

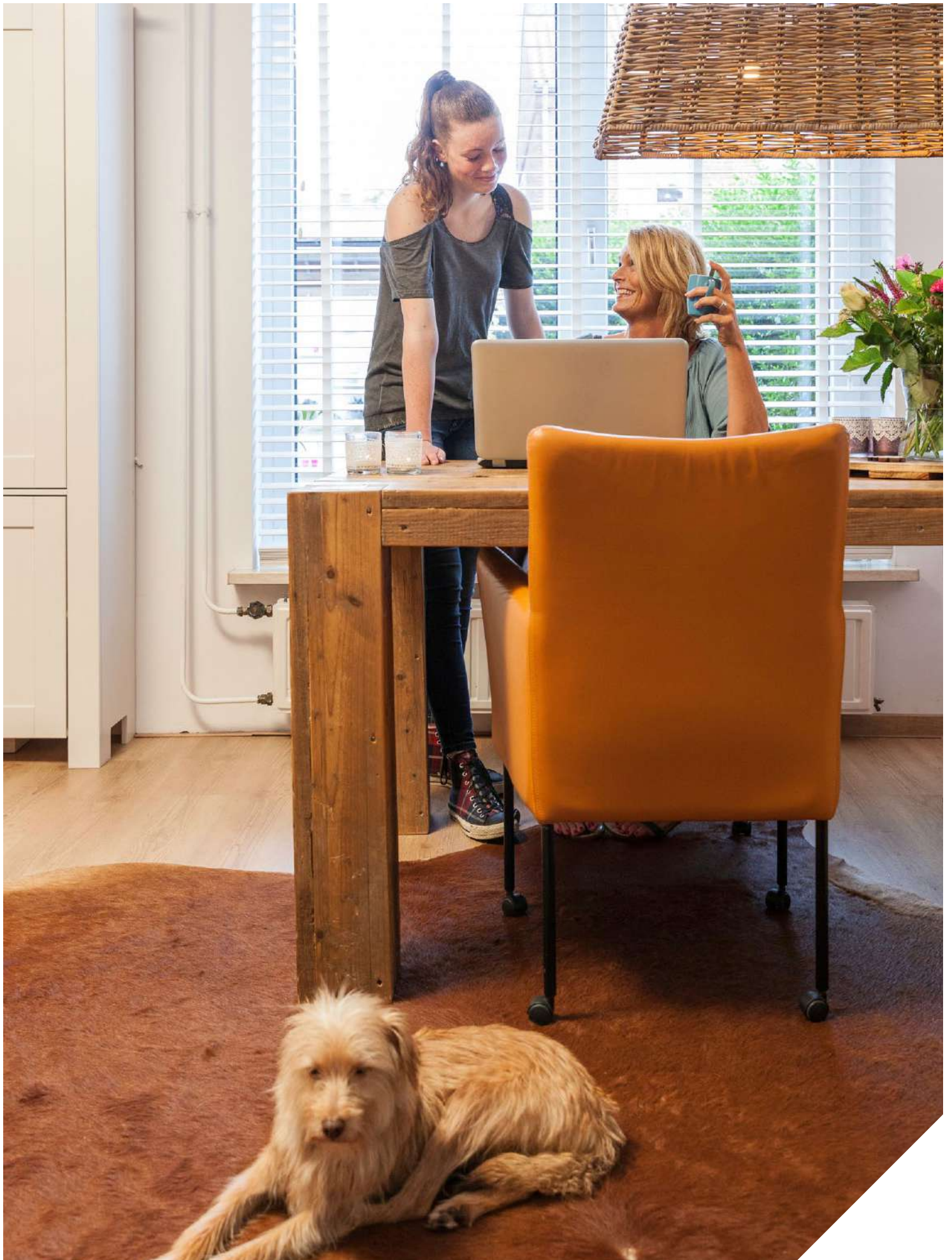
Samen bereiken we meer

Jaarverslag 2019



servatius.
thuis.





Inhoudsopgave

Afkortingen- en begrippenlijst	7	Hoofdstuk 5	63
Voorwoord	9	Financiën	
Hoofdstuk 1	11	5.1 Financieel beleid	63
Waar geloven wij in?		5.2 Resultaten	64
Onze missie	11	5.3 Geconsolideerde W&V-rekening	64
Hoofdstuk 2	13	5.4 Geconsolideerde balans	66
Waarvoor staan wij?		5.5 Verloop eigen vermogen	67
Betrokken	13	5.6 Liquiditeit en treasury	68
Verbindend	13	5.7 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	70
Ondernemend	13	Hoofdstuk 6	75
Hoofdstuk 3	17	Verslag van de raad van commissarissen	
Waarom willen wij voldoen?		6.1 Over besturen en toezichthouden	76
3.1 Servatius = netwerkorganisatie	17	6.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	80
3.2 Servatius = wendbaar, efficiënt en innovatief	23	6.3 Verslag vanuit de klankbordfunctie	86
3.3 Servatius = continuïteit	25	6.4 Verslag vanuit de werkgeversrol	86
3.4 Servatius = good Governance	31	6.5 Over het bestuur	90
Hoofdstuk 4	41	6.6 Over de RvC	91
Wat willen we bereiken?		Jaarrekening 2019	95
4.1 Service & dienstverlening	41	Overige gegevens	212
4.2 Woongenot	45		
4.3 Goede & betaalbare woningen	47		
4.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad	56		



Afkortingen- en begrippenlijst

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



Voorwoord

Hierbij biedt Servatius u het jaarverslag 2019 aan. We laten u zien wat we hebben bereikt in het jaar waarin we meer zichtbaar wilden zijn voor onze huurders en stakeholders en waarin we stevig hebben geïnvesteerd in de verduurzaming van ons woningbezit. Bij het uitbrengen van dit jaarverslag heeft het coronavirus de wereld in zijn greep. Het virus raakt iedereen: onze huurders, onze medewerkers, onze hele maatschappij. Tijdens deze crisis is het belangrijk de richtlijnen van het RIVM te volgen en daar houden wij ons dan ook aan. Wij doen ons best om binnen de richtlijnen zo goed mogelijk voor onze huurders en medewerkers te zorgen.

Servatius thuis staat als een huis

Voor de jaren 2018-2022 hebben wij gekozen voor het overkoepelend thema 'Thuis als basis, samen doen'. Dit motto is onze missie én onze inspiratie. Het helpt ons om onze maatschappelijke ambities en onze zorg voor financiële continuïteit in balans te brengen. We zijn trots op de prestaties die de medewerkers van Servatius hebben geleverd. Trots dat Servatius steeds meer kijkt naar het belang van de mensen voor wie wij zijn opgericht: onze huidige en toekomstige huurders.

Visitatie

Het gaat goed met Servatius. We zijn met inzet en passie een nieuwe fase ingegaan. Zowel de organisatie als de raad van commissarissen zijn verheugd met de observaties en bevindingen van de visitatiecommissie.

Er is de afgelopen jaren werk gemaakt van de volkshuisvestelijke opgave. Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid zijn opgepakt en daarnaast is actief invulling gegeven aan de bewonersparticipatie. De wijze waarop in de wijken wordt samengewerkt met de bewonersgroepen en Bewonerskrachten is in de ogen van de visitatiecommissie een inspirerend voorbeeld voor collega-corporaties. Servatius heeft de focus op de kerntaak van een corporatie en zit goed in het netwerk van partijen die er op buurt- en wijkniveau toe doen. Sfeer, beeldvorming en communicatie zijn volstrekt anders dan toen de visitatiecommissie vier jaar geleden haar rapport schreef.

Investerings

Ook onze productiviteit op renovatie, transformatie en verduurzaming is goed op stoom gekomen in 2019. We beschikken momenteel over voldoende middelen om onze investeringen te financieren. De investeringen zorgen ervoor dat onze woningen duurzamer worden waardoor de betaalbaarheid zoveel als mogelijk zeker wordt gesteld. Echter, ons financiële beleid staat continu onder druk als gevolg van landelijk beleid. Op termijn krijgen we te maken met een gat ter grote van de (ver)huurdersheffing. Daar ligt de komende jaren een grote uitdaging.

Samenwerking

We merken dat ons imago aanzienlijk is verbeterd bij onze stakeholders. Onze voortrekkersrol op het gebied van participatie en wijkvisies is niet onopgemerkt gebleven. Zorg, welzijn, gemeenten en corporaties trekken steeds vaker samen op ten behoeve van onze huurders. Samenwerking met Servaassleutel, Bewonerscommissies, Bewonerskrachten en Complexcommissies geeft ons een positieve naam in de stad. We zijn blij met deze positieve ontwikkelingen op het vlak van samenwerking en danken alle stakeholders voor het vertrouwen. Servatius heeft in dit kader ook twee klantenpanels opgericht. Door het uitgevoerde woonbelevingsonderzoek hebben we nog meer inzicht gekregen in de wensen van onze huurders. Al met al is Servatius op alle niveaus betrokken bij onze huurders en hun woonomstandigheden. Servatius is gedreven om het elke dag een beetje beter te doen.

Kortom, trots op Servatius!



G.H. Weenink
directeur-bestuurder



1

Waar geloven wij in?

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

Onze missie

We geloven in gelijkwaardigheid, thuis als basis om mee te kunnen doen en sturen op eigen inbreng van onze huurders. 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.



2

Waarvoor staan wij?

Wij zorgen voor woningen voor iedereen die aangewezen is op sociale huur: studenten, starters, gezinnen en senioren. Onze doelgroep is divers in afkomst, opleiding, inkomen, gezondheid en welbevinden. Binnen het door het ministerie benoemde woningmarktgebied Limburg focussen wij op Maastricht-Heuvelland.

De gezondheid, veiligheid, het welzijn en woongenot van onze bewoners vormen van oudsher ons bestaansrecht. De woningen zijn van oorsprong onze inzet. In lijn hiermee hebben we drie kernwaarden:



Betrokken

Servatius is een partner met een warm hart voor zijn huurders. Klantgericht, thuis geven en meeleven: onze huurders mogen van ons verwachten dat we weten wat er speelt. Onze dienstverlening is dichtbij, betrouwbaar en vriendelijk, en daarin nemen onze medewerkers hun verantwoordelijkheid. Naar bewoners, naar samenwerkingspartners en naar elkaar. Daarbij is de onderlinge samenwerking open en eerlijk. We koesteren een cultuur waarin collega's elkaar kunnen aanspreken. Afspraak is afspraak.



Verbindend

Servatius zoekt continu de verbinding. Samenwerkingsgericht, meedoen en co-creatie: wij werken niet solo, maar samen. We ondersteunen onze bewoners en zijn gericht op samenredzaamheid. Onze medewerkers werken actief samen om onze huurders en netwerkpartners optimaal van dienst te zijn. We verbinden partners zonder zelf altijd een uitvoerende rol te spelen en staan open voor samenwerking. We bespreken regelmatig ons beleid met onze huurdersvereniging Servaassleutel. Met bewonerscommissies, Bewonerskrachten en complexcommissies praten wij over onze renovatieprojecten en hun wensen. Tegelijkertijd checken we of de resultaten in lijn zijn met onze kerntaak en onze financiële mogelijkheden.



Ondernemend

Servatius onderneemt met visie. We nemen initiatief, gaan actiegericht te werk, maken duidelijke keuzes en brengen focus aan. Onze medewerkers zetten zich volledig in voor onze huurders en altijd met een helder doel voor ogen. 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).







3

Waaraan willen wij voldoen?

Servatius ziet zichzelf als maatschappelijk ondernemer. Belangrijke randvoorwaarden daarvoor zijn: samenwerken met partners, een flexibele en eigentijdse organisatie en een solide basis. Die solide basis garandeert financiële continuïteit en een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Dit alles binnen de geldende wet- en regelgeving.

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 2019 om dit te bereiken?

Sociaal beleid

In 2018 hebben we ons nieuw sociaal beleid gelanceerd waarbinnen de inzet van de bewoners belangrijk is. De bewonersparticipatie en zelfredzaamheid van de bewoners in de wijk heeft prioriteit. Dit doen we samen met Bewonerscommissies, Bewonerskrachtenteams en Complexcommissies. In die ontwikkeling hebben we stappen gemaakt om de zelfredzaamheid en inzet van de bewoners voor leefbare woonomgeving en buurten te versterken. Dit hebben we in drie fases gedaan: signaleren, aanspreken en deelnemen aan beheer van leefbare woonomgeving en buurten. Hierdoor komen ook initiatieven tot stand door participanten zoals een klussenteam, welkom in jouw woning, inbraakpreventie en brandpreventie. We maken meer verbinding met de huurders en willen het woonplezier van onze huurders verbeteren.

Om de participanten en vrijwilligers meer te enthousiasmeren en bewust te maken, hebben we hun gefaciliteerd door te:

- investeren in mensen (coachen, opleiding);
- samenstellen van commissie conform opbouw wijk (leeftijd, afkomst, et cetera);
- effectief overleggen en actief zijn in de wijk (verbinding met achterban).

Er zijn positieve resultaten geboekt. De bewoners voelen zich serieus genomen. Het vertrouwen tussen de commissies (inclusief hun achterban) en Servatius groeit.

Er is sprake van wederkerigheid, sociale cohesie en samenwerking.

Servatius heeft de visie op bewonersparticipatie vanuit twee lijnen uitgezet:

Formeel:

Servaassleutel is onze huurdersbelangenvereniging (HBV). Naast deze overkoepelende vereniging overlegt Servatius met dertien Bewonerscommissies (62 actieve leden).

Informeel:

Informele bewonersparticipatie kan structureel (Bewonerskrachten) of projectmatig (Complexcommissies) zijn. Bewonerskrachten zijn getrainde vrijwilligers uit de buurt. Er zijn 36 leden verdeeld over zeven teams (Heugem, De Heeg, Caberg, Wittevrouwenveld, Daalhof, Limmel en Mariaberg). 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 de honneurs waar.

Servatius heeft in het kader van Sociaal Beleid de ambitie om meer samen te werken met de huurdersbelangenorganisatie. Er vindt dan ook structureel overleg plaats tussen de directie van Servatius en het bestuur van Servaassleutel. Daarnaast is het de bedoeling om de Ledenraad en het bestuur te versterken. De vereniging kampt namelijk met een tekort aan bestuursleden.

Eind augustus 2019 heeft, onder leiding van een externe adviseur, een eerste ontwikkelbijeenkomst plaatsgevonden met Servaassleutel en enkele medewerkers van Servatius waaronder de bestuurder. De inspanningen werpen hun vruchten af, want inmiddels zijn er enkele huurders toegetreden tot de ledenraad en het bestuur. Het bestuur bestond in 2019 uit Gea van Loo (deels waarnemend voorzitter/deels voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Tiny Lexis (communicatie, pr, klacht-afhandeling) en Yad Barzandji (complexcommissies). Monique Martens zorgt voor de secretariële ondersteuning.

Taken en verantwoordelijkheden

Servaassleutel:

- strategische gesprekspartner van Servatius;
- financiële ondersteuning van bewonerscommissies;
- organiseren van cursussen en themabijeenkomsten;
- ondersteunen van bewonerscommissies (coachen, juridisch, wonen en leefbaarheid);
- adviseren en klankborden bewonerscommissies;
- faciliteren van en samenwerken met complexcommissies;
- samenwerken met Bewonerscommissies en hun leden.

Bewonerscommissies:

- tactisch/operationele gesprekspartner van Servatius;
- intermediair/verbinden van huurder, Servaassleutel en Servatius;
- informeren en adviseren huurders en Servatius;
- leefbaarheidsambassadeurs en voorbeeldgedrag.

Bewonerskrachten:

- signaleren, aanspreken en deelnemen aan beheer van leefbaarheid in de buurt;
- zorgen voor bekendheid en naleven van de woonregels;
- toezien op handhaven leefbaarheid;
- melden van klachten, overtredingen, vernielingen en wensen bij Servatius of gemeente;
- korte lijnen/intermediair tussen huurders en Servatius.

Complexcommissies:

- aanspreekpunt voor huurders uit het complex;
- informeren Servatius;
- vertegenwoordigen de huurders in overleggen met Servatius en aannemer.

Op 13 mei werd de jaarlijkse 'Participatiedag' georganiseerd. De dag stond in het teken van het bedanken van de vrijwilligers voor hun inzet. Op 19 april en 16 december werden voor alle vrijwilligers themabijeenkomsten georganiseerd. De onderwerpen waren huurverhoging, klanttevredenheid en verwarde personen. Tijdens de bijeenkomst in december hebben we voor het eerst de vrijwilliger van het jaar uitgeroepen, zijn de activiteiten van 2019 geëvalueerd en de ambities voor 2020 besproken.

In 2018 zijn we gestart met een tweetal klankbordgroepen: Oost en West. We vinden het waardevol om de mening van onze huurders te horen. De klankbordgroepen zijn een geschikt overleg om die meningen op te halen en de dialoog met de huurders aan te gaan. De thema's tijdens de bijeenkomsten in 2019 waren 'senioren in het woningbezit van Servatius' en 'woonplezier'.

Samenwerking met netwerkpartners

Servatius wil vanuit het principe van een netwerkorganisatie samenwerken aan de realisatie van gemeenschappelijke doelen. Om deze samenwerking goed te organiseren zijn eind 2019 de eerste stappen gezet om tot een professionalisering van het zogenaamde stakeholdermanagement te komen. Dit wordt in 2020 verder uitgewerkt. De samenwerking met belanghebbende partijen loopt over meerdere lagen, zowel operationeel als bestuurlijk. Tot deze belanghebbende partijen behoren in eerste instantie de huurdersorganisaties zoals in dit jaarverslag zijn benoemd, maar ook de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en de Kredietbank. Daarnaast verbreden we de samenwerking naar onder andere onderwijs, zorgverzekeraars en de sociale dienst. In het kader van verantwoordelijkheidsdeling, kosten, kwaliteit en kwetsbaarheid kent Servatius de volgende samenwerkingsverbanden:

Thuis in Limburg (TiL)

De woningcorporaties zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling (zelfstandige woningen < huurtoeslaggrens). Hiervoor zijn spelregels vastgelegd in een woonruimteverdelingsreglement. De uitvoering ligt bij TiL. TiL vervult zowel een rol in de verdeling van woningen aan regulier woningzoekenden als in de verdeling aan bijzondere doelgroepen. Daarnaast ondersteunt TiL de corporaties in de verantwoording naar de stakeholders.

Housing

Sinds 2006 vervult Housing een rol in de uitstroom van cliënten uit GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg), VG (Verstandelijk Gehandicapt) en MO (Maatschappelijke Opvang). Medio 2018 is de werkwijze van Housing verbeterd. Dit is vastgelegd in een nieuw convenant. De instroom van met name MO en GGZ verloopt via het Housingloket. Op deze wijze is er meer structuur in de toewijzing en beter vat op de begeleiding van deze bijzondere doelgroepen. Ook wordt er geprobeerd segregatie te voorkomen om zo te komen tot duurzame bewoning.

Keurmerk Prettig Wonen

Stichting Keurmerk Prettig Wonen is een samenwerkingsverband tussen de particuliere verhuurders verenigd in de VVWM (Vereniging Verhuurders Woonruimtes Maastricht), onderwijsinstellingen (Universiteit Maastricht, Zuyd Hogeschool, Jan van Eyck Academy), Gemeente Maastricht, Brandweer Zuid-Limburg, woningbouwcorporaties (Maasvallei, Servatius, Woonpunt), Studentenraad, Mymaastricht en buurtcomités. Het Keurmerk Prettig Wonen is een kwaliteitskeurmerk voor panden die kamergewijs worden verhuurd. Er worden eisen gesteld op het vlak van inbraak- & brandveiligheid, goed beheer & verhuur, verhuurvergunningen en herkenbaarheid & bereikbaarheid van de verhuurder. Uit de evaluatie (eind 2018) blijkt dat het keurmerk haar waarde bewezen heeft. Eind 2019 hebben 13 panden van Servatius het keurmerk ontvangen. Onze ambitie voor 2020 is het keurmerk behalen voor al onze studenteneenheden. Momenteel wordt onderzocht of het keurmerk ook toepasbaar is op andere complexen. Denk dan met name aan ouderenhuisvesting.

Partners in Maatwerk (PIM)

PIM is een samenwerkingsverband tussen Servatius, Woonpunt en Maasvallei. PIM is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van woonwagens en standplaatsen. In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een nieuw beleidskader voor gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid gepubliceerd. Uitgangspunt is dat er een woonwagenbeleid komt dat in lijn is met de mensenrechten waarbij de woningbehoefte van woonwagenbewoners centraal staat. De betreffende (regio)gemeenten zullen dit verder vertalen in lokaal beleid. Servatius erkent dit belang en wil met PIM kijken hoe de huisvesting van woonwagenbewoners geborgd en daar waar nodig aangepast kan worden. Daarvoor wachten we momenteel op de resultaten van de inventarisatie naar de behoefte aan standplaatsen voor woonwagens in Limburg. De provincie coördineert dit onderzoek dat in 31 Limburgse gemeentes wordt uitgevoerd.

We hechten er veel waarde aan om op lokaal, regionaal en nationaal niveau continu afstemming te zoeken met collega-corporaties. Servatius neemt daarom deel aan diverse overleggen:

Lokaal

Directeuren Overleg Corporaties. In dit overleg bespreken de bestuurders van de vier Maastrichtse corporaties actuele thema's. Ook bereiden ze de bestuurlijke overleggen met de gemeenten voor. Daarnaast zijn de uitwisseling van 'best practices' en het intensiveren van de samenwerking doelen van het overleg.

Met Maasvallei en Woonpunt werken we samen aan gemeenschappelijke beleidskaders, zoals de wijkvisies, en op andere terreinen, zoals inkoop en informatiemanagement. Naast het delen van kennis breiden we deze samenwerking uit. In 2019 hebben we de gezamenlijke klachtencommissie Qwestie opgericht die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de klachtenregeling.

Regionaal

C8 Overleg (de acht grote Zuid-Limburgse corporaties) en het Platform Limburgse corporaties.

Nationaal

Lid van Aedes.



Prestatieafspraken

Proces en rollen

Middels haar inzet bij de prestatieafspraken levert Servatius een belangrijke bijdrage aan het gemeentelijk woningbeleid in Maastricht en Eijsden-Margraten. Sinds de Woningwet 2015 zijn de verhoudingen tussen gemeente, woningcorporatie en Huurdersbelangenvereniging (HBV) veranderd. Succesvolle samenwerking begint met de inzet van de gemeente om volkshuisvestingsbeleid te formuleren met concrete en realiseerbare doelen. Vervolgens is het aan de woningcorporatie om een beargumenteerd en transparant overzicht te bieden van de bijdrage die zij kan en wil leveren aan deze doelen. De HBV's denken mee over die bijdrage en de effecten daarvan voor de huurders. Woningcorporaties, gemeente en HBV's stellen in een gelijkwaardig overleg prestatieafspraken vast en evalueren samen de uitvoering van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken lopen over meerdere domeinen, te weten: wonen, sociaal domein en ruimte. In Maastricht is de bestuurlijke vertegenwoordiging in 2019 verder verbreed doordat naast de wethouder wonen (die een coördinerende rol vervult) ook de wethouders met een portefeuille in het sociaal domein en de bestuurders van zorgorganisaties aansluiten bij het bestuurlijk overleg. In het kader van wederkerigheid wordt van alle partijen verwacht dat zij een bijdrage leveren aan het geheel. Qua ontwikkeling is in 2019 afgesproken dat vanaf 2020 de wederkerigheid en het meerjarig karakter meer tot uitdrukking komen in de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken worden jaarlijks geëvalueerd, waarbij naar de realisatie van de afspraken wordt gekeken vanuit een meerjarig perspectief. Wethouders, corporatiedirecteuren, diverse ambtenaren/corporatiemedewerkers en vertegenwoordigers van de HBV's bespreken twee maandelijks de voortgang rondom deze onderwerpen en actuele thema's.

Maastricht

Gemeente Maastricht, de woningcorporaties en hun HBV's hebben prestatieafspraken gemaakt voor 2019. Deze afspraken zijn in lijn met de themagerichte aanpak die de partijen in 2015 hebben ingezet. Samenwerken gebeurt 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 $\leq 2^{\circ}$ aftoppingsgrens. Servatius kent ultimo 2019 een procentueel aandeel van circa 90% $\leq 2^{\circ}$ aftoppingsgrens en heeft daarmee voldaan aan deze afspraak;

Een tweede voorbeeld is het opzetten van een pilotproject 'vindplaats schulden'. Het doel van deze pilot is om in een vroegtijdig stadium financiële problemen inzichtelijk te krijgen;

Duurzaamheid: Servatius, Woonpunt en Maasvallei willen hun woningvoorraad gemiddeld op energielabel B brengen. Voor Maasvallei is dit in 2021, Servatius 2026 en Woonpunt 2028. De voortgang in relatie tot de doelstelling wordt jaarlijks gemonitord.

Daarnaast is gestart met het vormgeven van de contouren voor de Transitievisie Warmte, waarbij de gemeente de regie voert en onder andere de corporaties en netbeheerders betrokken worden;

Vastgoed: binnen het thema Vastgoed vindt de uitvoering plaats van de doelen die de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid nastreven. Daarnaast worden de voornemens tot aantallen sloop, verkoop, nieuwbouw en renovatie opgenomen en komt de realisatie jaarlijks terug in de evaluatie.

In 2019 hebben de corporaties Servatius, Woonpunt en Maasvallei de wijkvisies opgeleverd en de uitkomsten gepresenteerd aan de belanghebbende partijen;

Wonen & Zorg: de afspraken bij dit thema hebben betrekking op de GGZ, MO en de Wmo. Vanuit de GGZ/MO wordt vanaf 2019 verder invulling gegeven aan de transitie van beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. De pilot Housing is geëvalueerd en wordt verder doorontwikkeld. Vanuit de Wmo worden afspraken gemaakt op het gebied van woningaanpassingen en vraag en aanbod met betrekking tot zorggeschikte woningen, die uiteindelijk in een Wmo convenant worden vastgelegd;

Veiligheid & leefbaarheid: de afspraken hebben betrekking op (het bestrijden van) drugsoverlast, woonoverlast en ondermijning en buurtbemiddeling. In 2019 is het proces om te komen tot een meerjarenbeleid veiligheid afgerond;

Woonruimteverdeling: jaarlijks wordt een jaarplan met woonbegroting opgesteld, dat periodiek wordt gemonitord. Daarbij wordt rekening gehouden met het reguliere aanbod en bijzondere doelgroepen.

Eijsden-Margraten

Naast periodieke afstemming over praktische zaken is in 2019 één keer Bestuurlijk Overleg gevoerd tussen de corporaties en de gemeente Eijsden-Margraten. Begin 2019 is de lokale Woonvisie door de gemeente vastgesteld. In het voortraject zijn de corporaties hierbij betrokken. Vanaf 2019 sluiten de prestatieafspraken aan bij de doelstellingen in de Woonvisie. In de afspraken zijn concrete prestaties benoemd met betrekking tot:

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

In 2019 zijn Servaassleutel en de HBV's van de andere corporaties betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Een specifiek gespreksonderwerp binnen de context van de prestatieafspraken was het huisvesten van statushouders (in relatie tot de taakstelling) en de beperkte mutatie van huurwoningen onder de 2^e aftoppingsgrens.

Prestatieafspraken 2020

Partijen hebben de intentie uitgesproken om over een meerjarige periode prestatieafspraken te maken, waarin de beleidsmatige voornemens voor de langere termijn terugkomen. Jaarlijks wordt dit geconcretiseerd door middel van een uitvoeringsagenda met bijbehorende tijdsplanning. Derhalve geldt voor beide gemeenten dat de acties die bijdragen aan de doelstellingen bij de diverse thema's en onderwerpen in 2020 voortgezet worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de stand van zaken op basis van de evaluatie over 2019.

Het jaar 2020 staat tevens in het teken van de actualisatie en het gebruik van diverse onderzoeksresultaten die als onderlegger dienen voor de prestatieafspraken van 2021 en verder. Het betreft de resultaten van het gemeentelijk Woononderzoek als onderlegger voor de Woonprogrammering, waarin onder andere de ontwikkeling van de doelgroep sociale huur terugkomt. Daarnaast wordt in het kader van wonen en zorg een actualisatie gedaan van de vraag-aanbod analyse uit 2015 en worden de eerste contouren geschetst voor een integrale visie op zorg en wonen. De resultaten uit de diverse onderzoeken worden vervolgens in relatie tot onze eigen beleidsvoornemens gebruikt, zoals de actualisatie van het portefeuilleplan en het huurbeleid.

Tenslotte wordt in 2020 de Transitievisie Warmte verder uitgewerkt, die als belangrijk kader gaat dienen voor de energietransitie van de gebouwde omgeving.

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 2019 om dit te bereiken?

Organisatiestructuur

De bewoner staat centraal in ons denken en doen. Dat zie je terug in onze organisatiestructuur: we organiseren Servatius van 'voor naar achteren'. Vooraan de functies met direct huurderscontact, gevolgd door ondersteunende diensten en achteraan de bestuurder en Raad van Commissarissen (RvC).



