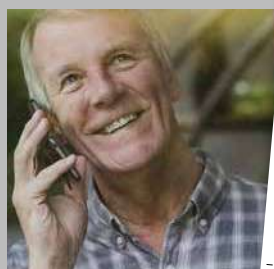
Lid van Aedes. Aedes behartigt de belangen van woningcorporaties, ondersteunt haar leden bij het uitvoeren van hun taken en biedt hen een platform voor kennisuitwisseling en ontmoeting.

## Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeente en HBV's stellen in een gelijkwaardig overleg prestatieafspraken vast. De prestatieafspraken lopen over meerdere domeinen, te weten; wonen, sociaal domein en ruimte. De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd, waarbij naar de realisatie wordt gekeken vanuit een meerjarig perspectief. Wethouders, corporatiedirecteuren, diverse ambtenaren/corporatiemedewerkers en vertegenwoordigers van de HBV's bespreken in werkgroepverband periodiek de voortgang rondom deze onderwerpen en actuele thema's.

## Maastricht

In Maastricht is de bestuurlijke vertegenwoordiging verbreed doordat naast de wethouder wonen ook de wethouders met een portefeuille in het sociaal domein en de bestuurders van een aantal grote zorg- en welzijnsorganisaties aansluiten bij het bestuurlijk overleg. In het kader van wederkerigheid wordt van alle partijen verwacht dat zij een bijdrage leveren aan het geheel. Het jaar 2020 is beschouwd als een overgangsjaar om toe te groeien naar meerjarige afspraken vanaf 2021 met beleidslijnen voor de middellange termijn en concrete acties in een jaarlijkse uitvoeringsagenda.



Aan het begin van de coronamaatregelen bereikten ons signalen van oudere bewoners dat ze de coronamaatregelen graag op papier zouden ontvangen. We hebben alle huurders van 80 jaar en ouder de coronamaatregelen gestuurd samen met een kaart om ze een hart onder de riem te steken. Ook de collega's van Servatius staan voor de huurders klaar met een luisterend oor in deze moeilijke tijd, met name voor alleenstaanden.

De prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van thema's: betaalbaarheid, wonen & zorg, woonruimteverdeling, veiligheid & leefbaarheid, duurzaamheid en vastgoed.

Enkele voorbeelden van prestatieafspraken zijn:

**Betaalbaarheid:** minimaal 80% van de sociale huurwoningen heeft een streefhuur  $\leq$  2e aftoppingsgrens.

**Vastgoed en duurzaamheid:** in 2020 is er een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Het woningbehoefteonderzoek vormt één van de onderleggers voor de nieuwe Woon-programmering 2030, waarvan in het verslagjaar de eerste contouren zijn geschetst. Dit krijgt in 2021 een vervolg. In 2020 is een conceptversie van de Transitievisie Warmte opgeleverd. De gemeente voert de regie en betreft onder andere corporaties en netbeheerders. De corporaties hebben vervolgens een gezamenlijke zienswijze opgesteld.

**Wonen & Zorg:** Continuering van de in 2020 en eerder gemaakte afspraken over vraagstukken die zich afspelen in het sociaal domein. Deze vraagstukken hebben een sterke samenhang met de andere domeinen zoals wonen en ruimte.

**Veiligheid & leefbaarheid:** Voortzetting van de meerjarenafspraken voor (het bestrijden van) drugsoverlast, woonoverlast en ondermijning en buurtbemiddeling.

**Woonruimteverdeling:** Opstellen van de jaarlijkse woonbegroting.

## Eijsden-Margraten

In de afspraken voor 2020 zijn concrete prestaties benoemd met betrekking tot:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- huisvesting van statushouders en andere urgente doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen;
- verduurzaming sociale woningvoorraad;
- inzet voor leefbaarheid.

In 2020 is voor het eerst gewerkt met een jaarplan woonruimteverdeling inclusief woonbegroting, waarin per doelgroep een prognose is gemaakt van het aantal woningen dat wordt toegewezen. De komende jaren wordt de woonbegroting verder verfijnd door ook de woonzorgvraag erin mee te nemen. In 2020 is een start gemaakt om een nieuw Wmo-convenant vorm te geven en de zorggeschiktheid van de woningvoorraad in kaart te brengen. Dit wordt in 2021 afgerond.



*samen doen.*

Huurders van de Burgemeester Bauduinstraat fleuren samen boomspiegels en geveltuintjes op.

## 3.2 Servatius = wendbaar, efficiënt en innovatief

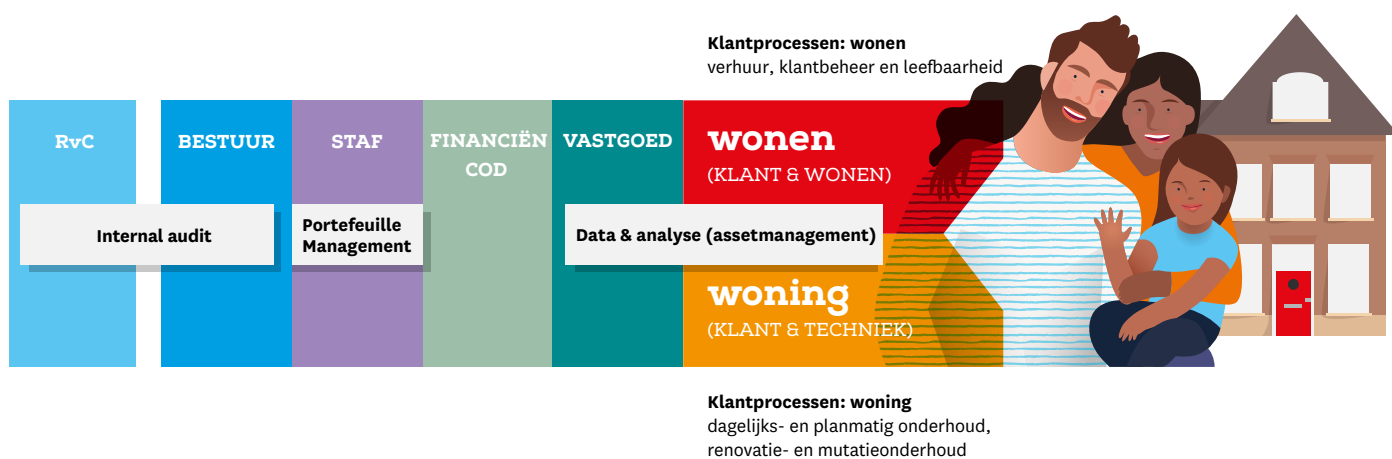
### In 2022...

Servatius wil een organisatiestructuur die de flexibiliteit biedt om in te spelen op wensen van huurders en wijzigende omstandigheden. Een organisatie die weet wat ze wil, wordt gedragen door deskundige, competente en tevreden medewerkers en kan waarmaken wat ze zich voorneemt. Door samen te werken willen we kosten reduceren, kwaliteit verbeteren en kwetsbaarheid verminderen.

### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

#### Vergroten wendbaarheid

Onze missie 'Thuis als basis, samen doen' en onze huurders staan ook in 2020 centraal. De toenemende complexiteit van vraagstukken vraagt van de interne organisatie, en daarmee ook de medewerkers, een grote mate van wendbaarheid. Om de wendbaarheid te vergroten is in 2020 een nieuw generiek functiehuis geïmplementeerd. Hiermee wordt de organisatie inrichting verder geoptimaliseerd, wordt ondersteuning geboden aan het concept 'samen-organiserende teams' en het zorgt voor meer focus op resultaatbijdrage en persoonlijke ontwikkeling. Tevens biedt het generiek functiehuis ook een beter loopbaanperspectief. Het uiteindelijk hoger gelegen doel is het verhogen van de tevredenheid van de huurders (primaire doelgroep) én van de medewerkers!



90 jaar

Medehuurlers en buurtgenoten zingen voor een huurder die haar 90<sup>ste</sup> verjaardag viert.

**In 2020 had Servatius  
(gemiddeld) 102 werknemers.**

Bestuur en Staf	18
Financiën	19
Vastgoed	11
Klant & Wonen	23
Klant & Techniek	30
Overige	1

## Strategische personeelsplanning

Medio 2020 heeft Aedes een onderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten gepresenteerd in het rapport 'Werken in de corporatie van de toekomst'. De onderzoeksresultaten geven op zowel branche-, organisatie- als functieniveau aan, welke ontwikkelingen te verwachten zijn richting 2025.

In 2020 is een eerste aanzet gemaakt om invulling te geven aan strategische personeelsplanning, waarbij onder andere een vlootschouw van het personeel heeft plaatsgevonden. Generiek kan worden gesteld dat de organisatie, op dit moment, zowel in omvang als kwalitatief gezien op het gewenste niveau zit. Met de ontwikkelingen die worden geschetst in het Aedes rapport, zal in 2021 een verdere (door)ontwikkeling noodzakelijk zijn.

In 2020 zijn ook de eerste initiatieven ontplooid om adequaat in te blijven spelen op de instroom, doorstroom en uitstroom van personeel. De contacten met opleidingsinstituten zijn geïntensiveerd om studenten stageplekken te bieden. Enerzijds met de intentie om onze maatschappelijke rol te vervullen, maar anderzijds ook om potentiële (toekomstige) medewerkers kennis te laten maken met de corporatiebranche en onze organisatie. Een eerste aanzet is gemaakt om de organisatie professioneler te positioneren op de arbeidsmarkt (employer branding), waardoor we de juiste doelgroep weten te bereiken op het moment dat er sprake is van vacatures.

## Nieuwe OR van start

In mei 2020 is een nieuwe OR gestart met de volgende leden: Youssef el Otmani (voorzitter), Michel Janssen (vicevoorzitter), Judy Leurs (secretaris), Joyce Drummen, Chetty Henriquez, Frank Teschers en Lambert Ubachs. Joyce en Frank hebben de communicatie en PR in portefeuille.

Voor de samenstelling van de nieuwe OR waren geen verkiezingen nodig. Met de zeven kandidaten was het team compleet en kon de OR meteen van start. De OR heeft in 2020 één keer overlegd met de RvC en drie keer met de directeur-bestuurder. De OR komt maandelijks bijeen en hun agenda komt met name door de input van de medewerkers tot stand.



Nieuwe OR gaat van start en de OR heeft vanaf nu een mooi eigentijds herkenbaar logo.

Met de directeur-bestuurder én in aanwezigheid van de bestuurssecretaris en HR-manager zijn in 2020 onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- goed faciliteren van medewerkers tijdens corona;
- optimale kennisoverdracht bij vertrek van seniormedewerkers;
- meer sturing en motivatie om opleidingsbudget te laten benutten door medewerkers;
- een transparante werkkostenregeling.

### **Inrichting organisatie**

In 2020 is in reactie op het toenemend belang van data gedreven werken en de vraag naar meer uniforme en geautomatiseerde rapportages de afdeling Data & Analyse (D&A) opgericht. Deze afdeling faciliteert andere afdelingen bij het vastleggen, beheren en verbeteren van data, het maken van analyses en rapportages.



Een welverdiend bloemetje voor onze vrijwilligers van de huurdersbelangenvereniging Servaassleutel, de Bewonerscommissies en de Bewonerskrachten op 13 mei, de naamdag van Servatius.



## 3.3 Servatius = continuïteit

### In 2022...

Onze huurders rekenen op een passende woning, niet alleen nu maar ook in de toekomst. Daarom zorgt Servatius voor continuïteit. Zowel op volkshuisvestelijk als financieel vlak.

### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

#### Volkshuisvestelijk

Onze kerntaak is zorgen voor voldoende betaalbare woningen onder de randvoorwaarde van (financiële) continuïteit. Servatius wil namelijk over 100 jaar nog steeds haar maatschappelijke taak kunnen vervullen. Deze kerntaak komt echter steeds meer onder druk te staan. Door de stijgende overheidsheffingen (verhuurdersheffing, ATAD en VPB) en strengere regels (passend toewijzen, hogere duurzaamheidseisen, beperken huurverhoging, huurbevrozing) stijgt het gat tussen onze ambitie en onze financiële mogelijkheden. Hierdoor kunnen we op termijn jaarlijks minder woningen aanpakken dan wenselijk.

#### Financieel

Op dit moment voldoen we aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW hanteert 5 financiële parameters en toetst op 24 risk factoren alvorens leningen te borgen. We sturen er de komende jaren op om te blijven voldoen aan de vereisten van het WSW.

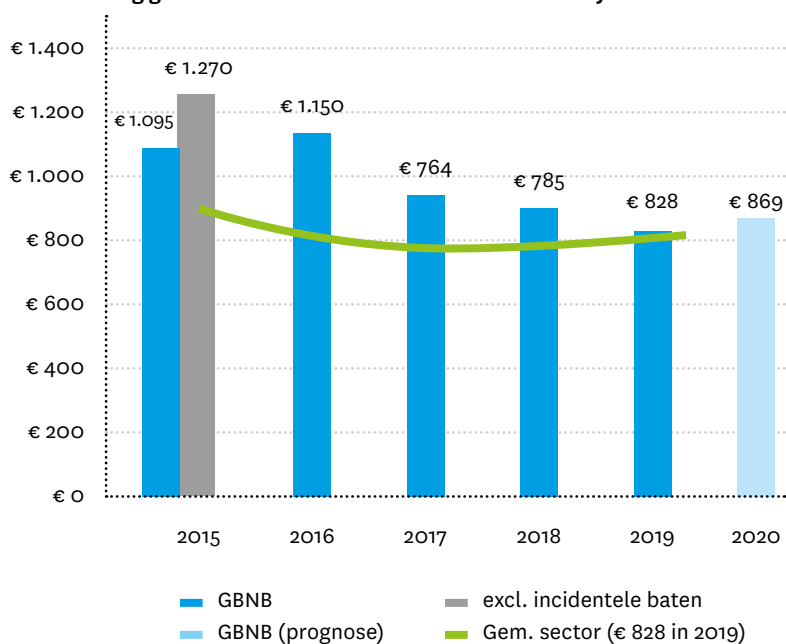
Servatius ziet de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) al een aantal jaren dalen. Over het jaar 2019 zijn de kosten verder gedaald naar € 839 (per vhe). Ter vergelijking, de GBNB 2018 bedroeg € 906, terwijl de GBNB in 2016 nog € 1.150 bedroeg.



Oplevering van de eerste nieuwbouwwoningen aan de Tillystraat en Morseveld in Wittevrouwenveld. Wij wensen de bewoners veel succes met klussen en veel woonplezier toe!

De gemiddelde score van de sector is dit jaar opgelopen naar € 828. De score van Servatius is daardoor slechts € 11 boven het gemiddelde van onze sector. Opvallend bij de gemiddelde score is dat deze nu reeds 2 jaar achter elkaar stijgt; van € 764 in 2017, naar € 785 in 2018 en in 2019 dus naar € 828. Servatius zal kritisch blijven op haar bedrijfslasten om zo mogelijk nog extra besparingen te kunnen realiseren. Maar we zijn ons bewust dat de rek er bijna uit is, net zoals bij de gehele sector.

#### Ontwikkeling geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten



#### Marktwaaarde en beleidswaarde

In 2020 heeft Servatius opnieuw de marktwaaarde van haar bezit vastgesteld conform het handboek modelmatig waarden de marktwaaarde peildatum 31 december 2020.

Onze portefeuille is hierbij verdeeld in de volgende portefeuilles:

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



Het is belangrijk om onze huurders goed te informeren over de werkzaamheden, de planning en over voorbereidingen die we van onze huurders verwachten. Normaal gaat onze sociaal regisseur samen met de aannemer bij de huurders op bezoek.

Vanwege corona gaat dat nu niet... en daar hadden ze wel een oplossing voor gevonden. Het huisbezoek werd een tuingesprek. Tijdens het gesprek werd op gepaste afstand uitleg gegeven over de geplande werkzaamheden. De tuingesprekken werden door alle betrokkenen heel prettig ervaren.

Voor zowel de MOG/BOG/ZOG als de parkeerportefeuille is door een extern taxateur een, voor het grootste gedeelte, markttechnische update uitgevoerd. De woningportefeuille is verdeeld over twee externe taxateurs. De woningportefeuille is verdeeld in 3 gelijkwaardige deelportefeuilles waarbij er per jaar wisselend 1 deelportefeuille volledig getaxeed worden en de overige 2 deelportefeuilles een markttechnische update krijgen.

De totale waarde van de portefeuille van Servatius is van € 1,303 miljard gestegen naar € 1,463 miljard; een waardestijging van 12,4%. De woningportefeuille is gestegen met 13,1%, mede door toevoeging van nieuwe eenheden. De gemiddelde woningwaarde per vhe is € 140.919 een stijging van 11,98% ten opzichte van verleden jaar.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de verdere verkrapping van de woningmarkt, de spanningen tussen vraag en aanbod in de huidige markt. De gemiddelde transactieprijs in Maastricht ligt nog steeds boven de gemiddelde vraagprijs. Dit heeft onder andere geresulteerd in gestegen leegwaarden.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waarover een inschatting is gemaakt voor de jaarrekening.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. In dit jaarverslag wordt inzicht gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve verschillen tussen deze marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde voor wat betreft de woningportefeuille. Waar de marktwaarde verhuurde staat uit gaat van markthuren, een marktconform onderhoud en beheer en van de hoogste waarde tussen het exploitatie- en uitpondscenario, hanteert de beleidswaarde:

- Beschikbaarheid: de doorexploiteerwaarde wordt als uitgangspunt genomen aangezien ons businessmodel is geënt op een duurzame exploitatie en geen uitponding;
- Betaalbaarheid: het huurbeleid van Servatius;
- Kwaliteit: het onderhoudsbeleid van Servatius;
- Leefbaarheid: de kosten die toebehoren aan een beheer volgens de normen van Servatius.

De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteerscenario van de marktwaarde.



Hulp uit onverwachte hoek bij de sloop van de Askalonstraat. Deze huurster en haar man wonen in de Askalonstraat vanaf het moment dat de woningen zijn gebouwd. Aan de overzijde vinden grootse sloopwerkzaamheden plaats.

Voor deze huurster een uitzonderlijk moment om de kraanmachine even te proberen! Een ware beleving! Overdag verzorgt ze de medewerkers graag met koffie en op z'n tijd met een koel ijsje. Wat een mooi gebaar! #samendoen.

Onderstaande toelichting geeft nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus aan het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Per onderdeel een korte toelichting en het belangrijkste onderscheid, het kwalitatief verschil:

### 1. Beschikbaarheid

Het businessmodel van een commerciële belegger is erop geënt een portefeuille te exploiteren die een zo hoog mogelijk rendement oplevert. Dit leidt ertoe dat bij de marktwaarde bepaling 2 scenario's berekend worden; de doorexploiteer- en uitpondwaarde, waarbij de hoogste waarde de waarde is die opgenomen wordt in de boeken. Waar een doorexploiteer waarde vooral afhankelijk is van de markthuur, is de uitpondwaarde vooral afhankelijk van de leegwaarde bij uitponding. Afhankelijk van de ontwikkeling van die markthuur en leegwaarde resulteert dit in veel gevallen in een uitpondwaarde als de hoogste waarde. In deze stap wordt het verschil tussen de doorexploiteerwaarde en de hoogste waarde geduid.

### 2. Betaalbaarheid

In de marktwaarde verhuurde staat wordt in het doorexploiteerscenario uitgegaan van markthuren bij mutatie. In de beleidswaarde wordt het huurbeleid van Servatius gehanteerd; de zogenaamde streefhuren. In dit huurbeleid wordt rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen behorende bij de regels rondom toewijzing en passend toewijzen. Met andere woorden: huren stijgen veel minder dan in de marktwaarde verhuurde staat.

### 3. Kwaliteit

Bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat wordt het onderhoud bepaald op basis van marktconform onderhoud behorende bij de betreffende woningen. In de beleidswaarde worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud vervangen door de eigen onderhoudsnorm. Deze is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus conform het meerjarig onderhoudsbeleid zoals deze is ingerekend in de meerjarenbegroting.

### 4. Leefbaarheid

Waar een commerciële belegger een behouden (marktconform) budget heeft voor leefbaarheid, heeft een corporatie als belangrijkste taak het verbeteren van de leefbaarheid binnen wijken en complexen. Dit betekent op financieel vlak een grotere investering op het gebied van beheerskosten. Voor de marktwaarde worden de beheerskosten bepaald op basis van de richtlijnen van het handboek. Voor de beleidswaarde zijn de leefbaarheids- en beheerskosten aangehouden uit de begroting afgestemd op een beheer volgens de normen van Servatius.

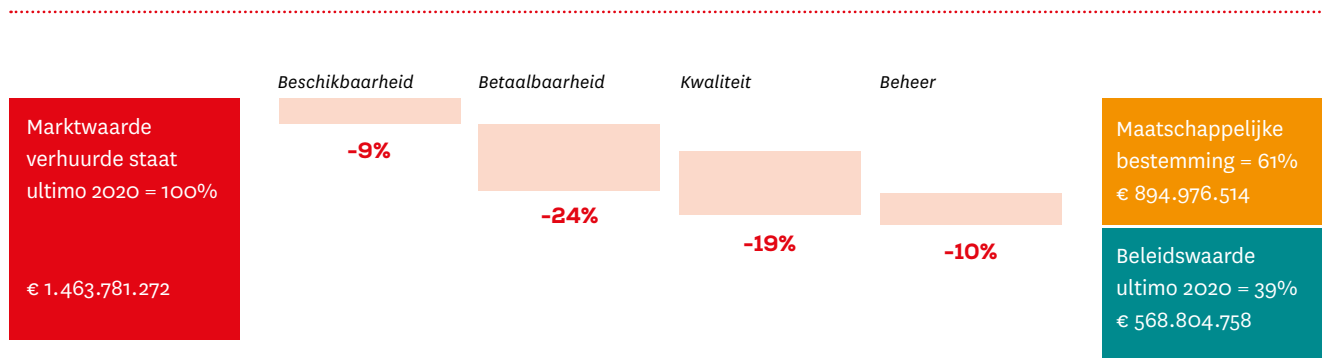


Voor het magazine Limburg Bouwt zijn Ben Schepers, Vivian Eussen en Anouk Crapt (projectleider Gemeente Maastricht) geïnterviewd over het project 'De Blauwe Loper'. Met dit plan moet het woongenot in de wijken Mariaberg, Trichterveld en Blauwdorp worden verhoogd.

In Blauwdorp trekken Servatius en de Gemeente Maastricht samen op om de buurt aantrekkelijker te maken. Fijner en groener wonen en een betere verbinding, met zoveel mogelijk behoud van het eigen karakter!

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

Als we bovenstaande toelichting vertalen in het kwantitatief verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde geeft dit onderstaand overzicht.



De beleidswaarde 2020 is ten opzichte van 2019 met 7,2% gestegen, (waar in 2019 ten opzichte van 2018 een daling waarneembaar was). In verhouding tot de marktwaarde verhuurde staat is de beleidswaarde echter minder hard gegroeid. Dit is het gevolg van de aangepaste beleidsmatige aspecten. De gemiddelde beleidshuur van de woningen is weliswaar gestegen met 2% ten opzichte van 2019, maar de verhouding tussen de beleidshuur en de markthuur is schever geworden. Een ander aspect dat doorwerkt in de afslag betaalbaarheid is de hogere gemiddelde WOZ-waarde die de grondslag vormt voor de verhuurdersheffing. Deze stijging wordt echter grotendeels gecompenseerd door een lager voorgeschreven percentage. De relatief lagere stijging in beleidshuur vormt daarmee de belangrijkste verklaring voor de grotere afslag voor betaalbaarheid. De onderhoudsnorm is relatief hoog en is ten opzichte van 2019 gestegen. Er wordt de komende jaren meer ingezet op een kwalitatief goed bezit en veilig wonen. De hogere onderhoudsnorm leidt tot een absoluut hogere afslag voor kwaliteit. De beheernorm is ook licht gestegen. Dit komt voornamelijk door hogere ingerekende onroerendzaakbelasting. Per saldo is er sprake van een positieve ontwikkeling van de beleidswaarde.



Samen met BAM Wonen starten we in februari met de verduurzaming van 115 eengezinswoningen in Blauwdorp (omgeving Gildenweg). Ruim 95% van de bewoners is akkoord met ons verduurzamingsvoorstel. Samen werken we aan een 'sjoen Blauwdürp'. Zeker ook met de komst van de nieuwbouw en Blauwe Loper. #Verduurzaming #BAMWonen #Blauwdorp

## Investeringsbeslissingen

Servatius merkt op dat bij haar investeringsprojecten in toenemende mate niet wordt voldaan aan de interne rendementseisen. Dit komt onder andere door de overheidsheffingen, stijgende bouwkosten, passend toewijzen en duurzaamheidseisen. Daarnaast heeft Servatius ook meer opgave dan middelen. Dit beeld wordt ook door het landelijke rapport ‘Opgaven en Middelen’ (BZK) geschetst voor de corporatiesector als geheel. Het voorgaande heeft Servatius dan ook doen besluiten het investeringsstatuut met bijbehorend investeringsbeleid te herzien. Ook onze interne rendementseisen worden meegenomen in deze herziene versie. Het stuk bevat zowel een maatschappelijk kader als een financieel kader. In het maatschappelijk kader wordt getoetst of Servatius haar financiële middelen aan de juiste zaken uitgeeft. In het financiële kader wordt getoetst op financiële continuïteit. Het investeringsstatuut en investeringsbeleid zijn in 2020 met het MT en de RvC besproken. In 2021 zal het financieel normenkader worden afgerond.

### Contactloos repareren zo werkt het.

servatius.  
thuis.



Contactloos repareren tijdens corona.



Zo kunnen we op een veilige manier toch de (noodzakelijke) werkzaamheden uitvoeren.



## 3.4 Servatius = good Governance

### In 2022...

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 hierin belangrijke gesprekspartners.

### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

Servatius volgt de wet- en regelgeving nauwlettend en anticipeert daar waar nodig. Wij hebben een toezichtvisie en werken aan de hand van een toezicht- en toetsingskader. Servatius geeft invulling aan de Governancecode woningcorporaties. Voor het uitgebreide Governanceverslag verwijzen wij naar ons 'Verslag van de raad van commissarissen en Financieel verslag 2020'.

#### Visitatie

In 2019 is Servatius door Cognitum gevisiteerd over de periode 2015-2018. Servatius is zeer tevreden over het oordeel van de visitatiecommissie. Begin 2020 is het definitieve visitatierapport ontvangen. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) en op de website van Servatius.

#### Risicomanagement

##### Risico's

Het beheersen van risico's en het sturen op maatregelen is op te splitsten in drie onderdelen, namelijk: de strategische risico's, de 24 business risks en business as usual. Het risicomanagement zoals dat in deze paragraaf wordt beschreven heeft betrekking op de strategische risico's. Dit zijn de (voor Servatius bekende) risico's die de doelstellingen uit het ondernemingsplan kunnen bedreigen. De strategische risico's zijn toebedeeld aan de verschillende riskboardleden (MT-leden).

De 24 business risks van het WSW worden jaarlijks apart gemonitord en verantwoord. De risico's vanuit de business as usual worden ook niet opgenomen in het risicoregister. Deze financiële risico's (rentedekkingsgraad, solvabiliteit, liquiditeit, e.d.) alsook KPI's (leegstandsgraad, huurachterstanden, ziekteverzuim, e.d.) worden periodiek gemonitord middels de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening/jaarverslag.

### De eerste arbeiderswoningen

van Maastricht



Fotoboekje Sint Maartenspoort toen en nu. Begin dit jaar werd het verduurzamingsproject aan de 93 monumentale woningen in Sint Maartenspoort afgerond. Een bijzonder project met een prachtig resultaat. Aannemer BAM Wonen gaat nog één keer terug om de allerlaatste puntjes op te pakken tijdens de zogenaamde Servicedag.

Servatius Wonen & Vastgoed en BAM Wonen deelden tasjes met presentjes uit om de bewoners te bedanken voor hun medewerking, gastvrijheid en geduld. Voor deze bewoners hebben we een heel bijzonder cadeautje. Een mooi fotoboekje van de woningen in het heden en verleden.

### **Aanpak**

Drie keer per jaar bespreekt de risicomanager in afzonderlijke gesprekken de strategische risico's met de riskboardleden. In deze gesprekken worden ook mogelijke nieuwe risico's en eventuele voorgevallen incidenten besproken. Tevens wordt teruggekeken naar het voorgaande gesprek en wordt besproken of de reeds genomen beheersmaatregelen afdoende zijn. Na de gesprekken met de riskboardleden koppelt de risicomanager de belangrijkste bevindingen aan de gehele riskboard terug (inclusief de directeur-bestuurder). De bevindingen worden gerapporteerd in de periodieke management rapportages. In november 2020 is een aparte notitie geschreven met de stand van zaken aangaande risicomangement en de plannen voor 2021.

### **Pilot interne signaleringsnormen Ortec Finance/Accent Advies**

In 2020 heeft Servatius meegedaan aan de pilot interne signaleringsnormen van Ortec Finance en Accent Advies. Als onderdeel van de pilot hebben het MT, de internal auditor, de concerncontroller en de risicomanager een vragenlijst ingevuld met betrekking tot risicobereidheid. Deze risicobereidheid bestaande uit de risicofilosofie en de risicovolwassenheid van Servatius zal in 2021 verder worden geconcretiseerd en besproken worden met RvC, MT en medewerkers. Verder is een selectie gemaakt van de top 8 strategische risico's en is samen met een Monte-Carlosimulatie van 200 economische scenario's gekeken wat de impact is op de ICR, Loan-to-Value en solvabiliteit. Op basis van deze inzichten zijn de interne signaleringsnormen voor het DAEB van de betreffende financiële ratio's bepaald en opgenomen in de MJB 2021.

### **COVID-19**

Ten tijde van de eerste corona uitbraak zijn enkele medewerkers getroffen door het virus. Servatius volgt de richtlijnen van het RIVM en hanteert aanvullende maatregelen in verband met het beschermen van de medewerkers die klantcontact hebben. De directeur-bestuurder heeft meermaals met de GGD overleg gevoerd. De hoofdregel is dat er wordt thuisgewerkt. Voor enkele functies is een uitzondering gemaakt. In hoofdzaak zijn alle processen blijven doorlopen en is er geen sprake van een hogere huurachterstand als gevolg van corona. Verder zijn er wel een aantal zaken die door corona negatief zijn beïnvloed, maar deze zijn niet materieel van aard. Zo is uit veiligheidsoverwegingen het aantal inspecties beperkt. Behoudens enkele problemen tijdens de omschakeling van kantoor naar thuis verloopt thuiswerken voorspoedig.



Het nieuwe complex De Korenbloem aan het Veldje te Eijdsden is aan de eerste huurders opgeleverd! Het betreft 17 galerijwoningen voor senioren. Het zijn mooie appartementen met grote balkons of terrassen.



## AVG

Door de invoering van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geldt in de hele Europese Unie (EU) dezelfde privacywetgeving. De AVG gaat uit van volwassenheidsniveau drie. Ultimo 2020 heeft Servatius dit niveau bereikt. 'Privacy volwassenheid' geeft aan hoe volwassen de organisatie is in het (be)sturen en borgen van privacy. Organisaties moeten bij het bepalen van dit volwassenheidsniveau nagaan in welke mate zij correcte omgang met persoonsgegevens geborgd hebben in de organisatie. Servatius laat jaarlijks onafhankelijke audits uitvoeren op de processen en het voldoen aan de AVG-regelgeving.

## Financieel

Servatius voldoet aan de externe financiële ratio's van de Aw en WSW. Daarnaast hebben zich in het verslagjaar geen risico's voorgedaan met een materiële impact op de organisatie.