In 2019 had Servatius (gemiddeld) 100 werknemers.

Bestuur en Staf	18
Financiën	19
Vastgoed	7
Klant & Wonen	21
Klant & Techniek	32
Overige	3

In september 2019 konden we terugkijken op een jaar werken in 'samenorganiserende teams' waarin problematieken en uitdagingen binnen rayons vanuit diverse invalshoeken (onder andere sociaal, technisch en financieel) worden besproken en opgelost. De enquête die bij wijze van evaluatie is uitgevoerd onder alle betrokken medewerkers, gaf een positief beeld. De beoogde transitie naar integraal samenwerken, zowel intern als met netwerkpartners, om de huurder zo goed mogelijk te kunnen bedienen, is daarmee in 2019 succesvol voortgezet. Medewerkers lieten zich in de evaluatie met name positief uit over de vele extra verbeterinitiatieven en concrete resultaten die door de samenwerking in multidisciplinaire rayonteams zijn ontstaan. De evaluatie heeft tevens geleid tot nieuwe inzichten en voorstellen tot verdere verbetering. Die zijn eind 2019 met alle medewerkers besproken en er wordt inmiddels hard gewerkt aan het vervolg.

Strategische personeelsplanning en functiehuis

In 2019 is gestart met het opzetten van Strategische Personeel Planning (SPP) en in het verlengde daarvan is een geheel nieuw functiehuis ontworpen. SPP is een strategisch proces waarin externe ontwikkelingen en toekomstige noden zoals geformuleerd in ons ondernemingsplan zijn afgezet tegen de kwantiteit en kwaliteit van de huidige bezetting. De kernwaarden en bijbehorende kerncompetenties van Servatius hebben hierbij, naast 'wendbaarheid' en digitale vaardigheden, zeer nadrukkelijk aandacht gekregen. Het intensieve proces dat in dit kader door het MT en HRM is doorlopen, heeft geleid tot vele inzichten ten aanzien van benodigde organisatorische aanpassingen en ontwikkelactiviteiten op individueel en team niveau. In samenwerking met een adviesbureau en in nauw overleg met de OR is mede in dit kader gewerkt aan het ontwerpen van een passend functiegebouw waarin wendbaarheid en loopbaanperspectieven centraal staan. De actieplannen naar aanleiding van het SPP proces en het nieuwe functiehuis zullen begin 2020 worden geïmplementeerd.

Planning 2020

Werving & selectie

Voor 2019 stonden een aangepast wervings- & selectieproces en instroom- & introductieproces op stapel. Door sollicitanten en nieuwe medewerkers de juiste aandacht te geven dragen we positief bij aan het werkgeversimago van Servatius. In alle eerlijkheid: dit heeft in 2019 uiteindelijk weinig extra aandacht gekregen. Dit staat op de rol voor 2020.

OR

De OR behartigt de belangen van het personeel. De OR mag ook meepraten over bedrijfseconomische beslissingen van de directie. Sinds 1 juni 2017 bestaat de OR uit de volgende leden: Maud Maenen (voorzitter), Michel Thuis (vicevoorzitter), Lambert Ubachs (secretaris), Jos Hodiamont, Ricardo Kuhar, Youssef El Otmani en Frank Teschers. De OR heeft in 2019 één keer overleg gevoerd met de RvC en zes maal met de directeur-bestuurder. Vijf keer per jaar komen de OR's van de C8 bij elkaar voor kennisdeling en uitwisseling. Gezamenlijk is één keer een themadag georganiseerd voor alle C8- OR's waaraan betrokken bestuurders gedurende één uur hebben deelgenomen.

In 2019 heeft de OR de volgende werkzaamheden verricht:

- Instemmingsaanvraag: collectieve verlofdag 2020, functionerings- en beoordelingscyclus en privacyverklaring werknemer.
- Adviesaanvraag: afdeling Data & Analyse en VvE beheer.
- Deelname aan: werkgroep Arbo, selectie en werving van nieuwe HRM business partner, visitatie, inspiratiesessie Digital workplace, presentatie functiehuis, presentatie uitkomsten periodiek medisch onderzoek en overleg over continuering Transferpunt.
- Initiatiefrecht: 'ontwikkeling strategische personeelsplanning' en 'werkdruk' op de agenda gezet.

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 2019 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. In 2019 zijn diverse analyses gemaakt waarbij we onderzocht hebben hoeveel procent van onze ambitie naar verwachting in de toekomst wordt waargemaakt. Dit onder continuïteit van het geldende huurbeleid van Servatius. Uitkomst van de analyse is dat we onze maatschappelijke taak goed kunnen blijven vervullen. Echter, door passend toewijzen, stijgende bouwkosten, overheidsheffingen en steeds strengere duurzaamheidseisen, kunnen we op termijn jaarlijks minder woningen aanpakken dan wenselijk. Deze situatie zal zich over circa 10 jaar voordoen bij het bereiken van onze streefhuren.

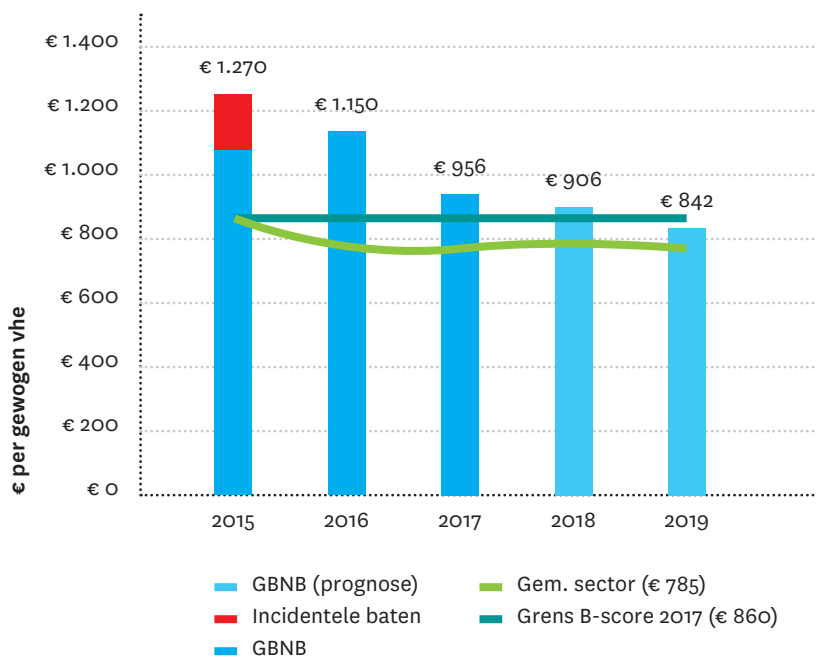
Financieel

Op dit moment voldoen we aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW hanteert 4 financiële parameters en toetst op 24 risk factoren alvorens leningen te borgen. Daar sturen we ook de komende jaren op. Daarnaast werken wij aan een volkshuisvestelijk investeringsmodel zodat we onze reguliere investeringen kunnen betalen uit het overschot van huuropbrengsten na aftrek van onze bedrijfskosten. Daarom is het belangrijk de huurinkomsten te optimaliseren en huurdering te minimaliseren. De totale uitgaven worden teruggebracht.

Uitgaven voor onderhoud, overige exploitatie uitgaven en organisatiekosten zullen worden geoptimaliseerd. Hoewel Servatius binnen de financiële parameters blijft, gaan wij geen groter investeringsprogramma aan. Dit gezien de volatiliteit van de beleidswaarde en het tekort aan kasstromen (± € 9 miljoen/jaar).

In het vierde kwartaal zijn de nieuwe scores van de Aedesbenchmark gepubliceerd. Servatius scoort met haar gemiddelde bedrijfslasten van € 906 (boekjaar 2018) wederom een C, het gemiddelde van de sector bedroeg € 785. Voor het eerst sinds de start van de benchmark is het gemiddelde van de sector gestegen. De verwachting is ook dat deze stijging zich de komende jaren zal voortzetten. Men verwacht dat vooral de personele en ICT lasten zullen gaan stijgen. Servatius heeft in 2018 een daling weten te realiseren van € 50 per gewogen eenheid. Voor 2019 verwachten we verder te kunnen doorzakken naar circa € 842. Voor de Meerjarenbegroting 2021 zal Servatius alle beïnvloedbare lasten nogmaals kritisch beoordelen om zo mogelijk nog extra besparingen te kunnen realiseren.

Ontwikkeling geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten



Marktwaaarde en beleidswaarde

Investerings ten behoeve van de transformatieopgave betalen we ook uit de verkoopopbrengsten van onze BOG- en MOG portefeuille en niet-DAEB woningen. In 2019 bedroeg de totale bruto verkoopopbrengst¹ € 7,7 miljoen bij een begroting van € 8,5 miljoen.

Ook in 2019 heeft Servatius opnieuw de marktwaaarde van haar bezit vastgesteld conform het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde peildatum 31 december 2019. Onze portefeuille is hierbij als volgt verdeeld:

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

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.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het voorgaande jaar. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Servatius heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de portefeuille is met € 163 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,303 miljard. Dit betreft een waardestijging van 14,3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de huidige marktontwikkelingen en de spanningen tussen vraag en aanbod in de huidige markt. Dit heeft onder andere geresulteerd in gestegen leegwaardes en verlaagde rendementseisen.

van bedrijfswaarde naar beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de **beleidswaarde**. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Op 3 juli 2019 publiceerde SBR-Wonen, namens het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Aw en het WSW de memo 'Definities Onderhoud en Beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. Doelstelling van deze notitie is om meer eenduidigheid te brengen in het rubriceren van bedragen zodat de beleidswaarde en de financiële kengetallen een solidere basis krijgen.

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling 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.

Als onderdeel van dit jaarverslag wordt er inzicht gegeven in 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 doorexploteerwaarde wordt als uitgangspunt genomen aangezien ons business model 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.

Zoals hierboven uiteengezet is de beleidswaarde 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 doorexploiteerscenario van de marktwaarde.

Met onderstaande toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van 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 business model 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 doorexploteer- en uitpondwaarde, waarbij de hoogste waarde de waarde is die opgenomen wordt in de boeken. Waar een doorexploteerwaarde 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 doorexploteerscenario 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

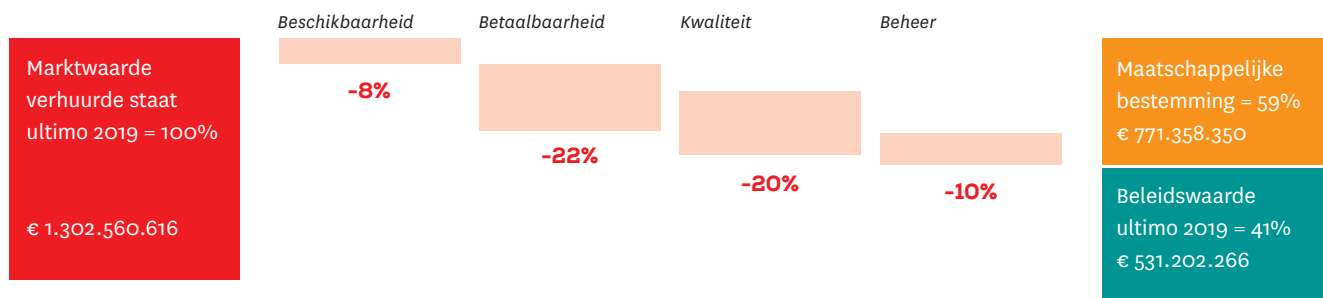
Bij de waardering van de marktwaarde verhuurde staat wordt het onderhoud bepaald op basis van marktconform onderhoud behorende bij de betreffende woningen. In de beleidswaarde worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud vervangen door de eigen onderhoudsnorm. Deze is gebaseerd 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 de leefbaarheid binnen wijken en complexen te verbeteren. 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.

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.



Hiermee is een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 771 miljoen welke niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bij toepassing van de beleidswaarde zou het eigen vermogen dalen met € 771.358.350 en uitkomen op € 259.748.923

Ondanks dat we een stijging zien in de marktwaarde laat de beleidswaarde een daling zien van 11,4%. Dit is grotendeels toe te schrijven aan de gewijzigde uitgangspunten en de gewijzigde normering voor het onderhouds- en beleidsbeheer. Met name de definities onderhoud versus verbetering alsook de ontwikkeling van de streefhuren (inflatievolgend) leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde. Doelstelling van deze wijziging is om meer eenduidigheid te brengen in het rubriceren van bedragen, zodat de beleidswaarde en de financiële kengetallen een meer solide basis hebben.

Investeringsbeslissingen

Servatius heeft steeds vaker investeringsprojecten die niet voldoen aan de rendementseis. Dit is toe te wijzen aan diverse aspecten, denk hierbij aan de gewenste basiskwaliteit, de overheidsheffingen en regelgeving, de stijgende bouwkosten, eisen van welstand en passend toewijzen. Servatius stelt zich in haar besluitvormingsproces dan ook de vraag: 'Hoe gaan we om met investeringen die niet voldoen aan het vereiste rendement?' Oftewel: 'Waarop moeten investeringsbesluiten worden gebaseerd?' Uit marktonderzoek blijkt dat veel corporaties hun afwegingskader voor investeringen heroverwegen. Samen met 16 corporaties heeft Ortec Finance het project 'Afwegingskader investeringen' uitgevoerd.

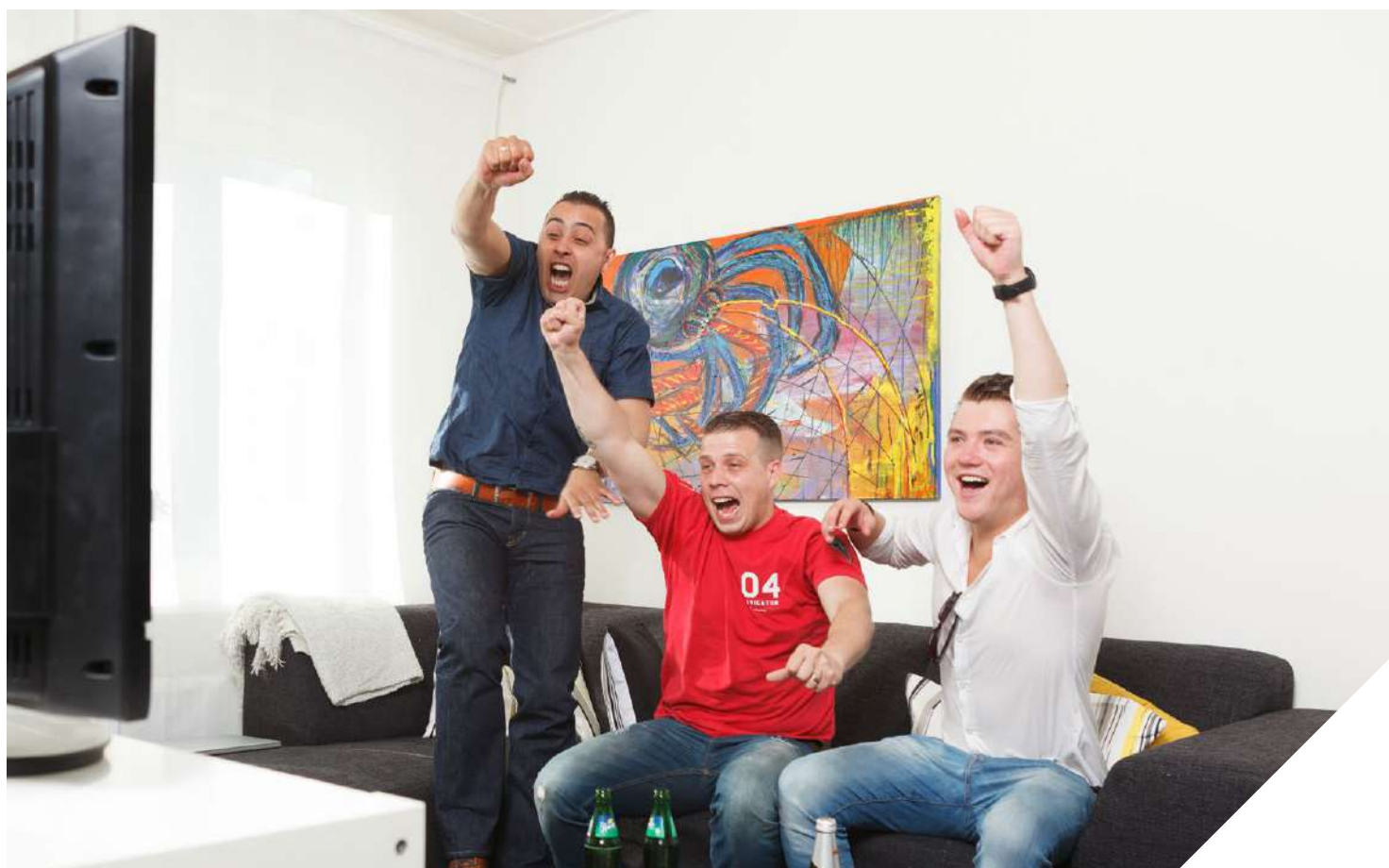
Middels de maatschappelijke beoordeling wordt naast de toetsing op interne en externe kaders ook de doelstellingen vertaald vanuit het portefeuilleplan onder de loep genomen.

Het financiële beoordelingskader dient nader uitgewerkt te worden. Hierbij stelt Ortec Finance de volgende vragen:

- Op basis van welke financiële kengetallen kan een corporatie een investering beoordelen?
- Hoe dienen deze kengetallen te worden berekend?
- Wat is het gewenste niveau van de kengetallen waarmee de investering wordt beoordeeld?

Ortec Finance kijkt dus niet alleen naar het rendement; een investeringsbeslissing bestaat uit meerdere variabelen. Naast een update van het vigerend investeringsstatuut zal Servatius in 2020 het statuut uitbreiden met de genoemde variabelen op basis van het rapport van Ortec Finance.

Bij het uitbrengen van dit jaarverslag heeft het coronavirus de wereld in zijn greep. Het coronavirus raakt de organisatie, maar er is vooralsnog geen sprake van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit. Zie §3.4 voor nadere informatie.





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.

COSO

Risk appetite is the amount of risk, on a broad level, an organization is willing to accept in pursuit of value. Each organization pursues various objectives to add value and should broadly understand the risk it is willing to undertake in doing so.

Wat deed Servatius in 2019 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 hoofdstuk 5 (Financiën) en hoofdstuk 6 (Verslag raad van commissarissen).

Visitatie

In 2019 is Servatius door Cognitum gevisiteerd over de periode 2015-2018. Het proces is zeer voorspoedig verlopen. Op basis van deskresearch (juli) en interviews (oktober) met medewerkers, OR, MT en RvC van Servatius en stakeholders zoals de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen is het visitatierapport opgesteld. Servatius is zeer tevreden over het oordeel van de visitatiecommissie. Een citaat uit het rapport is:

‘De visitatiecommissie waardeert de wijze en snelheid waarmee Servatius een groot aantal zaken uit het vorige visitatierapport heeft opgepakt. Het imago is duidelijk verbeterd, Servatius heeft een meer positieve pers. Met Bewonerskrachten als ambassadeurs voor Servatius is een grote stap gezet om in samenwerking de lokale vraagstukken te adresseren en waar mogelijk op te pakken. De volkshuisvestelijke opgave is weer goed opgepakt.’

De visitatiecommissie is zeer te spreken over het traject bewonersparticipatie, het op stoom komen van de renovatie en verduurzamingsprojecten en het samen met de collega corporaties Woonpunt en Maasvallei opstellen van de wijkvisies.

Risicomanagement

Risicomanagement 2.0

De afgelopen jaren bestond risicomanagement uit het periodiek monitoren van 72 risico's. Deze risico's werden beheerd door meerdere medewerkers uit de verschillende afdelingen die samen de Riskboard vormden. Servatius heeft in 2019 de opzet van het risicomanagement geüpgraded en geactualiseerd. Belangrijk aandachtspunt bij het herijken was 'Hoe hou je risicomanagement levend in de organisatie?' Er is daarom besloten dat het MT verantwoordelijk is en de MT-leden de risico-eigenaren zijn (Risk Board members).

Doelstelling

Het beheersen van risico's en het sturen op maatregelen is op te splitsten in drie onderdelen, namelijk: strategische risico's, 24 business risks en business as usual. De risico's vanuit de business as usual worden niet opgenomen in het risicoregister. Deze financiële risico's (rentedekkingsgraad, solvabiliteit, liquiditeit, en dergelijke) alsook KPI's (leegstandsgraad, huurachterstanden, ziekteverzuim, en dergelijke) worden periodiek gemonitord middels de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening/jaarverslag. Ook de 24 business risks van het WSW worden jaarlijks apart gemonitord en verantwoord. Het herijkte risicomanagement is niet té complex gemaakt om het werkbaar te houden.

Koppeling met ondernemingsplan

De herijkte opzet van de 18 strategische risico's geeft een duidelijk beeld van de belangrijkste risico's die de 4 doelstellingen uit ons ondernemingsplan negatief kunnen beïnvloeden.

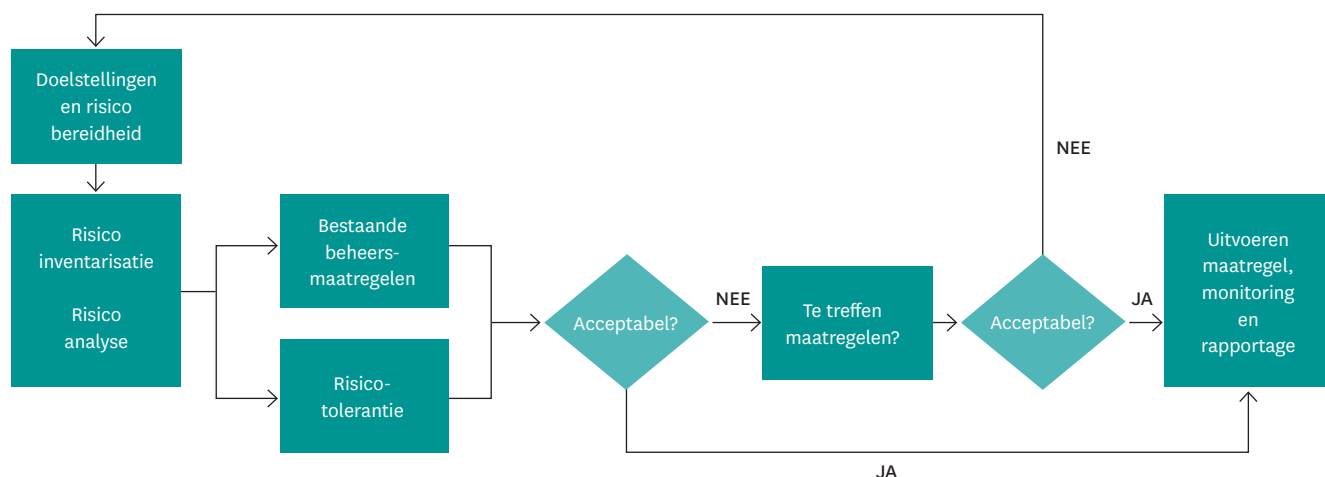
Door de Risk Board members en door de controller Vastgoed als coördinator, worden de aan hem of haar toebedeelde risico's periodiek gemonitord en beoordeeld.

Risicobereidheid

Medio 2019 heeft Finance Ideas een sessie over risicobereidheid georganiseerd voor de Risk Board members. Het doel van risicobereidheid:

- *Gemeenschappelijk beeld* creëren van de hoeveelheid risico Servatius bereid is te nemen in het behalen van haar doelstelling;
- Leidraad voor het management en medewerkers bij het nemen van *beslissingen omtrent risico, rendement en voordeel*;
- Zet de toon voor de *risicocultuur* in de organisatie.

Als vervolg op deze sessie wordt de eigen risicobereidheid nog verder onderzocht en geformaliseerd. Servatius moet bepalen wat de risicobereidheid mag zijn en welke grenzen we hanteren. Hierdoor neemt het risicobewustzijn toe. Door risicobeheersing worden er maatregelen genomen om te voorkomen dat risico's zo groot worden dat ze niet meer binnen de risicobereidheid van Servatius passen. Het risicomanagementproces ziet er dan als volgt uit:



Belangrijke gebeurtenissen in 2019

- In het verslagjaar hebben zich geen risico's voorgedaan met een materiële impact op de organisatie;
- Mede op verzoek van de Internal Auditor heeft de verdere bepaling en uitwerking van de risicobereidheid extra aandacht gekregen;
- Op basis van haar meerjarenprognose blijkt dat Servatius zowel voor de vermogenspositie als voor haar kasstroomontwikkeling gevoelig blijft voor externe invloeden. Dit is een belangrijk aandachtspunt in het risicomanagement. Om deze risico's beheersbaar te maken heeft Servatius de regel gesteld dat inkomsten altijd voor uitgaven gaan;
- Servatius is gestart met een herijking en upgrading van de opzet van het risicomanagement waarbij vanuit het geactualiseerde ondernemingsplan en de daarbij behorende doelstellingen een strategiekaart met risico's en KPI's nog verder zal worden doorontwikkeld;
- In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), die op 25 mei 2018 in werking is getreden, heeft er een verdere uitwerking van het informatiebeveiligings- en privacybeleid plaatsgevonden waarbij de bescherming van persoonsgegevens hoge prioriteit heeft gekregen alsmede de verdere invulling van de Privacy Officer;
- Het geactualiseerde Integrale calamiteitenplan is nog verder geïmplementeerd met onder andere een aantal interactieve trainingen;
- Een aanzienlijk aantal brandgevaarlijke cv-ketels is vroegtijdig vervangen;
- De projectfasedocumenten zijn herijkt waardoor er een verdere optimalisering van de besluitvorming is gerealiseerd;
- Het veelomvattende project Veilig Wonen is een ingebed begrip geworden. In 2019 heeft Servatius hier verdere uitvoering aan gegeven (veiligheid en gezondheid van onze huurders).



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?
Waarschijnlijkheid ■ Impact ■ Hoog ■ Midden ■ Laag			
D1 Service & dienstverlening			
1. Houding en gedrag Medewerkers werken niet mee aan doelstellingen van de organisatie om met name de klanttevredenheid te verhogen. Gevolg hiervan kan een negatieve invloed op de interne samenwerking, de klantgerichtheid en -tevredenheid zijn.		Uitwerking vindt plaats door werkgroep dienstverlening en maakt nu onderdeel uit van plan-, functionerings- en beoordelingsgesprek. Host managementship training.	Uitkomsten functionerings- en beoordelingsgesprekken, KWH resultaten en follow up resultaten, dashboard rayons.
2. Imago Het imago van Servatius verbetert onvoldoende, waardoor de doelstellingen op het gebied van klanttevredenheid (> 8 in 2020) niet behaald worden.		Continu verbeteren van onze dienstverlening op basis van resultaten klantvizier, invoeren reputatiemanagement en volgen van training klantgericht werken (hospitality management) in 2019.	Imago-onderzoek en klantvizier
3. Communicatie Door een gebrekkige interne & externe communicatie worden de doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid en medewerkerstevredenheid niet behaald (>8 in 2020).		Verder invulling geven aan de corporate communicatie middels opstellen communicatieplan (strategie en identiteit van Servatius) en deze gestructureerd doorvoeren in alle in- en externe communicatie uitingen. Aandacht voor verwachtingenmanagement in relatie tot onder andere projecten.	Via het klantvizier van KWH
D2 Woongenot			
1. Segregatie Onrust en leefbaarheidsproblemen in de wijk.		Sociale kaart per complex. Convenant Housing verdeling bijzondere doelgroepen. Periodiek (integraal) overleg toewijzing. Overleg met stakeholders/beleidsverleg corporaties. Huurbeleid complexgewijs toetsen, gericht toewijzen.	Sociale kaart per complex. Rapportage van Thuis in Limburg (TIL). Rapportage van Maastricht Housing.
2. Participatie 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 prestatieafspraken (met input HBV). Afstemming met stakeholders. Sociaal beleid verder uitrollen. Actief faciliteren en coaching op Bewonerskrachten teams. Kwalitatief en kwantitatief sturen op juiste bezetting. Vrijwilligers werven en onderhouden.	Activiteiten in de wijken. Bezetting vrijwilligers per team/wijk.
3. Samenwerking met netwerkpartners 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, Veilig Buurt Team, sociaal wijkteam).	Verslagen overleggen stakeholders inclusief 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?
Waarschijnlijkheid ■ Impact ■ Hoog ■ Midden ■ Laag			
D3 Goede & goedkope woningen			
1. Onvoldoende doelgroep woningen Oplopende wachtlijsten. Zie ook punt D2 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.
2. Woonlasten ontwikkeling 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).	Aantal mensen met huurachterstanden. Uitzettingen als gevolg van achterstanden. Aantal geslaagde casussen via pilots. Budgettool.
3. Onvoldoende basis kwaliteit De technische kwaliteit van de woning voldoet niet aan de wensen van bewoner met als gevolg ontevreden bewoners.		Waarborgen dat kwaliteit wordt uitgevoerd volgens vervangingsbeleid, onderdelen Veilig Wonen worden uitgevoerd en het verder ontwikkelen van Onderhoudsbeleid (basiskwaliteit Servatiuswoning). Goede uitleg geven aan bewoner welke activiteiten Servatius wel of niet doet onder andere door aftersales bij mutatiwoningen. Opzichters 1x p/mnd gezamenlijk mutatiwoning opnemen en afstemmen hoe een woning voldoet aan basiskwaliteit (kalibreren). Samen met opzichters, technisch beheerders en projectleiders kennissessies organiseren om eenduidigheid te creëren.	KWH resultaten, aantal klachtmeldingen naar aanleiding van uitvoering reparatieverzoeken en mutaties. Aantal weigeringen per woning.
D4 Toekomstbestendige woningvoorraad			
1. Mismatchen tussen vraag en aanbod De portefeuille sluit qua product en aantal niet aan bij de omvang en samenstelling van de doelgroep.		Jaarlijks monitoren/voorspellen van de samenstelling en omvang van de doelgroep gerelateerd aan ons bezit.	Doelgroep onderzoek samen met gemeente Maastricht. Transformatieopgave portefeuille. Slaagkansen via Til.
2. Digitalisering: domotica en Internet of Things Het niet kunnen voldoen aan de toekomstige ontwikkeling op het gebied van 'slim' wonen in relatie met de klantvraag c.q. woongenot (of onvoldoende pro-actief in).		Het zoeken naar en op de hoogte blijven van de marktontwikkelingen. Gebruikmaken van module op afstand inlezen in nieuwe cv-ketels (preventief handelen). In seniorencomplexen onderzoek naar digitale toepassingen bijvoorbeeld toegangssysteem eigen voordeur.	Het aangaan van samenwerkingsverbanden met o.a. leveranciers en/of netwerkpartners die actief zijn op het gebied van internet of things. Sociale kaart.
3. Innovatie Risico's door te vroeg of te laat in te spelen op innovaties in het proces of het product.		Innovatieadviseur nauwer betrekken bij projecten. Allianties sluiten met andere corporaties om mee te liften op innovatieve processen en producten. Starten denktank binnen Servatius. Nemen no-regret maatregelen.	Deelname conceptueel bouwen en kraamkamers.

Overzicht risico-omschrijving en risk control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Risk control maatregel(en)	Indien meetbaar, hoe?
Waarschijnlijkheid ■ Impact ■ Hoog ■ Midden ■ Laag		
R3 Servatius = continuïteit		
1. Strategische P&O planning (kwaliteit en leeftijdsbewust beleid) De kwaliteit van het personeelsbestand is, nu en in de toekomst, onvoldoende om de randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan te realiseren.	Strategische personeelsplanning opstellen en implementeren.	Jaarlijkse vlootsschouw. Periodieke opvolging opnemen in managementrapportage (HRM).
2. Business as unusual (systeembetrouwbaarheid/hack e.d., gebouw in de brand, e.d.) 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; penetratie-testen.	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.
3. Overheidsbeleid en fiscaliteit, economisch tij 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.	Volgen landelijk overheidsbeleid middels wekelijkse berichten vanuit de branchevereniging woningcorporaties (Aedes). Periodiek overleg met fiscaal adviseur welke actief is in de woningbouwcorporatie sector. Gemeentelijk/provinciaal overheidsbeleid wordt separaat gemonitord door staf-medewerker.	De beheersingsmaatregelen worden niet vastgelegd. Wellicht dat in het periodieke Risk Board overleg een memo kan worden ingebracht met betrekking tot de beheersingsmaatregel (gericht op het economische tij). Aparte rapportage over gemeentelijke en provinciale overheidswijzigingen.
R4 Servatius = good Governance/compliance & integriteit		
1. Check en balance 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.
2. Integriteit en fraude Het integriteitsbeleid wordt niet nageleefd.	In gesprek blijven met medewerkers inzake integriteit, door dit onderwerp regelmatig te agenderen voor afdelingsbijeenkomsten. Jaarlijks vervolg aan dilemmatrainingen.	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.
3. Naleving inkoopprocedure De inkoopprocedure wordt niet nageleefd.	In het 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 vooraf afgestemd te worden met inkoopadviseur, leidinggevende en bestuurder.	Afwijkingen worden geregistreerd & opgevolgd door interne audit.

Coronavirus

In maart 2020 is de impact van het COVID-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het COVID-19 virus voor ons lijken op dit moment vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden, waardedaling van activa en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

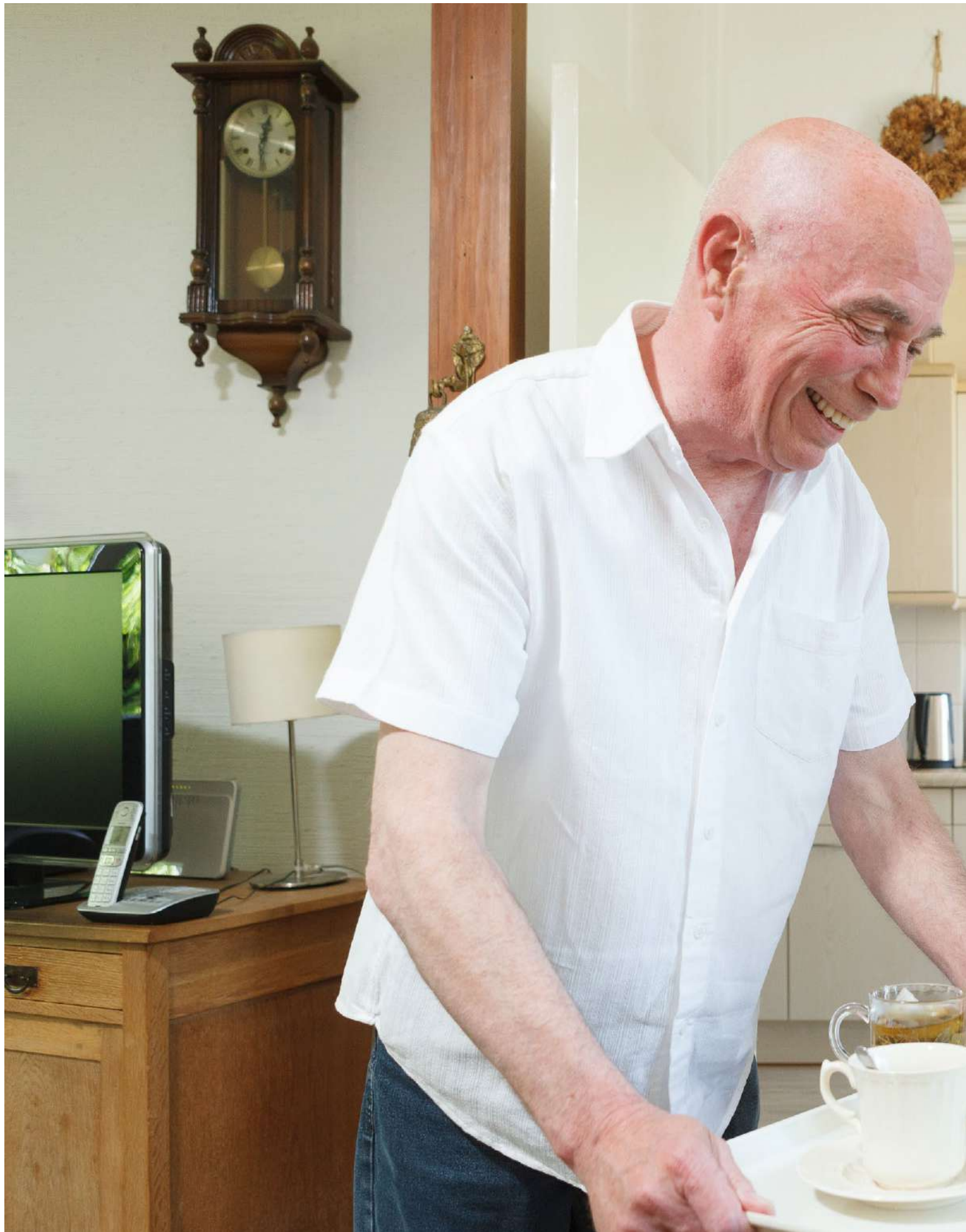
- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en is voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu, en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Servatius.

Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de Rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Vooralsnog verwachten wij niet dat dit invloed heeft op de financiële continuïteit van Servatius.

Daar waar in dit verslag wordt verwezen naar 2020 of verder, is geen rekening gehouden met de impact van COVID-19. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik naar de komende jaren vooralsnog ongewijzigd opgenomen in dit jaarverslag.







4

Wat willen we bereiken?

De bewoner staat centraal. Onze aanpak is klantgericht en we stellen ons dienstbaar op. We zetten in op een fijne woon-omgeving 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.

4.1 Service & dienstverlening

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 woning-aanbod kunnen vinden, dat de woning goed opgeleverd wordt en dat reparatieverzoeken/onderhoud/klantcontact-centrum/informatievoorziening en de klachtenafhandeling goed geregeld zijn. We hebben aandacht voor nieuwe, bestaande en vertrokken huurders.

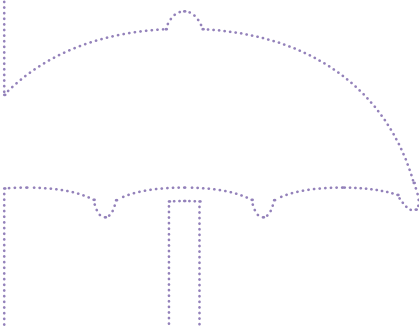
Wat deed Servatius in 2019 om dit te bereiken?

Elke dag een beetje beter

De afgelopen jaren heeft Servatius op het vlak van klanttevredenheid flink aan de weg getimmerd. Voorbeelden zijn de projecten 'Optimalisatie dienstverlening', 'LevelUp!' en 'Elke dag een beetje beter' (verbeterteams). Ook ons ondernemingsplan en de besturingsfilosofie staan in het teken van betere klantgerichtheid. Stuk voor stuk goede initiatieven en waardevolle projecten. Er bleek echter sterk behoefte aan een klantvisie. Halverwege 2019 hebben wij deze klantvisie geformuleerd. De klantvisie is een soort parasol die boven de 'actiegerichte projecten' geplaatst kan worden. Deze 'overkoepelende' klantvisie geeft richting aan andere beleidsthema's binnen Servatius.

Eén van de onderdelen van de klantvisie is 'klantgerichtheid'. Om medewerkers inzicht te geven in dit begrip is het van belang om medewerkers te trainen. Afgelopen jaar hebben alle medewerkers een klantgerichtheidstraining gevolgd. Tijdens de training kwamen onder andere de volgende leerdoelen aan bod: klantgericht is een persoonlijke keuze, bewustwording van eigen gedrag en enthousiasme om met klantgerichtheid aan de slag te gaan.

klantvisie



Als je écht het verschil bij klanten wil maken, moet je nadenken over wat je voor jouw klanten wil betekenen en welke beleving je ze elke dag,

Een klantvisie is een krachtig fundament om de dienstverlening te verbeteren en om structureel te bouwen aan een 'excellente klantgerichtheid'. Uit de klantvisie vloeit voort hoe je dan je organisatie en processen inricht, welke type mensen en talenten je nodig hebt en hoe je je klanten te woord staat.

LEVEL UP!

ELKE DAG
een beetje beter

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 faciliteren medewerkers door te investeren in scholing & opleiding. Tevens voeren we individuele gesprekken met medewerkers over hun toekomstplannen. Het in 2018 opgestarte initiatief om LevelUP! coaches in te zetten ter ondersteuning van het versterken van klantgerichtheid en het inbedden van onze kernwaarden in de organisatie, heeft in 2019 een vervolg gekregen. In nauw overleg tussen de LevelUP! coaches, HRM en een training bureau is een maatwerk ontwikkeltraject voor hen ontworpen en opgestart. In dit traject staat de toekomstige rolvulling van de LevelUP ambassadeur centraal en worden communicatie- en coaching vaardigheden aangereikt om de impact van het 'moedige gesprek' met zowel leidinggevendenden als collega's verder te versterken. Na alle ontwikkelinspanningen in 2019, zullen we begin 2020 een nieuw pallet aan activiteiten vanuit het LevelUP! gedachtegoed hebben staan.

Frontoffice

Servatius wil zijn service, bereikbaarheid en reactiesnelheid verbeteren. De Frontoffice heeft de volgende acties ondernomen om haar werkzaamheden te verbeteren:

First call solution 80%

In 2020 wil de Frontoffice het merendeel van alle calls afhandelen tijdens het eerste gesprek. In 2019 is een start gemaakt om dit in gang te zetten;

Servicelevel

In 2019 is het servicelevel gemeten op 80/30s (80% van de calls beantwoorden binnen 30 seconden). Dit doel is behaald. Het streven voor 2020 is wederom een servicelevel van 80/30s;

Project telefonie

Een nieuwe telefooncentrale en integratie van vaste en mobiele telefonie is noodzakelijk om de interne en externe bereikbaarheid te verbeteren. Begin 2020 gaan we live met de nieuwe telefooncentrale en bijbehorende applicaties;

Project 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 zal IRIS organisatie breed worden toegepast;

Coaching

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

Kruisbestuiving

Medewerkers van de front- en backoffice gaan met elkaar op pad of schuiven aan bij elkaars werkzaamheden. Deze korte lijstjes zorgen voor goede informatieoverdracht en geven inzicht in de klantprocessen;

Kijkje in de keuken

Drie keer per jaar organiseert de Frontoffice een dag waarop Bewonerscommissies, Bewonerskrachten of geïnteresseerde huurders mogen meeluisteren aan de telefoon. Op deze manier komen we in gesprek met onze huurders en horen wij wat huurders belangrijk vinden en krijgen we tips hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren. Na afloop kregen onze medewerkers complimenten van onze huurders. Daar zijn we blij mee, want waardering is een goede basis voor tevreden klanten!

Klachten

In 2019 heeft Servatius met Woonpunt en Maasvallei de handen ineen geslagen en een externe onafhankelijke klachtencommissie opgericht, namelijk 'Qwestie'.

Servatius doet er alles aan om haar dienstverlening zo goed mogelijk uit te voeren. Toch kan het zijn dat een huurder niet tevreden is. Ontevredenheid willen we graag samen oplossen. Als Servatius de klacht afwijst en de huurder is het daar niet mee eens, kan hij/zij bij Qwestie terecht.

Qwestie beoordeelt de klacht en brengt een advies uit. Dit advies gaat zowel naar de huurder als naar Servatius. Het advies van de klachtencommissie is niet bindend. Servatius is dus niet verplicht het advies over te nemen. Servatius moet echter wel een gegronde reden hebben om hiervan af te wijken. Wanneer de huurder hier niet tevreden over is, dan hij/zij zich wenden tot de Huurcommissie. In 2019 is de Huurcommissie 13 maal ingeschakeld door een huurder.

2019	Aantal	Gewonnen	Verloren	Lopende
Huurverlaging	1	-	1	-
Jaarlijkse huurverhoging	1	1	-	-
Onderhoud en gebreken	7	-	3	4
Huurverhoging na woningverbetering	1	-	-	1
Servicekosten	3	1	-	2
Totaal	13	2	4	7



Qwestie Limburg bestond in 2019 uit drie leden:

Jan Sengers (voorzitter), Vincent Deckers en Barbara Notermans.

Wijziging kantoorinrichting

Het afgelopen jaar is onderzocht of de kantoorinrichting van Servatius geoptimaliseerd kan worden. Bij dit onderzoek is een brede vertegenwoordiging van de medewerkers betrokken. De aanleiding voor dit onderzoek was vierledig:

Bestuursfilosofie

Om het werken in samenorganiserende teams beter te faciliteren is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waarbij de fysieke werkomgeving deze werkwijze optimaal ondersteunt. Daarbij willen we de werkomgeving inspirerend inrichten, met efficiënte inzet van middelen;

Klantvisie

Onze klanten zijn prioriteit 1, 2 en 3. Daar hoort onder andere een warm welkom bij op ons kantoor. De begane grond, waar wij onze bewoners en bezoekers verwelkomen, kunnen we efficiënter en warmer inrichten;

Aanpassing huurcontract

Servatius gaat vanaf 1 juli 2020 1.000 m² minder vloeroppervlak huren;

Klimaat

De kantoorruimte op verdieping 1 en 2 was in 2010 oorspronkelijk ingericht als een open kantoorruimte. De gehele klimaatinstallatie was hierop ingeregeld. In 2013 en 2016 zijn verbouwingen verricht zonder de klimaatinstallatie daarop aan te passen.

De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats in het eerste half jaar van 2020.

Communicatie

We verbeteren onze interne en externe communicatie en vergroten onze zichtbaarheid. Wat hebben we afgelopen jaar gedaan om onze medewerkers, bewoners en stakeholders te informeren, inspireren en te betrekken?

Communicatievisie

In 2019 is de communicatievisie geformuleerd. Vanuit onze belofte 'Thuis als basis: Samen Doen' geven wij invulling aan onze communicatie. Wij gaan in gesprek met onze klanten, collega's en netwerkpartners en kiezen voor interactie, samenwerking en participatie. Duidelijk, goed en tijdig informeren is ons hoofddoel;

Medewerkersbijeenkomsten

Twee keer per jaar worden medewerkers plenair bijgepraat over actuele ontwikkelingen;

Intranet

Fungeert als intern communicatiemiddel om nieuws met elkaar te delen;

Stakeholdersbijeenkomsten

In het kader van onze visitatie zijn we het gesprek aangegaan met onze stakeholders.

Wat hebben we gedaan om meer zichtbaar te zijn in de wijk en bij onze bewoners?

Social media

We zetten Facebook, LinkedIn en YouTube structureel in om nieuws te delen met onze volgers;

Bewonersblad Welkom Thuis

Twee keer per jaar komt het bewonersblad uit. Dit versturen we naar al onze huurders en stakeholders;

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;

SlimWonen App

We bieden huurders met een slimme meter de SlimWonen App kosteloos aan. Met deze app kunnen huurders zien hoeveel energie ze verbruiken en hoeveel ze kunnen besparen;

Trouwe huurders

Bewoners die 50 jaar dezelfde woning huren, krijgen een bloemetje als dank voor trouw huурderschap. Medewerkers brengen de bloemen persoonlijk langs. Huurders die 25 jaar dezelfde woning huren hebben we verblijd met een koekjestrommel. Ook dit presentje is door medewerkers persoonlijk gebracht.

Digitalisering

In 2019 hebben we ons informatiebeleidsplan opgesteld. In deze beleidsnotitie geven wij aan dat informatisering en automatisering ondersteunend moeten zijn aan onze strategie, kerntaken en processen. Daarvoor volgen wij de technologische ontwikkelingen nauwlettend. Tevens houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving (o.a. privacywetgeving).

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

- Power BI tool; pilot bij de afdeling huurincasso;
- ECM; optimaliseren documentmanagement. Het doel is om op eenduidige en efficiënte manier te werken door gebruik te maken SharePoint O365. De planning is om dit medio 2020 te implementeren binnen de organisatie.

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.

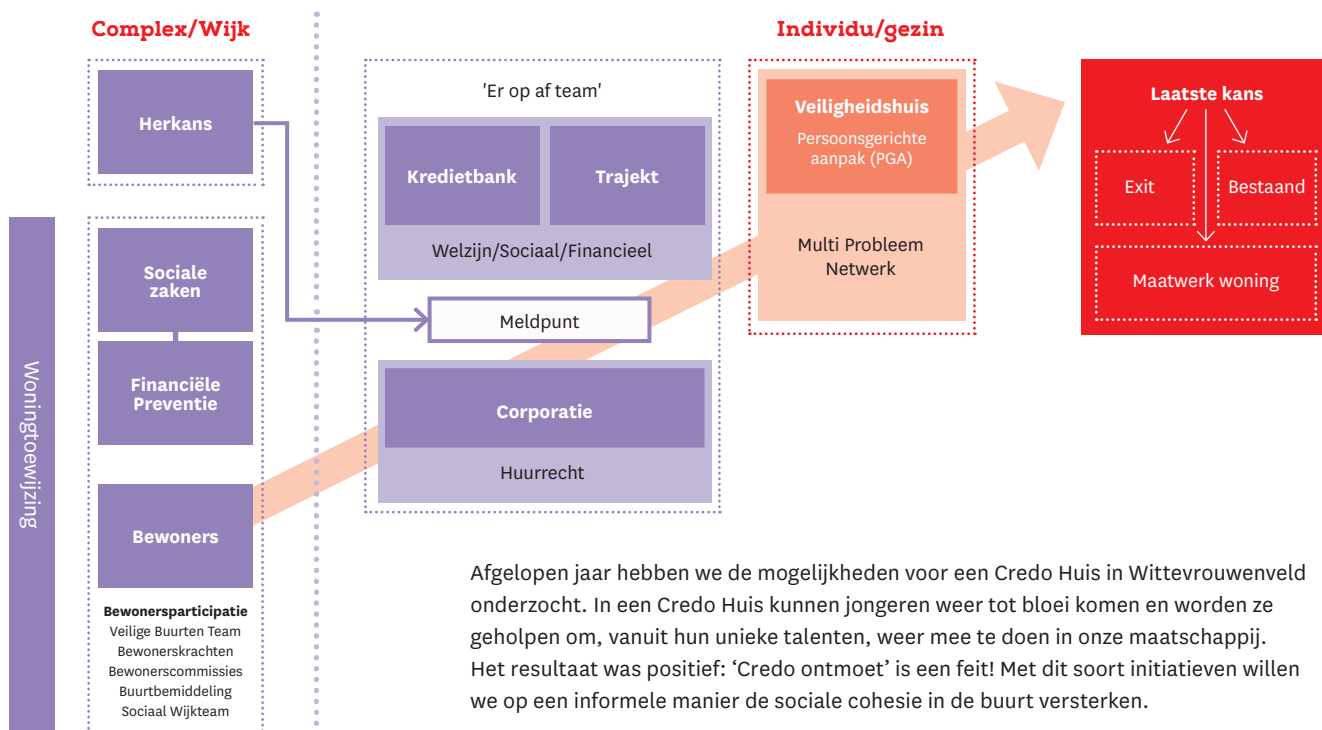
Wat deed Servatius in 2019 om dit te bereiken?

Leefbaarheid

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 haar 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.

Regiefunctie onder directe aansturing college



Afgelopen jaar hebben we de mogelijkheden voor een Credo Huis in Wittevrouwenveld onderzocht. In een Credo Huis kunnen jongeren weer tot bloei komen en worden ze geholpen om, vanuit hun unieke talenten, weer mee te doen in onze maatschappij. Het resultaat was positief: 'Credo ontmoet' is een feit! Met dit soort initiatieven willen we op een informele manier de sociale cohesie in de buurt versterken.

Door deelname aan veilige buurten teams zetten we in op kwaliteit van de woonomgeving. Veilige Buurten Teams (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 en voorkomen we overlast. In de prestatieafspraken onderscheiden we twee programma's inzake Ouderenhuisvesting:

Ouderen- huisvesting

Langer Thuis Wonen

Gericht op het faciliteren van mensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te kunnen wonen waarbij de benodigde zorg ambulant geleverd wordt via een Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning) en in sommige gevallen een WLZ-indicatie (Wet langdurige zorg). Bij de uitwerking ligt de focus op drie thema's:

- Evaluatie en herijking woningaanpassingbeleid;
- Evaluatie en herijking proces Wmo-verhuisindicaties (bevorderen doorstroom);
- Evaluatie aanbod rolstoeltoegankelijke woning aan personen met specifieke beperkingen.

Geclusterd Verzorgd Wonen

Voldoende en goed toegankelijke geclusterde wooncomplexen voor ouderen waar zorg ter plekke of in de directe nabijheid is geregeld. Voor Geclusterd Verzorgd Wonen ligt de focus op het verminderen van zorgscheefwonen en het aanjagen van investeringen bij corporaties ten behoeve van dit soort complexen.

Vanuit het 'Plan van Aanpak Ouderenhuisvesting' is er in 2019 verdere invulling gegeven aan diverse acties. Er wordt een actualisatie gedaan van de analyse uit 2015 over de vraag-aanbod verhoudingen in relatie tot zorggeschikt vastgoed. Op het gebied van langer thuis wonen, zijn de eerste stappen gezet met betrekking tot woningaanpassingen, verantwoordelijkheden en kostenverdeling. Om onze huurders een eigentijdse woonkwaliteit te bieden, zoeken we naar nieuwe woonconcepten en samenwerkingsvormen. Met name met Envida worden diverse mogelijkheden en concepten onderzocht. Daarnaast neemt Servatius deel aan het overleg met gemeente, andere corporaties, zorgaanbieders en vertegenwoordiging vanuit de HBV's. Vanuit deze samenwerking is in 2019 gestart met het ontwikkelen van een visie op 'levensloopbestendige wijken': wat is er op wijkniveau nodig om langer thuis wonen en verzorgd wonen mogelijk te maken?

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. Door deze 2 wetten is de huishoud- en inkomenssamenstelling van onze wijken eenzijdig. Daarnaast komt door de extramuralisering van de GGZ een relatief groot deel van deze doelgroep in deze kwetsbare wijken terecht. Tot slot zorgen ontwikkelingen zoals vergrijzing en langer thuis wonen voor een verdere eenzijdige bevolkingsopbouw.

Afgelopen jaar hebben Servatius, Woonpunt en Maasvallei gezamenlijk wijkvisies opgesteld. Hierdoor kunnen we onze plannen beter op elkaar afstemmen en werken we gezamenlijk aan leefbare- en veilige wijken en het beperken van segregatie.

In ons portefeuilleplan sturen we op een betere verhouding van huur en koop op wijkniveau. Door te sturen op verschillende type woningen en doelgroepen stimuleren we differentiatie. We doen dit onder andere door de verkoop van gronden aan derden ten behoeve de ontwikkeling van niet-DAEB huur of koop. Bij nieuwbouwprojecten ontwikkelen we een diversiteit aan woningtypes met gedifferentieerde huurprijsstellingen tot aan de liberalisatiegrens.

4.3 Goede & betaalbare woningen

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 2019 om dit te bereiken?

Onze portefeuille

Totaal	Aantal
Goedkoop $\leq \text{€ } 424,44$	1.464
Betaalbaar $> \text{€ } 424,44 \leq \text{€ } 651,03$	6.772
Duur tot huurtoeslaggrens $\text{€ } 651,03 \leq \text{€ } 720,42$	1.000
Duur boven huurtoeslaggrens $> \text{€ } 720,42$	315
Onzelfstandig/overige wooneenheden	551
Intramuraal (zorgvastgoed)	260
Totaal	10.362

Totaal	Maastricht		Eijsden-Margraten		Valkenburg	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Goedkoop $\leq \text{€ } 424,44$	1.424	-	40	-	-	-
Betaalbaar $> \text{€ } 424,44 \leq \text{€ } 651,03$	6.375	30	350	17	-	-
Duur tot huurtoeslaggrens $\text{€ } 651,03 \leq \text{€ } 720,42$	838	43	115	4	-	-
Duur boven huurtoeslaggrens $> \text{€ } 720,42$	122	149	21	23	-	-
Onzelfstandig/overige wooneenheden	530	-	21	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	249	-	10	-	1	-
Totaal	9.538	222	557	44	1	-

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.547
Maatschappelijk onroerend goed	1	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44
Totaal	1	1.593

Ontwikkelingen zelfstandige woningen in de portefeuille

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	Totaal
Goedkoop ≤ € 424,44	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar > € 424,44 ≤ € 651,03	30	3	4	4	1	42
Duur tot huurtoeslaggrens € 651,03 ≤ € 720,42	-	-	1	-	-	1
Duur boven huurtoeslaggrens > € 720,42	-	-	-	-	-	-
Onzelfstandig/overige wooneenheden	-	3	-	-	1	4
Intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	-	-	-	-
Totaal	30	6	5	4	2	47

Binnen de afzonderlijke huurprijssegmenten zorgt Servatius voor voldoende aanbod voor de primaire doelgroep. In totaliteit zijn dit voor het werkgebied Maastricht en Eijsden-Margraten ± 10.000 woningen.

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 2019	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden
Urgentie Wmo <i>Mensen Wmo-indicatie kunnen reageren op Wmo-woningen via TiL.</i>	9	2
Maatwerk (opvang/zorg) <i>Verdeling, instroom en begeleiding verloopt via Housing.</i>	34	1
Moeilijk plaatsbaren <i>Dit zijn huurders die al bij ons wonen en een 'Laatste Kans-traject' krijgen.</i>	2	1
Statushouders <i>Worden gehuisvest in samenspraak met de Gemeente (wettelijke taakstelling).</i>	13	4
Totaal toewijzingen	58	8

Studentenhuisvesting

In 2019 heeft Servatius een strategisch plan opgesteld voor haar studentenbezit. Momenteel heeft Servatius circa 850 studenteneenheden waarvan de helft onzelfstandige en de andere helft zelfstandige eenheden betreffen.