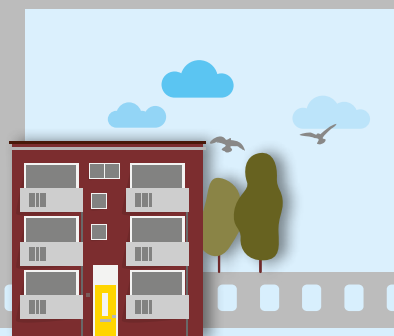
Servatius schat de risico's aangaande haar liquiditeiten in als zeer gering. Het aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen. Indien nodig kan worden getemporiseerd in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken.

Servatius werkt aan het verder optimaliseren van de aflossingskalender van de leningen, waardoor er voldoende mogelijkheden zijn om af te lossen om op die manier de financiële ratio's (indien nodig) te verbeteren.

Servatius heeft de eerstkomende jaren voldoende financiële ruimte om te voldoen aan haar maatschappelijke opgave 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. Dit geldt voor de gehele corporatiesector en derhalve verwijzen wij naar het rapport Opgaven en Middelen (BZK).

De kern van het probleem betreft de ontwikkeling van de kasstromen: de uitgaven, als gevolg van onderhoud-renovatie-verduurzaming-herstructurering (sloop/nieuwbouw) en de fiscale lasten (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting/ATAD) stijgen veel harder dan de huuropbrengsten. De corporatiesector bevindt zich nu in een tijdsgewricht waarin het rapport bekend is, maar nog onduidelijk is of en hoe het nieuwe kabinet de sector tegemoet gaat komen. Het is dus goed mogelijk, indien het nieuwe kabinet geen fundamentele keuzes maakt, dat Servatius en de gehele corporatiesector naar de toekomst haar ambities zal moeten bijstellen mocht dat niet het geval zijn.

Naast het feit dat de afgelopen jaren de overheidsmaatregelen in toenemende mate de kasstromen van de corporaties raakten, neemt de voorspelbaarheid van de prognose-informatie af en neemt de onzekerheid op lange termijn toe. In deze context zien wij tevens het recente besluit tot verlaging en bevroering van de huren in 2021. Hoewel wel is toegezegd dat de corporaties worden gecompenseerd is nog onduidelijk hoe dit voor de individuele corporaties en het totaal van de deelnemers uitpakt. Dit heeft er mede toe geleid dat het WSW de borgingsruimte niet voor drie jaar maar voor twee jaar verstrekt.



### Zeven nieuwe bewoners in Wittevrouwenveld!

Deze bewoners, cliënten van Maasveld, kijken uit naar hun volgende stap naar meer zelfstandigheid en meer eigen regie. "Ik verheug me het meest op een eigen plekje krijgen waar ik kan wonen."

Servatius heeft besloten ondanks dat dit een negatieve impact heeft op het realiseren van onze investeringsambities een bijdrage te leveren om 'Vestia' weer financieel gezond te maken. Wij zijn van mening dat de voorgestelde leningruil de beste oplossing is voor de sector en voor Servatius. De voordelen van het huidige borgingsstelsel overtreffen de verwachte kosten van de leningruil voor Servatius. Servatius zal een verklaring afgeven onder het voorbehoud van de voorwaarden zoals die in het congresbesluit stonden. 'Allereerst de bandbreedte van 12-14 euro per vhe (conform definitie dpi) per jaar voor de looptijd van de Vestia-leningen (40 jaar). Dat begrenst uw maximale bijdrage. Planning is dat er medio 2021 duidelijkheid is over de opschortende voorwaarden.'

### **Risico inschatting**

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers (corona), vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en dientengevolge een langere leegstand van wooneenheden, een lage huurstijging, stijgende loon, bouw- en onderhoudskosten en krimp van de doelgroep. Vooralsnog lijkt het er op dat geen van deze factoren de bedrijfscontinuïteit bedreigen.

Als we enkele risico's nader toelichten dan komt, op basis van de risicoanalyse in de MJB 2021, naar voren dat een lagere huurontwikkeling en stijgende loonkosten (hogere bouwkosten) relatief veel invloed hebben op de Loan-to-Value. Als een van de beheersmaatregelen heeft Servatius harde interne normen geïntroduceerd voor de financiële ratio's.

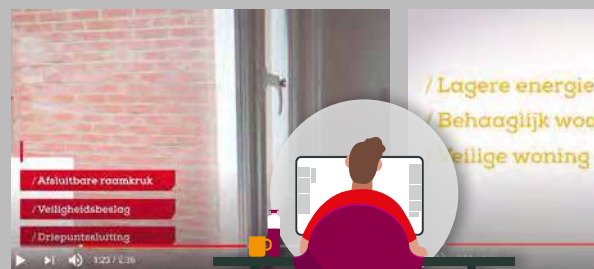
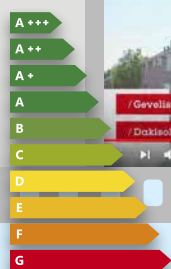
Een ander risico dat boven de markt hangt is mogelijke krimp. Hierdoor kan de leegstand oplopen en de toezichthouder doen besluiten om de disconteringsvoet te verhogen. Om hier meer inzicht in te krijgen is in 2020 extra marktonderzoek verricht. In 2021 wordt het huurbeleid geactualiseerd en wordt onderzocht wat de beste oplossing is voor een mogelijk overschot aan woningen in het sociale segment. Hierbij valt te denken aan sloop, verkoop, verhuur aan studenten en een mogelijke overheveling naar het niet-DAEB.



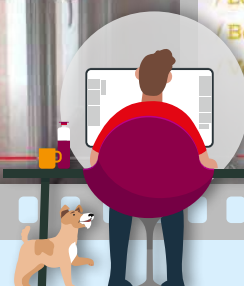
Tijdens de Inloopmiddag over de sloop in Blauwdorp en Mariaberg beantwoorden we samen met Trajekt en de gemeente Maastricht alle vragen van de huurders.

## Belangrijke gebeurtenissen in 2020

- In het verslagjaar hebben zich geen risico's voorgedaan met een materiële impact op de organisatie;
- Landelijke corona uitbraak met lockdown maatregelen;
- 2 laptops zijn gehackt. Beide incidenten zijn gemeld en opgelost. Tevens is de beveiliging van data verder aangescherpt;
- Er is een koolstofmonoxide lek geweest, maar dit is spoedig en succesvol verholpen. De processen en stakeholders waren goed op elkaar afgestemd;
- Calamiteiten training heeft plaatsgevonden;
- De renovatie en verduurzaming van het complex Veliahof en in het verlengde Palatijnhof heeft het afgelopen jaar veel aandacht gekregen. Dit vanwege de mogelijke onveilige situatie voor de bewoners aangaande de waterleidingen.



Online modelwoningen Malberg en Blauwdorp, zo kunnen huurders de woningen coronaproof bezichtigen.



In onderstaand overzicht worden de strategische risico's per doelstelling weergegeven met hierbij de omschrijving, de risk control maatregel(en) alsook de meetbaarheid hiervan.

Overzicht risico-omschrijving en risk control maatregel(en)			
Risico-omschrijving		Risk control maatregel(en)	Indien meetbaar, hoe?
	<b>Waarschijnlijkheid</b> 	<b>Impact</b> Hoog  Midden  Laag	
<b>D1 Service &amp; dienstverlening</b>			
<b>1. Houding en gedrag</b> Medewerkers werken niet mee aan doelstellingen van de organisatie om met name de tevredenheid van de huurders te verhogen. Gevolg hiervan kan een negatieve invloed op de interne samenwerking, de klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn.		Uitwerking vindt plaats door werkgroep dienstverlening en maakt nu onderdeel uit van planfunctionerings- en beoordelingsgesprek. Host managementship training.	Uitkomsten functionerings- en beoordelingsgesprekken, KWH resultaten en follow up resultaten, Dashboard rayons.
Het risico dat Servatius er niet in slaagt haar medewerkers service- en dienstverlenend in te zetten met als gevolg dat de klanttevredenheid van een 8 of hoger niet wordt gerealiseerd.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juiste systemen (connect-IT met SMS functie) en ondersteuning (incl. data) om klantgericht te werken</li> <li>• Training en opleiding</li> <li>• Doorontwikkeling van de rayonteam</li> <li>• Invoeren closed-loop</li> <li>• Vermindering van het aantal klachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resultaten KWH en aantal klacht meldingen</li> <li>- Resultaten closed-loop</li> <li>- Genoten trainingen en opleidingen</li> </ul>
<b>2. Imago</b> Het imago van Servatius verbetert onvoldoende, waardoor de doelstellingen op het gebied van klanttevredenheid (>8 in 2021) niet behaald worden.		Continue verbeteren van onze communicatie en dienstverlening op basis van resultaten klantvizer en focus op klantgericht werken (hospitalitymanagement).	Klantvizer en klachtencommissie.
<b>3. Communicatie</b> Door een gebrekkige interne & externe communicatie worden de doelstellingen m.b.t. klanttevredenheid en medewerkerstevredenheid niet behaald (>8 in 2021).		Verder invulling geven aan de corporate communicatie middels uitvoeren van het communicatieplan (strategie en identiteit van Servatius) en deze gestructureerd doorvoeren in alle in- en externe communicatie uitingen. Aandacht voor verwachtingenmanagement i.r.t. o.a. projecten.	Via het klantvizer van KWH; uitvoeren medewerkerstevredenheidsonderzoek in 2021.
<b>D2 Woongenot</b>			
<b>1. Segregatie</b> Onrust en leefbaarheidsproblemen in de wijk.		Sociale kaart per complex Convenant Housing verdeling bijzondere doelgroepen. Periodiek (integraal) overleg toewijzing Overleg met stakeholders/ beleidsoverleg corporaties. Huurbeleid complex gewijs toetsen, gericht toewijzen.	Sociale kaart per complex Rapportage van Til Rapportage van Housing
<b>2. Participatie</b> Participatie komt niet op gang door onvoldoende vrijwilligers en onvoldoende zelfredzaamheid. Houding en gedrag vrijwilligers. In hoeverre wordt de klant voldoende vertegenwoordigd door de huurdersbelangenvereniging. Is de samenstelling van de huurdersbelangenvereniging op niveau (kwantitatief).		Meegenomen in Prestatie afspraken (met input HBV.) Afstemming met stakeholders. Sociaal beleid verder uitrollen. Actief faciliteren en coaching op BK teams. Kwalitatief en kwantitatief sturen op juiste bezetting. Vrijwilligers werven en onderhouden.	Activiteiten in de wijken. Bezetting vrijwilligers per team/wijk
<b>3. Samenwerking met netwerkpartners</b> Netwerkpartners pakken rol niet op waardoor teveel tijdsbeslag wordt neergelegd bij Servatius medewerkers waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.		Periodiek overleg met netwerkpartners om samenwerking te evalueren. Kritisch trajecten en initiatieven mee bepalen c.q. ter discussie stellen: Netwerkverleg (PGA, Housing, Woonruimteverdeling, VBT, sociaal wijkteam).	Verslagen overleggen stakeholders incl. actielijst. SWOT veiligheidshuis en vervolg op verbeterpunten. Aangezette trajecten met Stakeholders: verslagen Housing, Buurt Bemiddeling, Netwerkoverleg, VPS casussen. Concrete afspraken met andere corporaties Maastricht. Leefbaarheidsmonitor in de stad. Signalen uit Bewonerskrachten.

## Overzicht risico-omschrijving en risk control maatregel(en)

Risico-omschrijving		Risk control maatregel(en)	Indien meetbaar, hoe?
<b>Waarschijnlijkheid</b> <span style="color: red;">■</span> <b>Impact</b> <span style="color: red;">■</span> Hoog <span style="color: orange;">■</span> Midden <span style="color: yellow;">■</span> Laag			
<b>D3 Goede &amp; goedkope woningen</b>			
<b>1. Onvoldoende doelgroep woningen</b> Oplopende wachtlijsten. Zie ook punt 1 woongenot.		Volgen KPI prestatieafspraken, jaarplan beleidsteam woonruimteverdeling Nieuwe wetgeving overheid. Gerichte afspraken asset via exploitatie overleg. Afstemming met gemeente aangaande behoefte diverse doelgroepen. Actieprogramma Thuis. Skaeve Huse.	Wachtlijsten, slaagkans per doelgroep en invulling aan prestatieafspraken. Verslaglegging van Housing.
<b>2. Woonlasten ontwikkeling</b> Meer mensen die niet kunnen betalen. Meer armoede en meer achterstanden.		Verduurzaming woningbezit. Passend toewijzen conform wetgeving. Budgettool TiL (woonlasten quote monitor). Nieuw huurincasso traject. Samenwerken met netwerkpartners (Kredietbank, corporaties, Trajekt, gemeente). Nieuwe wetgeving aangaande verantwoordelijkheid/regie gemeente schuldhulpverlening.	Aantal mensen met huurachterstanden. Uitzettingen als gevolg van achterstanden. Aantal geslaagde casussen via pilots. Budgettool.
<b>3. Onvoldoende basis kwaliteit</b> Het risico dat Servatius haar vastgestelde basiskwaliteit niet realiseert. Met als gevolg onveilige en/of moeilijk verhuurbare woningen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waarborgen dat de woningen school, heel en veilig worden opgeleverd conform het vigend (kwaliteits)beleid</li> <li>• Regulier uitvoeren van APK's</li> <li>• Aftersales bij mutatiewoningen</li> <li>• Goede inschatting begroting aantal mutaties en gemiddelde kosten</li> <li>• Uitvoeren planmatig onderhoud en renovaties (en verduurzamingen).</li> </ul>	KWH resultaten, aantal klachtmeldingen n.a.v. uitvoering reparatieverzoeken en mutaties. Aantal weigeringen per woning.
<b>D4 Toekomstbestendige woningvoorraad</b>			
<b>1. Mismatchen tussen vraag en aanbod</b> De portefeuille sluit qua product en aantal niet aan bij de omvang en samenstelling van de doelgroep.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijks monitoren/ voorspellen van de samenstelling en omvang van de doelgroep gerelateerd aan ons bezit, actualiseren portefeuilleplan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doelgroep onderzoek samen met gemeente Maastricht</li> <li>- Transformatieopgave portefeuille</li> <li>- Slaagkansen via Till</li> </ul>
<b>2. Digitalisering: domotica en IOT (internet of things)</b> Het risico dat Servatius onvoldoende meegaat in de technologische ontwikkelingen en daarmee de verhuurbaarheid van haar bezit verslechterd.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovaties en marktontwikkelingen monitoren in samenwerking met onze samenwerkingspartners.</li> </ul>	-
<b>3. Innovatie</b> Risico's door te vroeg of te laat in te spelen op innovaties in de proces of product.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovatie als selectieonderdeel deel laten uitmaken van de uitvraag bij projecten</li> <li>• Allianties sluiten met andere corporaties om mee te liften op innovatieve processen en producten</li> <li>• Nemen no-regret maatregelen</li> </ul>	- Deelname kraamkamers

## Overzicht risico-omschrijving en risk control maatregel(en)

Risico-omschrijving		Risk control maatregel(en)	Indien meetbaar, hoe?
<b>Waarschijnlijkheid</b> <span style="color: red;">■</span> <b>Impact</b> <span style="color: red;">■</span> Hoog <span style="color: orange;">■</span> Midden <span style="color: yellow;">■</span> Laag			
<b>R3 Servatius = continuïteit</b>			
<b>1. Strategische P&amp;O planning (kwaliteit en leeftijdsbewust beleid)</b> De kwaliteit van het personeelsbestand is, nu en in de toekomst, onvoldoende om de randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren.		Uitvoeren strategische personeelsplanning, opstellen opleidingsbeleid en wervings- en selectiebeleid.	Jaarlijkse vlootshow Periodiek verslag stand van zaken opnemen in managementrapportage (HRM).
<b>2. Business as unusual (systeembetrouwbaarheid/hack e.d., gebouw in de brand, e.d.)</b> Ongewenste toegang tot systemen van buitenaf met als gevolg dat er sprake is van een datalek (lees: cyberincidenten); maar ook een datalek veroorzaakt door eigen personeel (of personeel van toeleveranciers) middels diefstal en fraude.		Het afsluiten van een cybersecurity verzekering (check); goedwerkende backup/recovery procedure; penetratietesten.	Periodiek meten hoeveel virussen ons netwerk benaderen; 1 keer per jaar een mystery guest inhuren, 1 keer per jaar het uitvoeren van een penetratietest; 1 keer/2 keer per jaar verzorgen van training en opleiding; toepassen van het NOREA framework voor het toetsen van de AVG.
<b>3. Overheidsbeleid en fiscaliteit, economisch tij</b> Overheidsbeleid (wijzigingen in overheidsbeleid en fiscale wetgeving) kan invloed hebben op de kasstromen van Servatius met als risico dat Servatius niet aan verplichtingen kan voldoen wegens een tekort aan financiële middelen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volgen landelijk overheidsbeleid middels wekelijkse berichten vanuit de branchevereniging woningcorporaties (Aedes).</li> <li>• Periodiek overleg met fiscaal adviseur welke actief is in de woningbouwcorporatie sector.</li> <li>• Gemeentelijk / provinciaal overheidsbeleid wordt separaat gemonitord door stafmedewerker.</li> </ul>	De beheersingsmaatregelen worden niet vastgelegd. De actuele ontwikkelingen komen op de MT agenda terug. Diverse medewerkers zijn geabonneerd op de nieuwsservice van Aedes. Deze berichten worden binnen Servatius met de betrokkenen gedeeld. Daarnaast worden ook de gemeentelijke, provinciale en landelijke dossiers op de voet gevolgd. Daar waar nodig wordt juridisch advies ingewonnen bij onze externe adviseurs.
<b>R4 Servatius = good Governance/compliance &amp; integriteit</b>			
<b>1. Check en balance</b> Compliance: de governancecode wordt niet nageleefd.		Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de governancecode in het afgelopen boekjaar zijn toegepast.	Voldoende verantwoord in het jaarverslag (volledig & juist).
Compliance: Servatius voldoet niet aan wet- & regelgeving.		Wijzigingen in wet- en regelgeving worden doorgevoerd in beleid en begroting. Continu op de hoogte blijven van politieke ontwikkelingen.	Volgen van nieuwsbrieven van Aedes, Finance Ideas, Boels Zanders, PWC, AKD en andere netwerken. Notie van belangrijkste wijzigingen in wet- en regelgeving.
<b>2. Integriteit en fraude</b> Het integriteitsbeleid wordt niet nageleefd.		In gesprek blijven met medewerkers inzake integriteit, door dit onderwerp regelmatig te agenderen voor afdelingsbijeenkomsten. Eenmaal per twee jaar een bedrijfsbrede bijeenkomst organiseren (opvolging dilemma-trainingen).	De klokkenluidersregeling. Ondertekenen van de integriteitscode door nieuwe medewerkers & leveranciers.
Het risico op fraude is onvoldoende afgedekt, mede als gevolg van o.a. de complexiteit van de fiscale materie.		Interne audits.	Interne audit rapportage.
<b>3. Naleving inkoopprocedure</b> De inkoopprocedure wordt niet nageleefd.		In de format van de MT-notities moet de indiener onder het hoofdstuk inkoop de relatie met inkoop(procedure) weergeven. In voorkomende gevallen wordt de inkoopadviseur vooraf geconsulteerd. Indien afgeweken wordt van de inkoopprocedure dient dit vooraf afgestemd te worden met inkoopadviseur, leidinggevende, bestuurder en bestuurssecretaris.	Afwijkingen worden geregistreerd & opgevolgd door interne audit.

## Integriteit en fraudepreventie

Servatius hanteert een integriteitscode. De code is in 2020 onveranderd. In deze code worden gedragsregels aangereikt voor bestuur en medewerkers, maar ook voor de RvC en partijen die voor ons werken. Op deze code spreken wij elkaar intern aan. Ook externe relaties, zoals onze klanten en overige belanghebbenden, mogen ons hierop te allen tijde aanspreken. We realiseren ons dat integriteit niet de optelsom is van gedragsregels, maar dat het in de eerste plaats gaat om een grondhouding, een mentaliteit.

Servatius ziet graag dat medewerkers op een andere manier naar compliance gaan kijken: integriteit moet niet worden gezien als van buitenaf opgelegde normen (de gebruikelijke compliance aanpak). Het gaat erom dat medewerkers de waarden van de organisatie en hun eigen waarden als professional in de praktijk brengen.

Integriteit en fraudepreventie worden periodiek op de agenda's van het MT en de RvC gezet waarbij de frauderisicobeheersing tevens in de reguliere Planning & Control cyclus wordt ingepast waaraan ook bij de uit te voeren audits volgens het Interne Auditplan bijzondere aandacht wordt geschonken.

Klokkenluidersregeling: Servatius vindt het belangrijk dat haar medewerkers op een veilige en vertrouwelijke manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie met name in situaties waarin anderen binnen de organisatie regels, wetten of normen overtreden. Sterker nog, Servatius vindt dat een medewerker er goed aan doet deze kennis niet voor zich te houden. Wanneer er sprake is van een misdrijf dan moet de medewerker aangifte doen. Bij vermoedens van misstanden dient dit door de medewerker te worden gemeld en hiervoor is een procedure vastgesteld waarvan elke medewerker in kennis is gesteld en deze regeling is tevens verantwoord in de Integriteitscode van Servatius. In 2020 zijn er geen meldingen gedaan inzake de klokkenluidersregeling.

### Beheersingsmaatregelen risicomanagement in het kader van fraudepreventie

Risicomanagement en de risicobeheersing worden door het Management en de RvC als zeer belangrijk ervaren waarbij de belangrijkste geactualiseerde risico's inzichtelijk zijn gemaakt alsmede de interne beheersingsmaatregelen. In het verslagjaar is de risicobereidheid geïnventariseerd en verder uitgewerkt. Uit het oogpunt van fraudepreventie hanteert Servatius een adequate functiescheiding, worden er interne controlewerkzaamheden verricht en zijn er duidelijke transparante procedures en richtlijnen alsmede een controle op de naleving. Ook screent zij haar leveranciers en haar werknemers en heeft zij aandacht voor soft-controls en cultuur.

Op basis van een fraude self-assessment van het Management zijn in 2020 de belangrijkste risico's geïdentificeerd. Om deze risico's te beheersen is al een controlesysteem aanwezig en wordt de beheersing van de risico's aantoonbaar en daarmee toetsbaar gemaakt.



Opening van La Belletsa in Heugemerveld, een bijzondere huiskamer in een van onze complexen in Heugemerveld. La Belletsa is een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, er eens even uit zijn en terecht kunnen voor een praatje of een leuke activiteit. Deze huiskamer is open op verschillende dagen en wordt gerund door verschillende initiatiefnemers/verenigingen. We wensen de buurtbewoners in Heugemerveld veel mooie momenten toe in deze prachtige woonkamer. #SamenDoen

Enkele frauderisico's krijgen bijzondere aandacht en het betreft met name:

- Frauderisico met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving waarbij zeer complexe of ongebruikelijke transacties vooraf extra worden beoordeeld en schattingen altijd dienen te zijn voorzien van een goede onderbouwing. Ook vindt er achteraf een controle en beoordeling plaats van mogelijke boekingen in de financiële administratie met een potentieel frauderisico;
- Frauderisico met betrekking tot oneigenlijke toe-eigening van activa wordt beheerst door een geringe hoeveelheid contant geld te bewaren in een geldkistje dat is opgeborgen in een kluis. In de integriteitscode van Servatius is vastgelegd hoe de medewerkers bedrijfsmiddelen mogen gebruiken en de naleving wordt steekproefsgewijs gecontroleerd;
- Frauderisico met betrekking tot omkoping en corruptie wordt beheerst doordat Servatius volgens haar Inkoopbeleid alleen maar transacties afsluit met bekende, betrouwbare en gerenommeerde partijen waarbij de naleving van het Inkoopbeleid periodiek wordt gecontroleerd en beoordeeld door de Inkoopadviseur en de Internal Auditor;
- Frauderisico met betrekking tot aanbestedingen wordt voorkomen doordat Servatius in haar inkoopbeleid de procedure met betrekking tot aanbestedingen heeft vastgelegd met vooraf vastgelegde selectiecriteria, een analyse van de resultaten door een kostendeskundige en een periodieke controle op de naleving door de Internal Auditor;
- Frauderisico bij aan- en verkopen van vastgoed wordt uitgesloten omdat alle aan- en verkopen vooraf worden getaxeerd door een beëdigd taxateur die onafhankelijk is van de makelaar en de aan- en verkopen altijd zijn voorzien van een besluit van het Management en/of RvC;
- Frauderisico bij verhuur van vastgoed wordt zoveel mogelijk beheerst door een helder en eenduidig toewijzingsbeleid met een deugdelijke dossiervorming waarbij ook functie-scheiding wordt toegepast. Verder wordt onrechtmatige bewoning steekproefsgewijs gecontroleerd.

### Vereniging van Eigenaren (VvE)

Op basis van de herziene Woningwet is VvE-beheer voor corporaties fors beperkt.

- Er mogen geen nieuwe VvE's aan het beheer toegevoegd worden;
- Indien mogelijk woningen terugkopen om hiermee de VvE op te heffen;
- VvE's waar corporaties geen bezit hebben dienen afgestoten te worden.

In feite is er een sterfhuisconstructie ontstaan. Servatius heeft per 1 april 2020 haar VvE-beheer overgedragen aan MVGM.



Opening van de inlooplocatie van de Quiet Community in Maastricht. De inloopmomenten dragen bij aan het ontwikkelen van saamhorigheidsgevoel bij mensen en het vergroten van het zelfvertrouwen. #SamenDoen #BijzondereHuurders



# 4

## Wat willen we bereiken?

De huurder staat centraal. Onze aanpak is klantgericht en we stellen ons dienstbaar op. We zetten in op een fijne woonomgeving en stellen goede en betaalbare woningen beschikbaar nu en in de toekomst. Dit heeft een positief effect op ons imago, waardoor huurders en medewerkers trots zijn op Servatius. We zetten in op vier thema's.

### In 2022...

Op het gebied van service & dienstverlening willen we de tevredenheid van de huurders verhogen, door onze beschikbaarheid, besluitvaardigheid en bejegening te verbeteren. Voor (nieuwe) huurders is het van belang dat ze ons woningaanbod kunnen vinden, dat de woning in een fijne buurt staat, dat de woning goed opgeleverd wordt en dat reparatieverzoeken/onderhoud/klantcontact-centrum/informatievoorziening en de klachtenafhandeling goed geregeld is. We hebben aandacht voor nieuwe, bestaande en vertrokken huurders.

### 4.1 Service & dienstverlening

#### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

##### Elke dag een beetje beter in klantgerichtheid

- De output van de klantgerichtheidstrainingen die we eind 2019 begin 2020 hebben gevolgd, is gekoppeld aan onze kernwaarden en vervolgens verwerkt in klantbeloftes. De centrale boodschap voor onze klantbeloften is: PASS. Persoonlijk, Afspraak is afspraak, Serieus en Samen. Deze klantbeloftes zijn geïntroduceerd in de organisatie;
- Het Klantvizier, ons meetinstrument voor klanttevredenheid, hebben we afgelopen jaar intensief gebruikt. De cijfers zijn structureel geanalyseerd en elke maand besproken in het MT. Vervolgens zijn de resultaten bedrijf breed gecommuniceerd;



Er komen 41 sociale woningen, een nieuwe mijlpaal voor de Groene Loper.

# LEVEL UP!

ELKE DAG  
een beetje beter

- We hebben flink gewerkt aan het opschonen van onze data en het slim aanleveren ervan;
- Met de NPO-partners is gekeken hoe we de klantgerichtheid kunnen verbeteren. Zo is een oplevercheck ingevoerd en is er meer structuur aangebracht in de diverse overleggen;
- Eind 2020 zijn we gestart met een pilot Closed Loop meten. We zijn tevreden over de respons en de informatie die we ermee ophalen. In 2021 wordt Closed Loop verankerd in onze processen.

In 2020 is het coachingstraject van de LevelUp! ambassadeurs afgerond. In dit traject stond de toekomstige rolvervulling van de LevelUP! ambassadeur centraal en werden er communicatie- en coaching vaardigheden aangereikt om de impact van het 'moedige gesprek' met zowel leidinggevenden als collega's verder te versterken.

Level Up! is ons project om te komen tot een 'High Performance Organisation'. Level Up! moedigt medewerkers aan continu te zoeken naar verbeteringen en zet in op het innovatief vermogen van Servatius. Medewerkers worden gestimuleerd om verantwoordelijkheid te nemen en in het tonen van initiatief en eigenaarschap.



We steken onze huurders een hart onder de riem tijdens de Week van het Huren. Deze week is tevens de Week tegen Eenzaamheid. De Bewonerscommissies en Servatius hebben er samen voor gezorgd dat deze eerste dag in de Week van het Huren niet ongemerkt voorbij ging. Op gepaste afstand zijn lunchpakketjes met warme soep uitgedeeld aan de bewoners en zijn bewoners verrast met mooie bloemen.

## Frontoffice

Servatius wil haar service, bereikbaarheid en reactiesnelheid verbeteren, zowel voor de interne als externe klant. De volgende acties zijn ondernomen om werkzaamheden en doelen te optimaliseren:

**Project telefonie:** Een nieuwe telefooncentrale en integratie van vaste en mobiele telefonie was noodzakelijk om de interne en externe bereikbaarheid te verbeteren. Sinds februari 2020 zijn diverse Unexus applicaties geïntroduceerd. Hiermee wordt een telefoontje dat niet wordt beantwoord altijd doorgeschakeld naar de Frontoffice;

**Meten is weten:** Doordat cijfers meetbaar zijn krijgen we inzicht in de bereikbaarheid, snelheid en service in de organisatie. Zo meten we onder andere de bereikbaarheid, first call resolution (doel is 80%), servicelevel (doel 80/20) vanuit de Frontoffice.

2019	Doel	Resultaat	Toelichting
Bereikbaarheid	-	97%	Vorig jaar richtten we ons voornamelijk op de bereikbaarheid. Sinds 2020 is het uitgangspunt het servicelevel.
First call resolution	80%	86%	Klantvragen bij het eerste contact beantwoorden en/of oplossen. Dit is beïnvloedbaar door de bereikbaarheid van de backoffice, loggen in het klantvolgsysteem en invulling van informatie in de kennisbank.
Servicelevel	80/20	83/20	In 2020 was het streven 80% van de calls binnen 20 seconden beantwoorden (80/20).

**IRIS:** In 2019 zijn we gestart met het optimaliseren van ons klantvolgsysteem IRIS. Het doel is om klantinformatie op de juiste wijze te registreren zodat het klantproces beter te volgen is en front- en backoffice naadloos op elkaar aansluiten. Vanaf het tweede kwartaal 2020 wordt IRIS organisatie breed toegepast;

**Coaching:** De senior/coach luistert samen met de medewerker periodiek naar gesprekken om hierop te coachen;

**Ondersteunen diverse afdelingen en eigen initiatieven:** Vanuit de Frontoffice zijn er belondes/enquêtes gehouden. Om voorbeelden te noemen: enquête naar aanleiding van een renovatie en belronde 80+'er in verband met eenzaamheid door corona.



Hof van Heer heeft deze week de (gedeelde) tweede prijs gewonnen in de finale van 'Onze Buurt 2020'! Het bedrag dat ze hebben gewonnen investeren ze in de voorzieningen die de verbinding met de buurt nog sterker maken, zoals een kas met buitenkeuken voor allerlei workshops. Buurttuinderij Hof van Heer is begin 2020 geïnitieerd door Jo Willems en Jan van

Opstal, tuinontwerpers bij de Heerenhof. De tuin werd ingericht op een perceel van Servatius, met als voorwaarde om dit met een maatschappelijk doel in te richten. Het idee om met samen met een groep mensen een buurttuin te creëren was daarmee geboren. #samendoen



## Klachten

In 2020 is de externe onafhankelijke klachtencommissie 'Qwestie' met twee leden uitgebreid. De commissie is nu op volle sterkte. De voorzitter is bij elke zitting aanwezig en de overige vier leden rouleren. Qwestie Limburg bestond in 2020 uit vijf leden: Jan Sengers (voorzitter), Barbara Notermans, Nina Ramljak, Vincent Deckers en Peter Meessen.