Servatius heeft de ambitie uitgesproken om haar studentenvastgoed in omvang te laten groeien. Daarnaast zijn besluiten genomen om de dienstverlening verder te optimaliseren. Zo wordt overal internet geïmplementeerd en worden dienstenpakketten aangeboden.

Woningtoewijzing

Voor onze woonruimteverdeling zijn we aangesloten bij Thuis in Limburg (TiL). Hier wordt de juiste woning aan de juiste persoon gekoppeld. In 2019 zijn onderstaande verhuringen via TiL bemiddeld:

Thuis in Limburg 2019	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden
Toewijzingen publicatie	170	20
Toewijzingen bemiddeling	274	5
Toewijzingen loting	23	-
Totaal aantal toewijzingen	467	25

Totaal aantal toewijzingen inclusief eenheden zonder recht op huurtoeslag, parkeergelegenheden en BOG, et cetera

Totaal aantal toewijzingen	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden	Totaal
Zelfstandige woonegelegenheden	692	29	721
<i>Waarvan DAEB</i>	663	28	691
<i>Waarvan niet-DAEB</i>	29	1	30
Onzelfstandige woonegelegenheden	233	-	233
Parkeergelegenheden	186	2	188
Bedrijfsmatig onroerend goed	3	-	3
Totaal woonegelegenheden	1.114	31	1.145

Staatssteun

Categorie	Inkomen	Toewijzingen	% van totaal
Primaire doelgroep	≤ € 38.035	892	96,9%
Middeninkomens	> € 38.035 ≤ € 42.436	20	2,2%
Vrije toewijzing *	> € 42.436	9	1,0%
Totaal toewijzingen ≤ € 720,42		921	100%

* Toewijzing met voorrang voor urgenten.
Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met een intensieve zorgvraag en een inkomen > € 42.436



Passend toewijzen

In 2019 heeft Servatius 98% passend toegewezen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 95%.

Toewijzingen woonegelegenheden	Geregistreerd type huishouden (incl. kinderen)	Leeftijdscategorie (oudste bewoner)	Grens						Totale portefeuille
			< basishuur	≤ 424,44	> 424,44 en ≤ 607,46	> 424,44 en ≤ 651,03	> 607,46 en ≤ 720,42	> 651,03 en ≤ 720,42	
Zelfstandige Woonegelegenheden	Eenpersoons	< AOW-grens	16	187	183	-	63	-	449
		> AOW-grens	-	3	35	-	9	-	47
	Tweepersoons	< AOW-grens	2	2	59	-	33	-	96
		> AOW-grens	-	-	7	-	10	-	17
	Drie- en meerpersoons	< AOW-grens	-	-	-	78	-	15	93
		> AOW-grens	-	-	-	-	-	1	1
Totaal zelfstandige woonegelegenheden			18	192	284	78	118	16	703
Onzelfstandige woonegelegenden			3	138	1	-	-	-	142
Totaal woonegelegenheden*			21	330	285	78	118	16	845

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

- De niet door de belastingdienst voor huurtoelag aangewezen onzelfstandige eenheden;
- Indirecte verhuringen obv WLZ verklaring zijn uitgesloten;
- Toewijzingen van woningen met een huur boven de liberaliseringsgrens.

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

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 wordt opvolging gegeven aan de uitwerking hiervan.

Commercieel en maatschappelijk

Commercieel vastgoed

Bedrijf onroerend goed (BOG)

Dit type vastgoed wordt verkocht. Uitzonderingen zijn winkeltjes of bedrijfspanden die deel uitmaken van de leefbaarheid in de wijk. Bij mutatie onderzoeken we of een zorgpartij interesse heeft in deze panden. Zo niet, dan ponden we uit tegen marktwaarde. In 2019 hebben we één kantoorpand verkocht aan een belegger.

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.

Parkeren

In 2019 is nieuw beleid opgesteld ten aanzien van beheer en verhuur van de ruim 1600 parkeerplaatsen. Eén van de speerpunten in dit beleid is het aanbrenge van laadpalen in de parkeergarages.

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.

Doelgroepwoningen

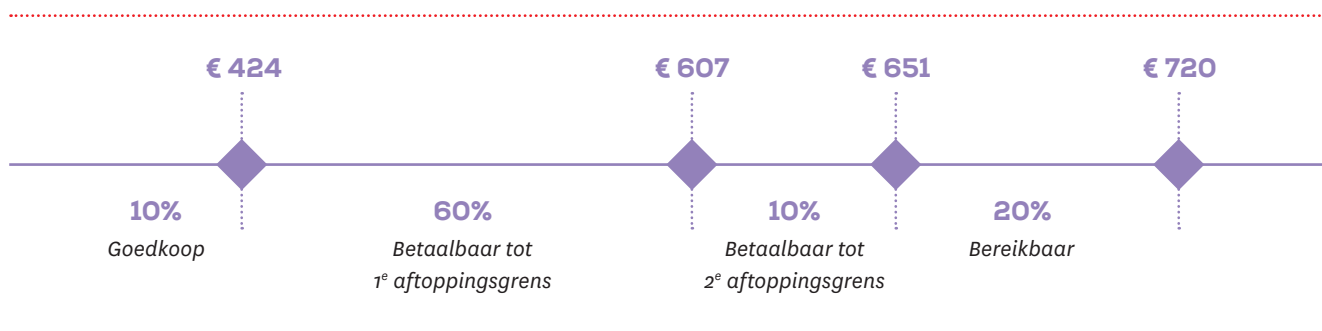
In deze woningen huisvesten we bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld zorgbehoevende senioren, GGZ, VG en MO.

De portefeuille bestaat uit de volgende eenheden:

- 72 aanleunwoningen;
- 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 klooster², buurtruimte, atelierruimte (dagbehandeling) en een bosperceel.

Betaalbaarheid

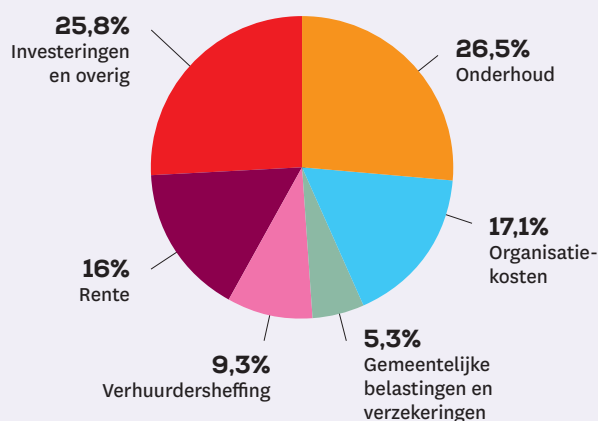
We volgen nauwlettend de ontwikkeling en woonbehoefte van onze doelgroep en stemmen daar ons huurbeleid op af. In 2019 is van start gegaan met het proces voor het uitvoeren van een nieuw Woononderzoek in Maastricht. De uitkomsten hiervan vormen een belangrijke onderlegger voor de actualisatie van ons huurbeleid. Deze actualisatie zal in 2020 plaatsvinden. Om onze woningen betaalbaar te houden sturen we bewust op de verschillende aftoppingsgrenzen. Ons huurbeleid zet in op de volgende streefhuur:



80% van de sociale huurwoningen heeft een streefhuur \leq 2^e aftoppingsgrens en 20% tussen de 2^e 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.

Waaraan besteden wij de huur?

€ 66,2 miljoen



² In 2019 is het klooster verkocht aan een belegger



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. In 2026 heeft ons woningbezit gemiddeld een B-energielabel. Deze doelstellingen zijn een belangrijk uitgangspunt bij het prioriteren van renovaties. Na de renovatie moet de woning minimaal een B-label hebben. Servatius maakt ook afwegingen in welke ingrepen op korte termijn en welke, gezien de technologische vooruitgang, op langere termijn worden gedaan. Behalve bij renovatie houdt Servatius ook bij nieuwbouw rekening met de duurzaamheidsopgave. Servatius pakt de verduurzaming gezamenlijk op met huurders. Het reduceren van de energieconsumptie wordt namelijk niet alleen bereikt door isoleren en betere technische installaties, maar ook door bewonersgedrag. Voor huurders met een slimme meter stelt Servatius kosteloos de SlimWonen App beschikbaar. Met deze app kunnen huurders zien hoeveel energie ze verbruiken en hoeveel ze kunnen besparen.

Verduurzaming

Servatius combineert verduurzamen met renovatie en planmatig onderhoud. Dit verhoogt de efficiëntie en beperkt de overlast voor de bewoners.

Grootste uitdaging de komende jaren is het verduurzamen van ons VvE-bezit. Servatius participeert in 40 VvE's en is samen met de andere eigenaren de mogelijkheden aan het onderzoeken. Vaak beschikken de VvE's niet over voldoende middelen om te verduurzamen.

Ontruimingen

Wij streven naar minder huurachterstand en zo min mogelijk ontruimingen. Desondanks was Servatius ook in 2019 genoodzaakt huurcontracten te ontbinden en de woningen te ontruimen.



Ontruimingen op basis van huurachterstand zijn in 2019 gelijk gebleven. We plukken de vruchten van ons nieuwe incassobeleid 'van financieel naar sociaal'. Ons doel is het vroeg signaleren van achterstanden en vervolgens maatwerk bieden om tot een oplossing te komen.

Ontruimingen (obv huurachterstand)	Aantal
2015	33
2016	28
2017	26
2018	7
2019	7

Bij de jaarlijkse huurverhoging houden we rekening met betaalbaarheid. Zodra de streefhuur bereikt wordt, is de verhoging inflatievolgend.

In 2019 zijn huurders van gereguleerde woningen met een inkomen \leq € 42.436,- verhoogd met een percentage tussen inflatie en 4,1 (afhankelijk van afstand tot de streefhuur). De huurverhoging is afgetopt op de streefhuur. Huurders met een inkomen $>$ € 42.436,- zijn inkomensafhankelijk verhoogd (maximaal 5,6%). De gemiddelde huurverhoging voor het gereguleerde woningbezit was in 2019 2,6%.

Kwaliteit

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 (onder andere schilderwerk, dak- & gevelwerk);
- projectmatig onderhoud (verduurzaming en renovatie);
- contractenonderhoud (onder andere schoonmaak, groenonderhoud, installaties);
- geriefverbeteringen;
- ten behoeve van leefbaarheid (onder andere schade vandalisme herstellen, technisch beheer).

Ook richten we ons op het verbeteren van de energieprestatie van de woningvoorraad. Ultimo december 2019 en conform de verantwoordingstukken in de dPi bedraagt de gemiddelde Energie-index (EI) 1,65 (label C) en behalen we in 2026 een gemiddelde EI van 1,4 (label B). Stand van zaken per 31 december 2019 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+	0,8%
$0,8 < EI \leq 1,2$	A	21,9%
$1,2 < EI \leq 1,4$	B	12,8%
$1,4 < EI \leq 1,8$	C	28,9%
$1,8 < EI \leq 2,1$	D	14,9%
$2,1 < EI \leq 2,4$	E	10,0%
$2,4 < EI \leq 2,7$	F	6,0%
$EI > 2,7$	G	4,1%
Minimaal B		36,1%
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte		9.550
Gemiddelde energie-index	C	1,65

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-&bliksembeveiligingsinstallaties. Ook in 2019 waren deze beleidskaders de onderlegger bij het uitvoeren van onze werkzaamheden in het kader van Veilig & Gezond Wonen.

Woonbeleving

Servatius werkt hard aan het verbeteren van de klanttevredenheid. 'Samen doen' is het motto waarvoor we staan! Zo willen we ook de klant meer betrekken bij het maken van plannen voor de toekomst. Om deze plannen te maken, willen wij graag weten wat de huurders van hun woning en woonomgeving vinden. Daarom vragen wij het persoonlijk aan onze huurders. In 2019 startten we met dit onderzoek naar de woonbeleving.

In beginsel is de doelstelling van het onderzoek: het meenemen van de stem van onze huurders bij het prioriteren van onze projecten. Aan de hand van 6 waarden, die we samen met Servaassleutel, bewonerscommissies en collega's hebben bepaald, gaan we met elkaar in gesprek. Uit het oogpunt van klantgerichtheid en om de drempel te verlagen gaan wij naar de mensen toe. Aan het einde van elke bijeenkomst maakt de huurder een top 3 van de 6 waarden. Deze top 3 geeft aan welk belang de huurders hechten aan hun woning en woonomgeving.

Gaandeweg het onderzoek merkten wij dat veel huurders het huisbezoek aangrijpen om hun, vaak technische, klachten naar voren te brengen. Hiernaast merkten we dat onze huurders een informatieachterstand hebben. In 2020 gaan we de klachten (gemeld tijdens het huisbezoek) beoordelen en waar mogelijk oplossen. Verder willen we de informatieachterstand bijwerken. Vanaf de tweede helft van 2020 gaan we verder met de oorspronkelijke doelstelling: het prioriteren van onze projectenlijst.

Doelgroepen beleid

'Wij zorgen voor woningen voor iedereen die aangewezen is op sociale huur. Gewone burgers: studenten, starters, gezinnen en senioren. Onze doelgroep is divers in afkomst, opleiding, inkomen, gezondheid en welbevinden.'

In onze missie beschrijven we duidelijk onze kerntaak: goede en betaalbare huisvesting voor personen die daar minder geld aan uit kunnen geven. Deze personen vormen onze primaire doelgroep. Afgelopen jaar hebben wij ons doelgroepenbeleid herzien. In dit doelgroepenbeleid beschrijven we onze visie: We willen dat binnen onze doelgroep iedereen zo zelfstandig mogelijk thuis kan wonen. Met zelfstandig bedoelen we dat men in staat is om zich op eigen kracht staande te houden in de samenleving. Het kan zijn dat een bepaalde voorziening in de woning of een bepaalde woonvorm mensen die zelfstandigheid kan bieden. Met thuis bedoelen we dat men er een eigen plekje van kan maken. Een plekje waar je graag verblijft.



Mercatorplein

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 2019 om dit te bereiken?

Toekomstbestendig

In 2019 is de ingezette lijn van het portefeuilleplan uit 2017 verder gecontinueerd. 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 huurders³. 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.

Gemeente Maastricht heeft in 2019 een start gemaakt met het gemeentelijk woononderzoek. De uitkomst van dit woononderzoek (naar verwachting 2020 bekend) is samen met de uitkomsten van de wijkvisies input voor de herziening van ons portefeuilleplan. Op deze wijze toetst Servatius of haar huidige plannen moeten worden bijgesteld en wordt verbinding gemaakt met de gemeentelijke woonvisie.

Sinds 2018 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.

Bij de ontwikkeling, verduurzaming en sloop van vastgoedprojecten is bewonersparticipatie belangrijk. Om deze reden betreft Servatius zoveel mogelijk de klant bij deze processen. Onder klant verstaan we de huidige of toekomstige huurder.

Renovaties 2019	Type	Aantal	
Opgeleverd			
Oosterweertlaan e.o.	Eengezinswoningen	35	
Frankenstraat e.o.	Eengezinswoningen	51	
Burgemeestersbuurt e.o.	Eengezinswoningen	110	
Capucijnenstraat	Standplaats + chalet	2	
Sint Servaasbolwerk	Appartementen (senioren)	100	
Spinetplein e.o.	Appartementen	63	
Gerard van Wermweg e.o.	Eengezinswoningen	102	
Old Hickoryplein	Kangoeroewoningen	24	*1
	Appartementen	6	*1
Subtotaal		493	

Gestart			
Mercatorplein	Appartementen (senioren)	71	
Parallelweg e.o.	Eengezinswoningen	18	
	Duplexwoningen	75	
Subtotaal		164	

In voorbereiding			
Opalinestraat	Duplexwoningen	18	
Veliahof	Appartementen	178	
Recessenplein	Eengezinswoningen	277	
Extra woning zuidwand Old Hickoryplein	Appartement	1	
Mariaberg fase 2 renovatie	Eengezinswoningen	115	
Andere wanden Old Hickoryplein	Appartementen en maisonnettes	173	
Sint Teunisstraat	Appartementen	23	
Blancaartstraat	Eengezinswoningen	60	
Mariaberg fase 3 renovatie	Eengezinswoningen	46	
Subtotaal		891	

*1 In het financiële jaarverslag zijn deze woningen verantwoord onder nieuwbouw

Hiernaast bereiden we nog de beperkte renovatie en verduurzaming van 15 kluswoningen aan de Tillystraat voor. Deze woningen worden na een beperkte aanpak verkocht.

.....

Het beheer van toekomstige sloopcomplexen heeft Servatius ingevuld door tijdelijke verhuur. Dit heeft aantoonbaar positieve effecten op de leefbaarheid in herstructureringsgebieden én we bedienen hiermee verschillende doelgroepen (studenten, starters en toekomstige kopers). Het technisch en sociaal beheer van de tijdelijke verhuur is uitbesteed aan Maximus Leegstandsbeheer.

Sloop-Nieuwbouw 2019	Sloop			Nieuwbouw		
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Gestart						
Wittevrouwenveld Tillystraat				Sociale huur	Appartementen	43
					Eengezinswoningen	24
Eijsden				Sociale huur	Appartementen	17
Wittevrouwenveld Eisenhowerstraat	Sociale huur	Eengezinswoningen	4			
Subtotaal			4			84
In voorbereiding						
Limmel Balijeweg	Sociale huur	Eengezinswoningen	18	Sociale huur	Appartementen	27
Limmel Askalonstraat	Sociale huur	Eengezinswoningen	30	Sociale huur	Appartementen en duplexwoningen	38
Wittevrouwenveld/Groene loper				Sociale huur	Appartementen	40
Wittevrouwenveld Burg Bauduinstraat				Sociale huur	Appartementen	20
Mariaberg fase 1	Sociale huur	Eengezinswoningen	100	Sociale huur	Appartementen	100
Mariaberg fase 2	Sociale huur	Eengezinswoningen	38	Sociale huur	Appartementen	38
Widelanken fase 2	Sociale huur	Eengezinswoningen	18	Sociale huur	Appartementen	66
	Sociale huur	Appartementen	48	Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	22
Criekenput/ Widelanken fase 1				Sociale huur	Appartementen	80
				Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	22
Heerderweg				Sociale huur (studenten)	Zelfstandige studio's	60
Pieterke Eijsden				Sociale huur (zorg)	Zelfstandige studio's	3
Caberg Zuidoost	Sociale huur	Eengezinswoningen	51	Sociale huur	Appartementen	50
				Niet-DAEB (derden) of verkoop	Grond	35
Subtotaal			303			522*2

*2 exclusief gronden voor ontwikkeling door derden

Juiste en duidelijke informatie is belangrijk voor draagvlak bij een verduurzamingsproject. Afgelopen jaar ondernamen wij de volgende activiteiten: informatieavonden, brochures, modelwoning, spreekuren, nieuwsbrieven, vaste aanspreekpunten tijdens uitvoering en een instructieboekje voor de nieuwe installaties in de woning.

Aankoop 2019	Type	Aantal	
Opalinestraat	Duplexwoning	3	
Mergelweg	Chalet	1	
Subtotaal		4	

Verkoop 2019	Type	Aantal	
Taborstraat 13	Eengezinswoning	1	
Generaal Marshallaan 17	Bovenwoning	1	
Burgemeester Hennequinstraat	Boven-/benedenwoningen	3	In combinatie met BOG ruimte
Subtotaal		5	

CO₂-neutraal

In 2018 hebben wij een plan opgesteld om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. Om dat doel te bereiken zijn forse investeringen nodig. Dit kunnen wij niet alleen. Naast verduurzaming hecht Servatius ook veel belang aan betaalbaarheid. Ons streven is om al onze woningen maximaal voor te bereiden om samen met een toekomstige duurzame bron CO₂-neutraliteit te realiseren. De eerste tussenstap is gemiddeld een energielabel B voor het hele woningbezit in 2026. In 2050 verwachten we gemiddeld een energielabel A en een CO₂ reductie van 53%. Gas maakt geleidelijk aan plaats voor warmtepompen, zonnepanelen en/of groen gas. Externe duurzame opwekkers zoals groene stroom, een groen warmtenet of waterstof moeten uiteindelijk leiden tot CO₂-neutrale woningen. Het is daarom van belang tussentijds de juiste beslissingen te nemen. Samen met gemeenten, netbeheerders en collega corporaties wordt hiervoor een warmtevisie per wijk opgesteld.









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 volgende noodzakelijk:

- huuropbrengsten 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 er voor zorgen dat we uit ons regulier exploitatieresultaat onze investeringsambities kunnen waar maken, waarbij we onze schuldpositie niet verder vergroten. Dit ideaalcomplex moet er toe leiden dat Servatius een langdurig gezond financieel beleid kan voeren, waarbij haar volkshuisvestelijke taken duurzaam worden ingevuld.

Het financiële beleid van Servatius staat continu onder druk als gevolg van algemene ontwikkelingen. Deze worden hieronder kort toegelicht. Hieraan toetst Servatius regelmatig haar beleid en stelt waar nodig bij.

Algemene ontwikkelingen

In het algemeen geldt dat de afgelopen jaren 'Europa' de volkshuisvestingssector in Nederland als erg omvangrijk ziet, waarbij onder andere de term oneigenlijke staatssteun aan de orde komt. Door het besluit van de Europese Commissie over woningtoewijzing wordt een en ander meer aan banden gelegd. Daardoor vallen de niet-staatssteun-activiteiten niet meer onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en worden deze niet gefinancierd. Dit leidt onvermijdelijk tot hogere vermogenskosten.

Belangrijke elementen in het overheidsbeleid (deel volkshuisvesting) zijn onder andere:

- meer overheidsbemoeienis bij het vaststellen van de hoogte van de huren (beperking);
- toewijzing van huurwoningen (passend toewijzen);
- mogelijk op termijn een overheveling van de kosten van de huurtoeslag naar de corporaties, een eventuele verlaging van de huurtoeslag en het recht voor huurders om woningen tegen een redelijke prijs te kopen;
- invoering en verhoging van verhuurdersheffing;
- energievraagstuk, het CO2 neutraal maken van de woningen.

5.2 Resultaten

Servatius heeft in 2019 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 30,6 miljoen ten opzichte van € 33,4 miljoen in 2018. Dit lager netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 2,7 miljoen wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van € 1,8 miljoen, hogere onderhoudskosten van € 4,3 miljoen, lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten € 0,4 miljoen, hogere overige directe operationele lasten € 0,7 miljoen en hogere lasten servicecontracten van € 0,5 miljoen.

Servatius heeft voor het jaar 2019 het bezit gewaardeerd op marktwaarde. Door de huidige marktomstandigheden 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 € 146,2 miljoen (2018: € 105,4 miljoen), en is ten gunste van het resultaat gebracht. In 2019 is voor € 2,2 miljoen (2018: € 14,7 miljoen) afgewaardeerd op vastgoed in ontwikkeling (renovatie- en nieuwbouwprojecten), als gevolg van een hogere kostprijs dan de (toename) in de marktwaarde bij oplevering.

Samenvattend kijkt Servatius terug op een succesvol en positief verlopen boekjaar 2019.

Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. Voor een nadere beschouwing van de impact hiervan op Servatius, wordt verwezen naar § 3.4 van dit jaarverslag.

5.3 Geconsolideerde W&V-rekening

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X € 1.000,-)	2019	2018
Huuropbrengsten	66.155	64.367
Opbrengsten servicecontracten	3.169	2.579
Lasten servicecontracten	-3.206	-2.667
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.813	-6.258
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.063	-16.754
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-8.612	-7.929
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille (1)	30.630	33.338
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.371	9.055
Toegerekende organisatiekosten vastgoedportefeuille	-29	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.202	-8.598
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (2)	1140	417
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.222	-18.922
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	146.203	105.491
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	663	404
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (3)	144.644	86.973

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X € 1.000,-)	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten	291	917
Kosten overige activiteiten	-546	-490
Netto resultaat overige activiteiten (4)	-255	427
Overige organisatiekosten (5)	-1.497	-1.386
Leefbaarheid	-1.158	-1.217
Bedrijfsresultaat	173.504	118.552
Financiële baten en lasten (6)	-9.656	-10.525
Resultaat voor belastingen	163.848	108.027
Belastingen (7)	-1.100	-2.951
Resultaat deelnemingen (8)	-13	318
Resultaat na belastingen	162.735	105.394

Als gevolg van een stelselwijziging in 2019 bij de waardering van de belastinglatentie verkopen, zijn de vergelijkende cijfers 2018 aangepast. De last belasting in de vergelijkende cijfers is € 295K lager.

De belangrijkste ontwikkelingen in de winst- en verliesrekening van 2019 ten opzichte van 2018 betreffen:

1. Afname van het nettoresultaat uit exploitatie ad € 2,7 miljoen;
2. Toename resultaat verkoop vastgoedportefeuille ad € 0,7 miljoen;
3. Toename waardeverandering vastgoedportefeuille ad € 58 miljoen, met name als gevolg van een hogere stijging van de marktwaarde in exploitatie (€ 41 miljoen) en lagere lasten overige waardeveranderingen (€ 16,7 miljoen). De lagere lasten overige waardeverandering wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door een veel lagere afwaardering (onrendabel deel), op het vastgoed in ontwikkeling en veel lagere afboekingen van gesloopt bezit;
4. Afname netto resultaat overige activiteiten ad € 0,7 miljoen, met name veroorzaakt door een incidentele opbrengst in 2018;
5. Toename overige organisatiekosten ad € 0,1 miljoen;
6. Afname van de financiële lasten ad € 0,9 miljoen met name als gevolg van terugname van voorziening op een vordering en lagere rentelasten op de leningen;
7. Afname van de belastingdruk ad € 1,9 miljoen. In 2019 is er een kleinere afname van zowel de latentie verliesverrekening als de latentie verkopen;
8. Afname van het aandeel resultaat deelnemingen ad € 0,3 miljoen.

Het positieve resultaat over 2019 ad € 163 miljoen wordt sterk beïnvloed door niet gerealiseerde waardeveranderingen, met name als gevolg van marktontwikkelingen in het vastgoed. Servatius heeft hier geen invloed op. De niet gerealiseerde waardeveranderingen kunnen van jaar tot jaar sterk fluctueren. Voor 2019 bedragen de niet gerealiseerde waardeveranderingen € 147 miljoen (2018: € 106 miljoen).

5.4 Geconsolideerde balans

Balans (geconsolideerd) (alle bedragen x € 1.000,-)	2019	2018
Activa		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa	48	-
Vastgoedbeleggingen (1)	1.319.450	1.148.975
Materiële vaste activa	879	1.099
Financiële vaste activa (2)	14.971	15.331
	1.335.348	1.165.405
Vlottende Activa		
Vorraden	4.294	8.810
Vorderingen	2.396	2.777
Liquide middelen	18.775	30.961
	25.465	42.548
Totaal activa	1.360.813	1.207.953
Passiva		
Groepsvermogen	1.031.107	868.372
Voorzieningen	669	13.647
Langlopende schulden (3)	304.408	301.788
Kortlopende schulden (4)	24.629	24.146
Totaal passiva	1.360.813	1.207.953

Als gevolg van een stelselwijziging in 2019 bij de waardering van de belastinglatentie verkopen, zijn de vergelijkende cijfers 2018 aangepast. De financiële vast activa 2018 zijn € 385K hoger; ook het groepsvermogen is € 385K hoger.

Toelichting op de geconsolideerde balans:

1. De mutatie over de vastgoedbeleggingen bedraagt positief € 170 miljoen, dit met name als gevolg van de verbetering van de marktomstandigheden voor de marktwaarde van het vastgoed. Ook zijn eenheden opgeleverd vanuit projecten in ontwikkeling;
2. De afname van de financiële vaste activa van € 0,4 miljoen wordt hoofdzakelijk gevormd de afname van de actieve belastinglatentie uit hoofde van verkoop bestanden bezit en verliescompensatie. Daarnaast is door een terugname van voorziening op een vordering een bate ontstaan;
3. De toename van de langlopende schulden van € 2,6 miljoen wordt veroorzaakt door reguliere aflossingen (€ 12,7 miljoen), nieuw opgenomen leningen (€ 15 miljoen) en daarnaast een kleine mutatie in de aflossingsverplichtingen voor het komend boekjaar;
4. De toename van de kortlopende schulden van € 0,5 miljoen valt binnen reguliere mutaties.