2020	Aantal	Ongegrond	Gegrond	Lopende
Jaarlijkse huurverhoging	1	1	0	0
Servicekosten	3	3	0	0

## Wijziging kantoorinrichting

In de eerste helft van 2020 is de geplande verbouwing en nieuwe kantoorinrichting van Servatius uitgevoerd. De vooraf geformuleerde uitgangspunten en doelstellingen zijn behaald en het project is binnen planning en ruimschoots binnen budget gerealiseerd.

De uitgangspunten waren:

- Op de begane grond een warm welkom realiseren, passend binnen onze klantvisie;
- Een inspirerende werkomgeving realiseren met domeinen, diverse soorten (individuele) werkplekken en met zowel formele als informele overlegmogelijkheden. Door deze opzet wordt onze bestuursfilosofie, het werken in samen-organiserende teams, gefaciliteerd;
- Optimalisering van binnenklimaat en akoestiek;
- Aanpassing van de huurovereenkomst per 1 juli 2020 naar huur van fors minder vierkante meters, met bijbehorende lagere huurlasten en lagere onderhoudskosten;
- Efficiënte inzet van middelen. Dit is onder andere gerealiseerd door hergebruik van kantoormeubilair en door het zoeken naar slimme ontwerp- en uitvoeringsoplossingen.

Naar aanleiding van de COVID-19 pandemie zijn er tijdens de realisatie nog aanpassingen doorgevoerd. De inrichting van ons kantoor is in lijn gebracht met de coronaregels en videoconferenties zijn gefaciliteerd via de grote schermen in onze vergaderruimtes.

Op 8 juni is de geheel vernieuwde kantooromgeving in gebruik genomen. Op 30 juni zijn vierkante meters die we niet meer huren, conform het nieuwe huurcontract, opgeleverd aan de eigenaar van het pand.



Met deze nieuwe kantoorinrichting van Servatius besparen we op de bedrijfslasten. De medewerkers kunnen coronaproof werken en een werkplek kiezen die past bij de werkzaamheden. Op de zijwanden staan foto's uit de wijken waar wij werkzaam zijn.



## Communicatie

- Aan het begin van de coronamaatregelen bereikten ons signalen van oudere bewoners dat ze de coronamaatregelen graag op papier zouden ontvangen. We hebben alle huurders van 80 jaar en ouder de coronamaatregelen gestuurd samen met een kaart om ze een hart onder de riem te steken;
- **In juni is intranet vernieuwd** en is nu ook toegankelijk via de mobiele telefoon. Via het nieuwe intranet is het makkelijker om informatie met elkaar te delen waardoor kennis en ervaringen beter met elkaar uitgewisseld worden;
- **De medewerkersbijeenkomsten** kunnen dit jaar vanwege de coronamaatregelen niet fysiek plaatsvinden. Om verbinding te houden met elkaar en met de organisatie heeft de directeur-bestuurder wekelijks een corona week mail naar alle medewerkers gestuurd. Na de zomervakantie wordt de weekmail afwisselend door een van de MT-leden gemaakt. Zo blijven we op afstand toch meer bij elkaar betrokken;
- **Stakeholdersbijeenkomsten:** de terugkoppeling van de visitatie is uitgesteld vanwege de coronamaatregelen;
- **Bewonersblad Welkom Thuis:** twee keer per jaar komt het bewonersblad uit. Deze versturen we naar al onze huurders en stakeholders. Het Bewonersblad heeft een nieuw slanker jasje gekregen en het nieuwe formaat maakt de onderwerpen in 1 oogopslag zichtbaar;
- Om onze huurders beter te informeren over het waarom van de jaarlijkse huurverhoging is dit jaar een filmpje gemaakt waarin dit duidelijk is toegelicht;
- **Projectcommunicatie:** bij elk verduurzamingsproject hoort ook een communicatietraject. Middelen om onze bewoners te informeren en te betrekken zijn onder andere: informatiebrochure, infobijeenkomsten, renovatiefilm, persberichten, bouwboarden en nieuwsbrieven;
- **Trouwe huurders:** bewoners die 50 jaar dezelfde woning huren, krijgen een bloemetje als dank voor trouw huurderschap. Huurders die 25 jaar dezelfde woning huren hebben we verblijd met een koekjestrommel. Vanwege de coronamaatregelen zijn de bloemen en koekjestrommels dit jaar bezorgd via de post;
- **Website:** eind 2020 is gestart met de actualisatie van de website. De 8 taken waarvoor onze huurders de website het meest bezoeken staan nu prominent in beeld op de homepage. Het actuele aanbod van onze sociale huurwoningen is direct via de website te bekijken. In 2021 wordt de website verder geactualiseerd.
- **Social media:** met name via Facebook en LinkedIn informeren wij onze huurders en samenwerkingspartners regelmatig over actueel nieuws en mooie initiatieven in de wijken.



Bewonerskrachten In de eerste editie van het stadsmakerportret én als inspiratie voor collega corporaties. Woonpunt start in 2020 ook met Bewonerskrachten. Maasvallei in 2021!

## Digitalisering

Afgelopen jaar zijn op het vlak van digitalisering diverse projecten opgestart en/of uitgevoerd:

- Implementatie van een Business Intelligence tool (BI-tool). Dit krijgt de komende jaren een vervolg;
- ECM (Enterprise Content Management systeem) oftewel het optimaliseren van ons documentmanagement. Het doel is om op eenduidige en efficiënte manier te werken door gebruik te maken SharePoint. De implementatie is medio 2021 gepland;
- Sinds juni hebben we een nieuw en veilig intranet;
- Digitalisering van de post. Voor de verzending van post werken we samen met het bedrijf Postex. Dat doen we om de service naar onze klanten te verbeteren, milieubewuster te werken en tegelijkertijd kosten te besparen.

## 4.2 Woongenot

### In 2022...

Servatius investeert in leefbaarheid: schoon, heel, veilig en mooi. Dit doen we niet alleen, maar samen met bewoners, gemeente, politie, zorg- en welzijnspartijen. Veiligheid is voor bewoners een randvoorwaarde. Als huurders zich veilig voelen zal dit een positief effect hebben op meedoen en samen leven. De kwaliteit van de woning en leefomgeving bepalen het woongenot.

### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

#### Leefbaarheid

##### 'Baas in eigen buurt'

Om de leefbaarheid in wijken en buurten verder te verbeteren, brengen we bewoners met elkaar in contact en zetten we in op complex- en sociaal beheer. Servatius gaat uit van de kracht en verantwoordelijkheid van de huurders zelf en verhoudt zich tot zijn bewoners volgens het 'baas in eigen buurt'-principe. Participatie van bewoners is noodzakelijk voor het creëren van een prettige woonomgeving: bewoners geven aan wat hun wensen en behoeften zijn en Servatius faciliteert daar waar mogelijk. We vertrouwen op de zelfredzaamheid en eigen inbreng van onze huurders en zien verenigen en participeren als kernbegrippen.

Indien een huurder het zelf niet redt, regelen we samen met netwerkpartners passende begeleiding. We werken dan met persoonsgerichte benadering. Servatius heeft zich flink ingezet bij de totstandkoming van dit beleid. De meerwaarde van het samenwerkingsverband zit vooral in de aansluiting van de preventieve én repressieve aanpak en in het nazorgtraject.



Samen zorgen voor een schone binnentuin #Bewonerskrachten en buurtgenoten, een mooie opruimactie in Wittevrouwenveld vanuit het klusteam van Servatius. Zij riepen de bewoners van La Rivestraat en Aartshertogenstraat in Maastricht op om samen met hen het binnenplein onkruidvrij te maken. En het resultaat mag er wezen! Koffie en vlaai mochten als dank natuurlijk niet ontbreken. Via deze weg allemaal nogmaals dank voor het harde werk!

### Schuldhulpverlening

In 2020 heeft Servatius het initiatief genomen om de outreachende aanpak voorkomen huisuitzettingen door Trajekt te blijven ondersteunen. Ook Woonpunt en Maasvallei zijn hierbij aangesloten. De gemeente heeft deze werkwijze geadopteerd en onderdeel gemaakt van de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) die per 01-01-2021 van kracht is. Het doel van Wgs is, door in een vroeg stadium schulden te signaleren, erger, zoals ontruiming, kan worden voorkomen. De Wgs verplicht verhuurders van woonruimte om betalingsachterstanden van hun huurders te melden bij de gemeente waar de huurder woont.

### Veilige Buurten Teams

Door deelname aan Veilige Buurten Teams (VBT) zetten we in op kwaliteit van de woonomgeving. VBT is een gezamenlijk initiatief van de corporaties, gemeente, opbouwwerk en de politie. De teams werken met buurtbewoners samen aan de verbetering van de leefbaarheid. De professionals hebben een faciliterende rol, de buurtbewoners een actieve. Er zijn teams in Wittevrouwenveld, Limmel, Wijckerpoort, Mariaberg, Malberg, Caberg/Malpertuis, Daalhof en De Heeg.

## Wonen & zorg

Samen met de Gemeente (Wmo) en onze netwerkpartners (zorg & welzijn) zorgen we ervoor dat onze huurders langer thuis kunnen wonen. Het afgelopen jaar is steeds meer sprake van een integrale samenwerking over meerdere domeinen. De 'inclusieve stad Maastricht' staat daarbij centraal, waarbij we voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis bieden. Vanuit deze gedachte zijn in het kader van de prestatieafspraken samen met zorg- en welzijnsorganisaties de belangrijkste speerpunten op gemeenteniveau vastgesteld voor de komende jaren.

De gezamenlijk vastgestelde onderwerpen en speerpunten voor de komende jaren zijn:

- Leefbaarheid en Veiligheid: wonen in een veilige en passende omgeving met zo nodig hulp en begeleiding dichtbij huis;
- Zorg: een goed zorglandschap met zorg/begeleiding gericht op herstel en veerkracht;
- Wonen: passende woonvormen die een thuis bieden. Dit vraagt om een verscheidenheid aan woonvormen;
- Leefomgeving: een gastvrije en open stad met mogelijkheden tot participatie en ontwikkeling.

Los van bovenstaande afspraken zoekt Servatius ook zelf de samenwerking op met zorgpartijen. Om onze huurders een eigentijdse woonkwaliteit te bieden onderzoeken we samen met Envida diverse mogelijkheden en concepten.



Tekeningen van kinderen versieren bouwhekken in Blauwdorp. De sloop in Blauwdorp is in volle gang. Ter verfraaiing van het sloopgebied heeft het Buurtnetwerk met een 12 tal kinderen mooie vrolijke platen gemaakt. Deze zijn bevestigd op de bouwhekken rondom de sloop. Dat is toch sjoen!

Vanuit het ‘Plan van Aanpak Ouderenhuisvesting’ is in 2020 verdere invulling gegeven aan diverse acties. De corporaties hebben in 2020 samen met de gemeente een uniforme systematiek (BAT, Bouw Advies Toegankelijkheid) afgesproken om hun woningvoorraad qua zorggeschiktheid te classificeren. Op basis van deze systematiek wordt een actualisatie gemaakt van het actuele aanbod aan zorggeschikte woningen. Dit wordt in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. Tot slot is een notitie opgesteld met een voorstel voor een medische urgentieregeling voor woningzoekenden met een verhuisindicatie en mantelzorgers. Al deze zaken zullen landen in het nog op te stellen Wmo convenant.

### Voorkomen segregatie

Het risico op segregatie is groot. Het woningbezit van Servatius, maar ook van Woonpunt en Maasvallei, is van oudsher geconcentreerd in bepaalde wijken. Sociale huurwoningen zijn alleen toegankelijk voor de laagste inkomens. Daarnaast bestaat de verplichting van passend toewijzen. Als gevolg van deze wetgeving is de huishoud- en inkomenssamenstelling van onze wijken eenzijdig. Daarbij komt dat door de extramuralisering van de GGZ en de afbouw van de maatschappelijke opvang, een relatief groot deel van deze doelgroep in deze kwetsbare wijken terecht komt.

In de uitvoering van het programma wonen en zorg voor de komende jaren is meer aandacht voor de draagkracht en draaglast van wijken. Om hier beter op te kunnen sturen is Servatius in 2020 gestart met het opzetten van een zogenaamde ‘sociale kaart’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van diverse data(bronnen) om inzichten te verkrijgen en causale verbanden te kunnen leggen. Dit instrument kan vervolgens gebruikt worden in de dagelijkse praktijk om te sturen op leefbaarheid op complex, buurt en wijkniveau.



Een coronaproof bedankje voor de bewoners van het Mercatorplein. Servatius bezorgde, mede namens Jongen Bouwpartners, een leuk pakketje bij de bewoners van de 71 appartementen aan het Mercatorplein. In 2020 zijn de appartementen en het gebouw energiezuiniger, comfortabeler en veiliger gemaakt.



## 4.3 Goede & betaalbare woningen, Beschikbaarheid

In 2022...

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

Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

### Onze portefeuille

Totaal	Aantal
Goedkoop $\leq \text{€ } 432,51$	1.228
Betaalbaar $> \text{€ } 432,51 \leq \text{€ } 663,40$	6.666
Duur tot huurtoeslaggrens $\text{€ } 663,40 \leq \text{€ } 737,14$	1.390
Duur boven huurtoeslaggrens $> \text{€ } 737,14$	270
Onzelfstandig/overige wooneenheden*	448
Intramuraal (zorgvastgoed)	260
<b>Totaal</b>	<b>10.262</b>

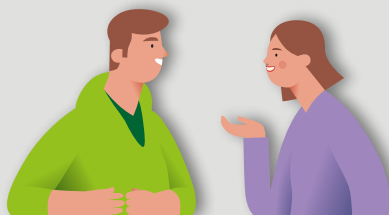
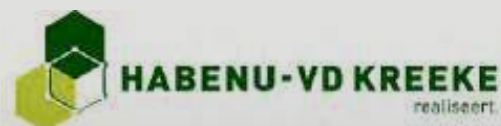
Totaal	Maastricht		Eijsden-Margraten		Valkenburg	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Goedkoop $\leq \text{€ } 432,51$	1.167	3	58	-	-	-
Betaalbaar $> \text{€ } 432,51 \leq \text{€ } 663,40$	6.301	17	344	4	-	-
Duur tot huurtoeslaggrens $\text{€ } 663,40 \leq \text{€ } 737,14$	1.179	45	149	17	-	-
Duur boven huurtoeslaggrens $> \text{€ } 737,14$	79	155	13	23	-	-
Onzelfstandig/overige wooneenheden	448	-	-	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	249	-	10	-	1	-
<b>Totaal</b>	<b>9.423</b>	<b>220</b>	<b>574</b>	<b>44</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.564
Maatschappelijk onroerend goed	1	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>1.610</b>

### Ontwikkelingen zelfstandige woningen in de portefeuille

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop $\leq \text{€ } 432,51$	6	-	-	-172	92	<b>-74</b>
Betaalbaar $> \text{€ } 432,51 \leq \text{€ } 663,40$	73	-	-1	-9	10	<b>73</b>
Duur tot huurtoeslaggrens $\text{€ } 663,40 \leq \text{€ } 737,14$	5	-	-1	-	-	<b>4</b>
Duur boven huurtoeslaggrens $> \text{€ } 737,14$	-	-	-	-	-	<b>-</b>
Onzelfstandig/overige wooneenheden *	-	-	-1	-	-102	<b>-103</b>
Intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Totaal</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-181</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>

\* Als gevolg van een wijziging in de dVi-typering, heeft een verschuiving van 102 eenheden plaatsgevonden tussen onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden, zie kolom 'Overig'.



Habenu van de Kreeke wordt vanaf april 2021 een van de partners in de NPO samenwerking. Vanaf januari zullen ze al gaan deelnemen aan een aantal overleggen binnen de NPO samenwerking.

## Specifieke doelgroepen

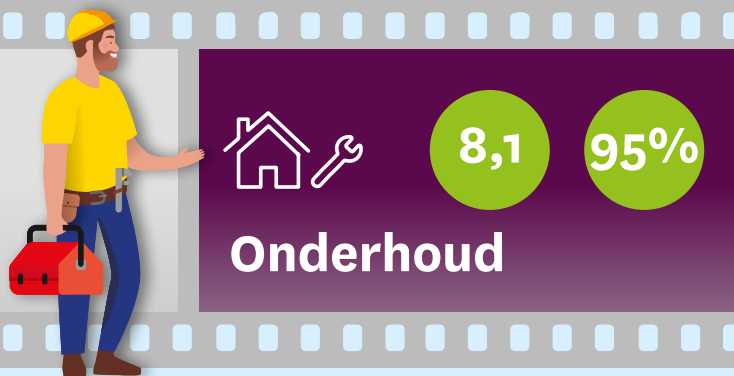
Binnen het woningaanbod heeft Servatius voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen: dit zijn onder andere mensen met een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders. Servatius, Maasvallei en Woonpunt maken een jaarplan met daarin een woningbegroting. Dit jaarplan wordt door gemeente, corporaties en HBV's vastgesteld. De verdeling van de specifieke doelgroepen gebeurt op basis van het aantal woningen per corporatie. De verdeling naar wijk gebeurt door Servatius via het interne verhuuroverleg. Uitgangspunten zijn betaalbaarheid en voorkomen van segregatie.

Specifieke doelgroepen 2020	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden
Urgentie Wmo <i>Mensen Wmo-indicatie kunnen reageren op Wmo-woningen via TiL.</i>	15	5
Maatwerk (opvang/zorg) <i>Verdeling, instroom en begeleiding verloopt via Housing.</i>	37	0
Zeer moeilijk plaatsbaren <i>Dit zijn huurders die al bij ons wonen en een 'Laatste Kans-traject' krijgen.</i>	1	0
Statushouders <i>Worden gehuisvest in samenspraak met de Gemeente (wettelijke taakstelling).</i>	13	6
<b>Totaal toewijzingen</b>	<b>56</b>	<b>11</b>

## Studentenhuisvesting

In 2019 heeft Servatius een strategisch plan opgesteld voor haar circa 850 studenteneenheden. In 2020 is dit plan nader uitgewerkt en heeft Servatius campuscontracten geïntroduceerd en is het huurbeleid aangepast. Daarnaast heeft Servatius het aanbieden van internet en van stofferingsen meubileringspakketten geïntroduceerd. Op deze wijze kunnen de studenten beter worden bediend.

In een paralleltraject zijn gesprekken met collega corporaties gevoerd voor het verkennen van een samenwerking op het gebied van studentenbeheer. In 2021 worden deze gesprekken gecontinueerd.



Onze eerste 8 in het KWH klantvizier: een 8 voor Onderhoud! Ook de andere processen zien we het afgelopen jaar gestaag stijgen in het klantvizier. Onze organisatie brede inzet op het vlak van klantgerichtheid begint langzaam maar merkbaar en zichtbaar te worden. #SamenDoen #Trots!

## Woningtoewijzing

In 2020 zijn onderstaande verhuringen via Thuis in Limburg (TiL) bemiddeld:

Thuis in Limburg 2020	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden
Toewijzingen aanbodmodel	222	22
Toewijzingen bemiddeling	301	36
Toewijzingen lotingmodel	13	0
<b>Totaal aantal toewijzingen</b>	<b>536</b>	<b>58</b>

Thuis in Limburg 2020	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden
Toewijzingen goedkoop	18	3
Toewijzingen met huurtoeslag betaalbaar	442	42
Toewijzingen middelduur	76	13
<b>Totaal aantal toewijzingen</b>	<b>536</b>	<b>58</b>

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

Totaal aantal toewijzingen	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden	Totaal
<b>Zelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>780</b>	<b>64</b>	<b>844</b>
Waarvan DAEB	758	63	821
Waarvan niet-DAEB	22	1	23
<b>Onzelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>290</b>	<b>-</b>	<b>290</b>
<b>Parkeergelegenheden</b>	<b>176</b>	<b>1</b>	<b>177</b>
<b>Bedrijfsmatig onroerend goed</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Overig</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
<b>Totaal woonegelegenheden*</b>	<b>1.259</b>	<b>65</b>	<b>1.324</b>

### Staatsteunregeling

Categorie	Inkomen	Toewijzingen	% van totaal
Primaire doelgroep	≤ € 39.055	1.061	96%
Middeninkomens	> € 39.055 ≤ € 43.574	26	2%
Vrije toewijzing *	> € 43.574	23	2%
<b>Totaal toewijzingen ≤ € 737,14</b>		<b>1.110</b>	<b>100%</b>

\* Toewijzing met voorrang voor urgenten.

Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen > € 43.574

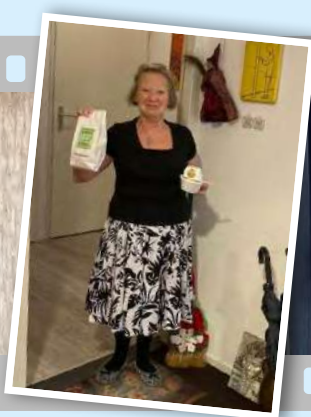
## Passend toewijzen

In 2020 heeft Servatius 97% passend toegewezen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 95%.

Toewijzing en woongelegenheden	Geregistreerd type huishouden (incl. kinderen)	Leeftijdscategorie (oudste bewoner)	Grens						Totale portefeuille
			< basishuur	≤ 432,51	> 432,51 en ≤ 619,01	> 432,51 en ≤ 663,40	> 619,01 en ≤ 737,14	> 663,40 en ≤ 737,14	
	Eenpersoons	< AOW-grens	5	406	250	-	60	-	<b>721</b>
		> AOW-grens	-	1	57	-	8	-	<b>66</b>
	Tweepersoons	< AOW-grens	-	3	52	-	45	-	<b>100</b>
		> AOW-grens	-	-	21	-	20	-	<b>41</b>
	Drie- en meerpersoons	< AOW-grens	-	-	-	64	-	16	<b>80</b>
		> AOW-grens	-	-	-	1	-	-	<b>1</b>
<b>Totaal woongelegenheden*</b>			<b>5</b>	<b>410</b>	<b>380</b>	<b>65</b>	<b>133</b>	<b>16</b>	<b>1.009</b>

\* In het aantal toewijzingen van woningen zijn de volgende toewijzingen niet meegenomen:

- Indirecte verhuringen obv WLZ verklaring
- Toewijzingen van woningen met een huur boven de liberaliseringsgrens



We steken de bewoners van onze zorgwoningen naast Croonenhoff in Maastricht een hart onder de riem met een lekkere lunch bij hun voordeur! Dat deden we in samenwerking met Envida Zorgtehuis en het restaurant van de Croonenhoff. Juist ook in deze tijd vinden we het belangrijk dat we elkaar niet uit het oog verliezen.

## Commercieel en maatschappelijk

### Commercieel vastgoed

#### Bedrijf onroerend goed (BOG)

Een van de laatste grote BOG panden is eind 2020 verkocht: klooster Rijckholt. Hiermee blijven we uitvoering geven aan het beleid dat BOG panden tegen marktwaarde worden uitgepond. Uitzonderingen zijn winkeltjes of bedrijfspanden die deel uitmaken van de leefbaarheid in de wijk.

#### Geliberaliseerd

Servatius blijft een deel van haar woningbestand beschikbaar houden voor de geliberaliseerde markt. We bedienen hiermee de doelgroep die uit middeninkomens bestaat en/of wooncarrière maakt. De vraag naar deze woningen blijft toenemen en de marktwaarde blijft stijgen.

#### Parkeren

In 2020 zijn 3 parkeergarages voorzien van laadpalen. Streven is om in iedere wijk laadpalen beschikbaar te stellen voor onze bewoners.

Ook is de verhuur en het beheer van deze portefeuille bij één functionaris geplaatst. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het in 2019 vastgesteld beleid.

### Maatschappelijk onroerend goed en doelgroepwoningen

#### Maatschappelijk onroerend goed (MOG)

Dit vastgoed zetten wij in ten behoeve van de ontmoeting en ontplooiing in wijken en buurten. Het vastgoed moet passen in de wijkvisie en bijdragen aan de waardeontwikkeling.

In 2020 realiseerde Servatius onder andere de volgende initiatieven:

- In Heugemerveld is een huiskamer geopend in ons complex 'La Belletsa'. In deze huiskamer kunnen mensen terecht voor een praatje of leuke activiteit. Het initiatief wordt gerund door verschillende initiatiefnemers/verenigingen;
- De inlooplocatie van Quiet Community is gerealiseerd. Quiet zet zich in voor mensen in armoedesituaties. De inloopmomenten dragen bij aan het ontwikkelen van het saamhorigheidsgevoel en het vergroten van het zelfvertrouwen;
- 'Buurttuinderij Hof van Heer' is opgestart. Servatius stelde een perceel ter beschikking met de voorwaarde dat het initiatief een maatschappelijk doel moest hebben. Het idee om een buurttuin te creëren was daarmee geboren. De deelnemers geloven, net als wij, in de verbindende kracht van samenwerken. Een ontmoetingsplek in de buurt, waar samen wordt geleerd én gedeeld. Dat is dé sociale oogst van dit groene buurtproject.

Servatius vindt dat er een duidelijk verschil is tussen BOG en MOG. BOG hoort niet in onze portefeuille en worden we uit. MOG daarentegen hoort wel in onze portefeuille. Dit type vastgoed draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk.



Overeenkomst getekend voor realisatie 80 sociale huurappartementen aan het mooie Parc Montagne in Widelanken-Criekenput Malpertuis. In mei 2021 starten we met de nieuwbouw! De appartementen zijn in 2022 gereed, worden energiezuinig en liggen aan het groen: fijn en betaalbaar wonen voor jong en oud!

### Doelgroepwoningen:

In deze woningen huisvesten we bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld zorgbehoevende senioren, GGZ, VG en MO.

De portefeuille bestaat uit de volgende eenheden:

- 72 zorgwoningen;
- 2 zorgcomplexen gericht op ouderenzorg;
- 10 begeleid wonen complexen met 98 zorgplaatsen;
- beheer- en exploitatieovereenkomsten voor 2 multifunctionele accommodaties;
- 1 opvangcentrum voor de opvang van uitgeprocedeerde asielzoekers;
- beperkt overig bezit waaronder een buurruimte, atelierruimte (dagbehandeling) en een bosperceel.

Wat heeft Servatius afgelopen jaar gerealiseerd?

- In Wittevrouwenveld zijn 8 nieuwbouwappartementen opgeleverd aan Koraal. De huurders worden door Koraal begeleid naar meer zelfstandigheid en meer eigen regie;
- In december werden, in samenwerking met Envida, kerstlunches bezorgd bij onze huurders van de zorgwoningen.

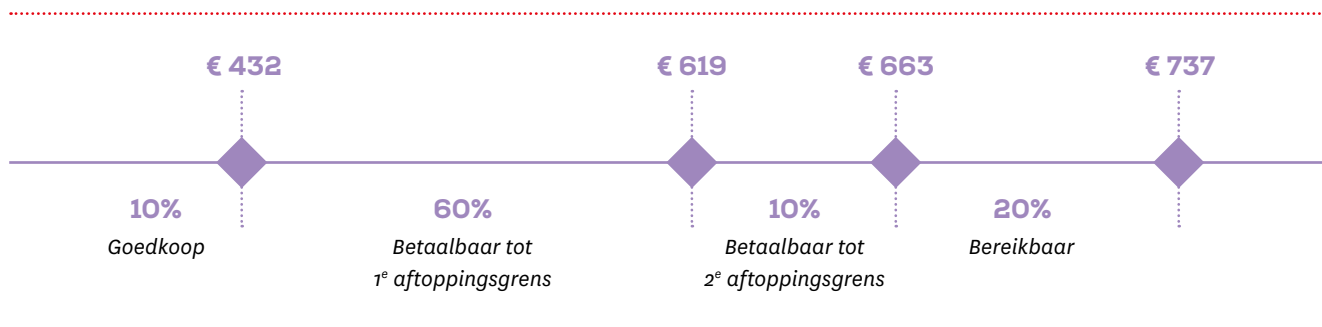
De zorgbehoefte blijft toenemen door de groei van het aantal senioren. Het 'langer thuis wonen' vraagt om samenwerking met zorgpartijen. Complexen die naast, of in nabijheid van, een zorgcentrum liggen, zijn interessant voor die samenwerking. In 2020 hebben we de algemene ruimte in het Sint Servaasbolwerk onderzocht. Envida neemt deze ruimte in gebruik als wijkkantoor en als ontmoetingsplek voor de bewoners van het complex. In 2021 nemen we meer complexen onder de loep.



In december zorgen wij samen met een enthousiaste groep mensen voor een feestelijk tintje in de buurt! Een kerstboom en kerststal worden gemaakt van sloophout. Ook alle andere materialen, die hierbij gebruikt worden, zijn afkomstig van of uit de gesloopte woningen en krijgen zo een tweede leven. Zo schilderen kinderen uit de buurt expansievaten, die dienen als kerstballen.

## Betaalbaarheid

We volgen nauwlettend de ontwikkeling en woonbehoefte van onze doelgroep en stemmen daar ons huurbeleid op af. In het verslagjaar zijn de resultaten van het woningbehoefteonderzoek in Maastricht opgeleverd. In het betreffende onderzoeksrapport wordt aan de hand van scenario's een beeld geschetst over de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Echter doet dit onderzoek geen uitspraken over de kwalitatieve behoefte in relatie tot betaalbaarheid van het wonen. Servatius heeft daarom zelf samen met een onderzoeksbureau een analyse gemaakt van de toekomstige demografische en inkomensontwikkelingen. Dit vormt de onderlegger voor de actualisatie van ons huurbeleid. In het verslagjaar zijn de eerste inzichten verkregen. Ons nieuwe huurbeleid zal in 2021 van start gaan. Tot dat moment geldt ons vigerende huurbeleid dat de volgende verdeling over de huurklassen kent:



80% van de sociale huurwoningen heeft een streefhuur  $\leq$  2e aftoppingsgrens en 20% tussen de 2e aftoppings- en de liberalisatiegrens. Als alle woningen de streefhuur hebben, realiseren we een gemiddelde huurprijs van  $\pm$  80% van de Maximale Huur. Om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons woningaanbod te garanderen, verhogen we jaarlijks onze huuropbrengsten. Wanneer als gevolg van de jaarlijkse huuraanpassing de streefhuur bereikt wordt, verhogen we de huur met het inflatiepercentage. Met deze inkomsten kunnen we weer investeren in de sociale volkshuisvesting. Hierbij richten we ons op duurzaamheid. Dit moet uiteindelijk leiden tot lagere energielasten, waarbij leefbaarheid niet uit het oog verloren wordt.

**Samen doen.**

**Onze burens, daar zorgen we samen voor!**

Mijn bewonerscommissie is dankbaar voor de bewoners van de Cabergwoning!  
 Ingreepacties om in deze tijd...  
 Dit jaar geen burendag, geen feest, minder sociale contacten.  
 Daarom wisten we niet begin met een goede bloemen van...  
 De reacties waren ontzettend...

Begin van de zonnerekeningen deed ons brekke maaien...  
 We do kappen, vandit het vloggederik pleakel op...  
 Meteen groen, openbaar denken op hun eigen...  
 Ook deze actie werd zeer goed ontvangen!

Regin, wazney, totten hij weer kan taben nls te bedankten...  
 van wij nog meer kanden, want voor de bewoners...  
 Om dat conke mag al eeds dleer voor het...  
 Kreeg iedereen ook meker dootje bondene aangeboden...  
 Ze konden wij zien en haren of iedereen nog die was...

Met de feestdagen voor de deur hebben wij onze het feest verleid...  
 En we gaan weer aan de tafel om te bedanken, met we nog meer...  
 Sament doen, voor onze medabewoners!

Het is verlaten voor iedereen mogelijk in 2020 tjs...  
 maar onze burens, daar moeten wij samen voor zorgen!

BEWONERSCOMMISSIE CABERG  
 Mandy Wnants  
 Jof Bartels  
 John Slooten

SERVATIUS  
 thuis.

Van onze bewonerscommissie in Caberg ontvingen we een mooi bericht over extra acties die ze dit jaar in verband met corona hebben ondernomen. Geweldig wat ze voor hun burens betekenen in deze tijden! #samendoen #HawPin



Onze doelstelling is dat de totale woonlasten voor onze huurders betaalbaar zijn. Deze kosten zitten niet alleen in de huur, maar ook in energie- en onderhoudskosten. Daarom verduurzamen we onze woningen. Bij de jaarlijkse huurverhoging houden we rekening met betaalbaarheid. Zodra de streefhuur bereikt wordt, is de verhoging inflatievolgend. Aan de jaarlijkse huurverhoging in 2020 ging heel wat discussie vooraf. De reden hiervoor was dat door de coronacrisis, huurders in financiële problemen kunnen raken door het verlies van hun baan of een inkomensdaling. Servatius heeft ervoor gekozen om maatwerk toe te passen in gevallen waar huurders in problemen komen.

In 2020 is de huur van gereguleerde woningen voor huurders met een inkomen  $\leq$  € 42.436 verhoogd met een percentage tussen inflatie (2,6%) en 4,8% (afhankelijk van afstand tot de streefhuur). De huurverhoging is afgetopt op de streefhuur. Servatius heeft ervoor gekozen om niet het wettelijke percentage van 5,1% op woningniveau als maximum te hanteren, maar de totale huurverhoging meer te spreiden over alle huurders. Huurders met een inkomen  $>$ € 43.574 zijn inkomensafhankelijk verhoogd (maximaal 6,6%).

Ontruimingen op basis van huurachterstand zijn in 2020 heel laag. De corporaties hebben vanwege corona een coulance regeling afgesproken voor huurders met huurschulden. Dit houdt in dat huurders niet naar de deurwaarder werden gestuurd en dat er geen huisuitzettingen plaatsvonden vanwege huurschulden.

Ontruimingen (obv huurachterstand)	Aantal
2016	28
2017	26
2018	7
2019	7
2020	2

De eerste ontruiming vond plaats voor de corona periode in januari 2020. De tweede ontruiming betrof een huurder die, na onderzoek, al een jaar vertrokken was. Om deze woning weer verhuurbaar te stellen is toen tot ontruiming overgegaan.



## Kwaliteit

### Kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid dat is 2020 is opgesteld bestaat uit het onderhouds- en het duurzaamheidsbeleid. Tevens is een apart deelplan gemaakt voor de badkamers, keukens en toiletten (BKT's). Servatius streeft naar één basiskwaliteit voor haar woningbezit om de basis verder op orde te brengen. Door hele, veilige en duurzame woningen aan te bieden willen we de klanttevredenheid verder verbeteren en de woonlasten van onze huurders verlagen.

### Conditie meting

Met conditiemetingen brengen we het onderhoudsniveau van onze woningen in kaart. Op basis hiervan bepalen we welke complexen in welk jaar voor onderhoud in aanmerking komen. Bij een conditiemeting wordt de technische kwaliteit van het gebouw en de installaties objectief en eenduidig beoordeeld en vastgelegd. Op basis daarvan worden de onderhoudsbudgetten opgebouwd en geprioriteerd. Het onderhoud wordt uitgevoerd door eigen vaklieden of door aannemers die zijn gekozen op basis van selectiecriteria volgens ons inkoopbeleid.

Het onderhoud van Servatius kent de volgende varianten:

- dagelijks onderhoud (reparatie en mutatie);
- planmatig onderhoud (o.a. schilderwerk, dak-&gevelwerk);
- projectmatig onderhoud (verduurzaming en renovatie);
- contractonderhoud (o.a. schoonmaak, groenonderhoud, installaties);
- geriefverbeteringen;
- ten behoeve van leefbaarheid (o.a. schade vandalisme herstellen, technisch beheer).



### Wijkwens 2020

Aan onze huurders hebben we in december het volgende gevraagd: Heb je een leuke of bijzondere wens om je wijk mooier of veiliger te maken? En ben je huurder bij Servatius? Deel je wens dan uiterlijk 31 december met ons. Dat kan door de antwoordkaart, die je onlangs in de brievenbus kreeg,

ingevuld naar ons op de post te doen.

Mailen mag ook naar [nieuwjaarswens@servatius.nl](mailto:nieuwjaarswens@servatius.nl). Vermeld dan je wens, naam en adres. We hopen dat je wensen uitkomen! In januari 2021 zijn acht winnaars bekend gemaakt. Hun wensen gaan we in 2021 realiseren.

Ook richten we ons op het verbeteren van de energieprestatie van de woningvoorraad. Ultimo december 2020 bedraagt de gemiddelde Energie-index (EI) van 1,62 (label C). Stand van zaken per 31 december 2020 van het woningbezit van Servatius ziet er als volgt uit:

Energie-index	Label	Ultimo 2019
$EI \leq 0,6$	A++	0,6%
$0,6 < EI \leq 0,8$	A+	1,7%
$0,8 < EI \leq 1,2$	A	22,3%
$1,2 < EI \leq 1,4$	B	13,3%
$1,4 < EI \leq 1,8$	C	30,1%
$1,8 < EI \leq 2,1$	D	14,0%
$2,1 < EI \leq 2,4$	E	9,3%
$2,4 < EI \leq 2,7$	F	6,3%
$EI > 2,7$	G	2,3%
Minimaal B		38%
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte		9.448
<b>Gemiddelde energie-index</b>	<b>C</b>	<b>1,62</b>

Wij vinden dat de veiligheid en gezondheid van onze huurders mede onze verantwoordelijkheid is. Met ons project Veilig & Gezond Wonen zetten we in op de technische veiligheid van de woning. Wij doen hieraan geen concessies. In diverse beleidskaders is vastgelegd hoe wij omgaan met asbest, brandveiligheid, constructieve veiligheid, open verbrandingstoestellen, legionella, APK-keuring woning, Politiekeurmerk, binnenklimaat en lift- en bliksembeveiligingsinstallaties. Deze beleidskaders waren ook in 2020 de onderlegger bij het uitvoeren van onze werkzaamheden in het kader van Veilig & Gezond Wonen.



Van Empel Inspecties en Advisering heeft een certificaat uitgereikt omdat we al enkele jaren zeer actief zijn op het gebied van 'Echte Preventie' lees APK-keuringen. Dit certificaat wordt elk jaar uitgereikt aan een bedrijf of instantie die zich extra inzetten op het gebied van preventie. Ook hebben vier medewerkers een certificaat ontvangen voor het afronden van de opleiding tot NEN 8025 inspecteur.

## Woonbeleving

Wij vinden het belangrijk om onze huurders in een vroeg stadium te betrekken bij de toekomstplannen voor de woningen waarin zij wonen. In 2019 hebben we onze huurders tijdens een woonbelevingsonderzoek gevraagd wat zij belangrijk vinden aan hun woning en woonomgeving. Behalve het antwoord op bovenstaande vraag kregen we ook veel andere informatie tijdens deze bijeenkomsten. Het viel op dat veel huurders van het contactmoment gebruik maakten om hun, vaak technische, klachten naar voren te brengen. Hiernaast merkten we dat veel huurders een informatieachterstand hebben. Omdat ze informatie niet krijgen, niet begrijpen of niet weten te vinden.

Omdat met name de (technische) klachten de boventoon voerden, en dit direct te maken heeft met de klanttevredenheid, besloten we dit als eerste op te pakken. Het was de bedoeling om in 2020 de huurders, die deelnamen aan het onderzoek, te bezoeken om de klachten te beoordelen. Vanwege corona was dit niet mogelijk. Aan het einde van het jaar hebben we daarom onze plannen aangepast. We zijn gestart met het bellen van huurders om te vragen of zij nog (technische) klachten hebben. Deze klachten zijn meteen opgepakt en zoveel mogelijk afgehandeld. Begin 2021 volgen nog twee belrondes en dan hebben we alle deelnemers gesproken. Huurders waarderen het telefonisch contact enorm.

In 2021 gaan we aan de slag met de informatieachterstand. Uiteindelijk bekijken we dan ook het eigenlijke doel: hoe we de uitkomsten van het onderzoek kunnen laten meewegen bij de keuzes die Servatius maakt bij de aanpak van haar woningen.



Bewonersblad Welkom Thuis in een nieuw jasje. Het bewonersblad dat aan alle huurders en relaties van Servatius wordt gestuurd zit voortaan in een groter en dunner jasje. Het blad is handzamer en overzichtelijker. Op het nieuwe formaat krijgen we enthousiaste reacties van onze huurders.

## 4.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad

### In 2022...

Servatius zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad, dit betekent passend voor de doelgroep én duurzaam. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. We sluiten bij de ontwikkeling van onze woningportefeuille ook aan bij de gemeentelijke visie en anticiperen op marktontwikkelingen in ons werkgebied. Fysieke ingrepen (herstructurering en renovatie) hebben een positief effect op de leefbaarheid in wijken en buurten.

### Wat deed Servatius in 2020 om dit te bereiken?

#### Toekomstbestendig

In 2020 hebben we op diverse vlakken gewerkt aan onze transformatieopgave. Om de toekomstige doelgroep te bedienen, renoveren en verduurzamen we onze woningen en transformeren we door sloop, nieuwbouw, verkoop (incidenteel) en aankoop. Op deze wijze spelen we in op de steeds kleiner wordende huishoudsamenstelling en vergrijzing.

We streven ernaar om onze woningen één keer in de 25 tot 30 jaar te renoveren. Door renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw van circa 370 woningen per jaar houden we de kwaliteit van onze woningen op het gewenste niveau. Het renovatieprogramma draagt bij aan de betaalbaarheid. Door de duurzaamheidsmaatregelen dalen de energielasten voor onze huurders. Maar de renovatie draagt óók bij aan de kwaliteit van ons bezit. Na renovatie zijn de woningen veiliger, bieden ze meer comfort, is de indeling geoptimaliseerd en hebben ze een fris uiterlijk. Deze opgave staat voor de gehele sector onder druk, zoals aangetoond door het onderzoek Opgaven en middelen (BZK). Servatius is zich aan het beraden over de conclusies uit het rapport voor haar eigen opgave en heeft met collega corporaties een regionaal onderzoek Opgaven en middelen in samenwerking met Ortec opgestart. Eind 2020 heeft gemeente Maastricht de resultaten van het woononderzoek opgeleverd. Woonpunt, Maasvallei, Wonen Limburg en Servatius zijn in overleg met gemeente Maastricht over de woonprogrammering. De uitkomst van dit overleg is input voor de actualisatie van het portefeuilleplan (2021).

Sinds 3 jaar is de besluitvorming voor de opstart van projecten aangepast naar een termijn van 'komende 4 jaar'. Door meerdere projecten in voorbereiding te nemen, wordt de flexibiliteit en de slagingskans van de planning verhoogd. Hierdoor sturen we beter op het behalen van de ambitie van circa 370 woningen per jaar.



Dit is nog eens een mooie actie: onze vrijwilligers bezorgen op eigen initiatief kerstpakketten in de buurt. In de week voor kerst worden er heel wat kerstpakketten uitgedeeld in het land. Er is speciale aandacht voor eenzame, kwetsbare ouderen, die het extra moeilijk hebben in deze coronatijd. Onze bewonerscommissie Wittevrouwenveld Noord verrast op eigen initiatief en kracht enkele oudere bewoners in hun wijk. Een mooi gebaar. Samen maken wij de wijk!

Servatius heeft in 2020 weer een aantal renovaties opgeleverd, gestart en in voorbereiding genomen. Hieronder een overzicht van deze projecten.

Renovaties 2020	Type	Aantal
<b>Opgeleverd</b>		
Mercatorplein	Appartementen (senioren)	71
Parallelweg e.o.	Eengezinswoningen	18
	Duplexwoningen	75
<b>Subtotaal</b>		<b>164</b>

<b>Gestart</b>		
Opalinestraat	Duplexwoningen	18
Mariaberg fase 2 renovatie	Eengezinswoningen	115
Recessenplein	Eengezinswoningen	277°
<b>Subtotaal</b>		<b>410</b>

<b>In voorbereiding</b>		
Veliahof	Appartementen	178
Andere wanden Old Hickoryplein	Appartementen en maisonnettes	173
Sint Teunisstraat	Appartementen	23
Blancaartstraat	Eengezinswoningen	60
Mariaberg fase 3 renovatie	Eengezinswoningen	46
<b>Subtotaal</b>		<b>480</b>

\* project wordt gefaseerd over 5 jaar uitgevoerd.

In 2020 is de renovatie van 35 woningen gestart en ook nagenoeg afgerond. In 2021 wordt gestart met fase 2.



Met EnoCent Mobility Solutions, de maker van het innovatieve hulpmiddel, was het systeem al snel aangebracht. "Het is een uitkomst, hè!" zegt mevrouw Van de Meijs enthousiast nadat ze de trap voor de eerste keer op en af loopt met behulp van de Easysteppers. De pilot in Heugem is geslaagd. Het hulpmiddel draagt bij aan de mobiliteit. We onderzoeken nu hoe we aan de pilot een vervolg kunnen geven.

#### Pilot Easysteppers in Heugem!

Door de vergrijzing neemt de vraag naar traploze woningen toe. Dit zorgt voor olopende wachttijden voor dit type woningen. Roel Leenders, de zoon van een bewoner die slecht ter been is, gaf ons de tip om de mogelijkheden van Easysteppers eens te bekijken. Zijn moeder, mevrouw Van de Meijs, wil ondanks haar lichamelijke beperking namelijk graag in haar portiekwoning Aan de Heugemerwater blijven wonen. Na overleg -en enig meetwerk- besloten we ervoor te gaan en @Easysteppers als pilot bij haar in te zetten.

Op basis van het vigerend portefeuilleplan, is de begroting voor vastgoedontwikkeling opgesteld. Hierin zijn zowel sloop-/nieuwbouw- als renovatieprojecten opgenomen.

Sloop-Nieuwbouw 2020	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
<b>Opgeleverd</b>						
Wittevrouwenveld Tillystraat				Sociale huur	Appartementen	43
					Eengezinswoningen	24
Eijsden				Sociale huur	Appartementen	17
Mariaberg fase 1	Sociale huur	Eengezinswoningen	100			
Caberg Zuidoost	Sociale huur	Eengezinswoningen	51			
Limmel Askalonstraat	Sociale huur	Eengezinswoningen	30			
<b>Subtotaal</b>			<b>181</b>			<b>84</b>
<b>Gestart</b>						
Pieterke Eijsden				Sociale huur (zorg)	Zelfstandige studio's	3
Wittevrouwenveld/ Groene loper				Sociale huur	Appartementen	41
<b>Subtotaal</b>						<b>44</b>
<b>In voorbereiding</b>						
Limmel Balijeweg	Sociale huur	Eengezinswoningen	18	Huurwoningen	Appartementen	27
Limmel Askalonstraat				Sociale huur	Appartementen en duplexwoningen	38
Wittevrouwenveld Burg Bauduinstraat				Sociale huur	Appartementen	20
Mariaberg fase 1				Sociale huur	Appartementen	95
Mariaberg fase 2	Sociale huur	Eengezinswoningen	38	Sociale huur	Appartementen	42
Widelanken fase 2	Sociale huur	Eengezinswoningen	18	Sociale huur	Appartementen	35
	Sociale huur	Appartementen	48	Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	18
Criekenput/ Widelanken fase 1				Sociale huur	Appartementen	80
				Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	22
Hoolhoes locatie Limmel				Sociale huur	Appartementen	28
				Sociale huur	Appartementen	50
Caberg Zuidoost				Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	35
<b>Subtotaal</b>			<b>122</b>			<b>415**</b>

\*\* exclusief gronden voor ontwikkeling door derden

Aankoop 2020	Type	Aantal
Niet van toepassing		
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>

Verkoop 2020	Type	Aantal
Jerichostraat 15	Eengezinswoning	1
Hebron 8	Eengezinswoning	1
Schorsmolen 3	Woonwagen	1
<b>Subtotaal</b>		<b>3</b>

## Verduurzaming en innovatie

### Voortgang verduurzaming

Servatius streeft naar een gemiddeld energie B-label voor haar hele bezit in 2026. Op basis van de gerealiseerde renovaties en sloop/nieuw-projecten in 2020 zitten wij op koers.

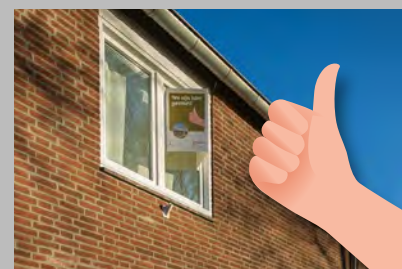
### Kraamkamers

In 2019 is het initiatief Kraamkamers ontstaan vanuit samenwerking met de C8 en de Provincie Limburg met als doel het versnellen van de verduurzaming van woningen door:

- bundeling van kennis en expertise;
- ontwikkeling van (nieuwe) technologieën;
- inspelen op kansen tot opschaling;
- oplossingen voor knelpunten die de voortgang belemmeren.

De volgende 6 thema's staan worden in werkgroepen uitgewerkt:

1. Collectief opdrachtgeverschap;
2. Ontwikkeling van betaalbare installaties in woningen voor laagtemperatuur warmtenetten;
3. Tariefstelling en risicomangement bij ontwikkeling hoogtemperatuur warmtenetten;
4. Financiële haalbaarheid energieopwekking uit lokale bronnen (zonder bestaand grid);
5. Ontwikkelen aanpak en verduurzamingsmodules voor particulier bezit;
6. Kennisontwikkeling circulariteit bouwmaterialen en klimaatadaptatie.



Samen met Maasveste Berben Bouw BV zijn we flink aan het verduurzamen in #Malberg. We hebben, op veilige afstand, 'duimpjes' uitgereikt aan de eerste 70 bewoners die aan het project meedoen. Een complimentje omdat zij kiezen voor duurzaamheid!  
#Verduurzamen #Onderhoud #SamenDoen



Voor thema 1 is Servatius in 2020 aangewezen als bestuurlijk trekker. Doelstelling Servatius is om vanaf 2021 een extra inspanning te realiseren door jaarlijks circa 50 woningen te voorzien van een geïsoleerde schil (dak, vloer, gevel), circa 100 woningen te voorzien van zonnepanelen en 150 van spouwmuurisolatie.

#### **Renovatie in de serie van 1**

Het ophalen van de 70% goedkeuring bij grootschalige renovatie- en verduurzamingsprojecten is een zeer intensief traject. In 2020 is met succes gezocht naar een systeem waarbij dit minder intensief verloopt. Dit kan door de grootte van het project te verkleinen naar 1 woning. De huurders die bereid zijn om op ons verduurzamingsaanbod van de woning in te gaan en bereid zijn een huurverhoging te betalen worden het eerste geholpen. Zij fungeren vervolgens als de ambassadeurs voor de overige bewoners. Bij een complex bestaande uit 277 woningen worden vanaf 2020 vijf jaar lang 50 woningen per jaar middels deze methodiek gerenoveerd en verduurzaamd. De animo is groot. Deze werkwijze leidt niet tot hogere bouwkosten, maar wel tot een hogere klanttevredenheid. Je komt namelijk langs op het moment dat het de huurder uitkomt. Bijkomend voordeel is dat de aannemer ook de particuliere kopers in het complex een aanbieding kan doen om onder gelijke voorwaarde de woning te verduurzamen.

#### **Korting verhuurdersheffing**

In 2020 hebben wij gebruik gemaakt van de RVV (Regeling Vermindering Verhuurdersheffing). Om in aanmerking te komen voor deze regeling dienen er tijdens de verduurzaming minimaal 3 labelsprongen gemaakt te worden en minimaal label B gerealiseerd te worden. Een tweede batch start per 1 juli 2021.

#### **Innovatie & Duurzaamheid**

In 2020 is Servatius deelnemer geworden van het netwerk bouwstroom. Circa 20 corporaties uit Limburg en Brabant hebben zich samengepakt via het netwerk conceptueel bouwen om de betaalbaarheid van de sociale huurwoning aan te pakken. In de bouwstroom is ook de keten van leveranciers en aannemers betrokken. Elk van de corporaties worstelt met het financieel haalbaar maken van hun nieuwbouwproducten. Met name bij de veel gevraagde nieuwbouw voor één en twee persoonshuishouden (appartementen en patio's voor ouderen) onder de eerste aftoppingsgrens worden niet de benodigde rendementen gehaald. Conceptueel bouwen (standaardisatie) en bundeling van uitvraag kunnen de bouw- en investeringskosten behoorlijk drukken. Er wordt gewerkt aan een gezamenlijk functioneel programma van eisen per woningtype. Tevens wordt gekeken naar reeds betaalbare conceptmatige woningen.



Kerstversiering Tillystraat. We hebben een gezellige dag met de bewoners van de Tillystraat. Juist in deze moeilijke tijd is dit echt **samen doen!**

# 5

## Financiën

### 5.1 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 erop 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 van ons duurzaamheidsprogramma;
- digitalisatie en optimalisatie klantprocessen;
- beheersen van de leningportefeuille.

Uiteindelijk moeten deze maatregelen ervoor zorgen dat we uit ons regulier exploitatieresultaat onze investeringsambities waar kunnen maken, waarbij we onze schulddispositie op termijn niet verder vergroten. Dit ideaalcomplex moet ertoe 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 onder druk als gevolg van algemene ontwikkelingen. Dit komt door stijgende overheidsheffingen (verhuurdersheffing, ATAD en VPB) en strengere regels (passend toewijzen, hogere duurzaamheidseisen, beperken huurverhoging, huurbevrozing en huurverlaging), waardoor het gat tussen onze ambitie en de financiële mogelijkheden stijgt. Hieraan toetst Servatius regelmatig haar beleid en stelt waar nodig bij.



In navolging op de lunches bij Croonenhoff, bezorgden we voor de kerst ook lunches aan de deur bij de bewoners van 18 aanleunwoningen in de Breusterhof. Ook hier konden de bewoners van de zorgwoningen wel een gezellige oppepper gebruiken, nu ze minder buiten de deur komen en allerlei leuke activiteiten niet doorgaan. Het was goed ze even te zien! En de lunches werden weer heel goed ontvangen. #SamenDoen #HawPin

## 5.2 Resultaten

Servatius heeft in 2020 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 29,7 miljoen ten opzichte van € 30,8 miljoen in 2019. Dit lagere nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 1,1 miljoen wordt onderstaand nader toegelicht.

Servatius heeft haar bezit in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde. Door de huidige markt-omstandigheden en de spanningen tussen vraag en aanbod, zijn de leegwaardes gestegen en de rendementseisen verlaagd. Dit zijn belangrijke parameters die een positief effect hebben op de waarde van het vastgoed. De positieve waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt € 146,4 miljoen (2019: € 146,2 miljoen), en is ten gunste van het resultaat gebracht. In 2020 is voor € 16,9 miljoen (2019: € 2,2 miljoen) afgewaardeerd op vastgoed in ontwikkeling (renovatie- en nieuwbouwprojecten), als gevolg van een hogere kostprijs dan de toename in de marktwaarde bij oplevering.

### Gebeurtenissen na balansdatum

In 2021 zijn de huren van alle gereguleerde woningen eenmalig 'bevroren'. Dit heeft geen materiële invloed op de jaarrekening 2020. Verder hebben er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.



In december krijgen onze vrijwilligers en speciale huurders/sleutelfiguren een kerstattentie van Servatius. Dit jaar worden de attenties door collega's aan de deur bezorgd.

## 5.3 Geconsolideerde W&V-rekening

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X € 1.000,-)	2020	2019
Huuropbrengsten (1)	68.032	66.155
Opbrengsten servicecontracten	2.851	3.169
Lasten servicecontracten	-2.997	-3.206
Lasten verhuur -en beheeractiviteiten	-5.756	-5.813
Lasten onderhoudsactiviteiten (2)	-22.258	-21.063
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit (3)	-10.147	-8.458
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>29.725</b>	<b>30.784</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (4)	4.769	7.371
Toegerekende organisatiekosten vastgoedportefeuille	-27	-29
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (5)	-2.959	-6.202
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.783</b>	<b>1.140</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (6)	-19.797	-2.222
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	146.449	146.203
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	201	663
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>126.853</b>	<b>144.644</b>
Opbrengsten overige activiteiten	181	291
Kosten overige activiteiten	-276	-546
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-95</b>	<b>-255</b>
Overige organisatiekosten	-1.682	-1.651
Leefbaarheid	-1.173	-1.158
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>155.411</b>	<b>173.504</b>
Financiële baten en lasten	-10.126	-9.656
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>145.285</b>	<b>163.848</b>
Belastingen (7)	2.742	-1.100
Resultaat deelnemingen	41	-13
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>148.068</b>	<b>162.735</b>

Als gevolg van enkele wijzigingen in de functionele indeling van de winst- en verliesrekening, zijn de vergelijkende cijfers 2019 aangepast.

De last 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de vergelijkende cijfers is € 154K lager;

'Overige organisatiekosten' € 154K hoger. Het resultaat na belastingen 2019 is ongewijzigd.

## De belangrijkste ontwikkelingen in de winst- en verliesrekening van 2020 ten opzichte van 2019 betreffen:

1. Toename van de huuropbrengsten van € 1,9 miljoen, met name veroorzaakt door algemene huurstijgingen;
2. Toename van de onderhoudslasten van € 1,2 miljoen. De toename wordt veroorzaakt door de individuele investeringen in badkamers, keukens en toiletten. Vanaf 2020 zijn deze in het resultaat verwerkt als onderhoudslasten. Tot en met 2019 waren dit investeringen. Voor 2020 bedroegen deze kosten € 2,4 miljoen. Zonder deze toevoeging aan de onderhoudslasten zouden de lasten met € 1,2 miljoen zijn afgenomen
3. Toename van de overige directe operationele lasten van € 1,7 miljoen, met name veroorzaakt door hogere verhuurderheffing;
4. Afname van €2,6 miljoen van de verkoopopbrengst vastgoed omdat er minder vastgoed is verkocht;
5. Afname van € 3,2 miljoen van de boekwaarde vastgoed eveneens omdat er minder is verkocht;
6. Toename waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 17,6 miljoen door nieuw aangegane verplichtingen bij projecten in ontwikkeling waarvoor in 2020 onrendabele top is geboekt;
7. Toename bate belastingen met € 3,8 miljoen door stijging van de belastinglatenties.



Dit jaar wonen maar liefst 135 huurders 25 jaar in dezelfde woning. Deze huurders ontvangen een koekjestrommel van Servatius om deze mijlpaal te vieren. Normaal gesproken worden deze trommels persoonlijk afgegeven, maar vanwege corona is besloten dat Business Post de trommels bij de huurders thuis bezorgt. Onze huurders zijn blij verrast met de attentie.

## 5.4 Geconsolideerde balans

Balans (geconsolideerd) (alle bedragen x € 1.000,-)	2020	2019
<b>Activa</b>		
<b>Vaste Activa</b>		
Immateriële vaste activa	37	48
Vastgoedbeleggingen (1)	1.470.367	1.319.450
Materiële vaste activa	1.734	879
Financiële vaste activa (2)	17.642	14.971
	<b>1.489.780</b>	<b>1.335.348</b>
<b>Vlottende Activa</b>		
Vorraden (3)	2.254	4.294
Vorderingen	2.760	2.396
Liquide middelen	17.863	18.775
	<b>22.877</b>	<b>25.465</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.512.657</b>	<b>1.360.813</b>
<b>Passiva</b>		
Groepsvermogen (4)	1.179.175	1.031.107
Voorzieningen (5)	11.370	669
Langlopende schulden (6)	286.490	304.408
Kortlopende schulden (7)	35.622	24.629
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.512.657</b>	<b>1.360.813</b>

### De belangrijkste ontwikkelingen in de balans van 2020 ten opzichte van 2019 betreffen:

1. De toename van de waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 151 miljoen) is met name het gevolg van de verbetering van de markt, maar komt ook door investeringen (renovatie en nieuwbouw) in ons bezit;
2. De toename van de financiële vaste activa (€ 2,7 miljoen) wordt met name veroorzaakt door een stijging in de latente vordering van € 2,7 miljoen;
3. De waarde van de voorraad daalt (€ 2 miljoen) met name als gevolg van verkoop van vastgoed;
4. Het groepsvermogen stijgt als gevolg van het positieve resultaat, met name veroorzaakt door een toename in de waarde van de vastgoedbeleggingen;
5. De voorzieningen stijgen (€ 10,7 miljoen) door de voorziening onrendabele investeringen;
6. De langlopende schulden dalen met € 17,9 miljoen. Dit wordt veroorzaakt voor reguliere aflossing (€ 12,3 miljoen), nieuw opgenomen leningen (€ 5 miljoen) en een mutatie in de aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar;
7. De kortlopende schulden stijgen met € 11 miljoen en worden voornamelijk veroorzaakt door toename in de aflossingsverplichting langlopende schulden.

## 5.5 Verloop eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen 2019 kan als volgt worden weergegeven:

Eigen vermogen (geconsolideerd) (alle bedragen X € 1.000)	2020	2019
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	996.175	843.578
Realisatie uit hoofde van verkoop	-283	-255
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.352	-237
Dotatie boekjaar	149.002	152.135
Overige mutaties	-135	-11
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	41	965
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.142.448</b>	<b>996.175</b>
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	34.932	24.794
Resultaatbestemming boekjaar	148.068	162.735
Mutatie herwaarderingsreserve	-146.273	-152.597
<b>Stand per 31 december</b>	<b>36.727</b>	<b>34.932</b>
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>	<b>1.179.175</b>	<b>1.031.107</b>

De belangrijkste ontwikkelingen in het eigen vermogen van 2020 ten opzichte van 2019:

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.142 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 966 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en daarom conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. 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 € 895 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

## 5.6 Liquiditeit en treasury

### Lange Leningen

Per 31-12-2020 is de gemiddelde rentevoet van de Toegelaten Instelling 3,10% bij een gemiddelde looptijd van 22 jaar.

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille (alle bedragen X € 1.000,-)	
	<b>Realisatie</b>
<b>Beginsaldo leningen per 01-01-2020</b>	<b>€ 316.653</b>
<b>Reguliere financiering</b>	
Aflossing op leningen	€ 12.333
Nieuwe leningen	€ 5.000
<b>Eindsaldo leningen per 31-12-2020</b>	<b>€ 309.320</b>
<b>Afname leningportefeuille</b>	<b>€ 7.333</b>

### Derivaten

Per 31-12-2020 heeft Servatius geen derivaten in haar bezit.

### Beleggingsactiviteiten

Naast de liquide middelen op de spaarrekeningen heeft Servatius per 31-12-2020 geen beleggingen.

### Financiële ratio's Aw WSW

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2020.

Geconsolideerd			
Ratio Aw/WSW	Peildatum 31-12-2020	Norm	Score
<b>Minimum eis</b>			
ICR ratio	2,7	≥ 1,4	Voldaan
Solvabiliteit	46,0%	≥ 15%	Voldaan
<b>Maximum eis</b>			
Loan to Value	54,4%	≤ 85%	Voldaan
Dekkingsratio / onderpandsratio	33,3%	≤ 70%	Voldaan



## Definities WSW ratio's:

- ICR (Interest Coverage Ratio): ratio die wordt gehanteerd om te bepalen of de operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen.
- Solvabiliteit: verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen, rekening houdend met het corporatiebeleid. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Deze correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.
- Loan-to-Value: verhouding tussen vreemd vermogen en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie.
- Dekkingsratio/onderpandsratio: verhouding tussen de marktwaarde van het vreemd vermogen en de marktwaarde verhuurde staat.