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)	2019	2018
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	843.578	746.018
Realisatie uit hoofde van verkoop	-255	-1.920
Realisatie uit hoofde van sloop	-237	-3.677
Dotatie boekjaar	152.135	104.477
Overige mutaties	-11	-1.423
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	965	103
Stand per 31 december	996.175	843.578
Overige reserves		
Stand per 1 januari	24.794	16.870
Gevolgen stelselwijziging	-	90
Boekwaarde per 1 januari	24.794	16.960
Resultaatbestemming boekjaar	162.735	105.394
Mutatie herwaarderingsreserve	-152.597	-97.560
Stand per 31 december	34.932	24.794
Totaal Eigen Vermogen	1.031.107	868.372

Als gevolg van een stelselwijziging in 2019 bij de waardering van de belastinglatentie verkopen, zijn de vergelijkende cijfers 2018 aangepast. De directe eigen vermogensmutaties is € 90K; resultaatbestemming boekjaar is € 295K hoger.

Per 31 december 2019 is in totaal € 996 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 844 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 is daarmee 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.

5.6 Liquiditeit en treasury

Lange Leningen

Per 31-12-2019 is de gemiddelde rentevoet van de Toegelaten Instelling 3,16% bij een gemiddelde looptijd van 22 jaar.

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille (alle bedragen X € 1.000,-)	
	Realisatie
Beginsaldo leningen per 01-01-2019	314.307
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	12.622
Nieuwe leningen	15.000
Eindsaldo leningen per 31-12-2019	316.685
Toename leningportefeuille	2.378

Derivaten

Per 31-12-2019 heeft Servatius geen derivaten in haar bezit.

Beleggingsactiviteiten

Naast de liquide middelen op de spaarrekeningen heeft Servatius per 31-12-2019 geen beleggingen.

Financiële ratio's Aw WSW

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2019.

Geconsolideerd			
Ratio Aw/WSW	Peildatum 31-12-2019	Norm	Score
Minimum eis			
ICR ratio	2,8	≥ 1,4	Voldaan
Solvabiliteit	44%	≥ 20%	Voldaan
Maximum eis			
Loan to Value	60%	≤ 75%	Voldaan
Dekkingsratio	24%	≤ 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. Bij niet-DAEB is dit op basis van marktwaarde. Hierbij wordt de hoogste waarde van marktwaarde van uitponden of doorexploiteren gehanteerd. Om het eigen en totaal vermogen van het DAEB te berekenen wordt de niet-DAEB-waarde gecorrigeerd voor streefhuur in plaats van markthuur en door-exploiteren in plaats van uitponden.
- Loan-to-Value: verhouding tussen vreemd vermogen en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie.
- Dekkingsratio: verhouding tussen het totale vreemd vermogen en de marktwaarde verhuurde staat.

Kasstromen en financieringsbehoefte

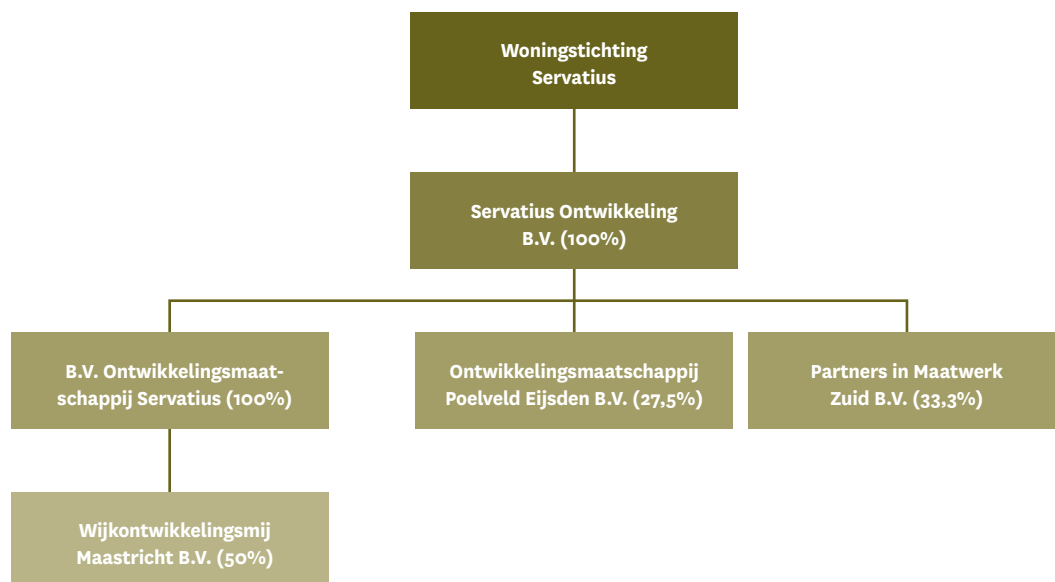
In de meerjarenbegroting 2020-2024 is rekening gehouden met een bestendig verdienmodel. Dit betekent dat Servatius met zijn saldo operationele kasstromen (huren +/- operationele uitgaven) aan al haar financieringsverplichtingen (rente) kan voldoen. Daarnaast streeft Servatius er naar om haar investeringen 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 ca. € 9 miljoen) om haar investeringsmodel volledig uit te voeren.

Servatius zal naar verwachting ultimo 2020 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa € 324 miljoen. De door het DAEB aan het niet-DAEB verstrekte interne lening bedraagt per 31-12-2019 € 7,4 miljoen en zal naar verwachting verder dalen naar € 3 miljoen per ultimo 2020. In de jaren na 2019 zal naar verwachting het geborgd uitstaand leningvolume doorstijgen tot circa € 375 miljoen.



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 2019.



- 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 en een werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (met deelneming in rechtspersonen met derden). De verwachting is dat deze werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius binnen enkele jaren ook zal worden ontbonden;
- 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). Het aandelen bezit in WOM is in 2019 uitgebreid van 33,3% naar 50%;
 - 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.

Daarnaast is Servatius verbonden aan de volgende rechtspersoon:

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

Servatius (dan wel haar vennootschappen) is 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:

2019				
Rechtspersoon	Eigen vermogen	Reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfs-opbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-9.075.184	-36.028.184	4.798.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-23.653.745	-23.671.745	28.440.357	235.387
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	437.206	419.206	-	1.086.819
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	-1.830.998	-3.602.487	1.569.587	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	665.476	647.476	-	1.779.026

* Tenzij onderstaand nader toegelicht vanuit Woningstichting Servatius.

Van de financiering in B.V. Ontwikkelingontwikkelingsmaatschappij is € 16.029.291 vanuit Servatius Ontwikkeling B.V.; € 12.411.066 vanuit Woningstichting Servatius.

Van de financiering in Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. is € 1.544.874 vanuit Woningstichting Servatius en € 24.713 vanuit B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius.

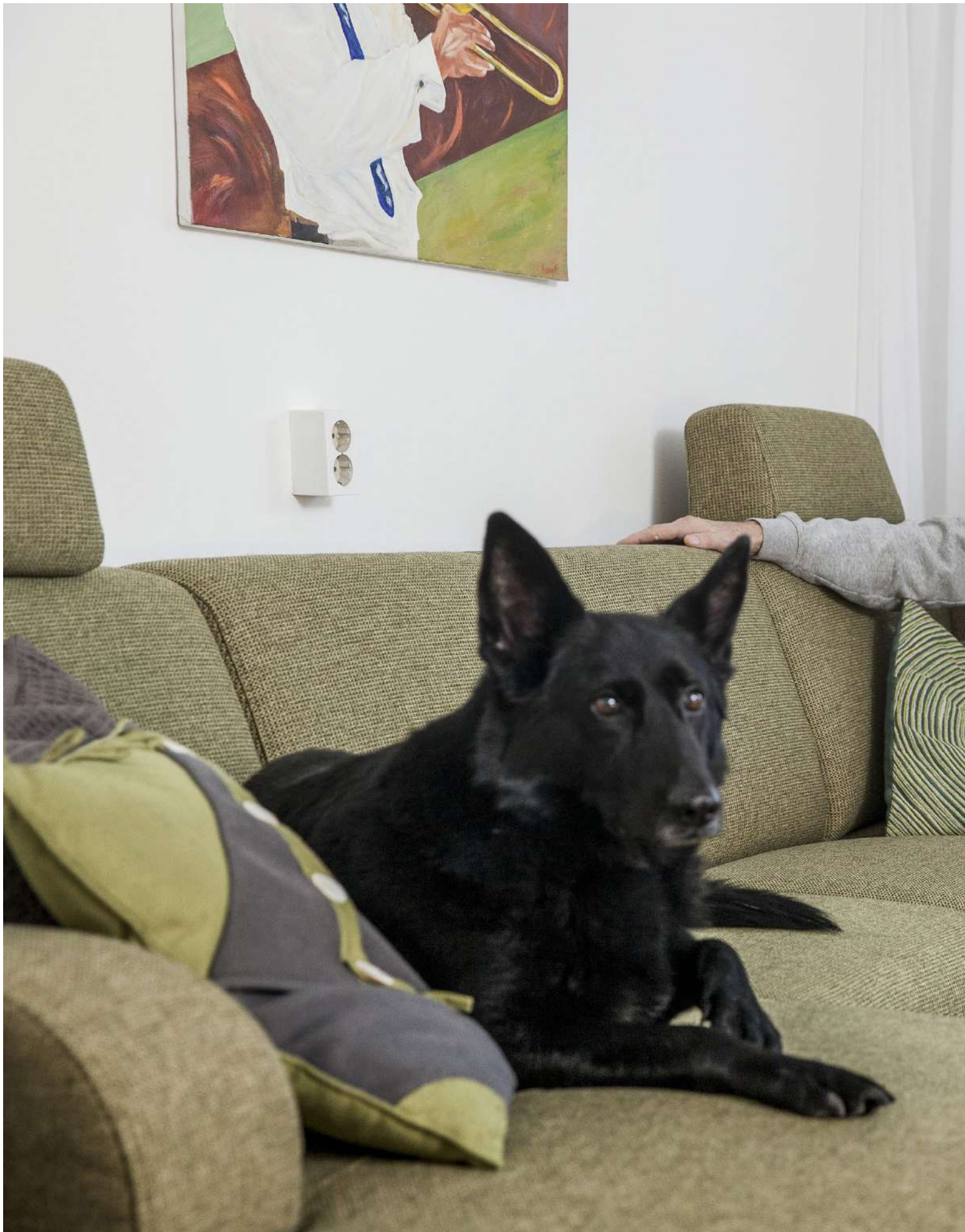
Servatius Ontwikkeling B.V. en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius zijn integraal geconsolideerd op basis van netto vermogenswaarde. De overige entiteiten zijn gewaardeerd op basis van netto vermogenswaarde, met een minimum van € 1.

De entiteiten onder de categorie Deelnemingen worden in de jaarrekening verwerkt 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).









6

Verslag van de raad van commissarissen

In dit jaarverslag legt de raad van commissarissen (RvC of raad) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2019 invulling is gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden.

De RvC is tevreden over de gang van zaken in 2019. In 2019 hebben de organisatie, de bestuurder en de RvC op constructieve wijze samengewerkt.

Harry Loozen, voorzitter van de RvC, blikt terug op 2019:

Samen doen

In 2019 is Servatius verder aan de slag gegaan met de uitvoering van het ondernemingsplan 'Thuis als basis. Samen doen'. Dit heeft de nodige veranderingen teweeggebracht in de organisatie, waarbij klanttevredenheid topprioriteit heeft en houdt. De raad heeft ook in 2019 weer actief de dialoog gezocht met de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging, wat de samenwerking ten goede is gekomen.

Met belendende woningcorporaties is de samenwerking verder gestalte gegeven door het realiseren van een gezamenlijke klachtencommissie en het entameren van een voorzitters-overleg tussen de diverse RvC's.

De wijze waarop in de wijken wordt samengewerkt met de bewonersgroepen en Bewonerskrachten, is een inspirerend voorbeeld voor collega-corporaties gebleken. Een illustratie hiervan is ook het gezamenlijk opstellen van wijkvisies door Servatius met haar collega-corporaties Woonpunt en Maasvallei. Servatius heeft de focus op de corebusiness van een corporatie en zit goed in het netwerk van partijen die er op buurt- en wijkniveau toe doen.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing blijft een zware wissel trekken op de investeringscapaciteit van Servatius. Ofschoon Servatius in 2019 veel woningen heeft gerenoveerd en verduurzaamd, kunnen (toekomstige) ambities op het gebied van renovatie en verduurzaming hierdoor gehinderd worden. De RvC heeft in deze context een themabijeenkomst georganiseerd over de investeringsmogelijkheden en -beslissingen op korte, middellange en lange termijn.

Aandachtspunten

In 2019 heeft een aantal thema's door de RvC extra aandacht gekregen. Zo zijn themabijeenkomsten belegd over de hold-sell-analyse (prestatiematrix), het sociaal- en doelgroepenbeleid en risicomanagement. Ook in 2019 zijn een aantal projecten door de RvC bezocht en is gesproken met bewoners. Het toetsings- en toezichtkader is in 2019 herijkt.

Visitatie

In 2019 heeft de periodieke visitatie plaatsgevonden, waar Servatius goed heeft gepresteerd. De visitatiecommissie heeft op bijna alle fronten substantiële verbetering vastgesteld en opgemerkt dat met inzet en passie een nieuwe fase is ingegaan. Er is de afgelopen jaren werk gemaakt van de volkshuisvestelijke opgave. Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid zijn opgepakt en daarnaast is actief invulling gegeven aan de bewonersparticipatie. Sfeer, beeldvorming en communicatie zijn volstrekt anders dan toen de visitatiecommissie vier jaar geleden haar rapport schreef.

Toekomst

De RvC heeft de toekomstvisie van Servatius besproken, waarbij enerzijds scherp is gekeken naar externe ontwikkelingen, anderzijds naar de ontwikkeling van de interne organisatie. Daarbij zijn analyses gemaakt en besluiten genomen over positie, optimale schaalgrootte, samenwerking en ontwikkeling van de organisatie en medewerkers.

6.1 Over besturen en toezichthouden

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

Diverse rollen

De RvC van Servatius houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Servatius (toezichthouder). De raad adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd (klankbordfunctie) en vervult 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.

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 werkt met drie afzonderlijke commissies: 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 raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin wordt aangesloten wordt bij de principes van de Governancecode woningcorporaties. De toezichtvisie geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In november 2019 heeft de raad deze toezichtvisie tegen het licht gehouden, hetgeen heeft geleid tot een nadere inkleuring van haar rol- en taakopvatting. Aangevuld met de bevindingen van de visitatiecommissie en de zelfevaluatie van de raad (maart 2020) zal een herziene toezichtvisie worden opgesteld.

Toezichtkader

In het toezichtkader (2015) heeft de raad uitgewerkt hoe de toezichtvisie in de praktijk gebracht wordt. 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 zijn taken volgt. Het kader betreft een externe component (geheel aan wetten en regels) en een interne component (aanvullende regels voor en vanuit de organisatie). In 2019 is het toezicht- en toetsingskader geactualiseerd. Hieronder is het externe en interne kader 2019 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 die in 2015 en 2019 is vernieuwd
- Opgelegde normen vanuit het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW
- Prestatie afspraken gemeenten Maastricht
- Prestatie afspraken 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), etc.

Intern toezichtkader

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

Toetsingskader

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden, gericht op de maatschappelijke koers en het waarborgen van de (financiële) continuïteit. 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. Zoals aangegeven is ook het toetsingskader in 2019 geactualiseerd en sluit daarmee aan op het vigerende ondernemingsplan.

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.

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 informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, 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.

Governancecode & Governance

Governancecode

Normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de 'Governancecode Woningcorporaties'. 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 zijn werkzaamheden. De RvC voldoet aan alle eisen en aanbevelingen.

Governance

In 2019 heeft de RvC op het gebied van Governance specifiek aandacht gegeven aan de volgende onderwerpen:

- Actualisatie van het toezicht- en toetsingskader (zie paragraaf 6.1), ook de toezichtvisie is besproken.
- Het procuratiereglement is diverse malen onderwerp van gesprek geweest. De RvC heeft opdracht gegeven om de accountant te laten toetsen of de voorgestelde procuratie marktconform is en via een benchmark de hoogte van de bevoegdheden te toetsen bij collega corporaties. Na diverse aanpassingen zijn de bevoegdheden, die zowel recht doen aan de besturingsfilosofie (o.a. verantwoordelijkheden lager in de organisatie) als aan risicobeheersing, geïmplementeerd.

- Risicomanagement 2.0, waarbij de opzet van het risicomanagement is vernieuwd en aansluit bij de randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan. Naast deze risicokaart blijft Servatius de strategische risico's (zoals opgenomen in de managementrapportages) en de 24 business risks van het WSW monitoren. Ook is gesproken over bewustwording van risico's bij medewerkers en hoe je dit thema 'levend' houdt in de organisatie.
- Het maatschappelijk presteren van Servatius is beoordeeld door een onafhankelijke visitatiecommissie.
- De RvC is in dialoog getreden met diverse belanghebbende partijen, zoals bewoners (tijdens projectenbezoek, bewonersavonden en huurdersconferenties), met collega commissarissen en met overige gelieerde partijen bij netwerkbijeenkomsten.
- Vanuit de samenwerking met Maasvallei en Woonpunt is de afhandeling van klachten geprofessionaliseerd door het instellen van een gezamenlijke klachtencommissie (Qwestie).
- Aw & WSW: In 2019 is Servatius ook weer in gesprek geweest met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
De Aw beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. In de beoordelingsbrief 2019 geeft de Aw aan dat de verrichte basisbeoordeling geen aanleiding geeft om een verdiepende beoordeling uit te voeren. Er wordt geen verhoogd risico geconstateerd op alle door de Aw beoordeelde onderdelen. De Aw heeft de financiële positie van Servatius beoordeeld en vastgesteld dat Servatius financieel gezond is en dat de ratio's voldoen aan de normen van WSW en Aw. Onderzochte risico's ten aanzien van governance, sturing en beheersing worden door de Aw als laag beoordeeld.
Met de WSW heeft Servatius contact gehad over o.a. het borgingsplafond, de gemiddelde onderhoudslasten en de stijging van de huren.
- De RvC is betrokken bij de tot standkoming van de biedingen voorafgaand aan de prestatieafspraken voor de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten.
- De besluitvorming rondom vastgoedprojecten is geoptimaliseerd door verbetering van de betreffende fasedocumenten.
- Het behalen van bedrijfsresultaten en doelstellingen uit het ondernemingsplan wordt door de raad gemonitord middels periodieke (3 keer per jaar) bespreking van de managementrapportage. Ook worden met behulp van o.a. de Aedes benchmark de resultaten van Servatius vergeleken met de sector.
- In het kader van o.a. risicobeheersing en het louter uitvoeren van kernactiviteiten heeft de raad diverse keren met de bestuurder gesproken over het afstoten van VvE activiteiten. Dit wordt in 2020 geëffectueerd.



6.2 Verslag vanuit toezichhoudende rol

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 (onder meer) de voortgang van de uitvoering van het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

Organisatiestructuur

Het organisatiemodel (zie onderstaande figuur) gaat uit van de klant (rechts in de figuur) en richt daar vervolgens de organisatie op in. De afdelingen met primair klantencontact, Klant & Wonen en Klant & Techniek, hebben de lead en de overige bedrijfsonderdelen zijn ondersteunend. De huurder is het centrale uitgangspunt en er wordt gewerkt in samenorganiserende teams, ondersteund door een integrale besluitvorming.



De RvC ondersteunt deze werkwijze en heeft de voortgang in 2019 met aandacht gevolgd. Dit is tevens onderwerp van gesprek geweest in het jaarlijkse overleg met de ondernemingsraad.

RvC agenda 2019

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

Governance (zie ook 6.1):

- Risicomanagement
- Diverse managementrapportages
- Aanpassen procuratiereglement
- Diversen Aw (o.a. beoordelingsbrief 2019 Aw, gezamenlijk beoordelingskader Aw & WSW, passendheid)
- Diversen WSW (beschikking saneringsheffing 2018, borgingsplafond en borgbaarheid)
- Herinrichting kantoor Servatius
- Governance verslag 2018
- Governance agenda 2019
- Actualiseren toezichtvisie en toezicht- en toetsingskader
- Aedes Benchmark 2018 en 2019
- Diverse bestuursbrieven: hierin deelt de bestuurder onderwerpen die niet op de agenda staan maar hem wel bezig houden. Deze brief vormt de onderlegger voor het goede gesprek.
- Herijking fasesdocumenten
- Herpositionering bedrijfs onderdeel VvE beheer
- Gezamenlijke klachtencommissie (Woonpunt, Maasvallei en Servatius)
- Position paper visitatie
- Toekomstvisie Servatius
- Bezoldiging RvC leden

Maatschappelijk presteren

- Sociaal beleid (themasessie)
- Doelgroepenbeleid (themasessie)
- Huurverhoging bij verduurzaming
- Bod (prestatieafspraken) Maastricht en Eijsden-Margraten
- Prestatieafspraken 2020 gemeente Maastricht en gemeente Eijsden-Margraten 2020
- Visitatie (themasessies)
- Klantvisie (themasessie)
- Communicatievisie (themasessie)

Vastgoed (projecten)

- Budgetaanvraag verduurzaming 110 woningen Burgemeestersbuurt
- Onderzoek studentenhuisvesting Heerderweg
- Start onderhandeling turn-key realisatie 40 sociale huurwoningen aan de Groene Loper
- Start ontwikkeling Criekenput/Widelanken
- Start ontwikkeling Askalonstraat
- Verkoop gronden Widelanken
- Verkoop Klein Rijckholt
- Verkoop grond Kolonel Millerstraat
- Evaluatie renovatie Spinetplein
- Evaluatie renovatie Frankenstraat
- Evaluatie renovatie en verduurzaming Bazuinstraat
- Evaluatie en renovatie en verduurzaming Opalinestraat
- Generieke notitie renovatie en verduurzamingsprojecten 2020-2023

Vastgoed (beleid)

- Hold-sell analyse (prestatie matrix; themasessie)
- Herijking fasedocumenten
- Evaluatie strategische samenwerking opdrachtnemers met lange termijncontracten

Financiën

- Jaarverslag en jaarrekeningen 2018
- Accountantsverslag 2018
- Bod op 50% aandelenbelang van ING in de WOM
- Opvolging bevindingen interimcontrole PWC 2018
- Investeringsmodel (themasessie)
- Investeringsbeslissingen (themasessie)
- Controleplan 2019
- Managementletter 2019
- Meerjarenbegroting 2020-2024
- Financiële afwikkeling werkzaamheden PWC 2018
- Rapportage internal auditor
- Rapportage Treasury activiteiten
- Ontwikkeling onderhoudskosten

Daarnaast heeft de RvC twee maal een aantal renovatie- en verduurzamingsprojecten bezocht.



Spinetplein

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 2019 gesproken met commissarissen van collega corporaties, met bewoners (tijdens projectbezoeken en bewonersavonden) en met andere belanghebbenden (o.a. gemeenten) tijdens bijvoorbeeld netwerkbijeenkomsten georganiseerd door Servatius.

Overleg met Servaassleutel

In 2019 heeft de directeur-bestuurder de RvC meerdere malen geïnformeerd over het functioneren van Servaassleutel. De vereniging kampt met een tekort aan bestuursleden. Eind augustus 2019 heeft, onder leiding van een externe adviseur, een eerste ontwikkelbijeenkomst plaatsgevonden met Servaassleutel en enkele medewerkers van Servatius waaronder de bestuurder. Op 10 oktober 2019, tijdens het jaarlijks overleg tussen de huurdersvereniging en de RvC, is de bezetting en ontwikkeling van het bestuur ook onderwerp van gesprek geweest. De inspanningen werpen hun vruchten af, want inmiddels zijn er enkele huurders toegetreden tot de ledenraad en het bestuur. Zoals gebruikelijk waren leden van de RvC aanwezig geweest bij bestuurs- en ledenvergadering van Servaassleutel.

Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft in 2019 één keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad. Met de OR zijn de volgende punten in een prettige sfeer besproken:

- Visie over organisatie ontwikkeling
- De onderlinge relaties tussen OR, bestuurder en RvC
- Strategisch personeelsbeleid
- Kansen verbouwing
- Ontwikkeling Servaassleutel.

Er is afgesproken om voor 2020 de vergaderfrequentie te verhogen naar twee keer per jaar.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. In 2019 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de structuur van verbindingen of het toezicht hierop.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Begroting

In november 2019 heeft de RvC de begroting 2020-2024 goedgekeurd. De begroting 2020-2024 kent een nieuwe opzet: de voornemens voor de komende jaren zijn beschreven langs de 4 randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan. In de bespreking met de RvC is extra aandacht uitgegaan naar het negatieve resultaat voor 2020 (€ 8,8 miljoen) en de ontwikkeling van de geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten (GBNB).

Periode-rapportages

De RvC heeft onder andere aan de hand van drie perioderapportages toezicht gehouden op de begroting van 2019. Ook bij de perioderapportages is in 2019 een duidelijke koppeling gemaakt met de in het ondernemingsplan 2018-2022 benoemde doelstellingen en randvoorwaarden en de hieraan gekoppelde sectorplannen. In deze rapportages wordt ook de voortgang van de strategische, tactische en operationele doelstellingen omschreven, zowel op financieel als niet-financiële vlak. Zo heeft de RvC o.a. de overschrijding van het onderhoudsbudget met de directeur-bestuurder besproken en aandacht gevraagd voor de prioritering van de diverse projecten.

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

Auditcommissie

De Auditcommissie is een adviescommissie voor de RvC. In 2019 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. De commissie is in 2019 drie keer bij elkaar geweest. De onderwerpen die door de commissie zijn besproken staan vermeld onder het kopje 'Financiën' in voorgaande paragraaf. Aangaande deze onderwerpen heeft de commissie een advies uitgebracht aan de RvC. Tevens heeft de commissie de raad geadviseerd over een aanpassing van het procuratiereglement.

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

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Servatius zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Centraal hierbij 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 2019 besproken onderwerpen staan weergegeven in voorgaande paragraaf onder het kopje maatschappelijk presteren.

Vastgoedcommissie

Vastgoed gerelateerde onderwerpen worden voorbereid in de vastgoedcommissie. De vastgoedcommissie geeft advies aan de RvC. In 2019 bestond de commissie uit de volgende twee leden: mevrouw Tanya van Dijk (voorzitter) en de heer Harry Saleminck.

De commissie is in 2019 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. De commissie heeft advies uitgebracht over de onderwerpen die in voorgaande paragraaf onder het kopje Vastgoed (projecten + beleid) staan vermeld.

Visitatie

In 2019 is Servatius door Cognitum gevisiteerd over de periode 2015-2018. Het proces is voorspoedig verlopen. Op basis van deskresearch (juli) en interviews (oktober) met medewerkers, OR, MT en RvC van Servatius en stakeholders zoals de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen is het visitatierapport opgesteld (december). Op basis van het concept rapport is de RvC tevreden over het oordeel van de visitatiecommissie. Een citaat uit het concept rapport is:

“De visitatiecommissie waardeert de wijze en snelheid waarmee Servatius een groot aantal zaken uit het vorige visitatierapport heeft opgepakt. Het imago is duidelijk verbeterd, Servatius heeft een meer positieve pers. Met Bewonerskrachten als ambassadeurs voor Servatius is een grote stap gezet om in samenwerking de lokale vraagstukken te adresseren en waar mogelijk op te pakken. De volkshuisvestelijke opgave is weer goed opgepakt.”

De visitatie commissie is zeer te spreken over het traject bewonersparticipatie, het op stoom komen van de renovatie en verduurzamingsprojecten en het samen met de collega corporaties Woonpunt en Maasvallei opstellen van de wijkvisies.

Toezicht op risicobeheersing

Risico's en het effect daarvan op Servatius, waren ook in 2019 weer een belangrijk 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 beperken.

Risicomanagement is en wordt nog steeds verder ontwikkeld en geprofessionaliseerd.

In voorgaande jaren bestond de opzet van het risicomanagement uit het periodiek monitoren van 72 risico's. Deze risico's werden beheerd door meerdere medewerkers uit verschillende disciplines van de organisatie, die samen de riskboard vormden.

In 2019 is de opzet van het risicomanagement gewijzigd en verder doorontwikkeld. De externe accountant onderschrijft de aanpak en heeft geadviseerd om de taken & verantwoordelijkheden rondom risicomanagement anders in te richten. De afgelopen jaren werden zowel de invulling als de audit verricht door de internal auditor. Derhalve is er in de nieuwe opzet gekozen om een coördinerende rol neer te leggen bij de controller Vastgoed. Op deze wijze kan de internal auditor onafhankelijk de audits verrichten op het gebied van risicomanagement. Daarnaast zijn de diverse MT leden benoemd als risico-eigenaren.

In de nieuwe opzet wordt het risicomanagement ingericht langs 3 pijlers namelijk:

1. strategische risico's (deze komen terug in de periodieke management rapportages)
2. 24 business risks WSW
3. en de zogenaamde 'business as usual', weergegeven in een risicokaart die aansluit op de vier randvoorwaarden en doelstellingen van het ondernemingsplan.

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.

Als onderdeel van de planning & control cyclus worden de risico's, die het bereiken van de doelstellingen van de corporatie kunnen bedreigen, jaarlijks herijkt. 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.