### Kasstromen en financieringsbehoefte

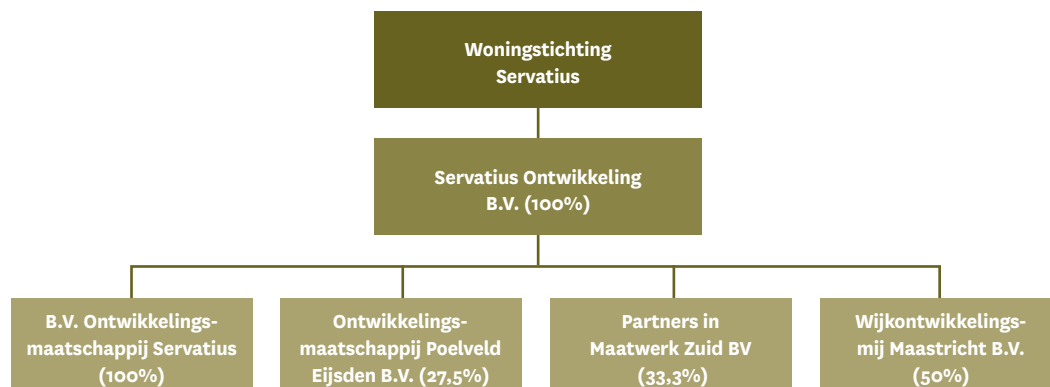
In de meerjarenbegroting 2021-2025 is rekening gehouden met een bestendig verdienmodel. Dit betekent dat Servatius met zijn saldo operationele kasstromen (huren +/- operationele uitgaven) aan al haar financieringsverplichtingen (rente) kan voldoen. Servatius streeft ernaar om de investeringen in renovatie 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. Echter mede door de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting genereert Servatius onvoldoende kasstromen (jaarlijks tekort van circa € 16 miljoen) om haar investeringsmodel volledig uit te voeren. Servatius zal naar verwachting ultimo 2021 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa € 342 miljoen. De borging door het WSW is hiervoor toegezegd in 2020. Jaarlijks wordt deze borging opnieuw bepaald. De door het DAEB aan het niet-DAEB verstrekte interne lening bedraagt per 31-12-2020 € 3,9 miljoen.



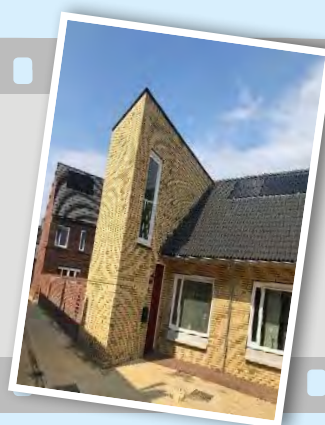
In 2018 zijn we gestart met een tweetal klankbordgroepen: Oost en West. We vinden het waardevol de mening van onze huurders te horen. De klankbordgroepen zijn een geschikt overleg om die mening op te halen en de dialoog met actieve bewoners aan te gaan. Vanwege de coronamaatregelen heeft er in 2020 slechts één bijeenkomst plaatsgevonden, het thema was 'corona door de ogen van de bewoner'.

## 5.7 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 2020.



- De operationele activiteiten in de verbindingen 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 2021 te ontbinden;
- Servatius werkt in een aantal vennootschappen als medeaandeelhouder samen met andere partijen. Voor de projectontwikkelingen gaat het om:
  - Wijkontwikkelingsmij Maastricht (WOM) B.V. (ontwikkelen van het herstructureringsgebied Wyckerpoort). Vooruitlopend op de ontbinding van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius, is dit aandelenbezit in 2020 intern overgedragen van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius naar Servatius Ontwikkeling B.V.
  - Poelveld Eijsden B.V. (exploiteren van het plangebied Poelveld in Eijsden).
  - Partners in Maatwerk Zuid B.V. Dit is een samenwerking voor het beheren van woonwagendplaatsen en huurwagengas.



### Tillystraat

In 2020 hebben we 67 nieuwbouwwoningen in de wijk Wittevrouwenveld opgeleverd. Het project bestaat uit 14 seniorenwoningen, 10 grondgebonden woningen, 14 portieketage flats en 29 seniorenappartementen. Deze woningen hebben energielabel A. Tevens is een deel van de grond verkocht ten behoeve van de realisatie van 20 niet-DAEB woningen. Ook deze woningen zijn opgeleverd.

Daarnaast is Servatius verbonden aan de 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 medebestuurder van de verbindingen Partners in Maatwerk Zuid B.V., Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (W.O.M.) B.V., en de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Van de overige verbindingen is Servatius, rechtstreeks of via haar dochtermaatschappijen, de enige bestuurder.

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

2020

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfs-opbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-9.098.512	-36.051.512	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-23.605.465	-23.623.465	27.258.273	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	317.995	299.955	-	877.792
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	1.277.065	-3.636.686	-	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	877.884	869.884	-	213.118

\* 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 BV en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius zijn integraal geconsolideerd op basis van netto vermogenswaarden.

De overige entiteiten zijn gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde, met een minimum van € 1.

De entiteiten onder de categorie Deelnemingen worden gerapporteerd op basis van de netto vermogenswaarde. Alle andere entiteiten zijn integraal geconsolideerd.

Servatius is lid van de volgende verenigingen:

- Aedes;
- Ons Limburg;
- Limburgse Werkgevers Vereniging (LWV).

A



#### Veldje Eijsden

In Eijsden hebben we 17 seniorenappartementen opgeleverd met een A energielabel. Deze nieuwbouw maakt onderdeel uit van de laatste fase van het Centrumplan Eijsden. De woningen zijn middels een turn-key opgave uitbesteed. Dit houdt in dat wij de complete bouw van een woning of een gebouw overdragen aan de opdrachtnemer. Wij krijgen na afronding van de bouw de sleutel.

Dit is goed bevallen en we zijn voornemens om dit bij meer projecten in de toekomst op deze manier aan te pakken. Het complex heeft de naam 'Korenbloem' gekregen.

# 6

# Verslag van de raad van commissarissen

## 6.0 Inleiding

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen (RvC of raad) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij in 2020 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden.

**Voorzitter van de RvC, Harry Loozen, blikt terug op 2020:**

### **COVID-19**

2020 is helemaal in de schaduw komen te staan van het COVID-19 virus. De uitbraak van corona heeft een grote impact gehad op de gehele samenleving en in het bijzonder ook op de huurders en medewerkers van Servatius. Een woord van medeleven gaat dan ook uit naar allen die als gevolg hiervan persoonlijk verlies en verdriet hebben gehad.

### **Organisatieontwikkeling**

In 2020 heeft Servatius het ondernemingsplan 'Thuis als basis. Samen doen' weer verder opgepakt en uitgevoerd. De in 2019 plaatsgevonden organisatiewijzigingen zijn geïmplementeerd. Door corona heeft het merendeel van het personeel online moeten werken, hetgeen de ingezette veranderingen bepaald niet heeft geholpen. In een themabijeenkomst is de organisatieontwikkeling en de strategische personeelsplanning expliciet behandeld. In het managementteam hebben enkele vernieuwingen plaatsgevonden.

### **Themabijeenkomsten**

In afzonderlijke themabijeenkomsten heeft de raad van commissarissen aandacht besteed aan woonruimteverdeling, diverse investeringsvoorstellen, wijkvisies, ICT-beleid & aanpak en de Aedes Benchmark. Ook zijn er meerdere bezoeken gebracht aan renovatieprojecten en gerealiseerde renovatieprojecten, waar ook met vertegenwoordigers van de huurders uitgebreid van gedachten is gewisseld.

### **Prestatieafspraken**

De raad van commissarissen volgt het opstellen en de uitvoering van prestatieafspraken met de gemeenten op de voet en geeft groot belang aan de goede samenwerking met de gemeenten en de andere partners in dat verband.

### **Prioriteit één, twee en drie: de klant**

Klanttevredenheid heeft ondanks corona topprioriteit behouden en ook hier is weer verbetering gerealiseerd. Ondanks de moeilijke omstandigheden bleef Servatius goed bereikbaar en zijn de storings- en onderhoudswerkzaamheden voortvarend uitgevoerd. Hier past een bijzonder woord van dank aan de medewerkers die dit hebben gerealiseerd. De raad heeft ook in 2020 weer actief de dialoog gevoerd met de (nieuwe) ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Ook heeft de raad van commissarissen zich expliciet gebogen over een woningbehoefteonderzoek in de regio. Hoe ziet de klant van morgen en overmorgen eruit, welke wensen heeft die en hoe kan Servatius qua aanbod daar het beste op reageren om de huisvestingsvraag optimaal en passend in te vullen?

Ook vermeldenswaard dat op zoveel mogelijk dossiers en activiteiten de 'plan, do, check & act-cyclus' wordt toegepast; alle renovatie – en nieuwbouwprojecten worden na afloop expliciet en uitgebreid geëvalueerd, welke evaluatie in de raad van commissarissen wordt besproken. De geleerde lessen worden vervolgens weer toegepast in de lopende en nieuwe projecten. Servatius is in dat opzicht een lerende organisatie.

### **Samenwerking**

In C8 verband is zowel op operationeel als op strategisch vlak verdere samenwerking gezocht. Op een aantal dossiers hebben de C8 partijen samen opgetrokken. Er wordt verwacht dat met name op het gebied van verduurzaming en het samen optrekken richting de gemeente, verdere stappen zullen worden gezet.

Servatius blijft zich in positieve zin onderscheiden op de wijze waarop in de wijken wordt samengewerkt met de bewonersgroepen en Bewonerskrachten. Dit heeft zelfs inmiddels landelijk aandacht gekregen als inspirerend voorbeeld in de sector.

### **Risicomanagement**

De raad van commissarissen heeft in 2020 bijzondere aandacht besteed aan risicomanagement, met in begrip van de onderwerpen fraude en cybersecurity. In deze onzekere tijden waarin factoren die voorheen stabiel waren onder druk staan is het van groot belang om op dit punt vinger aan de pols te houden en wendbaar te blijven.

In dat licht is ook het investeringsstatuut weer expliciet aan de orde geweest. Servatius wil in haar afwegingen en keuzes nadrukkelijk een goede en solide onderbouwing hanteren en daarmee een basis leggen voor duurzame huisvesting.

### **Verhuurdersheffing**

De verhuurdersheffing legt onverminderd groot beslag op de investeringscapaciteit van Servatius en beperkt Servatius aanzienlijk in haar renovatie en nieuwbouwambities.

### **Aandachtspunten**

Belangrijke doelen van Servatius blijven het verbeteren van de klanttevredenheid en de verdere verlaging van de bedrijfslasten. Daarin zijn verdere stappen gezet, maar omdat alle corporaties dat nastreven is de relatieve positie van Servatius in de sector nagenoeg gelijk gebleven. De volkshuisvestelijke opgave heeft veel aandacht, met name in combinatie met leefbaarheid en bewonersparticipatie.

### **Toekomst**

Servatius heeft onverminderd de ambitie om de komende decennia goede, betaalbare en beschikbare huisvesting te bieden in de regio Maastricht. Daartoe werkt zij aan een permanente verbetering van processen en ontwikkeling van medewerkers. Externe omstandigheden zoals COVID-19 en de verhuurdersheffing helpen in dat verband niet mee, maar er is onverminderd het vertrouwen dat Servatius in de toekomst haar positie verder kan versterken in het belang van de huurders en zo onverminderd waarde kan toevoegen voor de volkshuisvesting in de regio.

## 6.1 Over besturen en toezichhouden

Dit onderdeel beschrijft het kader waarbinnen de RvC opereert: de toezichtvisie, het toezicht- en toetsingskader en de gelieerde commissies.

### 6.1.1 Diverse rollen

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.

### 6.1.2 Visie & kaders

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Servatius. De werkwijze van de raad is verder uitgewerkt in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad met drie afzonderlijke commissies werkt: een auditcommissie, een vastgoedcommissie en een remuneratiecommissie. Verderop in dit hoofdstuk worden het aantal vergaderingen en de besproken onderwerpen van deze commissies verder toegelicht. De RvC is lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) en verbindt zich aan de reglementen en de gedragsregels van de VTW.

#### Toezichtvisie

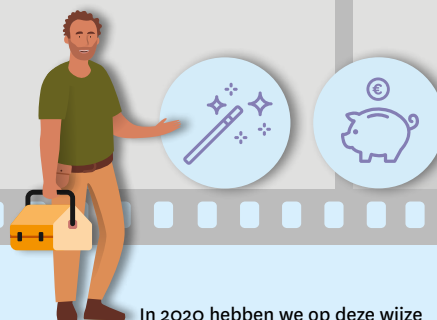
De toezichtvisie geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De toezichtvisie sluit aan bij de principes van de Governancecode woningcorporaties.

In 2020 heeft de raad de vigerende toezichtvisie tegen het licht gehouden, hetgeen heeft geleid tot een verdere inkleuring van haar rol- en taakopvatting. De herziene toezichtvisie wordt in de eerste helft van 2021 vastgesteld.

#### Toezichtkader

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 die de RvC bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het kader bestaat uit een externe component (geheel aan wetten en regels) en een interne component (aanvullende regels voor en vanuit de organisatie).

A+



#### Renovatie Recessenplein e.o.

Dit project van 277 woningen wordt uitgevoerd in een 'serie van 1' met een doorlooptijd van 5 jaar. Dit betekent dat we ieder jaar een aantal woningen renoveren en verduurzamen en de bewoner zelf bepaalt of hij/zij wil meedoen aan het project. In het project worden zowel bouwtechnische aspecten als de energiezuinigheid aangepakt. Woningen met nu een gemiddeld D label, hebben na de aanpak een gemiddeld A+ label.

In 2020 hebben we op deze wijze 35 woningen opgeleverd. Deze werkwijze is zo succesvol dat we volgend jaar versneld met een tweede fase aan de slag gaan.

Hierna is het toezichtkader weergegeven:

## Extern toezichtkader

- Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting: Als woningcorporatie dient Servatius zich te houden aan de wet. Per 1 juli 2015 is de basis vastgelegd in de nieuwe Woningwet;
- Aansluitend op deze wet zijn het besluit en de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV en RTIV) van toepassing;
- Servatius houdt zich aan de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties;
- Opgelegde normen vanuit het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW;
- Prestatieafspraken gemeenten Maastricht;
- Prestatieafspraken gemeente Eijsden-Margraten;
- Overige wet- en regelgeving van toepassing op de bedrijfsvoering zoals de WNT, CAO Woon- diensten, Wet op de ondernemingsraden (WOR), huurrecht, Wet Overleg Huurder Verhuurder (WOHV), et cetera.

## Intern toezichtkader

- Statuten van Servatius
- Reglement raad van commissarissen, procuratie- reglement en het bestuursreglement dat verdere uitwerking geeft aan hetgeen bepaald in de statuten
- Profielschets raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie, remuneratiecommissie en vastgoedcommissie
- Ondernemingsplan
- Portefeuilleplan
- Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie Servaassleutel
- Klokkenluidersregeling
- Integriteits- en gedragscode
- Klachtenreglement
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Treasurystatuut
- Verbindingsstatuut
- Investeringsstatuut (incl. fasedocumenten)
- Inkoopbeleid
- Meerjarenbegroting
- Risicoregister
- Managementletters en accountantsverslagen
- Huurbeleid
- Sociaal beleid
- Doelgroepenbeleid



vóór de renovatie

A



### Renovatie Mariaberg fase 2

Renovatie en verduurzaming van 115 eengezinswoningen in Blauwdorp. Door het grote aantal verschillende type woningen (26) is de voorbereidingstijd langer dan gebruikelijk. Door een gedegen onderzoek aan de voorkant te doen naar de staat van de woningen, komen we tijdens de uitvoering niet voor verrassingen te staan en kunnen we de overlast voor de bewoners beperken. Met de voorbereide aanpak wensen we enerzijds bouw- technische aspecten aan te pakken en anderzijds het energielabel

van de woningen van een gemiddeld E label te verbeteren naar een gemiddeld A label. Hiermee worden niet alleen de energielasten verlaagd, maar zullen de huurders ook meer comfort ervaren. Start uitvoering is gepland voor begin maart 2021.

### Toetsingskader

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 vigerende ondernemingsplan. In dit kader worden de belangrijkste (strategische) ambities en doelstellingen vastgelegd, inclusief bijbehorende normen en daaraan verbonden kritische prestatie indicatoren (KPI's). Door op deze manier te werken, geeft het toetsingskader aan wanneer een besluit wel of niet moeten worden vastgesteld en/of goedgekeurd.

### 6.1.3 Commissies

De RvC kent een remuneratiecommissie, een vastgoedcommissie en een auditcommissie. Deze commissies zijn ingesteld om de besluitvorming voor de RvC voor te bereiden en de RvC te adviseren.

**Remuneratiecommissie** adviseert de raad over voorstellen betreffende:

- selectie en benoeming van de leden van de RvC en de directeur-bestuurder;
- beoordeling van de directeur-bestuurder;
- bezoldiging van de directeur-bestuurder;
- vergoeding van de leden van de raad en zijn voorzitter.

**Vastgoedcommissie** adviseert de raad over voorstellen betreffende:

- voorgenomen investeringsbeslissingen, zoals investeringen in vastgoed en de ontwikkeling van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten;
- voorgenomen vervreemding van onroerende zaken en aanhorigheden;
- de kwaliteit van de projectplannen en rekenmodellen;
- processen aangaande vastgoedontwikkeling, -sturing, projectontwikkeling en projectmanagement;
- beheersing van risico's op politiek, bestuurlijk, maatschappelijk, ruimtelijk, technisch, financieel en economisch terrein, mede in relatie tot de ontwikkelingen op de woningmarkt.



### Caberg

In de wijk Caberg Zuid Oost gaan we 85 nieuwbouwwoningen bouwen (50 woningen voor eigen portefeuille en verkoop van een perceel voor verkoop aan derden ten behoeve van 35 woningen). De sloop van 110 bestaande woningen is gestart en wordt volgend jaar afgerond. Hiermee wordt er invulling gegeven aan de transformatie opgave van eengezinswoningen naar lift ontsloten appartementen.



**Auditcommissie** adviseert de raad over aangelegenheden die betrekking hebben op:

- werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- financiële informatieverstopping;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien aan de orde, de voordracht tot benoeming van de externe accountant;
- relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- financiering van de corporatie;
- de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de raad;
- het (tezamen met de externe accountant) adviseren van het bestuur bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van externe accountants.

### 6.1.4 Governancecode & Governance

#### Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de 'Governancecode Woningcorporaties', welke herzien is in 2020. De code geldt voor leden van Aedes en voor leden van de VTW en is niet vrijblijvend. De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. De RvC van Servatius onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden. De RvC voldoet aan alle eisen en aanbevelingen.

#### Governance

De onderwerpen waar de RvC op het gebied van Governance specifiek aandacht aan heeft gegeven in 2020 worden benoemd in paragraaf 6.2.1.



#### Sloop Mariaberg

Om plaats te maken voor de nieuwbouwappartementen, een nieuw buurtpark en de fietsverbinding 'de Blauwe Loper' worden in twee fases totaal 138 woningen gesloopt. In fase 1 worden 100 woningen gesloopt. In fase 2, 38 woningen.

In het najaar zal gestart worden met de bouw van 95 van de in totaal 137 nieuwbouwappartementen. Hiermee wordt er bijgedragen aan de transformatieopgave van eengezinswoningen naar lift ontsloten appartementen, mede voor senioren.

## 6.2 Verslag vanuit toezichhoudende rol

### 6.2.1 Toezicht op de strategie

De maatschappelijke doelen van Servatius worden in samenspraak met bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden gesteld. De RvC heeft een toezichhoudende 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.

#### RvC agenda 2020

De RvC heeft in het afgelopen jaar zevenmaal vergaderd, inclusief twee themabijeenkomsten. De volgende onderwerpen zijn besproken:

#### Governance:

- Risicomangement
- Diverse managementrapportages
- Jaarlijkse update procuratiereglement
- Diversen Aw en WSW (verbindingen-onderzoek, toezichtbrief 2020, nieuwe normen toezicht, borgingsplafond en borgbaarheid)
- Herinrichting kantoor Servatius
- Rendementseisen collega-corporaties
- Governance verslag 2019
- Governance agenda 2020
- Vereenvoudiging bestuursmodel PIM-Zuid BV
- Aedes Benchmark 2019 en 2020
- Diverse bestuursbrieven: hierin deelt de bestuurder onderwerpen die niet op de agenda staan maar hem wel bezighouden. Deze brief vormt de onderlegger voor het goede gesprek.
- Herbenoeming RvC leden Peter Sampers en Harry Salemink
- Nevenfunctie directeur-bestuurder
- Actualiseren investeringsstatuut
- Woningbehoefte- en woningmarktonderzoek 2021-2025 Gemeente Maastricht
- Bezoldiging 2020 RvC leden
- Mogelijke herbenoeming PwC

#### Maatschappelijk presteren

- Wijkvisies (themasessie)
- Resultaten Aedesbenchmark 2019 (themasessie)
- Woonruimteverdeling (themasessie)
- Bod (prestatieafspraken) Maastricht en Eijsden-Margraten
- Prestatieafspraken 2020 gemeente Maastricht en gemeente Eijsden-Margraten 2020
- Visitatie (slotbijeenkomst)

#### Vastgoed (beleid)

- Stand van zaken vervanging Agpo Ferolli verwarmingsketels
- Terugkoop & verkoop Slimmer kopen woningen
- Omzetten Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) 2018 naar RVV 2020
- Aanpassing prognose 2020 nieuwbouw, sloop, renovatie- en verduurzamingsprojecten
- Sloopmoment in relatie tot de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV)
- Generieke notitie start ontwikkeling renovatie- en verduurzamingsprojecten 2021-2024

---

### Vastgoed (projecten)

- Start onderhandeling aankoop 20 sociale huurappartementen Bauduinstraat/Wittevrouwenveld/Maastricht
- Initiatieffase/haalbaarheid gebied driehoek en kam Wittevrouwenveld/Maastricht
- Afwijking inkoopbeleid selectie bouwteampartner nieuwbouwproject Askalonstraat/Limmel/Maastricht
- Evaluatie renovatie & verduurzaming Oosterweertlaan/Heugem/Maastricht
- Aanbesteding & Start uitvoering Opalinestraat Pottenberg/Maastricht
- Verbouwing eigen kantoor Wim Duisenbergplantsoen/Maastricht
- Start haalbaarheid & uitvoering Pieterke (uitbreiding zorgcapaciteit)/Eijsden-Margraten
- Evaluatie renovatie & verduurzaming van
  - Burgemeestersbuurt/Wittevrouwenveld/Maastricht
  - Servaasbolwerk/centrum Maastricht
  - Gerard van Wermweg/Mariaberg/Maastricht
  - Old Hickoryplein (zuidwand)/Wyckerpoort/Maastricht
  - flat Mercatorplein/Brusselsepoort/Maastricht
  - woningen Sint Maartenspoort/Maastricht
- Evaluatie nieuwbouw 17 appartementen Korenbloem Veldje/Eijsden-Margraten
- Start onderhandeling aankoop 28 appartementen Hoolhoes/Limmel/Maastricht
- Start ontwikkeling sloop-nieuwbouw kop Balijeweg/Limmel/Maastricht
- Verkoop pand Klein Ryckholt/Eijsden-Margraten
- Voorbereiding en start ontwikkeling renovatie & verduurzaming flats Velia- en Palatijnhof/Daalhof/Maastricht (inclusief een bezoek aan deze flats tijdens een themasessie. Ter plekke is de RvC ook in gesprek gegaan met een afvaardiging van de bewoners)
- Selectie ontwikkelaar terrein Il Fiore Heugemerveld-Céramique/Maastricht
- Start ontwikkeling sloop-nieuwbouw-verkoop woningen Tillystraat/Wittevrouwenveld/Maastricht
- Vernieuwen huurcontract Lenculenhof/Envida centrum-Maastricht

---

### Financiën

- Jaarverslag en jaarrekeningen 2019
- Accountantsverslag 2019
- Controleplan 2020
- Opvolging managementletter 2019
- Managementletter 2020
- Meerjarenbegroting 2021-2025
- Financiële afwikkeling werkzaamheden PwC 2019
- Rapportage internal auditor
- Privacy compliance
- (Her)benoeming accountant 2021
- Aanpassingen procuratie 2020
- Controleverklaring PwC 2020
- Herziening eigen normen & signaleringswaarden Aw/WSW

---

### Overige

- Strategische personeelsplanning (themasessie)
  - Ambitie informatie & automatisering (themasessie)
- 



### Stakeholdersdialoog

De RvC heeft geregeld contact met het management, de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad. Om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in het werkveld heeft de RvC in 2020, tijdens een projectbezoek, ook gesproken met bewoners. Gesprekken met andere belanghebbenden hebben in 2020, wegens COVID-19, slechts beperkt (digitaal) plaatsgevonden.

### Overleg met Servaassleutel

In 2020 heeft de directeur-bestuurder de RvC meerdere malen geïnformeerd over de doorontwikkeling van huurdersvereniging Servaassleutel. Tijdens het jaarlijks overleg tussen de huurdersvereniging en de RvC, dat dit jaar vanwege COVID-19 enkel heeft plaatsgevonden tussen de voorzitter van het bestuur van Servaassleutel en commissaris Tanya van Dijk, zijn de bezetting en ontwikkeling van het bestuur ook onderwerp van gesprek geweest.

RvC lid Peter Sampers heeft in 2020 een bijeenkomst van de ledenraad bijgewoond en uitleg gegeven over de rol en de functie van de RvC bij Servatius.

### Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft in 2020 twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad. Met de (oude) OR zijn de volgende punten in een prettige sfeer besproken:

- Strategische personeelsplanning (SPP)
- Nieuw functiehuis
- Uitbesteden VvE
- Structuuroptimalisatie organisatie
- Overschrijding onderhoudsbudget
- Visitatie: afstand tussen RvC & bestuurder

In juni 2020 heeft de RvC kennisgemaakt met de nieuwe ondernemingsraad.

### Samenwerkingsverbanden & verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. In 2020 heeft de raad ingestemd met een vereenvoudiging van het bestuursmodel van PIM-Zuid BV. De voorgestelde structuurwijziging heeft als doel de aansturing te vereenvoudigen en brengt geen significante wijziging van kosten, opbrengsten en risico's met zich mee. De RvC heeft verzocht voor een vervangingsregeling voor de bestuurder van PIM, deze is inmiddels voorhanden.

Verder hebben zich in 2020 geen wijzigingen voorgedaan in de structuur van verbindingen of het toezicht hierop.



### Renovatie Mercatorplein

Renovatie en verduurzaming van een galerijcomplex nabij winkelcentrum Brusselse Poort bestaande uit 71 appartementen in twee typen en een drietal bedrijfsruimtes op de eerste verdieping. Het project is mede door de hoge leeftijd van de bewoners (gemiddeld 78 jaar) een ingrijpend en arbeidsintensief traject geweest. Zowel in de voorfase als tijdens de uitvoering is er veel aandacht geschonken aan de individuele wensen/vragen van de bewoners.

Na de verduurzaming hebben deze woningen met een oorspronkelijk gemiddeld F label, een A label behaald. Hiermee zijn niet alleen de energielasten voor de huurders teruggebracht, maar is ook het wooncomfort verbeterd.

## 6.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

### Begroting

In november 2020 heeft de RvC de begroting 2021-2025 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.

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 (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting/ ATAD) stijgen veel harder dan de huuropbrengsten. Dit geldt voor de gehele corporatiesector. De raad zal de ontwikkelingen rondom Opgaven & Middelen met aandacht blijven volgen.

### Periode-rapportages

De RvC heeft onder andere aan de hand van drie perioderapportages toezicht gehouden op de realisatie van de begroting van 2020. In deze rapportages wordt ook de voortgang van de strategische, tactische en operationele doelstellingen omschreven, zowel op het financiële als niet-financiële vlak. Zo heeft de RvC vragen gesteld over het ziekteverzuim, de huurachterstand, de klanttevredenheid, de impact van COVID-19 voor Servatius, het rapport Opgaven & middelen en de gevolgen voor Servatius en de sector, de realisatie van het onderhoudsplan/budget, het studentenbeheer en de realisatie van de investeringsopgave.

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

### Auditcommissie

De Auditcommissie is een adviescommissie voor de RvC. In 2020 bestond de commissie uit de heer Peter Sampers (voorzitter) en mevrouw Lettie van Atteveld.

De commissie wordt bijgestaan door de internal auditor. De directeur-bestuurder, de directeur financiën en de accountant (op afroep) waren aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten en onderwerpen te bespreken.

De commissie is in 2020 drie keer bij elkaar geweest. De onderwerpen die door de commissie zijn besproken staan vermeld onder het kopje 'Financiën' in paragraaf 6.2.1. Aangaande deze onderwerpen heeft de commissie een advies uitgebracht aan de RvC.

De commissie heeft bij de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde financiële prestaties en de risico's.



Vanaf januari werken we met IRIS en UNEXUS om onze dienstverlening nog verder te verbeteren. IRIS is een systeem waarin we alle contacten met huurders kunnen vastleggen, zodat elke collega kan nakijken wat er speelt bij een betreffende huurder. Unexus is een systeem voor onze telefonie, waarmee het beantwoorden van telefoongesprekken beter is geregeld. Intern kunnen we direct zien of een collega beschikbaar is. Belt een huurder direct naar een collega die de telefoon niet kan beantwoorden, dan vangt onze Klantenservice dit gesprek op.

## 6.2.3 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Servatius zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Centraal hierin staat de opgave 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 het maatschappelijke rendement.

De maatschappelijke prestaties worden met de voltallige raad besproken en niet voorbereid in één van de commissies. Het betreft hier immers de kernactiviteiten van Servatius. De in dit kader in 2020 besproken onderwerpen staan weergegeven in paragraaf 6.2.1. onder het kopje maatschappelijk presteren.

### Vastgoedcommissie

Vastgoed gerelateerde onderwerpen worden voorbereid in de vastgoedcommissie. De vastgoedcommissie geeft advies aan de RvC. In 2020 bestond de commissie uit mevrouw Tanya van Dijk (voorzitter) en de heer Harry Saleminck.

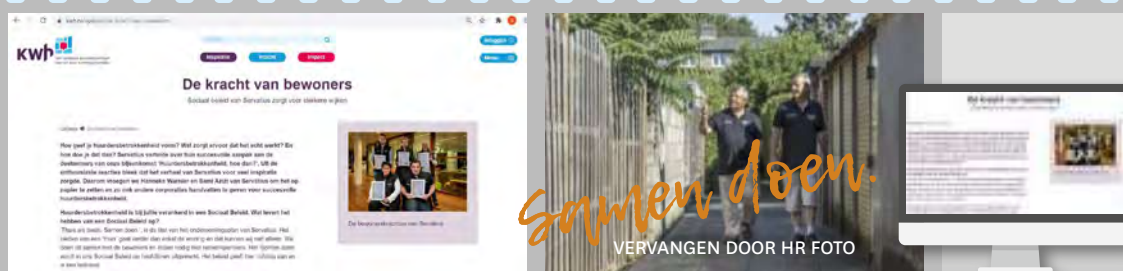
De commissie is in 2020 zes keer bij elkaar geweest voor overleg. De commissie heeft advies uitgebracht over de onderwerpen die in paragraaf 6.2.1. onder het kopje Vastgoed (projecten) staan vermeld.

## 6.2.4 Toezicht op risicobeheersing

Risico's en het effect daarvan op Servatius, waren ook in 2020 weer 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 en wordt nog steeds verder ontwikkeld en geprofessionaliseerd.

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 de internal auditor en de (externe) accountant en kennis te nemen van hun documenten. Ook in de periodieke rapportages, die 3 keer per jaar met de raad worden besproken, worden de strategische risico's beschreven en is een risicoparagraaf opgenomen.



Artikel op de website van KWH: De kracht van bewoners. Hoe geef je huurdersbetrokkenheid vorm? Wat zorgt ervoor dat het echt werkt? En hoe doe je dat dan? Kwaliteitscentrum KWH vroeg Sami en Hanneke om het op papier te zetten en zo ook andere corporaties handvatten te geven voor succesvolle huurdersbetrokkenheid. Onze grootste succesfactor? Het echt 'Samen Doen'!

Het ondernemingsplan van Servatius kent vier randvoorwaarden (netwerkorganisatie – wendbaar, efficiënt en innovatief – continuïteit – good Governance) en vier doelstellingen (service & dienstverlening – woongenot – goede & goedkope woningen – toekomstbestendige woningvoorraad). Voor elk van de randvoorwaarden en doelstellingen zijn de mogelijke risico's in kaart gebracht.

De interne riskmanager (dit is belegd bij een Stafadviseur) voert periodiek (3 keer per jaar) gesprekken met de individuele riskboardleden (= MT-leden), waarna de uitkomsten worden teruggekoppeld aan de volledige riskboard (= het MT en de bestuurder). 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.

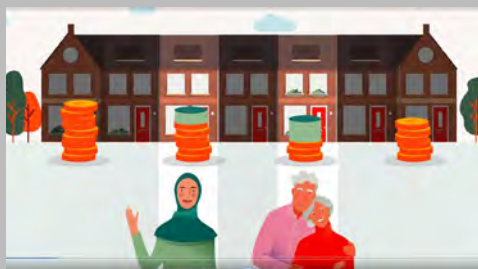
### **Bijzonderheden 2020**

In 2020 heeft Servatius bijzondere aandacht geschonken aan het thema risicobereidheid. Na onderzoek bleek het risicobereidheidsprofiel van Servatius neutraal. Dit is gebaseerd op een defensieve risicofilosofie en een proactieve risicovolwassenheid. Zodra de risicobereidheid verder is uitgewerkt (2021) zal ook het onderwerp risicobewustzijn met het personeel worden besproken. Dit mede omdat de visitatiecommissie heeft aangegeven dat Servatius een risico-averse organisatie is. Vanuit de historie van Servatius is dit verklaarbaar. Als gevolg van de maatwerkperiode met WSW en Aw lag de nadruk op het volgen van de protocollen.

De risicomanager gaat in 2021 het risicomanagementbeleid actualiseren.

## **6.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant**

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Servatius deed in 2020 een beroep op PwC voor onder andere de controle van de jaarrekening en de dVl. De RvC had in 2020 twee keer overleg met de externe accountant, de auditcommissie meerdere keren. Er werd overleg gevoerd over onder andere het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan.



Om onze huurders beter te informeren over het waarom van de jaarlijkse huurverhoging is dit jaar een filmpje gemaakt waarin dit duidelijk wordt toegelicht.

## 6.3 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC wenst zich niet alleen te beperken tot het toezichthouden op het functioneren van het bestuur. Juist in de rol van klankbordgroep wil de RvC waarde toevoegen aan Servatius. De RvC wenst daarbij voldoende afstand te houden en niet 'op de stoel van de bestuurder te gaan zitten'. Wel probeert de RvC via kritische agendering en scherpe reflecties op het gevoerde beleid een waardevol tegengeluid voor de bestuurder te organiseren.

In 2020 zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd. De RvC heeft met een brede afvaardiging van de organisatie gesproken over:

- wijkvisies;
- ambitie informatie & automatisering;
- Aedes benchmark;
- woonruimteverdeling;
- strategische personeelsplanning;
- investeringscasus Veliahof en Palatijnhof.

Verder wordt er voor iedere vergadering van de RvC een bestuursbrief opgesteld. In deze brief geeft de bestuurder een reflectie op zaken die hem bezighouden, buiten de onderwerpen die op de RvC-agenda staan. Hierdoor staat de RvC met bestuur en management regelmatig stil bij relevante onderwerpen die voorbij de 'waan van de dag' gaan en 'het goede gesprek' faciliteren. Dit is een proces waar de RvC veel waarde aan hecht.

## 6.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad dient die zodanig 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. Hiertoe heeft de raad een Remuneratiecommissie ingesteld. In 2020 bestond deze commissie uit de heer Harry Salemink (nieuwe voorzitter), de heer Peter Sampers (aftredend voorzitter) en de heer Harry Loozen. Deze adviescommissie van de RvC voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en is belast met het bezoldigingsbeleid.



Niet alleen in het muzikale landschap zal hij gemist worden, ook bij Servatius. Jarenlang was hij er voor ons, als Bewonerskracht in 'zijn wijk' De Heeg. Hij was de steun en toeverlaat voor Bewonerskrachten en het aanspreekpunt voor een stuk leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Heel veel dank en rust zacht! Wij wensen familie, vrienden en kennissen alle sterkte toe bij het verwerken van dit verlies.

De Maastrichtse zanger en gitarist René Innemees is donderdag 10 december overleden. 'Vaan Eijsde tot de Mookerhei', 'Country Home', The Walkers, René Innemees & The Revival Band, Carboon. Een greep uit liedjes en bands waaraan hij grote bijdragen leverde. Het wegvallen van René laat een leegte achter in het Limburgse muzikale landschap.



### 6.4.1 Remuneratiecommissie

Ook in 2020 is het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeeld door de Remuneratiecommissie waarbij onder andere gebruik is gemaakt van een negental met de directeur-bestuurder afgesproken meetbare doelstellingen (zogenaamde 'SMART-targets'). Daarover heeft in de loop van het jaar tevens tussentijds afstemmingsoverleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden.

In 2020 bestond de Remuneratiecommissie uit drie leden, te weten de heren Peter Sampers, Harry Loozen en Harry Salemink. In 2021 gaat deze commissie weer terug naar twee leden.

De Remuneratiecommissie heeft vastgesteld dat een aantal doelstellingen is behaald en bevestigd daarover tevreden te zijn. Concrete punten waar in 2020 aan gewerkt is hadden onder andere betrekking op:

- De rol van de directeur-bestuurder in het onderhouden van constructieve werkrelaties met de huurders en het bredere maatschappelijke veld, toezichthouders en de interne organisatie;
- Huurderstevredenheid, de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfskosten en de score van Servatius in de Aedes benchmark waarvoor duidelijke verbeteringen worden nagestreefd;
- Management development en de ontwikkeling van een opvolgingsplan;
- De voorbereiding op de visitatie door Cognitum;
- Strategische ontwikkelingen en de lange-termijn doelstellingen voor Servatius.

Waardering werd uitgesproken voor de nuchtere aanpak, betrokkenheid en inzet van de directeur-bestuurder. De beloning voor de directeur-bestuurder werd vastgesteld in overeenstemming met de voor hem van toepassing zijnde overgangsregeling in het kader van de Wet Normering Topinkomens.

### 6.4.2 Beloningskader & beloning

De hoofdlijnen van de rechtspositie en verdiensten van de directeur-bestuurder zijn niet gewijzigd en luiden als volgt:

- De Wet normering topinkomens (WNT) is leidend bij de bezoldiging;
- Er is alleen sprake van een vaste beloning;
- De pensioenopbouw is op basis van de pensioenregeling woningcorporaties. De pensioenkosten worden gefinancierd door een gedeelde premie werkgever-werknemer;
- De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten.



Pluim voor Servatius van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKWV). We zijn verantwoordelijk voor veilige woningen en wooncomplexen. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen helpt daarbij, want bij woningen met dit keurmerk is de kans op een inbraak twee keer zo klein.

### Honorering bestuur

Over 2020 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

Naam	G.H. Weenink
Bruto jaarloon (vast inkomen en vakantietoeslag)	€ 156.181
Vaste bruto onkostenvergoeding	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	€ 23.709
Compensatiebedrag	€ 11.953
Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	n.v.t.
Verstrekke leningen/voorschotten/garanties	n.v.t.

Het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2020 met € 2.843 overschreden, reden hiervoor is een nabetaling over 2018. Het WNT-maximum 2018 wordt daardoor niet overschreden.

## 6.4.3 Organisatiecultuur en integriteit

De raad hecht 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. Het is van belang om de code levend te houden. De bestuurder en de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. De RvC-leden zijn zich daarvan bewust en ze spreken elkaar daarop aan. Van alle medewerkers van de organisatie wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste organisatiecultuur. Om een beeld te kunnen 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 de jaarlijkse excursie langs het vastgoed.

## 6.5 Over het bestuur

### 6.5.1 Taak en werkwijze

Het bestuur (de directeur-bestuurder) is belast met het besturen van Servatius.

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het realiseren van de doelstellingen;
- de strategie;
- de financiering;
- het beheersen van de risico's;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid voor de deelnemingen van de corporatie
- naleving van alle relevante wet- en regelgeving.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur richt zich bij de invulling van zijn 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. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten van Servatius. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuurs- en in het procuratiereglement.

## 6.5.2 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 de heer Weenink 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. De directeur-bestuurder is een man.

## 6.5.3 Permanente educatie

Vanaf 1 januari 2015 zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastinguren'. In onderstaande tabel staan de behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder.

Naam	Functie	2018	2019	2020	Totaal
G.H. Weenink	Directeur-bestuurder	59,5	55	35	149,5

## 6.5.4 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen Servatius en de bestuurder wordt vermeden. De integriteitcode bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. In 2020 heeft de RvC de directeur-bestuurder toestemming gegeven om een tweetal commissariaten te aanvaarden.

# 6.6 Over de RvC

## 6.6.1 Profielschetsen

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor haar samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van Servatius te overzien. Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie met elkaar kunnen samenwerken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

## 6.6.2 Benoeming

Na het zorgvuldig doorlopen van de vereiste procedure, zijn in 2020 de commissarissen Peter Sampers en Harry Saleminck herbenoemd als RvC lid voor een periode van 4 jaar.

## 6.6.3 Rooster van aftreden & samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna eenmaal een herbenoeming kan volgen voor een volgende periode van maximaal vier jaar. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. Volgens regelgeving moeten de zetels van de RvC verdeeld worden over mannen (maximaal 70%) en vrouwen (minimaal 30%). In 2020 was de verdeling: twee dames en drie heren.

## In 2020 was de RvC als volgt samengesteld:

### **De heer H.M. Loozen**

#### **Functie**

Vanaf 1 april 2018 voorzitter

#### **Deskundigheidsgebied**

Strategie, financiën, bedrijfsvoering en HRM

#### **Beroep**

Directeur/eigenaar van Hoenderstaete B.V. (interim-management & strategische advisering)

#### **Nevenfuncties**

Lid van Raad van Toezicht WoonPartners te Helmond

---

### **Mevrouw A.M.C.W. van Dijk**

#### **Functie**

Lid

#### **Deskundigheidsgebied**

Vastgoed, volkshuisvesting, huurdersbelangen

#### **Beroep**

Adviseur

#### **Nevenfuncties**

Lid van Raad van Commissarissen Stichting Antares Woonservice

---

### **De heer H.E.H.M. Salemink**

#### **Functie**

Lid, vanaf 1 juli 2017 vice-voorzitter

#### **Deskundigheidsgebied**

Vastgoed, vastgoedfinanciering, financiën, bedrijfsvoering en organisatie

#### **Beroep**

Directeur/eigenaar BG3 B.V. en SALBERG Consultants-Huisvestingsadviseurs

#### **Nevenfuncties**

Lid/vicevoorzitter RvC Woningbouwvereniging Woonmeij, Voorzitter/bestuurder Stichting INTO, Interimmanager vastgoed Stichting ORO

---

### **De heer P.A.M. Sampers**

#### **Functie**

Lid

#### **Deskundigheidsgebied**

Financiën, bedrijfsvoering en risicomanagement

#### **Beroep**

Hoogleraar financiële verslaggeving UM en OU, voorzitter van de Raad voor de Jaarverslaggeving

#### **Nevenfuncties**

lid van de Board van de European Financial Reporting Advisory Group (Brussel),

Lid Audit Committee Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (Den Haag).

---

### **Mevrouw A.M.J. van Atteveld**

#### **Functie**

Lid

#### **Deskundigheidsgebied**

Bestuur, financiën, bedrijfsvoering en HR

#### **Beroep**

Commissaris

#### **Nevenfuncties**

Lid raad van commissarissen bij huisartsenzorggroep IZER, lid raad van commissarissen bij woningcorporatie Sité en lid Raad van Toezicht bij onderwijsstichting De Waarden

Het rooster van aftreden is als volgt:

	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per	Herbenoembaar
<b>H.M. Loozen</b> (voorzitter vanaf 01/04/2018)	20/04/2017	n.v.t.	20/04/2021	Ja (tot 20/04/2025)
<b>A.M.C.W. van Dijk</b> (lid)	12/09/2013	12/09/2017	12/09/2021	Nee
<b>H.E.H.M. Salemink</b> (lid)	01/07/2016	01/07/2020	01/07/2024	Nee
<b>P.A.M. Sampers</b> (lid)	01/07/2016	01/07/2020	01/07/2024	Nee
<b>A.M.J. van Atteveld</b> (lid)	02/05/2018	n.v.t.	02/05/2022	Ja (tot 02/05/2026)

### 6.6.4 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 2020 is geen gebruik gemaakt van de ‘Regeling Melding Onregelmatigheden’.

### 6.6.5 Permanente educatie

Leden van de RvC zijn in het kader van permanente educatie (PE) verplicht om punten te behalen. Iedere commissaris diende in 2020 minimaal 5 studie-uren en daarmee 5 PE-punten te behalen. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	Functie	2020
<b>H.M. Loozen</b>	Voorzitter	8
<b>A.M.C.W. van Dijk</b>	Lid	8
<b>P.A.M. Sampers</b>	Lid	8
<b>H.E.H.M. Salemink</b>	Lid	3
<b>A.M.J. Van Atteveld</b>	Lid	17



In Bosscherhoveid onthulden we tijdens de Week van het Huren met de Bewonerscommissie een bijzonder kunstwerk: stalen bloemen om in de bloembak aan de gevel van wooncomplex Bosscherhoveid te plaatsen. De kunstenaar, Aat Remkes, was voorzitter van de Bewonerscommissie. Voor zijn overlijden ontwierp hij de bloemen om het complex nog mooier te maken. “Mooi om te zien dat het er nu ook echt komt te hangen!”, was een veelgehoorde reactie.

Na een ontroerende speech, werden de bloemen bij AZARO-Maastricht kleurrijk beschilderd. Ook werd daar voor alle senioren bewoners (75+ jaar) een lekkere lunch bereid. De lunches werden vervolgens op gepaste afstand bij de voordeur bezorgd. Dit deden de bewonerskrachten, opbouwwerker, wijkverpleegkundige, een medewerker van Sociaal Team Plus en medewerkers van Servatius samen.

## 6.6.6 Zelfevaluatie

Met externe begeleiding heeft de RvC op 9 maart 2020 haar functioneren geëvalueerd. De volgende onderwerpen zijn tijdens deze bijeenkomst onder andere aan de orde gekomen:

- expertisegebieden, samenwerking en taakverdeling binnen de RvC;
- relatie tussen de RvC en de directeur-bestuurder;
- werkafspraken en rolverdeling ten opzichte van de directeur-bestuurder;
- externe positionering van de RvC (maatschappelijk presteren);
- periodieke evaluatie van het toetsingskader;
- interne vervangings- en opvolgingsscenario's op directie/managementniveau;
- relatie met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad;
- rol van de RvC bij regionale samenwerking;
- rol, frequentie, planning en inhoud van (thema-)vergaderingen;
- opleidingsplan RvC;
- honorering RvC.

## 6.6.7 Beloning

De honorering van de RvC in 2020 is gebaseerd op de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW.

Naam	Functie	Bruto vergoeding 2020
<b>H.M. Loozen</b>	Voorzitter	€ 21.800
<b>A.M.C.W. van Dijk</b>	Lid	€ 14.550
<b>P.A.M. Sampers</b>	Lid	€ 14.550
<b>H.E.H.M. Salemink</b>	Lid	€ 14.550
<b>A.M.J. Van Atteveld</b>	Lid	€ 14.550



De bewoners van 75 jaar en ouder die wonen in het Raccordement en 't Verheggenhöfke werden op dag 3 van de Week van het Huren verrast met een lekker lunchpakket met warme soep.  
#SamenDoen #HawPin

Fotografie is in opdracht gemaakt van Servatius, met uitzondering van:

Fotografie kerst Blauwdorp: Petra Debets

Foto René Innemee: De Limburger/Peter Schols

Foto's Bosscherveld Week van het Huren: René Smits

**servatius.**  
**thuis.**

[servatius.nl](https://www.servatius.nl)



**WONINGSTICHTING SERVATIUS  
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2020 - OVERIGE GEGEVENS



## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### FINANCIEEL VERSLAG

#### GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2020	91
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	94
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2020	96
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	98
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	102
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	123
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	126
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	128
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	131
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	155
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2020	165
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	168
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2020	170
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	172
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020	173
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	180
17	Overige informatie	183
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	184

#### OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	199
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	199

**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020**

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)			
Goodwill		36.944		47.499
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.384.817.527		1.230.049.618
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		78.963.745		72.510.998
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.585.958		16.889.716
		<u>1.470.367.230</u>		<u>1.319.450.332</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			1.734.293	879.203
<b>Financiële vaste activa</b>	(4)			
Andere deelnemingen		988.687		328.743
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-		654.444
Latente belastingvordering(en)		15.825.986		13.084.492
Overige vorderingen		827.459		903.369
		<u>17.642.132</u>		<u>14.971.048</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>	(5)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.783.550		3.883.354
Voorraad grond		288.000		267.000
Voorraad onderhoudsmaterialen		182.105		143.976
		<u>2.253.655</u>		<u>4.294.330</u>

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>	(6)				
Huurdebiteuren		733.154		674.340	
Overheid		16.246		26.344	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		111.452		100.959	
Overige vorderingen		1.795.595		1.247.746	
Overlopende activa		103.646		346.549	
			2.760.093		2.395.938
<b>Liquide middelen</b>	(7)		17.862.668		18.774.835

<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>1.512.657.015</u>	<u>1.360.813.185</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>	(8)		1.179.174.789		1.031.107.273
<b>Voorzieningen</b>	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		10.683.976		-	
Overige voorzieningen		686.551		668.543	
			11.370.527		668.543
<b>Langlopende schulden</b>	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		286.386.022		304.320.084	
Overige schulden		103.980		87.941	
			286.490.002		304.408.025
<b>Kortlopende schulden</b>	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		22.934.062		12.332.999	
Schulden aan leveranciers		1.340.236		1.081.758	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.571.371		1.588.132	
Overige schulden		8.433.283		8.351.520	
Overlopende passiva		1.342.745		1.274.935	
			35.621.697		24.629.344
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u>1.512.657.015</u>		<u>1.360.813.185</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	68.032.212	66.154.792
Opbrengsten servicecontracten	(13)	2.851.400	3.169.310
Lasten servicecontracten	(14)	-2.996.773	-3.205.729
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.756.414	-5.812.852
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-22.258.150	-21.062.851
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-10.147.264	-8.458.483
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>29.725.011</b>	<b>30.784.187</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	4.768.538	7.371.197
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-27.036	-29.483
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-2.958.865	-6.201.575
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.782.637</b>	<b>1.140.139</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-19.796.621	-2.222.376
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	146.448.402	146.203.101
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	201.460	663.079
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>126.853.241</b>	<b>144.643.804</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	180.460	290.967
Kosten overige activiteiten	(25)	-275.627	-545.503
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-95.167</b>	<b>-254.536</b>
Overige organisatiekosten	(26)	-1.682.426	-1.650.832
Leefbaarheid	(27)	-1.172.568	-1.158.457
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>155.410.728</b>	<b>173.504.305</b>

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		3.624	631.284
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6.589	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.135.602	-10.287.614
<b>Financiële baten en lasten</b>		<u>-10.125.389</u>	<u>-9.656.330</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		145.285.339	163.847.975
Belastingen	(29)	2.741.494	-1.100.446
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30)	40.683	-12.670
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u>148.067.516</u>	<u>162.734.859</u>

**3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2020**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	68.032		66.410	
Vergoedingen	2.940		2.985	
Overige bedrijfsontvangsten	196		875	
Ontvangen interest	7		-	
Saldo ingaande kasstromen		71.175		70.270
Operationele uitgaven				
Erfpacht	- 19		- 38	
Betalingen aan werknemers	- 6.979		- 7.115	
Onderhoudsuitgaven	- 18.566		- 16.128	
Overige bedrijfsuitgaven	- 12.377		- 12.936	
Betaalde interest	- 10.202		- 10.556	
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	- 5.780		- 4.816	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	- 207		- 254	
Saldo uitgaande kasstromen		- 54.130		- 51.843
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.045		18.427
transporteren		17.045		18.427



## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		17.045		18.427
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.687		6.356	
Verkoopontvangsten grond	1.384		1.179	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.071		7.535
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	- 9.349		- 7.849	
Verbeteruitgaven	- 3.155		- 30.866	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		- 723	
Sloopuitgaven	- 812		- 282	
Investerings overig	- 1.350		- 313	
Externe kosten bij verkoop	- 122		- 247	
Verwerving van materiële vaste activa	-	14.788	-	40.280
FVA				
Ontvangsten verbindingen	80		76	
Ontvangsten overig	43		25	
Uitgaven verbindingen	- 30		- 315	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		93	-	214
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	10.624	-	32.959
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		5.000		15.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	12.333	-	12.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	7.333	-	2.346
		<u>912</u>		<u>12.186</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	18.775		30.961	
Liquide middelen	- 17.863		- 18.775	
Mutatie geldmiddelen	-	<u>912</u>	-	<u>12.186</u>

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

#### **Activiteiten**

Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen verrichten voornamelijk activiteiten uit op het gebied van volkshuisvesting.

#### **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.

#### **Regelgeving**

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

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

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

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

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragraaf.

#### **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 opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

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.

### 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.

### 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.

### **Covid-19**

Sinds maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het Covid-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Hoewel wij een impact verwachten op onze operationele kasstromen, met name door vertraagde ontvangst van huurstromen, heeft zich dat tot op heden niet noemenswaardig voorgedaan. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten betrouwbaar in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Stelselwijziging**

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 zijn enkele presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten en bij deze onderdelen toegelicht. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast.

#### **Verwerking uitgaven na eerste verwerking**

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Servatius in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Servatius verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog als investering. De gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. Het resultaat over 2020 bedraagt € 148.067.516. Indien op de oude grondslag zou zijn verwerkt zou het resultaat € 150.454.712 hebben bedragen.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

## 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 2019').

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.

### 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.



## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

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

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

Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,30%	4,28%	2,00%	2,00%	2,00%

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	Parameters 2020				
Instandhoudingsonderhoud per vhe:					
EGW	€ 1.689			(2019: € 1.602)	
MGW	€ 1.407			(2019: € 1.301)	
Studenteneenheid	€ 564			(2019: € 369)	
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt			(2019: € 1.054)	
Mutatieonderhoud per vhe:					
EGW	€ 0			(2019: € 0)	
MGW	€ 0			(2019: € 0)	
Studenteneenheid	€ 0			(2019: € 0)	
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt			(2019: € 0)	
Beheerkosten per vhe:					
EGW	€ 458			(2019: € 447)	
MGW	€ 450			(2019: € 439)	
Studenteneenheid	€ 423			(2019: € 413)	
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt			(2019: € 405)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2020 (COELO-lijst)		Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%			(2019: 0,12%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%			(2019: 0,561%)	
Huurderving (% van de huursom)	1,00%			(2019: 1,0%)	
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,35%			(2019: 8,39%)	
Mutatiekans bij uitponden	9,35%			(2019: 8,32%)	
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden			(2019: 0 maanden)	
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden			(2019: 3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,00%			(2019: 1,40%)	
Disconteringsvoet doorexpluiten	6,28%			(2019: 6,52%)	
Disconteringsvoet uitponden	6,80%			(2019: 6,84%)	
Exit yield doorexpluiten netto	5,99%			(2019: 6,55%)	
Exit yield uitponden netto	5,16%			(2019: 5,80%)	
		<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024 e.v.</u>
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 494 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,00% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### *Parameters parkeerplaatsen*

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 81	(2019: € 52)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 81	(2019: € 122)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28	(2019: € 27)
Beheerkosten - garagebox	€ 39	(2019: € 38)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2020 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2019: 0,24%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,64%	(2019: 7,39%)
Disconteringsvoet uitponden	8,59%	(2019: 8,00%)
Exit yield doorexpluiten netto	8,34%	(2019: 8,32%)
Exit yield uitponden netto	8,96%	(2019: 7,29%)

### *Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,16	(2019: € 7,56)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,66	(2019: € 9,40)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 9,98	(2019: € 11,40)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	(2019: 3,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	(2019: 2,00%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2020 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2019: 0,13%)
Disconteringsvoet:	6,57%	(2019: 6,97%)
Exit yield:	8,27%	(2019: 9,40%)

### *Parameters intramuraal zorgvastgoed*

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	nvt	(2019: € 11,74)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	nvt	(2019: € 11,40)
Beheerkosten (% van de markthuur)	nvt	(2019: 2,00%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	nvt	(2019: 0,13%)
Disconteringsvoet:	nvt	(2019: 6,38%)
Exit yield:	nvt	(2019: 7,58%)

***Achterstallig onderhoud***

Voor de sloopcomplexen is achterstallig onderhoud ingerekend indien dit is opgenomen in de meerjarenprognose. Het uitgangspunt voor dit achterstallig onderhoud is dat de technische staat van de woning weer voldoende op niveau is om de woning door te exploiteren. Aan de hand van ervaringscijfers van 2 referentieprojecten is het achterstallig onderhoud voor de sloopcomplexen vastgesteld.

***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 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen.

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 € 183 - € 1.275. 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 3,75% - 12,65%. 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.	Voor de leegwaardestijging zijn onderstaande percentages toegepast. 7,3%-4,3%-2%-2%-2%. De leegwaarde kent een bandbreedte van € 37.342 - € 346.308 per vhe. Deze parameter is erg afhankelijk van het type product, kenmerken en locatie.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,25% - 9%; gemiddeld 6,79%.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

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 (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). In sommige gevallen is de verkoopmutatiegraad door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexpluiten, omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Bij niet-aangebroken complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.	Bij een mutatiegraad <4% en >15% is taxateur vrij deze indien nodig marktconform aan te passen. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4 - 100 %.
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconform onderhoudskengetallen o.b.v. een VEX typering en staft deze met zijn bevindingen n.a.v. de externe inspectie. Dit wordt afgezet tegen de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in de waardering opgenomen.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van € 353 - € 1.928 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
<b>Tot.</b>	<b>Woningportefeuille</b>	12,89%	6,69%	6,20%	6,77%	5,16%	5,99%	5,16%	13,87%	76,81%	4,81%	21,63
<b>1</b>	<b>Taxateur 1 Colliers</b>	9,48%	6,70%	6,19%	6,78%	5,16%	6,35%	5,15%	8,28%	75,78%	4,91%	20,91
<b>2</b>	<b>Taxateur 2 MVGM</b>	15,06%	6,68%	6,20%	6,76%	5,16%	5,78%	5,16%	18,13%	77,43%	4,75%	22,05

**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. 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 zijn onderstaande percentages toegepast. 0,99%-1,05%-1,19%-1,33%-1,41%. Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 35 - € 183 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 5,86% - 15,28%. 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 5,00 - 8,50 %; gemiddeld 6,57%.
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 - € 13 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 zijn onderstaande percentages toegepast. 0-0-0-0-0 Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 13,5 - € 110. 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 5,5% - 13,5%. 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.	Voor de leegwaardestijging is niet afgeweken van de basisversie. Voor de leegwaarde wel hier laat de waardering een bandbreedte zien van € 520 - € 31.500. Dit is afhankelijk van type product en locatie.
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 6,75% - 14,00%; gemiddeld 8,49%.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Servatius c.q. taxateur niet reëel wordt geacht.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,00% - 39,37%.



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

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconform onderhoudskengetallen o.b.v. een VEX typering en staft deze met zijn bevindingen n.a.v. de externe inspectie. Dit wordt afgezet tegen de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in de waardering opgenomen.	De waarderings laten een bandbreedte zien van € 48 - € 179 voor het instandhoudingsonderhoud.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

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

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

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

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

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

Bij de taxatie van grond en/of opstellen 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'.

***Herwaarderingsreserve***

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

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De gemiddelde streefhuur per eenheid bedraagt € 623 (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde markthuur van € 824 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 2020 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 € 2.477 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde onderhoudskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 1.495 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 2020.

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 2020 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 1.203 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde beheerskosten (inclusief zakelijke lasten) vanuit de marktwaarde bedragen deze € 725 per eenheid.

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

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

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

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

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 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; afwaarding 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 2,33% (2019: 2,37%).

#### ***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 commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

### ***Overige voorraden***

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

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

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

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

## **Vorderingen**

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

## **Liquide middelen**

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

## Eigen vermogen

### *Herwaarderingsreserve*

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

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

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

### **Voorzieningen**

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

Vanwege het langlopende karakter worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 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 beschikingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

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

***Voorziening deelnemingen***

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

***Overige voorzieningen***

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en 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**

Vanaf 1 januari 2008 is Woningstichting Servatius integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien 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 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. Achteraf zal toetsing door de externe onafhankelijke accountant plaatsvinden. 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 bij BNG Bank afgesloten van € 5.000.000. Op de totale leningportefeuille van € 309.320.084, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

Woningstichting Servatius heeft een annuïteitenlening van circa € 327.000 (schuldrest 31 december 2020) met een renteaanpassing om de 10 jaar. De eerstvolgende renteaanpassing is in 2021.

***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 2020 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2020 was het volume aan geborgde financiering circa € 309.320.084. Het borgingsplafond voor 2020 bedroeg € 322.838.000.

Om te waarborgen dat de groep aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 2.500.000. 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 vastgoed en de financieel directeur besproken. 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 2020 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.

### 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 € 309.320.084; de reële waarde inclusief 35bp opslag bedraagt € 486.932.725 en zonder opslag € 517.951.777 (per 31 december 2020).

### Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €) per 31 december 2020

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	-	-	22.900.000	-	22.900.000
2 jaar	-	-	20.000.000	-	20.000.000
3 jaar	-	-	-	-	-
4 jaar	-	-	-	5.000.000	5.000.000
5-jaar	-	-	20.000.000	-	20.000.000
6-10 jaar	5.000.000	-	10.500.000	-	15.500.000
11-15 jaar	5.000.000	10.000.000	-	-	15.000.000
16-20 jaar	40.593.242	-	-	-	40.593.242
>20 jaar	90.000.000	15.000.000	65.326.842	-	170.326.842
<b>Totaal</b>	<b>140.593.242</b>	<b>25.000.000</b>	<b>138.726.842</b>	<b>5.000.000</b>	<b>309.320.084</b>

## 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.

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.

### GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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



***Uitgangspunten***

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

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

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investerings vastgoedbeleggingen (deels)</li> <li>- Voorraad bestemd voor de verkoop</li> <li>- Latentie verkopen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Onderhoudslasten deels (indien boeking op VHE)</li> <li>- Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringkasstromen</li> </ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt)</li> <li>- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud (voor zover niet op VHE geboekt)</li> </ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Servatius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,95% (2019: 94,09%) DAEB en 5,05% (2019: 5,91%) niet-DAEB</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debiteuren</li> <li>- Overige vorderingen en overlopende activa (voor niet specifiek toegerekend)</li> <li>- Schulden aan leveranciers</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva (voor niet specifiek toegerekend)</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige bedrijfsuitgaven</li> </ul>

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Goodwill

*Afschrijvingspercentages*

	%
Goodwill	20

	2020	2019
	€	€
<b>Goodwill</b>		
Verkrijgingsprijs	52.777	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-5.278	-
Boekwaarde per 1 januari	47.499	-
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	-	52.777
Afschrijvingen	-10.555	-5.278
	-10.555	47.499
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-15.833	-5.278
Boekwaarde per 31 december	36.944	47.499

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.230.049.618	1.073.450.335	72.510.998	66.214.361
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	17.587.240	14.034.747	-	18.112
Investerings	380.486	3.557.235	14.047	37.189
Desinvesterings	-3.209.519	-841.904	-	-112.560
Aanpassing marktwaarde	139.567.527	139.322.713	6.880.875	6.880.388
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	442.175	526.492	-442.175	-526.492
Totaal mutaties 2020	154.767.909	156.599.283	6.452.747	6.296.637
Boekwaarde per 31 december	1.384.817.527	1.230.049.618	78.963.745	72.510.998

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.142.448.267 (2019: € 996.175.673)

In 2020 zijn 2 woningen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, tegen een waarde van € 442.175.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn (10.034) woningen en (1.611) niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.485 miljoen.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

**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 commercieel 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 76% van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpondscenario, wat goed is voor 89% 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)

		<b>Totaal</b>			
		<b>BOG, MOG en</b>			
		<b>Woningen</b>	<b>ZOG</b>	<b>Parkeren</b>	<b>Totaal</b>
Scenario	Totale marktwaarde	1.407.087	40.727	15.967	1.463.781
		<b>Disconteringsvoet</b>			
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	6,3%	6,6%	7,6%	6,5%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,8%	-	8,6%	7,0%
Scenario 1: +1% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	7,3%	7,6%	8,6%	7,5%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	7,8%	-	9,6%	8,0%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-130.387	-3.937	-794	-135.118
	Vershil in marktwaarde (%)	-9,3%	-9,6%	-5,0%	-9,2%
Scenario 2: -1% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexpluiten	5,3%	5,6%	6,6%	5,5%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	5,8%	-	7,6%	6,0%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	232.078	4.498	933	237.509
	Vershil in marktwaarde (%)	16,5%	10,9%	5,8%	16,2%
		<b>Markthuur</b>			
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	823,72	2.953,10	65,22	736,71
Scenario 3: +5% markthuur	Gemiddelde markthuur	864,88	3.100,81	68,48	773,53
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	7.487	1.827	139	9.454
	Vershil in marktwaarde (%)	0,5%	4,4%	0,9%	0,6%
Scenario 4: -5% markthuur	Gemiddelde markthuur	782,51	2.805,50	61,96	699,86
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-5.327	-1.826	-113	-7.266
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,4%	-4,4%	-0,7%	-0,5%
		<b>Mutatiegraad</b>			
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	9,3%	-	10,3%	9,4%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	9,3%	-	10,3%	9,4%
Scenario 5: +10% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	10,3%	-	11,4%	10,4%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	10,3%	-	11,4%	10,4%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	21.059	-	112	21.171
	Vershil in marktwaarde (%)	1,5%	-	0,7%	1,4%
Scenario 6: -10% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten	8,4%	-	9,3%	8,5%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	8,4%	-	9,3%	8,5%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-23.368	-	-122	-23.490
	Vershil in marktwaarde (%)	-1,7%	-	-0,8%	-1,6%
		<b>Leegwaarde</b>			
Basis	Gemiddelde leegwaarde	187.328	260.908	13.320	164.442
Scenario 7: +5% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	196.694	-	13.986	172.572
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	42.792	-	462	43.254
	Vershil in marktwaarde (%)	3,0%	-	2,9%	3,0%
Scenario 8: -5% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	177.961	260.908	12.654	156.312
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-41.114	-	-432	-41.546
	Vershil in marktwaarde (%)	-2,9%	-	-2,7%	-2,8%

## Woningstichting Servatius te Maastricht

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleg- gingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
<b>Startstand</b>	<b>Marktw waarde verhuurde staat per 31/12/2019</b>	€ <b>1.302.561</b>	€		
Mutatie bezit	181 w oningen zijn gesloopt, 3 eenheden zijn verkocht, 84 nieuw bouw w oningen in exploitatie genomen		9.449	0,7%	0,7%
Objectgegevens	De gemiddelde contractuur van w oningen is gestegen van 540,06 naar 561,88 (+4,04%). De gemiddelde maximale huur van w oningen is gestegen van 734,47 naar 761,70 (+3,71%). Het aantal leegstaande w oningen is gestegen van 174 naar 215. Daartegenover staat dat de gemiddelde WOZ-w aarde van w oningen is gestegen van 126.067 naar 135.410 (+7,41%); hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen.		31.835	2,4%	3,2%
Methodisch/Validatie	In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindw aarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktw aarde. Daarnaast is het renovatiejaar toegevoegd aan de objectgegevens, dit leidt tot gunstigere marktw aardeparameters daarmee een positief effect op de marktw aarde.		-15.654	-1,2%	2,0%
Marktontw ikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde mutatiekans doorexpluiten van w oningen is gestegen van 7,85% naar 9,39%. De gemiddelde mutatiekans uitpenden van w oningen is gestegen van 7,39% naar 9,39%. De gemiddelde markthuur van w oningen is, als gevolg van marktontw ikkelingen, gestegen van 781,31 naar 824,82 (+5,57%). De gemiddelde leegw aarde van w oningen is gestegen van 168.027 naar 187.373 (+11,51%).		129.802	10,0%	11,9%
Marktontw ikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van w oningen is gedaald van 6,52% naar 6,28% (-0,24 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitpenden van w oningen is gedaald van 6,88% naar 6,8% (-0,08 procentpunt). De gemiddelde exit yield van BOG, MOG en ZOG is gedaald van 8,48% naar 8,27% (-0,21 procentpunt).		5.788	0,4%	12,4%
<b>Eindstand</b>	<b>Marktw aarde verhuurde staat per 31/12/2020</b>	<b>1.463.781</b>			
	Vershil w aarde 2020 - 2019	<u>161.220</u>	<u>161.220</u>		

### Verzekering & zekerheden

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

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

### Beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Servatius en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Servatius.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

	2020	2019
Streefhuur	€ 623	€ 641
Onderhoudsnorm	€ 2.477	€ 2.373
Beheerlasten	€ 1.203	€ 1.166
Discontovoet	6,28%	6,41%

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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

**Beleidswaarde**

	2020	%	2019	%
	€		€	
<b>DAEB-vastgoed in exploitatie</b>				
Marktwaarde per 31 december	<u>1.384.817.527</u>	100,00%	<u>1.230.049.618</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-123.593.203	8,92%	-107.160.833	8,71%
Betaalbaarheid (huren)	-348.829.089	25,19%	-275.715.343	22,41%
Kwaliteit (onderhoud)	-267.575.180	19,32%	-248.792.403	20,23%
Beheer (beheerkosten)	-136.101.240	9,83%	-120.745.231	9,82%
Subtotaal	<u>-876.098.712</u>	<u>63,26%</u>	<u>-752.413.810</u>	<u>61,17%</u>
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	<u>508.718.815</u>	<u>36,74%</u>	<u>477.635.808</u>	<u>38,83%</u>
<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>				
Marktwaarde per 31 december	<u>78.963.745</u>	100,00%	<u>72.510.998</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1.293.178	1,64%	-1.281.802	1,77%
Betaalbaarheid (huren)	-4.411.335	5,59%	-6.299.809	8,69%
Kwaliteit (onderhoud)	-8.236.990	10,43%	-7.287.240	10,05%
Beheer (beheerkosten)	-4.936.299	6,25%	-4.075.689	5,62%
Subtotaal	<u>-18.877.802</u>	<u>23,91%</u>	<u>-18.944.540</u>	<u>26,13%</u>
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	<u>60.085.943</u>	<u>76,09%</u>	<u>53.566.458</u>	<u>73,87%</u>
Totaal beleidswaarde per 31 december	<u>568.804.758</u>	<u>38,86%</u>	<u>531.202.266</u>	<u>40,78%</u>

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

**Overzicht gevoeligheidsanalyse beleidswaarde woningportefeuille.**

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde [1]	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur	€ 623	+/+ 5 %	€ 42.093	8,23%
Streefhuur	€ 623	-/- 5 %	-€ 55.842	-10,91%
Onderhoud	€ 2.477	+/+ 10 %	-€ 69.487	-13,58%
Onderhoud	€ 2.477	-/- 10 %	€ 69.487	13,58%
Beheer	€ 1.230	+/+ 10 %	-€ 33.238	-6,50%
Beheer	€ 1.230	-/- 10 %	€ 33.238	6,50%

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



**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	16.889.716	9.310.384
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-17.587.240	-14.052.859
Investeringsen	13.527.087	36.153.563
Desinvesteringen	-366.000	-
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-6.256.606	-15.126.622
Afboeking niet gerealiseerde projecten	-	7.864
Overige waardeverminderingen	379.001	597.386
Totaal mutaties 2020	-10.303.758	7.579.332
Boekwaarde per 31 december	6.585.958	16.889.716

**3. Materiële vaste activa**

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

Aanschaffingswaarde	11.344.920	11.032.065
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.465.717	-9.932.566
Boekwaarde per 1 januari	879.203	1.099.499
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	1.349.857	312.855
Desinvesteringen	-8.437.466	-
Afschrijving desinvesteringen	8.437.466	-
Afschrijvingen	-494.767	-533.151
	855.090	-220.296
Aanschaffingswaarde	4.257.311	11.344.920
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.523.018	-10.465.717
Boekwaarde per 31 december	1.734.293	879.203

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	638.533	1
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	244.169	183.007
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	105.985	145.735
	<u>988.687</u>	<u>328.743</u>

	2020	2019
	€	€

*Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.*

Stand per 1 januari	1	1
Investerings	698.852	237.218
Waardeverminderingen	-12.250	-237.218
Aandeel in het resultaat	-48.070	-
Stand per 31 december	<u>638.533</u>	<u>1</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 2019 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 over het boekjaar 2020 bedraagt € 96.141 negatief en het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 1.277.065 positief. Van het resultaat over het boekjaar vóór de overdracht, is 50% toegerekend als aandeel in het resultaat.

De deelneming is gewaardeerd op nettovermogenswaarde met een minimum van € 1.

In 2020 is de lening u/g aan Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V omgezet in agio. De nominale van deze omgezette lening bedroeg € 1.569.586. Als investering in het verloopoverzicht is de actuele waarde van de omgezette leningen opgenomen, groot € 668.853. Onder de investeringen zit ook nog een separate agiostorting van € 30.000. Totale investering bedraagt derhalve € 698.853.

*Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.*

Stand per 1 januari	183.007	37.380
Aandeel in het resultaat	61.162	145.627
Stand per 31 december	<u>244.169</u>	<u>183.007</u>

Dit betreft een deelneming in Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. te Maastricht. De stichting 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 2020 bedraagt € 222.408 en het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 887.884.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<i>Partners in Maatwerk Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	145.735	143.037
Aandeel in het resultaat	39.842	78.921
	185.577	221.958
Dividend	-79.592	-76.223
Stand per 31 december	105.985	145.735

Dit betreft een deelneming in Partners in Maatwerk Zuid B.V. te Maastricht. De stichting 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 2020 bedraagt € 117.955 en het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 317.955.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-	654.444

*Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.*

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	654.444	-
Lening u/g	-	1.544.874
Investering	-	24.713
Terugname voorziening lening	14.409	-
Omzetting lening in agio	-668.853	-
	-	1.569.587
Voorziening wegens oninbaarheid	-	-915.143
Stand per 31 december	-	654.444

De lening u/g met een nominale waarde van € 1.544.874 is in 2020 voor € 819.224 overgedragen aan B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het meerdere ten opzichte van de boekwaarde van de lening, € 175.084, is als opbrengst verwerkt onder waardeveranderingen overige vordering. Geconsolideerd valt deze opbrengst weg tegen de afboeking van de lening, eveneens voor € 175.084, in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het voor de lening betaalde bedrag van € 819.224 is afgestemd met de Autoriteit Woningcorporaties.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	934.312	2.565.990
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	11.974.000	10.266.000
Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille	4.148	34.156
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	2.913.526	218.346
	<u>15.825.986</u>	<u>13.084.492</u>

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 3.063.696 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 € 84.878.000 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%, kan als volgt worden weergegeven:

<b>Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen</b>	2020
	€
Materiële vaste activa in exploitatie en voorraden	-93.430.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	7.508.000
Sloopwoningen 0 tot en met 5 jaar	1.241.000
Verkopen 0 tot en met 5 jaar	-197.000
Totaal	<u>-84.878.000</u>

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 14.595.591 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

	2020	2019
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	2.565.990	3.006.088
Mutaties boekjaar	-1.631.678	-440.098
Stand per 31 december	<u>934.312</u>	<u>2.565.990</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2021 tot en met 2025 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2020 bedraagt € 7.782.315; de commerciële waarde € 3.999.260. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 3.783.055.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,33%. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25% (2019 in de range van 21,7 - 25%), bedraagt de latentie € 934.312.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie</i>		
Stand per 1 januari	10.266.000	11.122.000
Mutaties boekjaar	1.708.000	-856.000
Stand per 31 december	11.974.000	10.266.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 51.782.000 (2019: € 49.787.000), als gevolg van het verlies geleden in voorgaande jaren, nu het waarschijnlijk is dat er ter hoogte van de gevormde actieve latentie voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren voor de expiratedatum. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,33% (2018: 2,37%) en is gebaseerd op fiscale verliezen welke naar verwachting in de toekomst gecompenseerd kunnen worden. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van gebruik van de verliescompensatie van toepassing is 25% (2019 in de range van 21,7 - 25%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 11.974.000 (2019: € 10.266.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25%, bedraagt per 31 december 2020 € 12.945.500 (2019 € 12.447.000). De gemiddelde looptijd van de latentie bedraagt 2,5 jaar.

De toename van de latente vordering voor verliescompensatie van € 1.708.000 wordt veroorzaakt door een wijziging van het fiscale resultaat 2019 ten opzichte van de in de jaarrekening 2019 bepaalde fiscale resultaat 2019. In de jaarrekening 2019 bedroeg de fiscale winst € 8.713.665; aangepast is het fiscale resultaat omgeslagen naar een verlies van € 7.166.845. Reden voor deze aanpassing is met name dat nu is gebleken dat in de fiscale activastaat en fiscale projecten staat, nog activa uit oude jaren ten onrechte waren opgenomen. Deze activa nu zijn afgeboekt waarbij een reële inschatting is gemaakt of deze afboekingen leiden tot een fiscaal verlies. Daarnaast wordt de mutatie veroorzaakt door het positieve fiscale resultaat over 2020, dat is verrekend met beschikbare verliescompensatie.

### *Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille*

Stand per 1 januari	34.156	56.850
Mutaties boekjaar	-30.008	-22.694
Stand per 31 december	4.148	34.156

Deze latentie is gebaseerd op het verschil fiscale waarde versus commerciële waarde per 31 december 2020 van de leningenportefeuille. De nominale waarde van het verschil tussen de fiscale- en commerciële waarde bedraagt per 31 december 2020 € 16.980. Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,33%. Hierbij is rekening gehouden met het verwachte gemiddelde vennootschapsbelastingtarief van 25% (2019 in de range van 21,7 - 25%). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen, zijnde 2021.

### *Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel*

Stand per 1 januari	218.346	-
Mutaties boekjaar	2.695.180	218.346
Stand per 31 december	2.913.526	218.346

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 € 14.650.146. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,33%. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25% (2019 in de range van 21,7 - 25%), bedraagt de latentie 2.913.526 (2019: € 218.346).

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa	403.034	419.156
Verstrekke leningen in het kader van de startersrenteregeling	379.807	423.523
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	44.618	60.690
	<u>827.459</u>	<u>903.369</u>
	2020	2019
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	419.156	435.278
Afschrijvingen	-16.122	-16.122
Stand per 31 december	<u>403.034</u>	<u>419.156</u>
De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.		
<i>Verstrekke leningen in het kader van de startersrenteregeling</i>		
Stand per 1 januari	423.523	441.168
Mutaties boekjaar	-43.716	-17.645
Stand per 31 december	<u>379.807</u>	<u>423.523</u>
<i>Te verrekenen servicekosten warmtemeters</i>		
Stand per 1 januari	60.690	89.844
Mutaties boekjaar	-16.072	-29.154
Stand per 31 december	<u>44.618</u>	<u>60.690</u>

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

Onder de financiële vaste activa zijn bedragen ter grootte van € 16.122 (Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa) en € 66.852 (Starters Renteregeling) opgenomen met een looptijd korter dan één jaar; in totaal € 82.974.

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

**VLOTTENDE ACTIVA**

**5. Voorraden**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Commerciële posities voor de verkoop	1.783.550	3.883.354

Onder de commerciële posities voor de verkoop zijn commercieel vastgoed en terreinen opgenomen. Betreft geen woningen.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	3.883.354	8.419.512
Mutaties:		
Investering	0	277.264
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	-2.280.264	-5.466.501
Afwaardering lagere marktwaarde	0	-14.481
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>180.460</u>	<u>667.560</u>
Stand per 31 december	<u>1.783.550</u>	<u>3.883.354</u>

**Voorraad grond**

Voorraad grond	<u>288.000</u>	<u>267.000</u>
----------------	----------------	----------------

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Stand per 1 januari	267.000	257.000
Mutaties:		
	<u>21.000</u>	<u>10.000</u>
Stand per 31 december	<u>288.000</u>	<u>267.000</u>

**Voorraad onderhoudsmaterialen**

Onderhoudsmaterialen	<u>182.105</u>	<u>143.976</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.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	733.154	674.341
Vertrokken huurders	1.208.788	1.231.801
	<u>1.941.942</u>	<u>1.906.142</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.208.788	-1.231.802
	<u>733.154</u>	<u>674.340</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.231.802	1.159.337
Dotatie	62.387	85.305
Onttrekking	-85.401	-12.840
Stand per 31 december	<u>1.208.788</u>	<u>1.231.802</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overheid</b>		
Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>16.246</u>	<u>26.344</u>

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

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	<u>111.452</u>	<u>100.959</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

	2020	2019
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	100.959	320.795
Mutaties	10.493	-219.836
Stand per 31 december	<u>111.452</u>	<u>100.959</u>



## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen inzake projecten in ontwikkeling	228.351	-
Overige vorderingen	145.669	406.034
Overige debiteuren	1.229.104	1.837
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	176.400	818.040
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	16.071	21.835
	<u>1.795.595</u>	<u>1.247.746</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overige overlopende activa	<u>103.646</u>	<u>346.549</u>

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

### 7. Liquide middelen

Rabobank	8.946.949	7.757.676
ING Bank N.V.	8.913.735	11.016.976
Kas	1.984	183
	<u>17.862.668</u>	<u>18.774.835</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 176 van dit rapport.

**9. Voorzieningen**

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	10.683.976	-
	<u>10.683.976</u>	<u>-</u>
	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	-	12.940.426
Dotatie	16.940.582	3.879.541
Onttrekking	-6.256.606	-15.126.622
Vrijval	-	-1.693.345
Stand per 31 december	<u>10.683.976</u>	<u>-</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 1,3 jaar.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	318.396	281.346
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	211.519	250.006
Voorziening jubilea personeel	156.636	137.191
	<u>686.551</u>	<u>668.543</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	Stand per 1 januari 2020	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2020
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	281.346	54.912	-5.000	-12.862	318.396
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	250.006	-	-19.950	-18.537	211.519
Voorziening jubilea personeel	137.191	41.213	-21.768	-	156.636
Overige voorzieningen	668.543	96.125	-46.718	-31.399	686.551

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 2020. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is vanaf 2020 contant gemaakt tegen 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 vanaf 2020 contant gemaakt tegen 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 0,6% (2019 : 3%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	309.320.084	22.934.062	45.151.206	241.234.816
Overige schulden	103.980	-	-	103.980
	<u>309.424.064</u>	<u>22.934.062</u>	<u>45.151.206</u>	<u>241.338.796</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2020 (bedragen in €)

Beginsaldo leningen per 01-01-2020	316.653.083
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	-12.332.999
Nieuwe leningen	<u>5.000.000</u>
Subtotaal	-7.332.999
Eindsaldo leningen per 31-12-2020	309.320.084
Afname leningportefeuille	-7.332.999

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	304.320.084	311.653.083
Gemiddelde rente (%)	3,16%	3,22%
Gemiddelde looptijd (jaren)	22	22
Reële waarde Inclusief 35 bp opslag (€)	481.935.613	446.202.858
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	5.000.000	5.000.000
Gemiddelde rente (%)	-0,40%	-0,30%
Gemiddelde looptijd (jaren)	9	10
Reële waarde Inclusief 35 bp opslag (€)	4.997.112	4.998.043

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2020 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99926	10-4-2006	Vast	€ 2.900.000	€ 2.900.000	4,330	12-4-2021	n.v.t.
99934	26-6-2009	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	5,150	26-6-2024	n.v.t.
99943	30-12-2009	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,060	24-5-2021	n.v.t.
99944	30-12-2009	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,200	15-11-2022	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	4,510	15-3-2055	n.v.t.
99947	15-2-2010	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,500	13-2-2060	n.v.t.
99948	12-4-2010	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,490	14-4-2059	n.v.t.
99950	4-7-2011	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	4,270	4-10-2058	n.v.t.
99951	26-9-2011	Vast	€ 10.500.000	€ 10.500.000	4,240	26-9-2028	n.v.t.
99952	1-11-2011	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	3,580	3-11-2031	n.v.t.
99953	15-1-2013	Vast	€ 15.000.000	€ 15.000.000	3,560	15-1-2048	n.v.t.
99955	29-7-2016	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1,210	31-7-2034	n.v.t.
99956	29-7-2016	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,400	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	1,990	17-1-2050	n.v.t.
99959	13-4-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,730	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	2,040	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	1,810	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	1,440	30-7-2053	n.v.t.
99970	30-4-2019	Variabel	€ 5.000.000	€ 5.000.000	-0,402	30-4-2029	30-1-2021
99971	27-11-2020	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	0,480	27-10-2051	n.v.t.
1000231	3-7-1989	Annuïteit	€ 936.305	€ 593.242	2,850	3-7-2039	n.v.t.
1000251	1-4-1991	Annuïteit	€ 453.360	€ 326.842	4,110	1-4-2041	1-4-2021
				<b>€ 309.320.084</b>			

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Leningen o/g	<u>286.386.022</u>	<u>304.320.084</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	316.653.084	314.307.108
Opgenomen gelden	5.000.000	15.000.000
Aflossing	-12.333.000	-12.654.025
Stand per 31 december	309.320.084	316.653.083
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-22.934.062	-12.332.999
Langlopend deel per 31 december	286.386.022	304.320.084

Het aflossingsbestanddeel over 2021 bedraagt € 22.934.062. Voor een bedrag van € 22.900.000 zijn dat eindaflossingen.

### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2020 van de vastrentende leningen bedraagt nominaal 3,16% (2019: 3,22%). In 2020 bedroeg de rente op de variabele leningen negatief 0,40% (2019: 0,30%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt 3,10% (2019: 3,16%) 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 leningen) bedraagt gemiddeld afgerond 22 jaar (2019: afgerond 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. € 309 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 35bp opslag, bedraagt voor 2020 € 486.932.725 (2019: € 451.200.901). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	103.980	87.941

## 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.

### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden/ leningen kredietinstellingen	22.934.062	12.332.999
--	------------	------------

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

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	1.340.236	1.081.758
	<u>1.340.236</u>	<u>1.081.758</u>
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting	1.354.668	1.350.044
Loonheffing	216.703	238.088
	<u>1.571.371</u>	<u>1.588.132</u>
<b>Overige schulden</b>		
Niet vervallen rente leningen	6.010.362	6.082.411
Nog te betalen organisatiekosten	701.295	448.495
Nog te betalen servicekosten	902.229	876.451
Nog te betalen onderhoudslasten	193.109	393.071
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	591.124	483.765
Overige schulden	35.164	67.327
	<u>8.433.283</u>	<u>8.351.520</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiedagen	447.084	398.749
Vooruitontvangen huur	895.661	831.283
Vooruitontvangen vergoeding	-	44.903
	<u>1.342.745</u>	<u>1.274.935</u>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woningstichting Servatius hierdoor obligoverplichting van circa € 11,861 miljoen (2019: € 12,143 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### *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 woningen teruggekocht dan wel is afstand gedaan van het recht op terugkoop. Eind 2020 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 2020 voor N.V. Nationale Borg-Maatschappij € 206.250.

### *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 2025. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- Binnen één jaar circa € 163.000
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 390.000
- Meer dan vijf jaar € 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 163.000 aan minimale leasebetalingen verwerkt.



## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### *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: € 357.110
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 1.249.885;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0.

Ten behoeve van de huur van haar kantoorpand heeft Woningstichting Servatius aan de verhuurder een concerngarantie afgegeven ten bedrage van maximaal € 282.496.

### *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 € 246.350 tot het jaar 2034; € 227.400 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 151.600 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexeringen toegepast.

### *Investeringsverplichtingen*

De investeringsverplichtingen per 31 december 2020 bedragen € 26.965.000 (exclusief btw).

### *Onderhoudsverplichtingen*

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

- Volta: € 1.796.000 (t/m 31-12-2025)
- Feenstra: € 1.749.000 (t/m 31-12-2025)
- Donken: € 149.000 (t/m 31-12-2023)
- Thyssen Krupp: € 228.000 (t/m 31-12-2022)
- ABL: € 30.000 (t/m 31/12/2021)
- Rions: € 110.000 (t/m 30/6/2022)
- 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. Per 31 december 2020 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 14.652.000.
- Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2020 verplichtingen ter grootte van € 1.696.000.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 5.571.000
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 8.187.000
- Meer dan vijf jaar € 6.652.000

*Kredietfaciliteiten*

Woningstichting Servatius heeft een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. ter beschikking, met een limiet van € 2.500.000. In 2020 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

In het kader van de financieringsovereenkomst met betrekking tot de kredietfaciliteit heeft Servatius het creditsaldo (liquide middelen) op haar rekeningen, aangehouden bij ING, verpand aan ING. Dit houdt praktisch gezien in dat, wanneer Servatius tekort schiet jegens ING, ING zich zal verhalen op het creditsaldo en dit in mindering zal laten komen op de uitstaande financiering. Deze situatie kan zich voordoen indien Servatius tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de financieringsovereenkomst, en het krediet door ING wordt opgezegd en opeisbaar is.

10 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

12. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten</i>		
Woongelegenheden	68.437.058	65.955.033
Niet woongelegenheden	1.505.610	1.798.282
	<u>69.942.668</u>	<u>67.753.315</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.775.010	-1.464.145
Huurderving wegens oninbaarheid	-62.387	-85.305
Huurderving wegens verkoop	-73.059	-49.073
	<u>-1.909.456</u>	<u>-1.598.523</u>
Opbrengst vastgoed in exploitatie	<u>68.032.212</u>	<u>66.154.792</u>

De huurderving (exclusief huurderving oninbaarheid) bedraagt 2,64% (2019: 2,23%) van de bruto huur.

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van circa € 2.444.000.  
\* stijging als gevolg van nieuwbouw circa € 528.000.
- daling van de verkopen met circa € 22.000
- daling van de slopen met circa € 280.000
- mutaties (per saldo daling) als gevolg van overige aanpassingen (onder andere wegvallen omzet B.V. en minder opbrengst/extra kosten onderverhuurde verdiepingen kantoorpand) met circa € 792.000.

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

Maastricht	63.610.136	61.896.015
Eijsden-Margraten	4.383.377	4.220.993
Valkenburg	38.699	37.784
	<u>68.032.212</u>	<u>66.154.792</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.631.581	3.844.614
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-94.542	-87.218
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-685.639	-588.086
	<u>2.851.400</u>	<u>3.169.310</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.

	2020	2019
	€	€
<b>14. Lasten servicecontracten</b>		
Servicecontracten	2.996.773	3.205.729

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

**15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Energiekosten leegstand	151.294	152.464
Contributie Aedes	65.909	63.653
Overige kosten	754.543	735.169
Toegerekende organisatiekosten	4.784.668	4.861.566
	<u>5.756.414</u>	<u>5.812.852</u>

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

**Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen en salarissen	5.451.863	5.547.073
Sociale lasten	606.925	662.534
Pensioenlasten	994.453	900.934
Overige personeelskosten	1.183.058	1.592.574
	<u>8.236.299</u>	<u>8.703.115</u>

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 102 werknemers in dienst (2019: 100). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2020 (2019: 0).

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	18	18
Financiën	19	19
Vastgoed	11	7
Klant & Wonen	23	21
Klant & Techniek	30	32
Overige	1	3
	<u>102</u>	<u>100</u>

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Servatius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- \* Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- \* Er is sprake van een middelloonregeling.
- \* 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 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<b>Accountants honoraria</b>		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen (inclusief btw) aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	162.019	116.160
Andere controle werkzaamheden	19.360	21.629
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle werkzaamheden	-	-
	<u>181.379</u>	<u>137.789</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 art. 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 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

### Overheidssubsidies

De stichting heeft in 2020 de volgende overheidssubsidies verwerkt:

Subsidies inzake Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). Merendeels (€ 696K) zijn deze subsidies in mindering gebracht op de hiervoor benodigde investeringen die onder (renovatie) projecten in ontwikkeling zijn verwerkt. Per 31 december is hiervan nog € 176K te vorderen, opgenomen onder de overige vorderingen. In geval dat een (renovatie) project reeds was afgesloten bij de definitieve toekenning van de subsidie, is de ontvangen subsidie in de winst-en verliesrekening verwerkt onder Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (€ 81K).

	2020	2019
	€	€
<b>16. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Klachten- of dagelijks onderhoud	5.014.140	4.411.823
Planmatig onderhoud	8.060.835	7.618.835
Mutatie-onderhoud	5.069.074	4.731.507
Toegerekende organisatiekosten	4.114.101	4.300.686
	<u>22.258.150</u>	<u>21.062.851</u>

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

### 17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	3.655.212	3.504.354
Verzekeringen	402.752	350.718
Erfpacht	35.071	35.071
Verhuurderheffing	6.025.456	4.466.584
Overige kosten	28.773	101.756
	<u>10.147.264</u>	<u>8.458.483</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

Conform de handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties, zijn vanaf 2019 geen indirecte kosten meer toegerekend aan dit onderdeel. De bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de kosten Raad van Commissarissen, is op basis van de handleiding vanaf 2020 verwerkt onder Overige Organisatiekosten; Governance en bestuur.

De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast. Volgens de jaarrekening 2019 bedroegen de kosten € 8.611.380.

	2020	2019
	€	€
<b>Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie	494.767	533.151

### 18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Verkoop huurwoningen	358.600	632.000
Verkoopkosten huurwoningen	-10.570	-12.903
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	4.487.620	6.971.952
Verkoop bedrijfs onroerend goed en MOG	-	120.000
Verkoopkosten voorraden	-67.112	-339.852
	<u>4.768.538</u>	<u>7.371.197</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 3 verkochte eenheden (2019: 5).