Oprichtingschap externe accountant

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Servatius deed in 2019 een beroep op PwC voor o.a. de controle van de jaarrekening. De RvC had in 2019 eenmaal overleg met de externe accountant, de auditcommissie meerdere keren. Er werd overleg gevoerd over o.a. het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan.



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 als 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 zitten'. Wel probeert de RvC via kritische agendering en scherpe reflecties op het gevoerde beleid een waardevol tegengeluid voor de bestuurder te organiseren.

In 2019 zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd. De RvC heeft met een brede afvaardiging van de organisatie gesproken over:

- de prestatiematrix;
- doelgroepenbeleid;
- sociaal beleid;
- toekomstvisie;
- communicatievisie;
- klantvisie;
- investeringsmodel.

Daarnaast wordt er voor iedere vergadering een bestuursbrief opgesteld. In deze brief geeft de bestuurder een reflectie op zaken die hem bezig houden, 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 2019 bestond deze commissie uit de heer Peter Sampers (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.

Remuneratiecommissie

Ook in 2019 is het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeeld door de remuneratie-commissie waarbij onder andere gebruik gemaakt is van een negental met de directeur-bestuurder afgesproken meetbare doelstellingen (zgn. 'SMART-targets').

De remuneratiecommissie heeft vastgesteld dat een aantal doelstellingen is behaald en bevestigd daarover tevreden te zijn. Concrete punten waar in 2019 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.

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.

Honorering bestuur

Over 2019 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

Naam	G.H. Weenink
Bruto jaarloon (vast inkomen en vakantietoeslag)	€ 151.212
Vaste bruto onkostenvergoeding	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	€ 22.261
Compensatiebedrag	€ 11.953
Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	n.v.t.
Verstreckte leningen/voorschotten/garanties	n.v.t.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Servatius. De integriteitscode en de klokkenluiders-regeling 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. Wij zijn ons daarvan bewust en 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 één 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

Taak en werkwijze

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

- naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- 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.

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 zijn taak.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in artikel 7 van de statuten van Servatius. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuurs- en in het procuratiereglement.

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.

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 'studiebelastingsuren'. In onderstaande tabel staan de behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder over 2019.

Naam	Functie	2017	2018	2019	Totaal
G.H. Weenink	Directeur-bestuurder	136	59,5	55	250,5

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstremming tussen Servatius en de bestuurder wordt vermeden. De integriteitcode bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremming geregeld. In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.6 Over de RvC

Profielschetsen

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn 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 dienen elkaar ook kritisch aan te spreken.

Benoeming

In 2019 hebben er geen wisselingen plaatsgevonden binnen de RvC.

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 2019 was de verdeling: twee dames en drie heren.

In 2019 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 ROC Gilde Opleidingen

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 SALBERG Consultants-Huisvestingsadviseurs, voorzitter/bestuurder Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed, directeur/eigenaar BG3 B.V., Interim manager Vastgoed Stichting ORO

Nevenfuncties

Lid/vice-voorzitter RvC Woningbouwvereniging Woonmeij te Schijndel (per 01/09/2019)

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).

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

Lid

Deskundigheidsgebied

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

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 2019 is geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

Permanente educatie

Leden van de RvC zijn in het kader van permanente educatie (PE) verplicht om punten te behalen. Iedere commissaris diende in 2019 minimaal 5 studie-uren en daarmee 5 PE-punten te behalen. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Daar waar de gestelde punten niet behaald zijn, wordt getracht in 2020 de achterstand in te halen.

Naam	Functie	2019
H.M. Loozen	Voorzitter	6
A.M.C.W. van Dijk	Lid	7
P.A.M. Sampers	Lid	12
H.E.H.M. Salemink	Lid	2
A.M.J. Van Atteveld	Lid	28

Zelfevaluatie

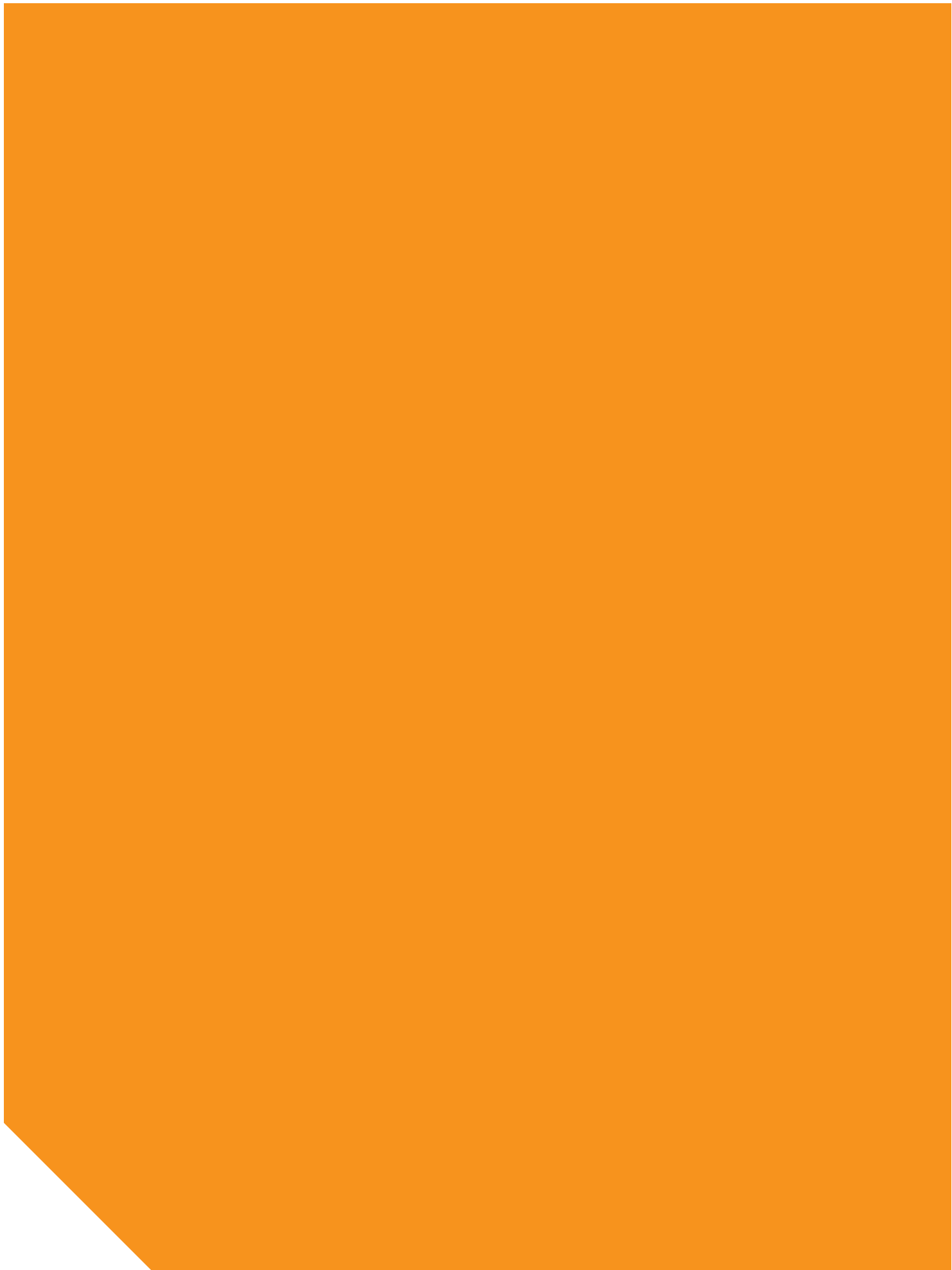
Met externe begeleiding zal de RvC op 9 maart 2020 haar functioneren over 2019 evalueren. De volgende onderwerpen zullen tijdens deze bijeenkomst o.a. aan de orde komen:

- 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.

Beloning

De honorering van de RvC in 2019 is gebaseerd op de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW.

Naam	Functie	Bruto vergoeding 2019
H.M. Loozen	Voorzitter	€ 21.100
A.M.C.W. van Dijk	Lid	€ 14.050
P.A.M. Sampers	Lid	€ 14.050
H.E.H.M. Salemink	Lid	€ 14.050
A.M.J. Van Atteveld	Lid	€ 14.050



**WONINGSTICHTING SERVATIUS
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2019 - OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	98
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	101
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019	103
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	106
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	111
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	134
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	138
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	140
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019	142
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	167
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	177
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	180
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2019	182
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	184
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019	185
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	193
17	Overige informatie	197
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	198

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	213
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	213

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2019

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(1)			
Goodwill		47.499		-
Vastgoedbeleggingen	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.230.049.618		1.073.450.335
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		72.510.998		66.214.361
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		16.889.716		9.310.384
		<u>1.319.450.332</u>		<u>1.148.975.080</u>
Materiële vaste activa	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			879.203	1.099.499
Financiële vaste activa	(4)			
Andere deelnemingen		328.743		180.418
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		654.444		-
Latente belastingvordering(en)		13.084.492		14.184.938
Overige vorderingen		903.369		966.290
		<u>14.971.048</u>		<u>15.331.646</u>
Vlottende activa				
Voorraden	(5)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		3.883.354		8.419.512
Voorraad grond		267.000		257.000
Voorraad onderhoudsmaterialen		143.976		133.214
		<u>4.294.330</u>		<u>8.809.726</u>

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		674.340		613.180	
Vorderingen op gemeenten		26.344		109.984	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		100.959		320.795	
Overige vorderingen		1.247.746		1.378.885	
Overlopende activa		346.549		353.434	
			2.395.938		2.776.278
Liquide middelen	(7)		18.774.835		30.961.291

TOTAAL ACTIVA		<u>1.360.813.185</u>	<u>1.207.953.520</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(8)		1.031.107.273		868.372.414
Voorzieningen	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructurerings		-		12.940.426	
Overige voorzieningen		668.543		706.970	
			668.543		13.647.396
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		304.320.084		301.653.083	
Overige schulden		87.941		134.851	
			304.408.025		301.787.934
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		12.332.999		12.654.025	
Schulden aan leveranciers		1.081.758		894.722	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.588.132		1.334.590	
Overige schulden		8.351.520		8.054.727	
Overlopende passiva		1.274.935		1.207.712	
			24.629.344		24.145.776
TOTAAL PASSIVA			<u>1.360.813.185</u>		<u>1.207.953.520</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	66.154.792	64.366.826
Opbrengsten servicecontracten	(13)	3.169.310	2.578.823
Lasten servicecontracten	(14)	-3.205.729	-2.666.986
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.812.852	-6.258.092
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-21.062.851	-16.754.311
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-8.611.830	-7.928.949
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.630.840	33.337.311
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	7.371.197	9.055.262
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-29.483	-39.786
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-6.201.575	-8.598.407
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.140.139	417.069
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-2.222.376	-18.921.821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	146.203.101	105.491.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	663.079	403.911
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.643.804	86.973.585
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	290.967	916.675
Kosten overige activiteiten	(25)	-545.503	-489.837
Nettoresultaat overige activiteiten		-254.536	426.838
Overige organisatiekosten	(26)	-1.497.485	-1.385.811
Leefbaarheid	(27)	-1.158.457	-1.216.698
Bedrijfsresultaat		173.504.305	118.552.294

Financiële baten en lasten	(28)	-9.656.330	-10.524.716
Resultaat voor belastingen		<u>163.847.975</u>	<u>108.027.578</u>
Belastingen	(29)	-1.100.446	-2.951.545
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30)	-12.670	318.334
Resultaat na belastingen		<u><u>162.734.859</u></u>	<u><u>105.394.367</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	66.410		63.924	
Vergoedingen	2.985		2.956	
Overige Bedrijfsontvangsten	875		270	
Saldo ingaande kasstromen		70.270		67.150
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	- 38		-	
Betalingen aan werknemers	- 7.115		- 7.008	
Onderhoudsuitgaven	- 16.128		- 12.653	
Overige Bedrijfsuitgaven	- 12.936		- 13.352	
Betaalde interest	- 10.556		- 10.503	
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	- 4.816		- 2.889	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	- 254		- 292	
Saldo uitgaande kasstromen		- 51.843		- 46.697
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.427		20.453
transporteren		18.427		20.453

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019		2018	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		18.427		20.453
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.356		4.585	
Verkoopontvangsten grond	1.179		4.787	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		7.535		9.372
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	- 7.849		- 3.099	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	- 30.866		- 9.028	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	- 723		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	- 282		- 659	
Investeringen overig	- 313		- 93	
Externe kosten bij verkoop	- 247		- 415	
Verwerking van vastgoedbeleggingen	-	40.280	-	13.294
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen				
Ontvangsten verbindingen	76		835	
Ontvangsten overig	25		49	
Uitgaven verbindingen	- 315		- 10	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	214		874
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	32.959	-	3.048
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		15.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	- 12.654		- 20.147	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		- 260	
Tussentelling uitgaande kasstromen	-	12.654	-	20.407
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.346		20.407
	-	12.186	-	3.002

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019		2018	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	30.961		33.963	
Liquide middelen per 31 december	- 18.775		- 30.961	
Mutatie geldmiddelen		- 12.186		- 3.002

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Woningstichting Servatius (geregistreerd onder KvK-nummer 14614733), statutair gevestigd aan het Wim Duisenbergplantsoen 41, 6221 SE te Maastricht, en haar groepsmaatschappijen verrichten voornamelijk activiteiten uit op het gebied van volkshuisvesting.

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 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

Met uitzondering van hetgeen omschreven is bij onderstaande stelselwijziging zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stelselwijziging

Wijziging waarderingsgrondslag belastinglatenties

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' en met name RJ 272.40 wordt vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties, in casu latentie verkopen, het vormen van een latentie achterwege gelaten indien er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt gedurende de levensduur van het activum. Dat is het geval indien bij een verkoop van een activum fiscaal een herinvesteringsreserve wordt gevormd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2017 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en bedraagt € 90.476 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en bedraagt in totaal € 295.017 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 385.493 positief. Dit effect is als volgt:

Herleiding naar vermogenseffect per 01-01-2018	€
Vermogenseffect 01-01-2019	385.493
Resultaateffect 2018	295.017
	<u>90.476</u>

Bestaande uit de balansposten per 01-01-2018:	Stand 1 januari 2018 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2018 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2018
	€	€	€
Latente belastingvorderingen	17.046.007	17.136.483	<u>90.476</u>
			<u>90.476</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	16.869.803	16.960.279	<u>90.476</u>
			<u>90.476</u>

Resultaateffect 2018	Lasten 2018 volgens W&V 2018	Lasten 2018 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpassingen resultaat 2018 voor vergelijkings- doeleinden
	€	€	€
Belastingen	3.246.562	2.951.545	<u>-295.017</u>
			<u>-295.017</u>

Vermogenseffect 01-01-2019	Stand 01-01- 2019 vóór stelselwijziging	Stand 01-01- 2019 na stelselwijziging	Cumulatief effect 01-01- 2019
	€	€	€
Latente belastingvorderingen	13.799.445	14.184.938	<u>385.493</u>
			<u>385.493</u>
Eigen vermogen: Overige reserves	24.408.653	24.794.146	<u>385.493</u>
			<u>385.493</u>

TOELICHTING STELSELWIJZIGING BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepaste ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woningstichting Servatius ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

1. Investerings in individuele woningen (met name vervanging van badkamer, keuken en toilet) zijn nu gekwalificeerd als onderhoud (2018 volledig verbetering = investering);
2. Projectmatige investeringen in bestaand bezit, niet zijnde ingrijpende investeringen, zijn deels gekwalificeerd als onderhoud en deels als verbetering (2018 volledig verbetering = investering), te weten:
 - renovaties inclusief verduurzaming; 48% onderhoud versus 52% verbetering;
 - enkel verduurzaming; 38% onderhoud versus 62% verbetering;
 - ingrijpende investeringen zijn te allen tijde verbetering.

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige jaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 164.735.768 negatief.

Oordelen en schattingen

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.

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

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

Consolidatie

In de jaarrekening van Woningstichting Servatius zijn de financiële gegevens geconsolideerd van Woningstichting Servatius en de volgende groepsmaatschappijen:

Woningstichting Servatius te Maastricht

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Impact Covid-19

In 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.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn 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 ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten 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 2019 is geen sprake van schattingswijzigingen.

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.

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.

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 BOG, 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.

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 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%

Woningstichting Servatius te Maastricht

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Parameters 2019					
EGW	€ 1.602	(2018: €962)				
MGW	€ 1.301	(2018: €946)				
Studenteneenheid	€ 369	(2018: €383)				
Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 1.054	(2018: €661)				
Mutatieonderhoud per vhe:						
EGW	-	(2018: €883)				
MGW	-	(2018: €663)				
Studenteneenheid	-	(2018: €199)				
Zorgeenheid (extr.muraal)	-	(2018: €663)				
Beheerkosten per vhe:						
EGW	€ 447	(2018: €436)				
MGW	€ 439	(2018: €428)				
Studenteneenheid	€ 413	(2018: €403)				
Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 405	(2018: €395)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2018 (COELO-lijst)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2018: 0.12%)				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	(2018: 0.561%)				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2018: 1.0%)				
Mutatiekans bij doorexplotten	8,39%	(2018: 9.60%)				
Mutatiekans bij uitponden	8,32%	(2018: 10.05%)				
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2018: 0 maanden)				
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2018: 3 maanden)				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	(2018: 1.50%)				
Disconteringsvoet doorexplotten	6,52%	(2018: 7.69%)				
Disconteringsvoet uitponden	6,84%	(2018: 7.23%)				
Exit yield doorexplotten netto	6,55%	(2018: 4.81%)				
Exit yield uitponden netto	5,80%	(2018: 3.52%)				
			2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden			1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van €531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52	(2018: €50)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 122	(2018: €166)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27	(2018: € 50)
Beheerkosten - garagebox	€ 38	(2018: € 37)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2018 (COELO-lijst)

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	(2018: 0.13%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,39%	(2018: 7.15%)
Disconteringsvoet uitponden	8,00%	(2018: 7.51%)
Exit yield doorexpluiten netto	8,32%	(2018: 6.40%)
Exit yield uitponden netto	7,29%	(2018: 5.77%)

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,56	(2018: € 7.21)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,40	(2018: €9.00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,40	(2018: €10.80)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2018: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2018: 2%)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2018 (COELO-lijst)
----------------------------------	--	--

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2018: 0.13%)
Disconteringsvoet:	6,97%	(2018: 7.12%)
Exit yield:	9,40%	(2018: 8,08%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,74	(2018: € 12.10)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	(2018: €10.80)
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,00%	(2018: 2.50%)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2019 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2018 (COELO-lijst)
----------------------------------	--	--

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2018: 0.36%)
Disconteringsvoet:	6,38%	(2018: 6.56%)
Exit yield:	7,58%	(2018: 7.11%)

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 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 2019 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 markthuur laat een bandbreedte zien van €119 - €1.650. 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 3,53% - 41,34%. 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.	Voor de leegwaardestijging zijn onderstaande percentages toegepast. 7,5%-4,8%-2%-2%-2%. De leegwaarde kent een bandbreedte van €0 - €780.000. 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 5% - 12%.
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 %.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Toepassing vrijheidsgraden woningen

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconform onderhoudskengetallen o.b.v. een VEX typering 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 een bandbreedte zien van € 0 - € 1.857 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	factor op theoretische huur
Tot.	Woningportefeuille	18,90%	6,83%	6,52%	6,84%	5,88%	6,55%	5,80%	16,07%	75,54%	5,37%	19,30
1	Taxateur 1 Colliers	15,96%	6,77%	6,50%	6,83%	5,99%	6,57%	6,02%	14,10%	74,66%	5,39%	18,99
2	Taxateur 2 MVGM	25,89%	6,99%	6,58%	6,85%	5,58%	6,50%	5,21%	21,08%	77,87%	5,30%	20,06

Toepassing vrijheidsgraden BOG-MOG

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: 0,66%-0,77%-0,92%-1,02%-1,02%. Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van €35 - €130 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 6,00% - 15,00%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.	
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 5,00 - 8,00 %.
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 - € 18 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 intramurale zorg

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: 01,25%-1,44%-1,73%-1,92%-1,92%. Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van €45 - €179 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 6,00 - 12,50%. 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 5,50 - 7,95 %.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing	
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconforme onderhoudskengetallen en staft deze met zijn bevindingen n.a.v. de externe inspectie. Dit wordt afgezet tegen de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in de waardering opgenomen.	De waarderingen laten voor het instandhoudingsonderhoud een bandbreedte zien van € 7 - € 25 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: 2,60-1,30-1,50-1,80-2,00 Voor de markthuren wel hier laat de waardering een bandbreedte zien van €2,63 - €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 €522 - €45.911. 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 6,5% - 9,75%.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Servatius c.q. taxateur niet reëel wordt geacht.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,17% - 73,18%.

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 waarderingen laten een bandbreedte zien van €15 - €176 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.	

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

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

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

De parkeerportefeuille en de BOG-MOG-Zorg portefeuille worden tevens elk jaar gewaardeerd middels de full versie. Echter wordt in jaar 1 100% van het vastgoed full gewaardeerd. In jaar 2 en 3 volgen dan een taxatie-update van deze full waardering. In jaar 4 volgt wederom een full waardering voor 100% van het vastgoed.

Het waarderingshandboek ziet alleen toe op vastgoed in exploitatie. Grondposities, sloopcomplexen en vastgoed in (her)ontwikkeling vallen hier dus expliciet niet onder. Hiervoor gelden de regels conform de RJ 645. Bij de taxatie van grond en/of opstallen met (her)ontwikkelingsmogelijkheden wordt de zogenaamde residuele waarde methode toegepast. Uitgangspunt is de marktwaarde van het vastgoed na realisatie. Deze wordt, rekening houdende met onder meer (toekomstige) bestemmingsplannen, toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, economische vooruitzichten en indeelbaarheid van de grond, bepaald met behulp van vergelijking met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en/of een markthuur-kapitalisatiemethode.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

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 de toelichting)

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 € 641 (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde markthuur van € 784 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 2019 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 € 2.373 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde onderhoudskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 1.393 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 2019.

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 exploitatiekasstromen uit de meerjarenbegroting. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2019 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 1.166 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde beheerskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 441 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.

De in de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet volgens de marktwaarde verhuurde staat.

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

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeldatum 31 december 2019 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.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

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.

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingposities worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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 waardeverminderingsverlies 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.

Bij een investering in eigen-vermogensinstrumenten gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk financieel actief. Het bijzondere-waardeverminderingsverlies wordt slechts teruggenomen indien er aanwijzingen zijn dat een in voorgaande jaren in de jaarrekening verwerkt verlies als gevolg van waardevermindering niet meer aanwezig is of veranderd is.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid 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 waardeverminderingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

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 incourantheid van de voorraden.

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

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus 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.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds 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.

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 rekenende 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 overheidsheffing is voldaan.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

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.

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.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woningstichting Servatius het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

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.

Belastingen

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 toezicht. 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.

In 2019 heeft Servatius geen niet-Daeb financiering aangetrokken. 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 2019 een 3-maands Euribor lening bij BNG Bank afgesloten van € 5.000.000. Op de totale leningportefeuille van € 316.653.083, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

Woningstichting Servatius heeft een annuïteitenlening van circa € 336.544 (schuldrest 31 december 2019) 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 2019 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31-12-2019 was het volume aan geborgde financiering circa € 316.653.083. Het borgingsplafond voor 2019 bedroeg € 323.187.000.

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 2019 geen derivaten. Het aanhouden van een liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling is 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 marktrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Eerst bij niet boetevrije vervroegde aflossing van leningen speelt de marktrente een rol en wordt deze in de afweging van mogelijke vervroegde aflossing meegenomen.

De boekwaarde van de langlopende schulden bedraagt € 316.653.083; de reële waarde inclusief 35bp opslag bedraagt € 451.200.901 en zonder opslag € 478.022.954 (per 31 december 2019).

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €)

per 31 december 2019

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar	-	12.300.000	-	-	12.300.000
2 jaar	-	-	22.900.000	-	22.900.000
3 jaar	-	-	20.000.000	-	20.000.000
4 jaar	-	-	-	-	-
5-jaar	-	-	-	5.000.000	5.000.000
6-10 jaar	5.000.000	-	30.500.000	-	35.500.000
11-15 jaar	5.000.000	10.000.000	-	-	15.000.000
16-20 jaar	30.616.539	-	-	-	30.616.539
>20 jaar	95.000.000	15.000.000	65.336.544	-	175.336.544
Totaal	135.616.539	37.300.000	138.736.544	5.000.000	316.653.083

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

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

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings vastgoedbeleggingen (deels) - Voorraad bestemd voor de verkoop - Latentie verkopen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudslasten deels (indien boeking op VHE) - Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt) - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud (voor zover niet op VHE geboekt)
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Servatius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,09 % (2018: 94,08%) DAEB en 5,91 % (2018: 5,92%) niet-DAEB</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Debiteuren - Overige vorderingen en overlopende activa (voor niet specifiek toegerekend) - Schulden aan leveranciers - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overige schulden en overlopende passiva (voor niet specifiek toegerekend) <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige bedrijfsuitgaven

9 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>2019</u>
	€
Goodwill	-
Stand per 1 januari	-
Verkrijgingsprijs	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-
	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	52.777
Afschrijvingen	-5.278
	<u>47.499</u>
Stand per 31 december	-
Verkrijgingsprijs	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-5.278
	<u>47.499</u>

In 2019 is het aandelenbezit van B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius in deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) B.V., uitgebreid van 33 1/3% naar 50%. Hierbij is € 52.777 goodwill betaald. De goodwill zal worden afgeschreven over een periode van 5 jaar.

Afschrijvingspercentages

	%
Goodwill	20

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.073.450.335	978.128.032	66.214.361	62.543.970
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	14.034.747	2.067.750	18.112	-
Investerings	3.557.235	2.149.295	37.189	44.441
Overheveling naar vastgoed in ontwikkeling	-	-1.715.625	-	-452.323
Desinvesteringen	-841.904	-8.289.822	-112.560	-302.517
Aanpassing marktwaarde	139.322.713	100.958.705	6.880.388	4.532.790
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	526.492	152.000	-526.492	-152.000
Totaal mutaties 2019	156.599.283	95.322.303	6.296.637	3.670.391
Boekwaarde per 31 december	1.230.049.618	1.073.450.335	72.510.998	66.214.361

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 996.175.673 (2018: € 843.578.268)

In 2019 zijn 3 woningen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, tegen een waarde van € 562.492.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn (10.134) woningen en (1.594) niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.395 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)

		Totaal			
		BOG, MOG en			
		Woningen	ZOG	Parkeren	Totaal
Scenario	Totale marktwaarde	1.248.895	38.560	15.106	1.302.561
		Disconteringsvoet			
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	6,5%	6,7%	7,4%	6,6%
	Gemiddelde discontovoet uitponen	6,9%	-	8,0%	7,0%
Scenario 1: +1% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	7,5%	7,7%	8,4%	7,6%
	Gemiddelde discontovoet uitponen	7,9%	-	9,0%	8,0%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-133.036	-4.589	-949	-138.574
	Vershil in marktwaarde (%)	-10,7%	-11,3%	-6,3%	-10,6%
Scenario 2: -1% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	5,5%	5,7%	6,4%	5,6%
	Gemiddelde discontovoet uitponen	5,9%	-	7,0%	6,0%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	231.157	5.559	1.226	237.942
	Vershil in marktwaarde (%)	18,6%	13,7%	8,1%	18,3%
		Markthuur			
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	783,86	3.521,79	64,51	707,79
Scenario 3: +5% markthuur	Gemiddelde markthuur	823,06	3.697,88	67,73	743,18
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	11.319	2.480	272	14.071
	Vershil in marktwaarde (%)	0,9%	6,1%	1,8%	1,1%
Scenario 4: -5% markthuur	Gemiddelde markthuur	744,67	3.345,72	61,28	672,40
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-7.552	-2.480	-170	-10.202
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,6%	-6,1%	-1,1%	-0,8%
		Mutatiegraad			
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	7,8%	0,0%	10,2%	8,1%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponen	7,4%	0,0%	9,6%	7,7%
Scenario 5: +10% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	8,6%	0,0%	11,2%	8,9%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponen	8,1%	0,0%	10,6%	8,4%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	16.974	-	98	17.072
	Vershil in marktwaarde (%)	1,4%	0,0%	0,6%	1,3%
Scenario 6: -10% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	7,1%	0,0%	9,2%	7,3%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponen	6,7%	0,0%	8,6%	6,9%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-16.777	-	-101	-16.878
	Vershil in marktwaarde (%)	-1,3%	0,0%	-0,7%	-1,3%
		Leegwaarde			
Basis	Gemiddelde leegwaarde	168.011	268.073	12.609	147.914
Scenario 7: +5% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	176.411	268.073	13.206	155.205
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	31.262	-	303	31.565
	Vershil in marktwaarde (%)	2,5%	0,0%	2,0%	2,4%
Scenario 8: -5% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	159.610	268.073	12.013	140.623
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-29.180	-	-213	-29.393
	Vershil in marktwaarde (%)	-2,3%	0,0%	-1,4%	-2,3%

Woningstichting Servatius te Maastricht

Verklaring waardemutaties Vastgoedbeleg- gingen	Omschrijving	Waarde (x€1.000)	Vershil (x€1.000)	Vershil (%)	Vershil cumula- tief (%)
Startstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2018	€ 1.139.665	€		
Flux naar Ortec	Aanpassing software van fluX naar Ortec TMS		-11.156	-1,0%	-1,0%
Mutatie bezit			-5.492	-0,5%	-1,5%
	4 eenheden zijn sloop, 6 eenheden zijn verkoop, 30 eenheden OHP van ontwikkeling naar exploitatie, 3 eenheden zijn aangekocht en 3 nieuwe woningen in exploitatie genomen. 169 te slopen woningen naar residuele taxatie				
Objectgegevens			17.385	1,5%	0,1%
	De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 509,49 in 2018 naar 530,49 in 2019 (+4,12%). De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van 716,98 in 2018 naar 734,67 in 2019 (+2,47%). De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 121.558 in 2018 naar 126.113 in 2019 (+3,75%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen.				
Methodisch/Validatie	Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploteerscenario is gestegen van 922,23 in 2018 naar 1.393,28 in 2019 (+51,08%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario is gedaald van 922,23 in 2018 naar 585,02 in 2019 (-36,56%).		24.229	2,1%	2,2%
Marktonwikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuurlaan van woningen is gestegen van 701,47 in 2018 naar 783,78 in 2019 (+11,73%). De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 147.168 in 2018 naar 168.036 in 2019 (+14,18%). De historische leegwaarde van woningen is gestegen van 12,4% in 2018 naar 15,2% in 2019 (+2,8 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaarde van woningen is gedaald van 2,75% in 2018 naar 2,17% in 2019 (-0,58 procentpunt). De gemiddelde mutatiegraad doorexploteeren van woningen is gedaald van 8,29% in 2018 naar 7,86% in 2019 (-0,43 procentpunt). De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woningen is gedaald van 7,82% in 2018 naar 7,43% in 2019 (-0,39 procentpunt).		14.433	1,3%	3,5%
Marktonwikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktonwikkelingen gedaald van 7,73% naar 6,86% (-0,87 procentpunt). De gemiddelde exit yield van woningen is gedaald van 6,37% in 2018 naar 5,87% in 2019 (-0,5 procentpunt).		123.496	10,8%	14,3%
Endstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2019	1.302.560			
	Vershil waarde 2019 - 2018		162.895		

Verzekering & zekerheden

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

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

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

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 marktuitsgangpunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangpunten.