### 19. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>27.036</u>	<u>29.483</u>
--------------------------------	---------------	---------------

### 20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	312.601	573.245
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	2.646.264	5.515.770
Boekwaarde verkochte bedrijfs onroerend goed en MOG	-	112.560
	<u>2.958.865</u>	<u>6.201.575</u>

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-16.940.582	-3.879.541
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	-	1.693.345
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	379.001	597.386
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-74.433	-28.492
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-2.896.918	-268.659
Subsidie energieprestatie opgeleverde renovatie projecten	80.820	61.380
Toegerekende organisatiekosten	-344.509	-397.795
	<u>-19.796.621</u>	<u>-2.222.376</u>

#### 22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	6.880.875	6.880.388
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	139.567.527	139.322.713
	<u>146.448.402</u>	<u>146.203.101</u>

	2020	2019
	€	€
<b>23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-	-14.481
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	180.460	667.560
Waardemutatie voorraadpositie grond	21.000	10.000
	<u>201.460</u>	<u>663.079</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>24. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	180.380	290.887
Diverse overige opbrengsten	80	80
	<u>180.460</u>	<u>290.967</u>
<b>25. Kosten overige activiteiten</b>		
Toegerekende organisatieskosten	<u>275.627</u>	<u>545.503</u>
<b>26. Overige organisatiekosten</b>		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	462.784	438.544
Kosten treasury en personeel en organisatie	88.446	65.862
Governance en bestuur	547.267	557.158
Portfolio- en asset management	96.691	80.534
Kosten personeelsvereniging en OR	10.314	5.753
Toegerekende organisatiekosten	476.924	502.981
	<u>1.682.426</u>	<u>1.650.832</u>
<p>In 2020 is de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties en de kosten inzake raad van Commissarissen, verwerkt onder de post Governance en bestuur. In de jaarrekening 2019 stonden deze kosten onder overige directe operationele lastenbezit.</p> <p>De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. Volgens de jaarrekening 2019 bedroegen de kosten € 1.497.485.</p>		
<b>27. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	37.542	140.698
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	847	2.521
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	166.651	119.947
Toegerekende organisatiekosten	967.528	895.291
	<u>1.172.568</u>	<u>1.158.457</u>
<b>28. Financiële baten en lasten</b>		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	3.624	631.284
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.589	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.135.602	-10.287.614
	<u>-10.125.389</u>	<u>-9.656.330</u>



## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.409	-14.409
Waardeverandering overige vorderingen	-230	650.971
Overige waardeveranderingen	-10.555	-5.278
	<u>3.624</u>	<u>631.284</u>
<u>Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</u>		
Voorziening vordering Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	<u>14.409</u>	<u>-14.409</u>
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Terugname voorziening lening u/g Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Maastricht B.V.	-	644.140
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	-230	6.831
	<u>-230</u>	<u>650.971</u>
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	<u>-10.555</u>	<u>-5.278</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentevergoeding bij verkoop	<u>6.589</u>	<u>-</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-79.792	-76.242
Rente leningen o/g	-9.979.591	-10.143.656
Overige rentelasten	-76.219	-67.716
	<u>-10.135.602</u>	<u>-10.287.614</u>

## 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.

Met name ook de wijziging in het fiscale resultaat 2019 van een fiscale winst van € 8.713.665 naar een fiscaal verlies van € 7.166.845 zal nog afgestemd worden met de belastingdienst. Onze verwachting is dat de belastingdienst zal instemmen met de door ons opgenomen afboekingen van fiscale activa, hetgeen de oorzaak is van het gewijzigde resultaat.

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 1,85% (2019: -/0,7%) wordt veroorzaakt doordat er fiscaal, als gevolg van verliesverrekening, geen belastbaar bedrag resteert. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

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

	2020	2019
	€	€
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	2.695.180	218.346
VpB last boekjaar	-4.139.861	-2.166.416
Af: vpb-last door verliesverrekening	4.139.861	2.166.416
Mutatie belastinglatentie verkopen	-1.631.678	-440.098
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	1.708.000	-856.000
Mutatie belastinglatentie leningportefeuille	-30.008	-22.694
	<u>2.741.494</u>	<u>-1.100.446</u>

### BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2020 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen	145.285.339
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.412.377
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	4.678.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-146.448.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-201.460
Mutatie voorziening jubilea personeel	4.977
Afschrijvingen	-1.502.793
Lagere opbrengsten verkopen	-6.215.303
Onderhoudskosten	-6.208.448
Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	<u>-125.531</u>
<i>Saldo waarderingsverschillen</i>	-136.606.517
Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.307.977
<i>Fiscale faciliteiten en uitzonderingen</i>	
Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR	<u>-100.849</u>
Belastbaar bedrag 2020	<u><u>13.885.950</u></u>

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

	2020	2019
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	61.162	145.627
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	39.842	78.921
Resultaat deelneming/waardevermindering deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-60.321	-237.218
	<u>40.683</u>	<u>-12.670</u>

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020**

**11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.384.817.527		1.230.049.618	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.963.745		72.510.998	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.585.958		16.889.716	
		1.470.367.230		1.319.450.332
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.734.293		879.203
<b>Financiële vaste activa (31)</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-		644.140	
Latente belastingvordering(en)	15.825.986		13.084.492	
Overige vorderingen	827.459		903.369	
		16.653.446		14.632.002
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	365.553		2.645.357	
Voorraad grond	288.000		267.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	182.105		143.976	
		835.658		3.056.333

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	733.154		665.218	
Overheid	16.246		26.344	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.428.982		12.411.066	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	111.452		100.959	
Overige vorderingen	1.794.303		1.240.365	
Overlopende activa	103.646		346.549	
		15.187.783		14.790.501
<b>Liquide middelen</b>	(32)	13.320.829		12.217.677

<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>1.518.099.239</u>		<u>1.365.026.048</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	(33)				
Herwaarderingsreserve		1.142.448.267		996.175.673	
Overige reserves		36.726.522		34.931.600	
			1.179.174.789		1.031.107.273
<b>Voorzieningen</b>	(34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		10.683.976		-	
Overige voorzieningen		6.186.520		4.945.185	
			16.870.496		4.945.185
<b>Langlopende schulden</b>					
Schulden aan kredietinstellingen		286.386.022		304.320.084	
Overige schulden		103.980		87.941	
			286.490.002		304.408.025
<b>Kortlopende schulden</b>	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		22.934.062		12.332.999	
Schulden aan leveranciers		1.340.236		1.081.758	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.571.371		1.588.132	
Overige schulden		8.375.538		8.287.741	
Overlopende passiva		1.342.745		1.274.935	
			35.563.952		24.565.565
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u>1.518.099.239</u>		<u>1.365.026.048</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(36)	68.032.212	65.919.405
Opbrengsten servicecontracten	(37)	2.851.400	3.068.988
Lasten servicecontracten	(38)	-2.996.773	-3.105.407
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(39)	-5.756.093	-5.780.350
Lasten onderhoudsactiviteiten	(40)	-22.258.150	-21.017.742
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(41)	-10.140.102	-8.363.923
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>29.732.494</b>	<b>30.720.971</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(42)	4.793.414	1.340.150
Toegerekende organisatiekosten		-27.036	-29.483
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(43)	-2.958.865	-865.649
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.807.513</b>	<b>445.018</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19.796.621	-2.222.376
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		146.448.402	146.203.101
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(44)	21.460	573.079
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>126.673.241</b>	<b>144.553.804</b>
Opbrengsten overige activiteiten	(45)	188.118	298.625
Kosten overige activiteiten		-275.627	-545.503
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-87.509</b>	<b>-246.878</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(46)	<b>-1.679.520</b>	<b>-1.650.622</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-1.172.568</b>	<b>-1.158.457</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>155.273.651</b>	<b>172.663.836</b>



Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		174.854	650.971
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(47)	6.589	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	(48)	-10.105.745	-10.255.482
<b>Financiële baten en lasten</b>		<u>-9.924.302</u>	<u>-9.604.511</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		145.349.349	163.059.325
Belastingen		2.741.494	-1.100.446
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(49)	<u>-23.327</u>	<u>775.980</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>148.067.516</u></u>	<u><u>162.734.859</u></u>

### 13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2020

	2020		2019	
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Operationele Ontvangsten				
Huren	68.022		66.233	
Vergoedingen	2.940		2.885	
Overige Bedrijfsontvangsten	204		920	
Renteontvangsten	7		-	
		71.173		70.038
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-19		-38	
Personeels uitgaven	-6.979		-7.115	
Onderhoudsuitgaven	-18.566		-16.083	
Overige Bedrijfsuitgaven	-12.366		-12.607	
Rente uitgaven	-10.172		-10.524	
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	-5.780		-4.816	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-207		-254	
		-54.089		-51.437
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.084		18.601
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.687		752	
Verkoopontvangsten grond	1.384		556	
		4.071		1.308
Transport		4.071		1.308

	2020		2019	
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Transport		4.071		1.308
<b>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	-9.349		-7.849	
Verbeteruitgaven	-3.155		-30.866	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-723	
Sloopuitgaven	-812		-282	
Investeringen overig	-1.350		-313	
Externe kosten bij verkoop	<u>-97</u>		<u>-51</u>	
		-14.763		-40.084
<b>Financiële Vaste Activa</b>				
Ontvangsten verbindingen	2.019		4.000	
Ontvangsten overig	<u>43</u>		<u>25</u>	
		2.062		4.025
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-8.630</u>		<u>-34.751</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Financiering Ingaande Kasstromen</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		5.000		15.000
<b>Financiering Uitgaande Kasstromen</b>				
Aflossing door WS geborgde leningen	-12.333		-12.654	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	<u>-</u>		<u>-</u>	
		-12.333		-12.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-7.333</u>		<u>2.346</u>
		<u>1.121</u>		<u>-13.804</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Geldmiddelen per 1 januari	12.218		25.889	
Wijziging kort geldmutaties	-18		133	
Liquide middelen per 31 december	<u>-13.321</u>		<u>-12.218</u>	
Mutatie geldmiddelen		<u>1.121</u>		<u>-13.804</u>

**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 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	2020	2019
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	-23.327	775.980
	-23.326	775.981
Onttrekking voorziening deelneming	23.327	-775.980
Stand per 31 december	1	1
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-	644.140
<i>Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.</i>		
	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	644.140	-
Lening u/g	-	1.544.874
Overdacht lening naar BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-644.140	-
	-	1.544.874
Voorziening wegens oninbaarheid	-	-900.734
Stand per 31 december	-	644.140

De lening u/g met een nominale waarde van € 1.544.874 is in 2020 voor € 819.224 overgedragen aan B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het meerdere ten opzichte van de boekwaarde van de lening, € 175.084, is als opbrengst verwerkt onder waardeveranderingen overige vordering. Geconsolideerd valt deze opbrengst weg tegen de afboeking van de lening, eveneens voor € 175.084, in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het voor de lening betaalde bedrag van € 819.224 is afgestemd met de Autoriteit Woningcorporaties.

**VLOTTENDE ACTIVA**

*Servatius Ontwikkeling B.V.*

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	4.798.543	8.798.543
Mutaties boekjaar	-1.200.000	-4.000.000
	3.598.543	4.798.543
Voorziening	-3.598.543	-4.798.543
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	12.411.066	12.544.758
Herrubricering vorig boekjaar	478.056	344.364
	12.889.122	12.889.122
Herrubricering voor BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius ontvangen huurgelden minus betaalde exploitatiekosten	-460.140	-478.056
Stand per 31 december	12.428.982	12.411.066

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Te vorderen inzake projecten in ontwikkeling	228.351	-
Overige vorderingen	144.377	398.653
Overige debiteuren	1.229.104	1.837
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	176.400	818.040
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	16.071	21.835
	1.794.303	1.240.365

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

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>32. Liquide middelen</b>		
Rabobank	8.946.949	7.757.676
ING Bank N.V.	4.371.896	4.459.818
Kas	1.984	183
	<u>13.320.829</u>	<u>12.217.677</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Herwaarderingsreserve	1.142.448.267	996.175.673
	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	996.175.673	843.578.268
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.352.196	-237.317
Realisatie uit hoofde van verkoop	-282.942	-254.521
Dotatie boekjaar	149.001.805	152.135.138
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-135.195	-10.619
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	41.122	964.724
Stand per 31 december	1.142.448.267	996.175.673

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.

Woningstichting Servatius maakt géén gebruik van de vrijstellingsfaciliteit van art. 2:390 lid 5 BW. Als gevolg hiervan wordt de herwaarderingsreserve voor het vastgoed, opgenomen in de "actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit", gecorrigeerd naar de netto waarde.

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.142 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 996 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 € 895 miljoen (2019: € 771 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Servatius. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurder staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningstichting Servatius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.



## Woningstichting Servatius te Maastricht

	2020	2019
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	34.931.600	24.794.146
Resultaatbestemming boekjaar	148.067.516	162.734.859
Mutatie herwaarderingsreserve	-146.272.594	-152.597.405
Stand per 31 december	<u>36.726.522</u>	<u>34.931.600</u>

Voorstel resultaatbestemming:

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 148.067.516 toe te voegen aan de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

### 34. Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	318.396	281.346
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	211.519	250.006
Voorziening jubilea personeel	156.636	137.191
Voorziening deelnemingen	5.499.969	4.276.642
	<u>6.186.520</u>	<u>4.945.185</u>

	Stand per 1 januari 2020	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2020
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	281.346	54.912	-5.000	-12.862	318.396
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	250.006	-	-19.950	-18.537	211.519
Voorziening jubilea personeel	137.191	41.213	-21.768	-	156.636
Voorziening deelnemingen	4.276.642	-	23.327	1.200.000	5.499.969
Overige voorzieningen	<u>4.945.185</u>	<u>96.125</u>	<u>-23.391</u>	<u>1.168.601</u>	<u>6.186.520</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 2020. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is vanaf 2020 contant gemaakt tegen 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 vanaf 2020 contant gemaakt tegen 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 0,6% (2019 : 3%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>5.499.969</u>	<u>4.276.642</u>

	<u>Stand per 1</u>		<u>In mindering</u>	<u>Stand per 31</u>
	<u>januari 2020</u>	<u>Toevoeging</u>	<u>op vordering</u>	<u>december</u>
	€	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>4.276.642</u>	<u>23.327</u>	<u>1.200.000</u>	<u>5.499.969</u>

**35. Kortlopende schulden**

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Niet vervallen rente leningen	6.010.362	6.082.411
Nog te betalen organisatiekosten	647.907	395.107
Nog te betalen servicekosten	902.229	876.451
Nog te betalen onderhoudslasten	193.109	393.071
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	591.124	483.765
Overige schulden	30.807	56.936
	<u>8.375.538</u>	<u>8.287.741</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
<b>36. Huuropbrengsten</b>		
Woongelegenheden	68.437.058	65.955.033
Niet woongelegenheden	1.505.610	1.562.687
	<u>69.942.668</u>	<u>67.517.720</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.775.010	-1.463.937
Huurderving wegens oninbaarheid	-62.387	-85.305
Huurderving wegens verkoop	-73.059	-49.073
	<u><u>68.032.212</u></u>	<u><u>65.919.405</u></u>

**37. Opbrengsten servicecontracten**

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.631.581	3.776.402
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-94.542	-87.218
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-685.639	-620.196
	<u>2.851.400</u>	<u>3.068.988</u>

**38. Lasten servicecontracten**

Servicecontracten	<u>2.996.773</u>	<u>3.105.407</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.

**39. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Energiekosten leegstand	151.294	152.464
Contributie Aedes	65.909	63.653
Overige kosten	754.356	702.725
Toegerekende organisatiekosten	4.784.534	4.861.508
	<u>5.756.093</u>	<u>5.780.350</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.

	2020	2019
	€	€
<b>40. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Klachten- of dagelijks onderhoud	5.014.140	4.366.714
Planmatig onderhoud	8.060.835	7.618.835
Mutatie-onderhoud	5.069.074	4.731.507
Toegerekende organisatiekosten	4.114.101	4.300.686
	<u>22.258.150</u>	<u>21.017.742</u>

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

Belastingen exploitatie	3.653.932	3.495.903
Verzekeringen	402.752	343.905
Erfpacht	35.071	35.071
Verhuurderheffing	6.025.456	4.466.584
Overige kosten	22.891	22.460
	<u>10.140.102</u>	<u>8.363.923</u>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**42. 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	358.600	632.000
Verkoopkosten huurwoningen	-10.570	-12.903
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	4.487.620	745.001
Verkoop bedrijfs onroerend goed en MOG	-	120.000
Verkoopkosten voorraden	-42.236	-143.948
	<u>4.793.414</u>	<u>1.340.150</u>

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

**43. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde huurwoningen	312.601	573.245
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	2.646.264	179.844
Boekwaarde verkochte bedrijfs onroerend goed en MOG	-	112.560
	<u>2.958.865</u>	<u>865.649</u>

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

**44. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-	-14.481
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	460	577.560
Waardemutatie voorraadpositie grond	21.000	10.000
	<u>21.460</u>	<u>573.079</u>

## Woningstichting Servatius te Maastricht

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2020	2019
	€	€
<b>45. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	7.658	7.658
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	180.380	290.887
Diverse overige opbrengsten	80	80
	<u>188.118</u>	<u>298.625</u>
<b>46. Overige organisatiekosten</b>		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	462.784	438.544
Kosten treasury en personeel en organisatie	88.446	65.862
Governance en bestuur	547.267	557.158
Portfolio- en asset management	96.691	80.534
Kosten personeelsvereniging en OR	10.314	5.753
Toegerekende organisatiekosten	474.018	502.771
	<u>1.679.520</u>	<u>1.650.622</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Terugname voorziening lening u/g Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Maastricht B.V.	175.084	644.140
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	-230	6.831
	<u>174.854</u>	<u>650.971</u>
<b>47. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentevergoeding bij verkoop	6.589	-
<b>48. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Disagio lening WSW	-79.792	-76.242
Rente leningen o/g	-9.979.591	-10.143.656
Overige rentelasten	-46.362	-35.584
	<u>-10.105.745</u>	<u>-10.255.482</u>
<b>49. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen</b>		
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	-23.327	775.980

**17 OVERIGE INFORMATIE**

**Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

In 2021 zijn de huren van alle gereguleerde woningen eenmalig 'bevroren'. Dit heeft geen materiële invloed op de jaarrekening 2020.

Verder hebben er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 juni 2020. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Bestemming van de winst 2020**

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 148.067.516 toe te voegen aan de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

**Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 102 werknemers in dienst (2019: 100). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

18 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.384.817.527	-	1.230.049.618	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	78.963.745	-	72.510.998
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.585.958	-	16.889.716	-
	<u>1.391.403.485</u>	<u>78.963.745</u>	<u>1.246.939.334</u>	<u>72.510.998</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.734.293	-	879.203	-
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	89.786.673	-	81.599.246	-
Interne lening	3.900.000	-	7.400.000	-
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	644.140
Latente belastingvordering(en)	13.396.696	2.429.290	11.556.108	1.528.384
Overige vorderingen	827.459	-	903.369	-
	<u>107.910.828</u>	<u>2.429.291</u>	<u>101.458.723</u>	<u>2.172.525</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	365.553	454.557	2.190.800
Voorraad grond	-	288.000	-	267.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	182.105	-	143.976	-
	<u>182.105</u>	<u>653.553</u>	<u>598.533</u>	<u>2.457.800</u>



**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	697.226	35.928	628.074	37.144
Overheid	16.246	-	26.344	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.428.982	-	12.411.066
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	111.452	-	100.959	-
Overige vorderingen	1.794.303	-	1.240.365	-
Overlopende activa	97.549	6.097	245.483	101.066
	<u>2.716.776</u>	<u>12.471.007</u>	<u>2.241.225</u>	<u>12.549.276</u>
<b>Liquide middelen</b>	8.261.271	5.059.558	8.203.249	4.014.428
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>11.160.152</u>	<u>18.184.118</u>	<u>11.043.007</u>	<u>19.021.504</u>

<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>1.512.208.758</u>	<u>99.577.154</u>	<u>1.360.320.267</u>	<u>93.705.027</u>
----------------------	----------------------	-------------------	----------------------	-------------------

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.091.607.003	50.841.264	951.831.257	44.344.416
Overige reserves	-60.499.730	30.757.982	-83.458.843	28.216.880
Resultaat boekjaar	148.067.516	8.187.427	162.734.859	9.037.950
	<u>1.179.174.789</u>	<u>89.786.673</u>	<u>1.031.107.273</u>	<u>81.599.246</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	10.683.976	-	-	-
Overige voorzieningen	686.551	5.499.969	668.543	4.276.642
	<u>11.370.527</u>	<u>5.499.969</u>	<u>668.543</u>	<u>4.276.642</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	286.386.022	-	304.320.084	-
Waarborgsommen	-	103.980	-	87.941
Interne lening	-	3.900.000	-	7.400.000
	<u>286.386.022</u>	<u>4.003.980</u>	<u>304.320.084</u>	<u>7.487.941</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	22.934.062	-	12.332.999	-
Schulden aan leveranciers	1.268.429	71.807	1.021.542	60.216
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.491.589	79.782	1.509.174	78.958
Overige schulden	8.285.311	90.227	8.177.433	110.308
Overlopende passiva	1.298.029	44.716	1.183.219	91.716
	<u>35.277.420</u>	<u>286.532</u>	<u>24.224.367</u>	<u>341.198</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>1.512.208.758</u></u>	<u><u>99.577.154</u></u>	<u><u>1.360.320.267</u></u>	<u><u>93.705.027</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	64.588.932	3.443.280	62.179.293	3.740.112
Opbrengsten servicecontracten	2.738.067	113.333	2.809.020	259.968
Lasten servicecontracten	-2.825.753	-171.020	-2.808.591	-296.816
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.354.539	-401.554	-5.402.202	-378.148
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.735.362	-1.522.788	-19.817.526	-1.200.216
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.714.465	-425.637	-7.954.725	-409.198
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.696.880</b>	<b>1.035.614</b>	<b>29.005.269</b>	<b>1.715.702</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.954.272	1.839.142	1.307.411	32.739
Toegerekende organisatiekosten	-25.469	-1.567	-27.786	-1.697
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.133.158	-1.825.707	-753.089	-112.560
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.795.645</b>	<b>11.868</b>	<b>526.536</b>	<b>-81.518</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.776.783	-19.838	-2.071.684	-150.692
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.567.527	6.880.875	139.322.713	6.880.388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	21.460	76.478	496.601
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>119.790.744</b>	<b>6.882.497</b>	<b>137.327.507</b>	<b>7.226.297</b>
Opbrengsten overige activiteiten	117.167	70.951	184.519	114.106
Kosten overige activiteiten	-259.544	-16.083	-514.091	-31.412
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-142.377</b>	<b>54.868</b>	<b>-329.572</b>	<b>82.694</b>

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

---

<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.582.854	-96.666	-1.556.581	-94.041
<b>Leefbaarheid</b>	-1.113.128	-59.440	-1.077.852	-80.605
<b>Bedrijfsresultaat</b>	147.444.910	7.828.741	163.895.307	8.768.529
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-230	175.084	6.831	644.140
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	91.960	6.589	225.922	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.102.928	-94.777	-10.254.611	-226.793
<b>Financiële baten en lasten</b>	-10.011.198	86.896	-10.021.858	417.347
<b>Resultaat voor belastingen</b>	137.433.712	7.915.637	153.873.449	9.185.876
Belastingen	2.446.377	295.117	-176.540	-923.906
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	8.187.427	-23.327	9.037.950	775.980
<b>Resultaat na belastingen</b>	148.067.516	8.187.427	162.734.859	9.037.950

---

---

**Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	64.580.076	3.442.399	62.491.616	3.741.532
Vergoedingen	2.826.642	113.333	2.624.612	259.968
Overige bedrijfsontvangsten	117.166	86.990	180.836	746.974
Ontvangen interest	91.960	6.589	225.922	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>67.615.844</u>	<u>3.649.311</u>	<u>65.522.986</u>	<u>4.748.474</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-18.950	-	-37.900	-
Betalingen aan werknemers	-6.563.535	-415.396	-6.699.504	-415.865
Onderhoudsuitgaven	-17.281.464	-1.284.014	-15.130.446	-952.588
Overige bedrijfsuitgaven	-11.626.033	-739.498	-11.716.294	-898.323
Betaalde interest	-10.169.671	-94.777	-10.522.681	-226.793
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	-5.595.212	-185.196	-4.644.952	-171.423
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-204.262	-3.187	-225.185	-29.047
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-51.459.127</u>	<u>-2.722.068</u>	<u>-48.976.962</u>	<u>-2.694.039</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>16.156.717</u>	<u>927.243</u>	<u>16.546.024</u>	<u>2.054.435</u>
transporteren	16.156.717	927.243	16.546.024	2.054.435

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.156.717	927.243	16.546.024	2.054.435
<b>Kasroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	813.157	1.874.249	632.000	120.000
Verkoopontvangsten grond	1.384.015	-	556.001	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.197.172	1.874.249	1.188.001	120.000
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.349.437	-	-7.849.463	-
Verbeteruitgaven	-3.140.872	-14.047	-30.444.913	-420.781
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-722.825	-
Sloopuitgaven	-812.447	-	-282.092	-
Investerings overig	-1.349.857	-	-312.855	-
Externe kosten bij verkoop	-17.359	-80.009	-202.339	150.950
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-14.669.972	-94.056	-39.814.487	-269.831
	-12.472.800	1.780.193	-38.626.486	-149.831
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	2.019.224	-	4.000.000
Ontvangsten overig	3.543.491	-	7.224.700	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.543.491	2.019.224	7.224.700	4.000.000
<b>Kasroom uit investeringsactiviteiten</b>	-8.929.309	3.799.417	-31.401.786	3.850.169
<b>Kasroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	5.000.000	-	15.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.333.000	-	-12.654.025	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-3.500.000	-	-7.200.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-12.333.000	-3.500.000	-12.654.025	-7.200.000
<b>Kasroom uit financieringsactiviteiten</b>	-7.333.000	-3.500.000	2.345.975	-7.200.000
	-105.592	1.226.660	-12.509.787	-1.295.396

**Woningstichting Servatius te Maastricht**

---

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	58.022	1.045.130	-13.605.289	-66.202
Wijziging kortgeldmutaties	-163.614	181.530	1.095.502	-1.229.194
	<u>-105.592</u>	<u>1.226.660</u>	<u>-12.509.787</u>	<u>-1.295.396</u>
Liquide middelen per 1 januari	8.203.249	4.014.428	21.808.538	4.080.630
Liquide middelen per 31 december	<u>8.261.271</u>	<u>5.059.558</u>	<u>8.203.249</u>	<u>4.014.428</u>
	<u>58.022</u>	<u>1.045.130</u>	<u>-13.605.289</u>	<u>-66.202</u>

**WNT-VERANTWOORDING 2020 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 2020 voor Woningstichting Servatius is € 189.000 (Categorie G). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

**1. Bezoldiging topfunctionarissen**



## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

### Gegevens 2020

Bedragen x € 1

G.H. Weenink

#### Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	168.134
Beloningen betaalbaar op termijn	23.709
<i>Subtotaal</i>	<u>191.843</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 189.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag -

#### Bezoldiging

191.843

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan 2.843

In het jaar 2020 is er sprake van een toegestane overschrijding van € 2.843. Dit betreft namelijk een nabetaling over het jaar 2018, waarbij het WNT-maximum 2018 niet wordt overschreden.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

### Gegevens 2019

#### Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.165
Beloningen betaalbaar op termijn	22.261
<i>Subtotaal</i>	<u>185.426</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 183.000

#### Bezoldiging

185.426

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>H.M. Loozen</b>	<b>A.M.C.W. van Dijk</b>	<b>H.E.H.M. Salemink</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter / Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	28.350	18.900	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.800	14.550	14.550
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	21.800	14.550	14.550
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	21.800	14.550	14.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
<b>Gegevens 2019</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.100	14.050	14.050
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	21.100	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019	27.450	18.300	18.300

## Woningstichting Servatius te Maastricht

---

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>P.A.M. Sampers</b>	<b>A.M.J. van Atteveld</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	18.900	18.900
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.550	14.550
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>14.550</u>	<u>14.550</u>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>14.550</u>	<u>14.550</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-
<b>Gegevens 2019</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.050	14.050
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>14.050</u>	<u>14.050</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019	18.300	18.300

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

**Ondertekening van de jaarrekening door directeur-bestuurder**

*Opmaak jaarrekening*

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door directeur-bestuurder.

Maastricht, 24 juni 2021

G.H. Weenink

**Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan**

Maastricht, 24 juni 2021

H.M. Loozen, voorzitter Raad van Commissarissen

A.M.C.W. van Dijk, lid 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

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Woningstichting Servatius is geen regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

**2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Woningstichting Servatius

---

### **Verklaring over de jaarrekening 2020**

---

#### **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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met 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.

*HXEJMEY4PQZH-1676576873-58*

---

*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](http://www.pwc.nl)*

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



### *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*

#### *Samenvatting en context*

Woningstichting Servatius is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Maastricht. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directeur-bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de jaarrekening heeft Woningstichting Servatius de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van de directeur-bestuurder worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat en de toelichting bij 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 waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top, de bepaling van de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting, de verantwoording van de WNT, onderhoudskosten en de controle op het frauderisico in de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en de aanbestedingen.

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 experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en marktwaarde van de langlopende leningen in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: €14.500.000
- Specifieke materialiteit: €750.000

#### **Reikwijdte van de controle**

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

#### **Kernpunten**

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

### **Materialiteit**

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

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

<b>Materialiteit voor de groep</b>	€14.500.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€750.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.</p>

---

***De overwegingen voor de gekozen benchmark***

Wij gebruikten 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.

---

***Materialiteit voor groepsonderdelen***

Aan elk groepsonderdeel, binnen de reikwijdte van onze controle, is, op basis van onze oordeelsvorming, een materialiteit toegerekend die overeenkomt met de materialiteit voor de groep als geheel.

---

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €725.000 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 in de paragraaf 'consolidatie' van de jaarrekening van Woningstichting Servatius.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Woningstichting Servatius zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

---

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

---

Door bovengenoemde werkzaamheden 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.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd.

### *Woningstichting Servatius maakt gebruik van serviceproviders*

Woningstichting Servatius maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware 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 softwareleveranciers een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leveranciers van de rekensoftware. 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.

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.

### *Onze focus op het risico op fraude*

#### *Onze doelstellingen*

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij de directeur-bestuurder onder het toezicht van de raad van commissarissen.

#### *Onze risicoanalyse*

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding/aan- en verkopen van vastgoed niet zijnde woningen en verhuur aan niet-natuurlijke personen. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door de directeur-bestuurder waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder.

#### *Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's*

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Woningstichting Servatius, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij voorbeelden van onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico aan te pakken. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben door middel van een deelwaarneming op nieuw afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Met betrekking tot het risico op fraude in de opbrengstverantwoording hebben wij onderzocht op welke wijze de verkoop- en verhuurprijzen van transacties met niet-natuurlijke personen tot stand komen. De marktconformiteit van verkopen aan derde partijen hebben wij integraal getoetst met onafhankelijke taxatierapporten en hierop een kadastrale recherche uitgevoerd.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

#### *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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

---

### **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 102–113 en 132–134*

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Woningstichting Servatius de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directeur-bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de directeur-bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de directeur-bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

---

### **Onze controlewerkzaamheden en observaties**

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directeur-bestuurder aangestelde 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 de directeur-bestuurder 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 waarderingsmethode 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-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Ook hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directeur-bestuurder ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

---

**Kernpunten**

---

---

**Onze controlewerkzaamheden en observaties**

---

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. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

---

**Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

*Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting) op pagina's 114–115 en Beleidswaarde op pagina 134–136*

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 'beleidswaarde' op pagina 134 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

Deze wordt gebruikt om de ratio's *Loan to Value* en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woningstichting Servatius de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting Servatius, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De directeur-bestuurder van Woningstichting Servatius baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de

---

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's *Loan to Value* en solvabiliteit bij Woningstichting Servatius en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 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.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerlasten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directeur-bestuurder.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de

---

---

### ***Kernpunten***

vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Woningstichting Servatius die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

---

### ***Onze controlewerkzaamheden en observaties***

meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

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

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen

---

### ***Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd***

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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***

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Afkortingen- en begrippenlijst
- Voorwoord
- Hoofdstuk 1 Waar geloven wij in?
- Hoofdstuk 2 Waarvoor staan wij?
- Hoofdstuk 3 Waaraan willen wij voldoen?
- Hoofdstuk 4 Wat willen we bereiken?
- Hoofdstuk 5 Financiën
- Hoofdstuk 6 Verslag van de raad van commissarissen
- Overige gegevens.



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.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

---

## ***Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten***

---

### ***Onze benoeming***

Wij zijn in juli 2017 benoemd als externe accountant van Woningstichting Servatius door de raad van commissarissen en daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 4 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 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

### ***Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor

- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid 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, 24 juni 2021  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. S.C.J.M. Frissen RA

---

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Woningstichting Servatius***

---

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

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.