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

	2019	2018
Streefhuur	€ 641	€ 628
Onderhoudsnorm	€ 2.373	€ 1.746
Beheerlasten	€ 1.166	€ 1.000
Discontovoet	6,41%	7,23%

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 te Maastricht

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	1.230.049.618	72.510.998
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-107.160.833	-1.281.802
Betaalbaarheid (huren)	-275.715.343	-6.299.809
Kwaliteit (onderhoud)	-248.792.403	-7.287.240
Beheer (beheerkosten)	-120.745.231	-4.075.689
Subtotaal	-752.413.810	-18.944.540
Beleidswaarde per 31 december 2019	477.635.808	53.566.458

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 beleids- waarde
Streefhuur	€ 641	+/- 5 %	€ 30.099	6,33%
Streefhuur	€ 641	-/- 5 %	-€ 44.916	-9,45%
Onderhoud	€ 2.373	+/- 10 %	-€ 60.537	-12,74%
Onderhoud	€ 2.373	-/- 10 %	€ 60.537	12,74%
Beheer	€ 1.166	+/- 10 %	-€ 29.321	-6,17%
Beheer	€ 1.166	-/- 10 %	€ 29.320	6,17%

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	9.310.384	5.713.481
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-14.052.859	-2.067.750
Investeringen	36.153.563	13.439.545
Overheveling van vastgoed in exploitatie - inclusief overige waardeverandering	-	2.360.625
Resultaat desinvesteringen	-	320.310
Desinvesteringen	-	-2.217.978
Overheveling naar voorraad bestemd voor de verkoop	-	-130.575
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-15.126.622	-7.679.434
Afboeking niet gerealiseerde projecten	7.864	-72.558
Overige waardeverminderingen	597.386	-355.282
Totaal mutaties 2019	7.579.332	3.596.903
Boekwaarde per 31 december	16.889.716	9.310.384

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.032.065	10.948.105
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.932.566	-8.430.410
Herrekende stand per 1 januari	1.099.499	2.517.695
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	312.855	83.961
Afschrijvingen	-533.151	-1.502.157
Totaal mutaties 2019	-220.296	-1.418.196
Boekwaarde per 31 december	879.203	1.099.499
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	11.344.920	11.032.065
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.465.717	-9.932.566
	879.203	1.099.499

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Andere deelnemingen		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	1	1
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	183.007	37.380
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	145.735	143.037
	<u>328.743</u>	<u>180.418</u>
	2019	2018
	€	€
<i>Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Investeringen	237.218	10.000
Waardeverminderingen	-237.218	-10.000
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

Dit betreft een deelneming in Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. te Maastricht. B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius bezit 1/3 deel van de geplaatste aandelen, groot € 45.378. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt eveneens € 45.378. In 2019 is het aandelenbezit uitgebreid naar 50%. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt € 289.995, waarvan € 52.777 commercieel als goodwill is verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2019 bedraagt € 39.231 negatief en het eigen vermogen per 31 december 2019 bedraagt € 1.830.998 negatief. De deelneming is gewaardeerd op een nettovermogenswaarde met een minimum van € 1.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.</i>		
Stand per 1 januari	37.380	544.582
Aandeel in het resultaat	145.627	235.298
	183.007	779.880
Dividend	-	-742.500
Stand per 31 december	183.007	37.380

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 2019 bedraagt € 529.552 en het eigen vermogen per 31 december 2019 bedraagt € 665.476.

Partners in Maatwerk Zuid B.V.

Stand per 1 januari	143.037	142.915
Aandeel in het resultaat	78.921	93.036
	221.958	235.951
Dividend	-76.223	-92.914
Stand per 31 december	145.735	143.037

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 2019 bedraagt € 237.206 en het eigen vermogen per 31 december 2019 bedraagt € 437.206.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	654.444	-

Woningstichting Servatius te Maastricht

Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Lening u/g	1.544.874	1.544.874
Mutaties boekjaar	24.713	-
	1.569.587	1.544.874
Voorziening wegens oninbaarheid	-915.143	-1.544.874
Stand per 31 december	654.444	-

Inzake de lening u/g is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is omtrent aflossing en zekerheden nog niets overeengekomen. Wel zijn partijen overeengekomen vanaf 2015 geen rente meer te berekenen. Wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening is in 2019 deels teruggenomen.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	2.565.990	3.006.088
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	10.266.000	11.122.000
Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille	34.156	56.850
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	218.346	-
	13.084.492	14.184.938

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 3.629.000 opgenomen dat binnen 1 jaar verrekend kan worden.

Het waarderingsverschil van de latente belastingvorderingen welke niet tot waardering zijn gebracht in de jaarrekening bedragen nominaal € 176.716.000 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:

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen	2019
	€
Materiële vaste activa in exploitatie en voorraden	-53.350.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	6.562.000
Sloopwoningen 0 tot en met 5 jaar	2.735.000
Verkopen 0 tot en met 5 jaar	-126.000
Totaal	-44.179.000

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	3.006.088	4.354.829
Gevolgen stelselwijziging	-	90.476
Boekwaarde per 1 januari	3.006.088	4.445.305
Mutaties boekjaar	-440.098	-1.439.217
Stand per 31 december	2.565.990	3.006.088

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2020 tot en met 2025 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2019 bedraagt € 17.402.084; de commerciële waarde € 6.839.949. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 10.562.135.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,37%. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is (range van 21,7 - 25%), bedraagt de latentie € 2.565.991.

Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie

Stand per 1 januari	11.122.000	12.597.000
	11.122.000	12.597.000
Mutaties boekjaar	-856.000	-1.475.000
Stand per 31 december	10.266.000	11.122.000

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 49.787.000 (2018: € 55.124.000), 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 2,37% 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 (range van 21,7 - 25%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 10.266.000 (2018: € 11.122.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25%, bedraagt per 31 december 2019 € 12.447.000. De gemiddelde looptijd van de latentie bedraagt 2,5 jaar.

De afname van de latente vordering voor verliescompensatie van per saldo € 856.000 kent enkele oorzaken. Enerzijds is het positieve fiscale resultaat van 2019 verrekend met beschikbare verliescompensatie. Anderzijds is dit het gevolg van wijzigingen in de fiscale meerjarenbegroting die van invloed zijn op de verliescompensatie (resultierend in een toename van de latentie). Ook wordt voor de contante waarde berekening van de latentie een (marginaal) lagere netto disconteringsvoet gehanteerd dan vorig jaar (2,37% ten opzichte van 2,40%).

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille</i>		
Stand per 1 januari	56.850	94.178
Boekwaarde per 1 januari	56.850	94.178
Mutaties boekjaar	-22.694	-37.328
Stand per 31 december	34.156	56.850

Deze latentie is gebaseerd op het verschil fiscale waarde versus commerciële waarde per 31 december 2019 van de leningenportefeuille. De nominale waarde van het verschil tussen de fiscale- en commerciële waarde bedraagt per 31 december 2019 € 142.510. Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,37%. Hierbij is rekening gehouden met het verwachte gemiddelde vennootschapsbelastingtarief 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	-	-
Mutaties boekjaar	218.346	-
Stand per 31 december	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 € 1.206.515. Waardering is tegen contante waarde met een nette disconteringsvoet van 2,37%. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is (in range van 21,7 - 25%), bedraagt de latentie € 218.346.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige vorderingen		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa	419.156	435.278
Verstrekke leningen in het kader van de startersrenteregeling	423.523	441.168
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	60.690	89.844
	903.369	966.290

	2019	2018
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa</i>		
Stand per 1 januari	435.278	451.399
Afschrijvingen	-16.122	-16.121
Stand per 31 december	419.156	435.278

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Verstreckte leningen in het kader van de startersrenteregeling</i>		
Stand per 1 januari	441.168	403.394
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-	59.552
	<u>441.168</u>	<u>462.946</u>
Mutaties boekjaar	-17.645	-21.778
Stand per 31 december	<u><u>423.523</u></u>	<u><u>441.168</u></u>
 <i>Te verrekenen servicekosten warmtemeters</i>		
Stand per 1 januari	89.844	-
Mutaties boekjaar	-29.154	89.844
Stand per 31 december	<u><u>60.690</u></u>	<u><u>89.844</u></u>

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

Onder de financiële vaste activa zijn bedragen ter grootte van € 16.122 opgenomen met een looptijd korter dan één jaar.

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	<u><u>3.883.354</u></u>	<u><u>8.419.512</u></u>

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	8.419.512	12.417.283
Mutaties:		
Investering	277.264	-
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	-5.466.501	-4.530.257
Overboeking van materiële vaste activa in ontwikkeling	-	130.575
Afwaardering lagere marktwaarde	-14.481	-64.491
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>667.560</u>	<u>466.402</u>
Stand per 31 december	<u>3.883.354</u>	<u>8.419.512</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorraad grond		
Voorraad grond	<u>267.000</u>	<u>257.000</u>

Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	257.000	255.000
Mutaties:	<u>10.000</u>	<u>2.000</u>
Stand per 31 december	<u>267.000</u>	<u>257.000</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorraad onderhoudsmaterialen		
Onderhoudsmaterialen	<u>143.976</u>	<u>133.214</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.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	674.341	613.180
Vertrokken huurders	<u>1.231.801</u>	<u>1.159.337</u>
	1.906.142	1.772.517
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-1.231.802</u>	<u>-1.159.337</u>
	<u>674.340</u>	<u>613.180</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.159.337	1.058.303
Dotatie	85.305	151.367
Onttrekking	-12.840	-50.333
Stand per 31 december	<u>1.231.802</u>	<u>1.159.337</u>

31-12-2019	31-12-2018
€	€

Vorderingen op gemeenten

Nog te ontvangen bedragen gemeenten	<u>26.344</u>	<u>109.984</u>
-------------------------------------	---------------	----------------

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	<u>100.959</u>	<u>320.795</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

2019	2018
€	€

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.

Stand per 1 januari	320.795	-
Mutaties	-219.836	320.795
Stand per 31 december	<u>100.959</u>	<u>320.795</u>

31-12-2019	31-12-2018
€	€

Overige vorderingen

Te vorderen van Brede Scholen	-	16.289
Overige vorderingen	406.034	1.046.752
Handelsdebiteuren	1.837	14.275
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	818.040	278.920
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	21.835	22.649
	<u>1.247.746</u>	<u>1.378.885</u>

Overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>346.549</u>	<u>353.434</u>
----------------------------	----------------	----------------

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
7. Liquide middelen		
Rabobank	7.757.676	10.049.882
ING Bank N.V.	11.016.976	20.910.371
Kas	183	1.038
	<u>18.774.835</u>	<u>30.961.291</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 189 van dit rapport.

9. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	-	12.940.426
	<u> </u>	<u> </u>
	2019	2018
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	12.940.426	5.967.169
Dotatie	3.879.541	16.223.310
Onttrekking	-15.126.622	-7.679.434
Vrijval	-1.693.345	-1.570.619
Stand per 31 december	<u> </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.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	281.346	275.349
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	250.006	276.261
Voorziening jubilea personeel	137.191	155.360
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>668.543</u>	<u>706.970</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	Stand per 1 januari 2019	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2019
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	275.349	63.755	-17.708	-40.050	281.346
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	276.261	-	-19.956	-6.299	250.006
Voorziening jubilea personeel	155.360	2.669	-20.838	-	137.191
Overige voorzieningen	706.970	66.424	-58.502	-46.349	668.543

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 2019. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen.

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.

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 3%.

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	316.653.083	12.332.999	48.045.790	256.274.294
Overige schulden	87.941	-	-	87.941
	316.741.024	12.332.999	48.045.790	256.362.235

Woningstichting Servatius te Maastricht

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	-22.934.062	-20.036.158	-37.232	-5.038.338

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2019 (bedragen in €)

Beginsaldo leningen per 01-01-2019	314.307.108
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	-12.654.025
Nieuwe leningen	15.000.000
Subtotaal	2.345.975
Eindsaldo leningen per 31-12-2019	316.653.083
Toename leningportefeuille	2.345.975

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	311.653.083	314.307.108
Gemiddelde rente (%)	3,22	3,32
Gemiddelde looptijd (jaren)	22	22
Reële waarde Inclusief 35 bp opslag (€)	446.202.858	402.417.220
	31-12-2019	31-12-2018
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	5.000.000	-
Gemiddelde rente (%)	-0,30	-
Gemiddelde looptijd (jaren)	10	-
Reële waarde Inclusief 35 bp opslag (€)	4.998.043	-

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2019 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99924	1-11-2005	Vast	€ 12.300.000	€ 12.300.000	3,6375	1-12-2020	n.v.t.
99926	10-4-2006	Vast	€ 2.900.000	€ 2.900.000	4,33	12-4-2021	n.v.t.
99934	26-6-2009	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	5,15	26-6-2024	n.v.t.
99943	30-12-2009	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,06	24-5-2021	n.v.t.
99944	30-12-2009	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,2	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	4,51	15-3-2055	n.v.t.
99947	15-2-2010	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,5	13-2-2060	n.v.t.
99948	12-4-2010	Vast	€ 20.000.000	€ 20.000.000	4,49	14-4-2059	n.v.t.
99950	4-7-2011	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	4,27	4-10-2058	n.v.t.
99951	26-9-2011	Vast	€ 10.500.000	€ 10.500.000	4,24	26-9-2028	n.v.t.
99952	1-11-2011	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	3,58	3-11-2031	n.v.t.
99953	15-1-2013	Vast	€ 15.000.000	€ 15.000.000	3,56	15-1-2048	n.v.t.
99955	29-7-2016	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1,21	31-7-2034	n.v.t.
99956	29-7-2016	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,4	29-7-2056	n.v.t.
99957	16-1-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	2,035	17-1-2052	n.v.t.
99958	16-1-2017	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1,99	17-1-2050	n.v.t.
99959	13-4-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,73	13-4-2039	n.v.t.
99960	28-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,997	28-8-2046	n.v.t.
99961	28-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	2,009	28-8-2047	n.v.t.
99962	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	2,194	2-3-2054	n.v.t.
99963	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	2,04	3-8-2043	n.v.t.
99964	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	2,008	2-5-2042	n.v.t.
99965	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,81	1-6-2038	n.v.t.
99966	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,794	1-7-2036	n.v.t.
99967	25-8-2017	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	1,887	3-4-2040	n.v.t.
99968	30-4-2019	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1,395	30-7-2047	n.v.t.
99969	30-4-2019	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	1,44	30-7-2053	n.v.t.
99970	30-4-2019	Variabel	€ 5.000.000	€ 5.000.000	-0,299	30-4-2029	30-1-2020
1000231	3-7-1989	Annuïteit	€ 936.305	€ 616.539	2,85	3-7-2039	n.v.t.
1000251	1-4-1991	Annuïteit	€ 453.360	€ 336.544	4,11	1-4-2041	1-4-2021
				€ 316.653.083			
						<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
						€	€
Schulden aan kredietinstellingen							
Leningen o/g						<u>304.320.084</u>	<u>301.653.083</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	314.307.108	334.454.243
Opgenomen gelden	15.000.000	-
Aflossing	-12.654.025	-20.147.135
Stand per 31 december	316.653.083	314.307.108
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.332.999	-12.654.025
Langlopend deel per 31 december	304.320.084	301.653.083

Het aflossingsbestanddeel over 2020 bedraagt € 12.332.999. Voor een bedrag van € 12.300.000 zijn dat eindaflossingen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2019 van de vastrentende leningen bedraagt nominaal 3,16% (2018: 3,32%). In 2019 bedroeg de rente op de variabele leningen negatief 0,30%. 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 (2018: 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. € 317 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

Derivaten

Woningstichting Servatius heeft per 31 december 2019 geen derivaten.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 35bp opslag, bedraagt voor 2019 € 451.200.901 (2018: € 402.417.220). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

De marktwaarde van de leningportefeuille zonder opslag bedraagt € 478.022.954.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	87.941	134.851

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.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	12.332.999	12.654.025

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	1.081.758	894.722
-------------	-----------	---------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.350.044	1.120.142
Loonheffing	238.088	214.448
	1.588.132	1.334.590

Overige schulden

Niet vervallen rente leningen	6.082.411	6.358.889
Nog te betalen organisatiekosten	448.495	393.275
Nog te betalen servicekosten	876.451	1.097.666
Nog te betalen onderhoudslasten	393.071	174.123
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	483.765	21.788
Overige schulden	67.327	8.986
	8.351.520	8.054.727

In 2019 zijn de overige schulden meer in detail uitgesplitst weergegeven. Omwille van de vergelijkbaarheid is de uitsplitsing van vergelijkende cijfers 2018 hierop aangepast.

Overlopende passiva

Vakantiedagen	398.749	405.056
Vooruitontvangen huur	831.283	802.656
Vooruitontvangen vergoeding	44.903	-
	1.274.935	1.207.712

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% (2018: 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 2019 heeft Woningstichting Servatius hierdoor obligoverplichting van circa € 12,143 miljoen (2018: € 12,101 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.

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 2019 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.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Bankgaranties

De afgegeven garantie(s) ten behoeve van derden bedragen/bedraagt per 31 december 2019:

- N.V. Nationale Borg-Maatschappij € 206.250

Verkoop woningen

Ultimo 2019 heeft Servatius geen verkoopovereenkomsten afgesloten onder ontbindende voorwaarden, waarvan de overdracht in 2020 zal plaatsvinden.

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 € 542.000
- Meer dan vijf jaar € 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 118.000 aan minimale leasebetalingen verwerkt.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Woningstichting Servatius heeft een huurcontract afgesloten voor de huur van de kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Wim Duisenbergplantsoen 41 t/m 47. Het huurcontract is aangepast per 1 juli 2020 en opnieuw aangegaan tot 1 juli 2025. De jaarlijkse huurprijs tot 1 juli 2020 bedraagt € 777.863. Vanaf 1 juli 2020 bedraagt de jaarlijkse huurprijs € 328.598 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: € 560.752
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 1.314.394;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 164.299.

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

Woningstichting Servatius heeft daarnaast een huurcontract afgesloten voor de huur van de kantoorruimte en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Wim Duisenbergplantsoen 49 t/m 51. Het huurcontract was aangegaan tot 1 juli 2025, maar dit contract wordt beëindigd per 30 juni 2020. Daartoe is een overeenkomst gesloten met de verhuurder. In deze beëindigingsovereenkomst is een boeteclausule opgenomen. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 305.686 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De toekomstige minimale huurbetalingen zijn als volgt:

- 4 de periode niet langer dan een jaar na de balansdatum: € 604.750 (inclusief boete);
- 5 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0;
- 6 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0.

Woningstichting Servatius heeft het recht om deze 2 verdiepingen onder te verhuren in overleg met de verhuurder.

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 € 265.300 tot het jaar 2034; € 246.350 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 170.550 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexeringen toegepast.

Investeringsverplichtingen

Inzake diverse renovatieprojecten zijn t/m 2019 aannemingsovereenkomsten aangegaan. Op basis van deze overeenkomsten zijn er verplichtingen aangegaan ter grootte van € 14.729.000 (ex. btw). De per balansdatum nog resterende verplichtingen bedragen € 3.019.000 (ex 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: € 337.000 (t/m 30-06-2020)
 - Feenstra: € 312.000 (t/m 30-06-2020)
 - Donken: € 40.000 (t/m 31-12-2020)
 - Thyssen Krupp: € 319.000 (t/m 31-12-2022)
 - ABL: € 46.000 (t/m 31/12/2021)
 - Rions: € 181.000 (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 € 1,3 miljoen per jaar.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 2.305K
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 5.557K
- Meer dan vijf jaar € 9.589K

Kredietfaciliteiten

Woningstichting Servatius heeft een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. ter beschikking, met een limiet van € 2.500.000. In 2019 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 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

12. Huuropbrengsten

	2019	2018
	€	€
<i>Huuropbrengsten</i>		
Woongelegenheden	65.955.033	63.403.669
Niet woongelegenheden	1.798.282	2.673.928
	<u>67.753.315</u>	<u>66.077.597</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.464.145	-1.506.601
Huurderving wegens oninbaarheid	-85.305	-151.367
Huurderving wegens verkoop	-49.073	-52.803
	<u>-1.598.523</u>	<u>-1.710.771</u>
Opbrengst vastgoed in exploitatie	<u>66.154.792</u>	<u>64.366.826</u>

De huurderving (exclusief huurderving oninbaarheid) bedraagt 2,23% (2018: 2,36%) 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 € 1.922.000.
- daling van de verkopen met circa € 163.000
- daling van de slopen met circa € 15.000
- mutaties (per saldo stijging) als gevolg van overige aanpassingen met circa € 44.000

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

Maastricht	61.896.015	60.220.416
Eijsden-Margraten	4.220.993	4.109.481
Valkenburg	37.784	36.929
	<u>66.154.792</u>	<u>64.366.826</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.844.614	3.786.313
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-87.218	-78.408
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-588.086	-1.129.082
	<u>3.169.310</u>	<u>2.578.823</u>

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

14. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.205.729</u>	<u>2.666.986</u>
-------------------	------------------	------------------

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

	2019	2018
	€	€
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Energiekosten leegstand	152.464	20.853
Contributie Aedes	63.653	65.228
Overige kosten	735.169	1.170.491
Toegerekende organisatiekosten	4.861.566	5.001.520
	<u>5.812.852</u>	<u>6.258.092</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	5.547.073	5.476.621
Sociale lasten	662.534	649.390
Pensioenlasten	900.934	896.679
Overige personeelskosten	1.592.574	1.398.288
	<u>8.703.115</u>	<u>8.420.978</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 100 werknemers in dienst (2018: 105). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: -).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2019 (2018: 0).

	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	18	20
Financiën	19	19
Vastgoed	7	8
Klant & Wonen	21	21
Klant & Techniek	32	33
Overige	3	4
	<u>100</u>	<u>105</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 was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 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 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Accountants honoraria		
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	116.160	117.370
Andere controle werkzaamheden	21.629	41.140
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controle werkzaamheden	-	-
	<u>137.789</u>	<u>158.510</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 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Overheidssubsidies

De stichting heeft in 2019 de volgende overheidssubsidies verwerkt:

Subsidies inzake Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP). Merendeels (€ 1.395K) 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 € 818K 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 (€ 61K). Inschrijving op de STEP-subsidies is in de loop van 2018 afgesloten.

	2019	2018
	€	€
16. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten- of dagelijks onderhoud	4.411.823	2.749.795
Planmatig onderhoud	7.618.835	6.849.436
Mutatie-onderhoud	4.731.507	2.691.386
Toegerekende organisatiekosten	4.300.686	4.463.694
	<u>21.062.851</u>	<u>16.754.311</u>

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	3.504.354	3.475.259
Verzekeringen	350.718	325.075
Erfpacht	35.071	35.071
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	54.431	61.439
Verhuurderheffing	4.466.584	2.827.654
Overige kosten	200.672	275.150
Bijdrage saneringsheffing	-	662.632
transporteren	<u>8.611.830</u>	<u>7.662.280</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Transport	8.611.830	7.662.280
Toegerekende organisatiekosten	-	266.669
	<u>8.611.830</u>	<u>7.928.949</u>

De toegerekende organisatiekosten aan de directe operationele exploitatielasten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels.

Conform de handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties, zijn vanaf 2019 geen indirecte kosten meer toegerekend aan dit onderdeel.

	2019	2018
	€	€
Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	533.151	1.502.157
	<u>533.151</u>	<u>1.502.157</u>

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen	632.000	1.794.000
Verkoopkosten huurwoningen	-12.903	-21.362
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	6.971.952	4.597.978
Verkoop bedrijfs onroerend goed en MOG	120.000	2.980.667
Verkoopkosten voorraden	-339.852	-296.021
	<u>7.371.197</u>	<u>9.055.262</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 5 verkochte eenheden (2018: 19).

19. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>29.483</u>	<u>39.786</u>
--------------------------------	---------------	---------------

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	573.245	1.887.031
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	5.515.770	4.277.665
Boekwaarde verkochte bedrijfsonroerend goed en MOG	112.560	2.433.711
	<u>6.201.575</u>	<u>8.598.407</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-3.879.541	-16.223.310
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	1.693.345	1.570.619
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	597.386	-355.282
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten	-28.492	-134.013
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-268.659	-6.421.857
Subsidie energieprestatie opgeleverde renovatie projecten	61.380	2.786.420
transporteren	<u>-1.824.581</u>	<u>-18.777.423</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Transport	-1.824.581	-18.777.423
Toegerekende organisatiekosten	-397.795	-337.075
Overige waardemutaties	-	192.677
	<u>-2.222.376</u>	<u>-18.921.821</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	6.880.388	4.532.790
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	139.322.713	100.958.705
	<u>146.203.101</u>	<u>105.491.495</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-14.481	-64.491
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	667.560	466.402
Waardemutatie voorraadpositie grond	10.000	2.000
	<u>663.079</u>	<u>403.911</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	290.887	281.381
Diverse overige opbrengsten	80	294
Incidentele opbrengst schadevergoeding	-	635.000
	<u>290.967</u>	<u>916.675</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatieskosten	<u>545.503</u>	<u>489.837</u>
26. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	438.544	423.039
Kosten treasury en personeel en organisatie	65.862	67.911
Governance en bestuur	403.811	329.592
Portfolio- en asset management	80.534	77.517
Kosten personeelsvereniging en OR	5.753	9.339
Toegerekende organisatiekosten	502.981	478.413
	<u>1.497.485</u>	<u>1.385.811</u>
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	140.698	87.464
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	2.521	670
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	119.947	208.393
Toegerekende organisatiekosten	895.291	920.171
	<u>1.158.457</u>	<u>1.216.698</u>

	2019	2018
	€	€
28. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	631.284	58.370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.287.614	-10.583.086
	<u>-9.656.330</u>	<u>-10.524.716</u>
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-14.409	-
Waardeverandering overige vorderingen	650.971	58.370
Overige waardeveranderingen	-5.278	-
	<u>631.284</u>	<u>58.370</u>
<u>Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</u>		
Voorziening vordering Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Maastricht B.V.	-14.409	-
<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	6.831	58.370
	<u>650.971</u>	<u>58.370</u>
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	-5.278	-
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-76.242	-77.264
Rente leningen o/g	-10.143.656	-10.461.282
Overige rentelasten	-67.716	-44.540
	<u>-10.287.614</u>	<u>-10.583.086</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.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 0% 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:

	2019	2018
	€	€
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	218.346	-
VpB last boekjaar	-2.166.416	-2.046.736
Af: vpb-last door verliesverrekening	2.166.416	2.046.736
Mutatie belastinglatentie verkopen	-440.098	-1.439.217
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	-856.000	-1.475.000
Mutatie belastinglatentie leningportefeuille	-22.694	-37.328
	<u>-1.100.446</u>	<u>-2.951.545</u>

BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2019 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen 163.847.975

Waarderingsverschillen:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.199.754	
Waardeveranderingen financiële vaste activa	5.278	
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	8.730.506	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-146.293.101	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-573.079	
Mutatie voorziening jubilea personeel	-1.774	
Afschrijvingen	-1.963.113	
Lagere opbrengsten verkopen	-6.692.103	
Onderhoudskosten	-19.483.360	
Vrijval agio (leningen en BWS-subsidies)	<u>-126.595</u>	
<i>Saldo waarderingsverschillen</i>		-164.197.587

Niet aftrekbare rente (ATAD) 9.344.791

Fiscale faciliteiten en uitzonderingen

Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR -281.514

Belastbaar bedrag 2019 8.713.665

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

Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	145.627	235.298
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	<u>78.921</u>	<u>93.036</u>
transporteren	224.548	328.334

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Transport	224.548	328.334
Waardevermindering deelneming Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (WOM) B.V.	-237.218	-10.000
	<u>-12.670</u>	<u>318.334</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2019

11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.230.049.618		1.073.450.335	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	72.510.998		66.214.361	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.889.716		9.310.384	
		1.319.450.332		1.148.975.080
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		879.203		1.099.499
Financiële vaste activa (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	644.140		-	
Latente belastingvordering(en)	13.084.492		14.184.938	
Overige vorderingen	903.369		966.290	
		14.632.002		15.151.229
Vlottende activa				
Vorraden (32)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.645.357		1.935.589	
Voorraad grond	267.000		257.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	143.976		133.214	
		3.056.333		2.325.803
Vorderingen (33)				
Huurdebiteuren	665.218		596.123	
Vorderingen op gemeenten	26.344		109.984	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.411.066		12.544.758	
transporteren		13.102.628		13.250.865

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Transport		13.102.628		13.250.865
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	100.959		320.795	
Overige vorderingen	1.240.365		1.377.385	
Overlopende activa	346.549		353.434	
		14.790.501		15.302.479
Liquide middelen	(34)	12.217.677		25.889.168

TOTAAL ACTIVA		<u>1.365.026.048</u>		<u>1.208.743.258</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(35)				
Herwaarderingsreserve		996.175.673		843.578.268	
Overige reserves		34.931.600		24.794.146	
			1.031.107.273		868.372.414
Voorzieningen	(36)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		-		12.940.426	
Overige voorzieningen		4.945.185		1.759.592	
			4.945.185		14.700.018
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen		304.320.084		301.653.083	
Overige schulden		87.941		90.072	
			304.408.025		301.743.155
Kortlopende schulden	(37)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		12.332.999		12.654.025	
Schulden aan leveranciers		1.081.758		880.977	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.588.132		1.190.832	
Overige schulden		8.287.741		8.062.144	
Overlopende passiva		1.274.935		1.139.693	
			24.565.565		23.927.671
TOTAAL PASSIVA			<u>1.365.026.048</u>		<u>1.208.743.258</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(38)	65.919.405	63.981.490
Opbrengsten servicecontracten	(39)	3.068.988	2.443.602
Lasten servicecontracten	(40)	-3.105.407	-2.531.765
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(41)	-5.780.350	-6.055.726
Lasten onderhoudsactiviteiten	(42)	-21.017.742	-16.683.844
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(43)	-8.517.270	-7.904.192
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.567.624	33.249.565
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(44)	1.340.150	7.040.168
Toegerekende organisatiekosten		-29.483	-39.786
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(45)	-865.649	-6.578.410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		445.018	421.972
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.222.376	-18.921.821
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		146.203.101	105.491.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(46)	573.079	89.376
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.553.804	86.659.050
Opbrengsten overige activiteiten	(47)	298.625	924.333
Kosten overige activiteiten	(48)	-545.503	-489.837
Nettoresultaat overige activiteiten		-246.878	434.496
Overige organisatiekosten	(49)	-1.497.275	-1.385.535
Leefbaarheid		-1.158.457	-1.216.698
Bedrijfsresultaat		172.663.836	118.162.850

Financiële baten en lasten	(50)	-9.604.511	-10.515.888
Resultaat voor belastingen		<u>163.059.325</u>	<u>107.646.962</u>
Belastingen		-1.100.446	-2.951.545
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(51)	<u>775.980</u>	<u>698.950</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>162.734.859</u></u>	<u><u>105.394.367</u></u>

13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2019

	2019		2018	
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	66.233		63.489	
Vergoedingen	2.885		2.821	
Overige Bedrijfsontvangsten	920		278	
Renteontvangsten	-		-	
		70.038		66.588
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-38		-	
Personeelsuitgaven	-7.115		-7.008	
Onderhoudsuitgaven	-16.083		-12.583	
Overige Bedrijfsuitgaven	-12.607		-13.144	
Rente uitgaven	-10.524		-10.494	
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	-4.816		-2.889	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-254		-292	
		-51.437		-46.410
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.601		20.178
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	752		4.585	
Verkoopontvangsten grond	556		2.767	
		1.308		7.352
Transport		1.308		7.352

	2019		2018	
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Transport		1.308		7.352
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.849		-3.099	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-30.866		-9.028	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-723		-	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-282		-659	
Investerings overig	-313		-93	
Externe kosten bij verkoop	-51		-410	
		-40.084		-13.289
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	4.000		1.000	
Ontvangsten overig	25		49	
		4.025		1.049
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-34.751		-4.888
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		15.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WS geborgde leningen	-12.654		-20.147	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-		-260	
		-12.654		-20.407
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.346		-20.407
		-13.804		-5.117
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	25.889		30.923	
Wijziging kort geldmutaties	133		83	
Liquide middelen per 31 december	-12.218		-25.889	
Mutatie geldmiddelen		-13.804		-5.117

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.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Servatius.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	2019	2018
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	775.980	698.950
	775.981	698.951
Ottrekking voorziening deelneming	-775.980	-698.950
Stand per 31 december	1	1
	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	644.140	-
	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Lening u/g	1.544.874	1.544.874
	1.544.874	1.544.874
Voorziening wegens oninbaarheid	-900.734	-1.544.874
Stand per 31 december	644.140	-

Inzake de lening u/g is geen overeenkomst afgesloten, derhalve is omtrent aflossing en zekerheden nog niets overeengekomen. Wel zijn partijen overeengekomen vanaf 2015 geen rente meer te berekenen. Wegens vermoedelijke oninbaarheid wordt een voorziening getroffen. Deze voorziening is in 2019 deels teruggenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

32. Voorraden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	2.645.357	1.935.589

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	1.935.589	4.227.898
Mutaties:		
Overboeking vanuit materiële vaste activa in ontwikkeling	-	130.575
Investering	277.264	-
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	-130.575	-2.510.260
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-14.481	-64.491
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>577.560</u>	<u>151.867</u>
Stand per 31 december	<u>2.645.357</u>	<u>1.935.589</u>

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.

33. Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	665.219	596.123
Vertrokken huurders	1.231.801	1.159.337
	<u>1.897.020</u>	<u>1.755.460</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.231.802	-1.159.337
	<u>665.218</u>	<u>596.123</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	<u>12.411.066</u>	<u>12.544.758</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

Servatius Ontwikkeling B.V.

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	8.798.543	9.798.543
Mutaties boekjaar	-4.000.000	-1.000.000
	4.798.543	8.798.543
Voorziening	-4.798.543	-8.798.543
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	12.544.758	12.889.122
Herrubricering vorig boekjaar	344.364	-
	12.889.122	12.889.122
Herrubricering voor BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius ontvangen huurgelden minus betaalde exploitatiekosten	-478.056	-344.364
Stand per 31 december	12.411.066	12.544.758

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige vorderingen		
Te vorderen van Brede Scholen	-	16.289
Overige vorderingen	398.653	1.045.252
Handelsdebiteuren	1.837	14.275
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	818.040	278.920
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	21.835	22.649
	1.240.365	1.377.385
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	346.549	353.434

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
34. Liquide middelen		
Rabobank	7.757.676	10.049.882
ING Bank N.V.	4.459.818	15.838.248
Kas	183	1.038
	<u>12.217.677</u>	<u>25.889.168</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

35. Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	996.175.673	843.578.268
	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	843.578.268	746.017.768
Realisatie uit hoofde van sloop	-237.317	-3.676.558
Realisatie uit hoofde van verkoop	-254.521	-1.920.055
Dotatie boekjaar	152.135.138	104.477.241
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-10.619	-1.423.060
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	964.724	102.932
Stand per 31 december	996.175.673	843.578.268

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen.

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 2019 is in totaal € 996 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 844 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald, en is daarmee conform de in Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaan van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 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 verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningstichting Servatius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	24.794.146	16.869.803
Gevolgen stelselwijziging	-	90.476
Boekwaarde per 1 januari	24.794.146	16.960.279
Resultaatbestemming boekjaar	162.734.859	105.394.367
Mutatie herwaarderingsreserve	-152.597.405	-97.560.500
Stand per 31 december	<u>34.931.600</u>	<u>24.794.146</u>

Voorstel resultaatbestemming:

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 162.734.859 toe te voegen aan de overige reserves.

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

36. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	-	12.940.426

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	281.346	275.349
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	250.006	276.261
Voorziening jubilea personeel	137.191	155.360
Voorziening deelnemingen	4.276.642	1.052.622
	<u>4.945.185</u>	<u>1.759.592</u>

	Stand per 1 januari 2019	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2019
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	275.349	63.755	-17.708	-40.050	281.346
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	276.261	-	-19.956	-6.299	250.006
Voorziening jubilea personeel	155.360	2.669	-20.838	-	137.191
Voorziening deelnemingen	1.052.622	-	-775.980	4.000.000	4.276.642
Overige voorzieningen	<u>1.759.592</u>	<u>66.424</u>	<u>-834.482</u>	<u>3.953.651</u>	<u>4.945.185</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

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 2019. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen.

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.

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 3%.

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>4.276.642</u>	<u>1.052.622</u>

	Stand per 1 januari 2019	Onttrekking	In mindering op vordering	Stand per 31 december 2019
	€	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>1.052.622</u>	<u>-775.980</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.276.642</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>87.941</u>	<u>90.072</u>

37. 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.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>1.081.758</u>	<u>880.977</u>
-------------	------------------	----------------

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.350.044	976.384
Loonheffing	238.088	214.448
	<u>1.588.132</u>	<u>1.190.832</u>

Overige schulden

Niet vervallen rente leningen	6.082.411	6.358.889
Nog te betalen organisatiekosten	395.107	393.275
Nog te betalen servicekosten	876.451	1.110.777
Nog te betalen onderhoudslasten	393.071	174.123
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	483.765	21.788
Overige schulden	56.936	3.292
	<u>8.287.741</u>	<u>8.062.144</u>

In 2019 zijn de overige schulden meer in detail uitgesplitst weergegeven. Omwille van de vergelijkbaarheid is de uitsplitsing van vergelijkende cijfers 2018 hierop aangepast.

Overlopende passiva

Vakantiedagen	398.749	405.056
Vooruitontvangen huur	831.283	734.637
Vooruitontvangen vergoeding	44.903	-
	<u>1.274.935</u>	<u>1.139.693</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
38. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	65.955.033	63.403.669
Niet woongelegenheden	1.562.687	2.288.092
	<u>67.517.720</u>	<u>65.691.761</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.463.937	-1.506.101
Huurderving wegens oninbaarheid	-85.305	-151.367
Huurderving wegens verkoop	-49.073	-52.803
	<u><u>65.919.405</u></u>	<u><u>63.981.490</u></u>

39. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.776.402	3.658.431
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-87.218	-78.408
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-620.196	-1.136.421
	<u>3.068.988</u>	<u>2.443.602</u>

40. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	3.105.407	2.531.765
-------------------	-----------	-----------

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.

41. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Energiekosten leegstand	152.464	20.853
Contributie Aedes	63.653	65.228
Overige kosten	702.725	970.215
Toegerekende organisatiekosten	4.861.508	4.999.430
	<u>5.780.350</u>	<u>6.055.726</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.

	2019	2018
	€	€
42. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten- of dagelijks onderhoud	4.366.714	2.679.328
Planmatig onderhoud	7.618.835	6.849.436
Mutatie-onderhoud	4.731.507	2.691.386
Toegerekende organisatiekosten	4.300.686	4.463.694
	<u>21.017.742</u>	<u>16.683.844</u>

43. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	3.495.903	3.457.620
Verzekeringen	343.905	320.415
Erfpacht	35.071	35.071
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	54.431	61.439
Verhuurderheffing	4.466.584	2.827.654
Overige kosten	121.376	272.692
Bijdrage saneringsheffing	-	662.632
Toegerekende organisatiekosten	-	266.669
	<u>8.517.270</u>	<u>7.904.192</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

44. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel 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	632.000	1.794.000
Verkoopkosten huurwoningen	-12.903	-21.362
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	745.001	2.577.982
Verkoop bedrijfs onroerend goed en MOG	120.000	2.980.667
Verkoopkosten voorraden	-143.948	-291.119
	<u>1.340.150</u>	<u>7.040.168</u>

De verkoopopbrengst betreft 5 verkochte woningen (2018: 19 woningen).

45. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	573.245	1.887.031
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	179.844	2.257.668
Boekwaarde verkochte bedrijfs onroerend goed en MOG	112.560	2.433.711
	<u>865.649</u>	<u>6.578.410</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
46. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-14.481	-64.491
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	577.560	151.867
Waardemutatie voorraadpositie grond	10.000	2.000
	<u>573.079</u>	<u>89.376</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
47. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	7.658	7.658
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	290.887	281.381
Diverse overige opbrengsten	80	294
Incidentele opbrengst schadevergoeding	-	635.000
	<u>298.625</u>	<u>924.333</u>
48. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatieskosten	<u>545.503</u>	<u>489.837</u>
49. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	438.544	423.039
Kosten treasury en personeel en organisatie	65.862	67.911
Governance en bestuur	403.811	329.592
Portfolio- en asset management	80.534	77.517
Kosten personeelsvereniging en OR	5.753	9.339
Toegerekende organisatiekosten	502.771	478.137
	<u>1.497.275</u>	<u>1.385.535</u>
50. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	650.971	58.370
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.255.482	-10.574.258
	<u>-9.604.511</u>	<u>-10.515.888</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	6.831	58.370
	<u>650.971</u>	<u>58.370</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-76.242	-77.264
Rente leningen o/g	-10.143.656	-10.461.282
transporteren	-10.219.898	-10.538.546

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2019	2018
	€	€
Transport	-10.219.898	-10.538.546
Overige rentelasten	-35.584	-35.712
	<u>-10.255.482</u>	<u>-10.574.258</u>

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

Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>775.980</u>	<u>698.950</u>
---	----------------	----------------

17 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het Covid-19 virus kwalificeert als een gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij in de toelichting bij deze jaarrekening, nader toegelicht onder de 'Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening', specifiek bij het onderdeel 'Impact Covid-19'.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 20 juni 2019. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 100 werknemers in dienst (2018: 105). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: -).

18 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.230.049.618	-	1.073.450.334	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	72.510.998	-	66.214.361
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.889.716	-	9.310.385	-
	<u>1.246.939.334</u>	<u>72.510.998</u>	<u>1.082.760.719</u>	<u>66.214.361</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	879.203	-	1.099.499	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	81.599.246	-	72.561.296	-
Interne lening	7.400.000	-	14.600.000	-
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	644.140	-	-
Latente belastingvordering(en)	11.556.108	1.528.384	10.799.112	3.385.826
Overige vorderingen	903.369	-	966.290	-
	<u>101.458.723</u>	<u>2.172.525</u>	<u>98.926.698</u>	<u>3.385.827</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	454.557	2.190.800	508.654	1.426.935
Voorraad grond	-	267.000	-	257.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	143.976	-	133.214	-
	<u>598.533</u>	<u>2.457.800</u>	<u>641.868</u>	<u>1.683.935</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	628.074	37.144	564.916	31.206
Vorderingen op gemeenten	26.344	-	109.984	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.411.066	-	12.544.758
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	100.959	-	320.795	-
Overige vorderingen	1.240.365	-	573.382	804.003
Overlopende activa	245.483	101.066	277.013	76.422
	<u>2.241.225</u>	<u>12.549.276</u>	<u>1.846.090</u>	<u>13.456.389</u>
Liquide middelen	8.203.249	4.014.428	21.808.538	4.080.630
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	11.043.007	19.021.504	24.296.496	19.220.954
transporteren	1.360.320.267	93.705.027	1.207.083.412	88.821.142

Woningstichting Servatius te Maastricht

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
	€	€	€	€
Transport	1.360.320.267	93.705.027	1.207.083.412	88.821.142
TOTAAL ACTIVA	<u>1.360.320.267</u>	<u>93.705.027</u>	<u>1.207.083.412</u>	<u>88.821.142</u>

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	951.831.257	44.344.416	805.586.112	37.992.156
Overige reserves	-83.458.843	28.216.880	-42.608.065	29.051.079
Resultaat boekjaar	162.734.859	9.037.950	105.394.367	5.518.061
	<u>1.031.107.273</u>	<u>81.599.246</u>	<u>868.372.414</u>	<u>72.561.296</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	12.702.864	237.563
Overige voorzieningen	668.543	4.276.642	706.969	1.052.622
	<u>668.543</u>	<u>4.276.642</u>	<u>13.409.833</u>	<u>1.290.185</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	304.320.084	-	301.653.083	-
Waarborgsommen	-	87.941	-	90.073
Interne lening	-	7.400.000	-	14.600.000
	<u>304.320.084</u>	<u>7.487.941</u>	<u>301.653.083</u>	<u>14.690.073</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	12.332.999	-	12.654.025	-
Schulden aan leveranciers	1.021.542	60.216	837.551	43.425
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.509.174	78.958	1.124.141	66.691
Overige schulden	8.177.433	110.308	7.932.127	130.017
Overlopende passiva	1.183.219	91.716	1.100.238	39.455
	<u>24.224.367</u>	<u>341.198</u>	<u>23.648.082</u>	<u>279.588</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.360.320.267</u></u>	<u><u>93.705.027</u></u>	<u><u>1.207.083.412</u></u>	<u><u>88.821.142</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	62.179.293	3.740.112	60.497.828	3.483.661
Opbrengsten servicecontracten	2.809.020	259.968	2.300.341	143.260
Lasten servicecontracten	-2.808.591	-296.816	-2.343.331	-188.434
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.402.202	-378.148	-5.720.424	-335.302
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.817.526	-1.200.216	-15.723.616	-960.226
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.100.627	-416.643	-7.423.327	-480.865
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.859.367	1.708.257	31.587.471	1.662.094
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.307.411	32.739	5.525.947	1.514.220
Toegerekende organisatiekosten	-27.786	-1.697	-37.433	-2.354
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-753.089	-112.560	-5.216.741	-1.361.668
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	526.536	-81.518	271.773	150.198
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.071.684	-150.692	-18.757.989	-163.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.322.713	6.880.388	100.958.705	4.532.790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	76.478	496.601	113.651	-24.275
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	137.327.507	7.226.297	82.314.367	4.344.684
Opbrengsten overige activiteiten	184.519	114.106	272.135	652.199
Kosten overige activiteiten	-514.091	-31.412	-460.860	-28.977
Nettoresultaat overige activiteiten	-329.572	82.694	-188.725	623.222
Overige organisatiekosten	-1.410.679	-86.596	-1.303.572	-81.964
Leefbaarheid	-1.077.852	-80.605	-1.151.809	-64.889
Bedrijfsresultaat	163.895.307	8.768.529	111.529.505	6.633.345
Financiële baten en lasten	-10.021.858	417.347	-10.148.433	-367.455
Resultaat voor belastingen	153.873.449	9.185.876	101.381.072	6.265.890
Belastingen	-176.540	-923.906	-1.504.766	-1.446.779
transporteren	153.696.909	8.261.970	99.876.306	4.819.111

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	153.696.909	8.261.970	99.876.306	4.819.111
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.037.950	775.980	5.518.061	698.950
Resultaat na belastingen	162.734.859	9.037.950	105.394.367	5.518.061

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	62.491.616	3.741.532	60.013.053	3.476.678
Vergoedingen	2.624.612	259.968	2.677.425	143.260
Overige Bedrijfsontvangsten	180.836	746.974	272.135	5.941
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	225.922	-	367.354	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	65.522.986	4.748.474	63.329.967	3.625.879
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	-37.900	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-6.699.504	-415.865	-6.592.717	-415.438
Onderhoudsuitgaven	-15.130.446	-952.588	-11.886.406	-696.170
Overige Bedrijfsuitgaven	-11.716.294	-898.323	-12.336.044	-807.990
Betaalde interest	-10.522.681	-226.793	-10.494.343	-367.457
Verhuurders- en sectorspecifieke heffingen	-4.644.952	-171.423	-2.698.457	-190.636
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-225.185	-29.047	-281.458	-10.455
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-48.976.962	-2.694.039	-44.289.425	-2.488.146
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.546.024	2.054.435	19.040.542	1.137.733
transporteren	16.546.024	2.054.435	19.040.542	1.137.733

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.546.024	2.054.435	19.040.542	1.137.733
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	632.000	120.000	3.177.866	1.406.751
Verkoopontvangsten grond	556.001	-	2.406.978	360.004
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	1.188.001	120.000	5.584.844	1.766.755
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.849.463	-	-3.099.372	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-30.444.913	-420.781	-8.965.235	-62.925
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-722.825	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-282.092	-	-659.139	-
Investeringen overig	-312.855	-	-93.075	-
Externe kosten bij verkoop	-202.339	150.950	-51.050	-358.582
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-39.814.487	-269.831	-12.867.871	-421.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	4.000.000	-	1.000.000
Ontvangsten overig	7.224.700	-	11.449.145	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	7.224.700	4.000.000	11.449.145	1.000.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.401.786	3.850.169	4.166.118	2.345.248
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	15.000.000	-	-	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.654.025	-	-20.147.135	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-7.200.000	-	-11.660.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-12.654.025	-7.200.000	-20.147.135	-11.660.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.345.975	-7.200.000	-20.147.135	-11.660.000
transporteren	-12.509.787	-1.295.396	3.059.525	-8.177.019

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-12.509.787	-1.295.396	3.059.525	-8.177.019
	<u>-12.509.787</u>	<u>-1.295.396</u>	<u>3.059.525</u>	<u>-8.177.019</u>
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-13.605.289	-66.202	2.262.525	-7.295.867
Wijziging kortgeldmutaties	1.095.502	-1.229.194	797.000	-881.152
	<u>-12.509.787</u>	<u>-1.295.396</u>	<u>3.059.525</u>	<u>-8.177.019</u>
Liquide middelen per 1 januari	21.808.538	4.080.630	19.546.013	11.376.497
Liquide middelen per 31 december	8.203.249	4.014.428	21.808.538	4.080.630
	<u>-13.605.289</u>	<u>-66.202</u>	<u>2.262.525</u>	<u>-7.295.867</u>

WNT-VERANTWOORDING 2019 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 2019 voor Woningstichting Servatius is € 183.000 (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

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 2019

Bedragen x € 1

G.H. Weenink

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	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
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
-----------------------------------	---

Bezoldiging	<u><u>185.426</u></u>
--------------------	-----------------------

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

Gegevens 2018

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte) (in dienstbetrekking: Ja)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.984
Beloningen betaalbaar op termijn	21.655
<i>Subtotaal</i>	<u>186.639</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000
---	---------

Bezoldiging	<u><u>186.639</u></u>
--------------------	-----------------------

Woningstichting Servatius te Maastricht

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Loozen	A.M.C.W. van Dijk	H.E.H.M. Salemink
Functiegegevens	Voorzitter / Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.100	14.050	14.050
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	21.100	14.050	14.050
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	21.100	14.050	14.050
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.298	11.409	11.409
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	15.298	11.409	11.409
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018	24.230	17.600	17.600

Woningstichting Servatius te Maastricht

Bedragen x € 1	P.A.M. Sampers	A.M.J. van Atteveld
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.050	14.050
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	<u>14.050</u>	<u>14.050</u>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>14.050</u>	<u>14.050</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	2/5 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.409	7.575
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Bezoldiging	<u>11.409</u>	<u>7.575</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018	17.600	11.765

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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 het bestuur

Opmaak jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Maastricht, 25 juni 2020

G.H. Weenink

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan

Maastricht, 25 juni 2020

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. De stichting is statutair verplicht tot accountantscontrole.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Servatius

Verklaring over de jaarrekening 2019

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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019 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 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; 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 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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.

PHXVAF6K4YYY-114293196-68

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

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Servatius zoals vereist in de 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).

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting onder de 'Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening', specifiek het onderdeel 'Impact Covid-19', van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, alsmede 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.

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

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

Maastricht, 25 juni 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. S.C.J.M. Frissen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

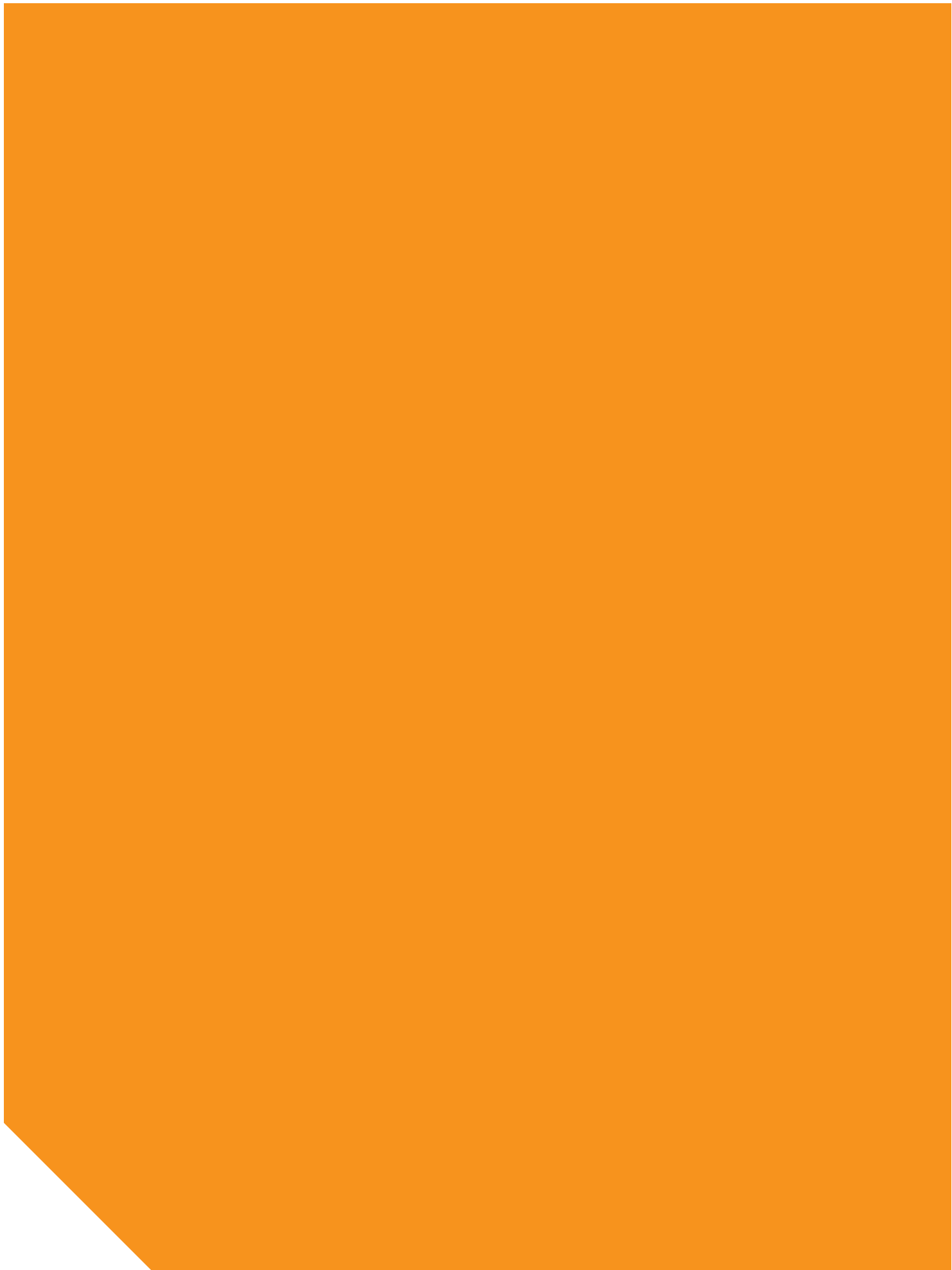
- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert.

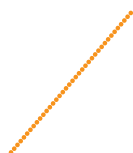


Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



servatius.
thuis.



servatius.nl