

Jaarverslag 2021



Servatius jaarverslag 2021

Jaarverslag 2021

 **servatius**
thuis

Inhoudsopgave

Afkortingen- en begrippenlijst	4	Hoofdstuk 6	79
Voorwoord	6	Verslag van de raad van commissarissen	
Hoofdstuk 1	9	6.1 Over besturen en toezichhouden	82
Waar geloven wij in?		6.1.1 Diverse rollen	82
		6.1.2 Visie & kaders	82
Hoofdstuk 2	11	6.1.3 Commissies	84
Waar staan wij voor?		6.1.4 Governancecode & Governance	84
Betrokken	11	6.2 Verslag vanuit toezichhoudende rol	85
verbindend	11	6.2.1 Toezicht op de strategie	85
Ondernemend	11	6.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	87
Hoofdstuk 3	12	6.2.3 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties	88
Waar aan willen wij voldoen?		6.2.4 Toezicht op risicobeheersing	89
3.1 Servatius= netwerkorganisatie	12	6.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant	90
3.2 Servatius= wendbaar, efficiënt, innovatief	21	6.3 Verslag vanuit de klankbordfunctie	90
3.3 Servatius= continuïteit	22	6.4 Verslag vanuit de werkgeversrol	91
3.4 Servatius= good governance	29	6.4.1 Remuneratiecommissie	91
Hoofdstuk 4	43	6.4.2 Beloningskader & beloning	92
Wat willen we bereiken?		6.4.3 Organisatiecultuur & integriteit	92
4.1 Service & dienstverlening	45	6.5 Over het bestuur	93
4.2 Woongenot	50	6.5.1 Taak en werkwijze	93
4.3 Goede & betaalbare woningen, beschikbaarheid	55	6.5.2 Leden van het bestuur	93
4.4 Een toekomstbestendige woning voorraad	64	6.5.3 Permanente educatie	93
Hoofdstuk 5	68	6.5.4 Tegenstrijdige belangen	93
Financiën		6.6 Over de RvC	93
5.1 Financieel beleid	68	6.6.1 Profielschetsen	93
5.2 Resultaten	69	6.6.2 Benoeming	94
5.3 Geconsolideerde W&W-rekening	70	6.6.3 Rooster van aftreden & samenstelling RvC	94
5.4 Geconsolideerde balans	72	6.6.4 Onafhankelijkheid	95
5.5 Verloop eigen vermogen	74	6.6.5 Permanente educatie	95
5.6 Liquiditeit en treasury	75	6.6.6 Zelfevaluatie	96
5.7 Samenwerkingsverbanden en verbindingen	76	6.6.7 Beloning	96
		Jaarrekening	97
		Overige gegevens	209

Afkortingen- en begrippenlijst



APK	Algemene Periodieke Keuring	MVS	Marktwaarde Verhuurde Staat
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming	Niet-DAEB	Niet-Dienst van Algemeen Economisch Belang
AW	Autoriteit Woningcorporaties	OR	Ondernemingsraad
BAT	Bouw Advies Toegankelijkheid	PE	Permanente Educatie
BKT	Badkamer, keuken en toilet	PIM	Partners in Maatwerk
BOG	Bedrijf Onroerend Goed	PVE	Programma Van Eisen
BOWW	Bestuurlijk Overleg Wonen&Wijken	PwC	PricewaterhouseCoopers
BOWWZ	Bestuurlijk Overleg Wonen&Wijken Zorg	RTIV	Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	RvC	Raad van Commissarissen
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	RVV	Regeling Vermindering Verhuurderheffing
C8	8 grote Zuid-Limburgse corporaties	TI	Toegelaten Instelling
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst	TIL	Thuis in Limburg
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang	VG	Verstandelijk Gehandicapt
DOC	Directeurenoverleg corporaties	vhe	Verhuurbare eenheid
dVi	de verantwoordingsinformatie	VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
GBNB	Geharmoniseerde Beïnvloedbare Netto Bedrijfslasten	Wgs	Wet gemeentelijke schuldhulpverlening
GGZ	Geestelijke Gezondheidszorg	WLZ	Wet Langdurige Zorg
HBV	Huurdersbelangenvereniging	WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
ICR	Interest Coverage Ratio	WNT	Wet Normering Topinkomens
KPI	Kritische Prestatie Indicator	WOHV	Wet Overleg Huurder Verhuurder
MJB	Meerjarenbegroting	WOR	Wet op de ondernemingsraden
MO	Maatschappelijke Opvang	WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed	ZOG	Zorg Onroerend Goed
MT	Managementteam		

Voorwoord jaarverslag 2021

Samen maken we Maastricht
elke dag een beetje mooier.



In dit verslag leest u wat wij in 2021 gerealiseerd hebben. Graag wil ik een paar onderwerpen extra aandacht geven.

Gert Weenink
Directeur-bestuurder

Covid

Daar waar in de loop van 2020 nog de verwachting was dat covid langzamerhand naar de achtergrond zou bewegen, viel dat in 2021 tegen. Het virus waarde voort en had wederom een grote impact op de samenleving, de huurders en onze medewerkers. Een woord van medeleven gaat uit naar de slachtoffers en familieleden van covid. Een woord van dank gaat uit naar alle medewerkers die ondanks deze pandemie erin geslaagd zijn om de werkzaamheden uit te voeren.

Onze dienstverlening

Klanttevredenheid is en blijft topprioriteit. Het vergde hier en daar wat creativiteit en de nodige voorzorgsmaatregelen, toch zijn we met de bewoners in contact gebleven. Hierdoor hebben we de klanttevredenheid op peil gehouden. In de landelijke benchmark zijn we één van de twee corporaties die van een C-score naar een A-score zijn gestegen. Daar zijn we trots op!

Zichtbaar in de wijk

Afgelopen jaar waren we duidelijk zichtbaar in onze wijken. Dit was te merken aan de ontwikkelingen in onze bewonersparticipatie. Dit hebben wij hoog in het vaandel staan. We bouwen samen met onze bewoners aan een zelfredzame samenleving. Onze bewonersparticipatie blijft groeien in omvang en kwaliteit. Er zijn 18 nieuwe bewonerskrachten, vijf nieuwe bewonerscommissieleden en drie nieuwe bestuursleden bij Servaassleutel gestart. We waren ook zichtbaar aan het werk in onze wijken. Ondanks covid hebben onze projecten een grote vlucht genomen. Er zijn initiatieven gestart en gerealiseerd in alle delen van de stad. Het betreft zowel (grote) nieuwbouwprojecten als renovatieprojecten, inclusief verduurzaming. In vergelijking met 2020 is de realisatiegraad in 2021 gestegen van 45% naar 75%.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. De stijgende energiekosten zorgen voor een groot maatschappelijk probleem. Servatius pleit ervoor om in de toekomst met betrekking tot het thema betaalbaarheid meer uit te gaan van een woonlastenbenadering. Vanuit woonlasten gereedeneerd is het zaak dat we de komende jaren de woningen met een slecht energielabel verduurzamen. Dit geldt in het bijzonder voor de woningen met de slechtste energie labels (E,F,G). Servatius is momenteel aan het onderzoeken op welke manier(en) we versneld onze woningen met een slecht energielabel kunnen aanpakken.

Onze financiële continuïteit

Wij zien dat onze financiële continuïteit op orde is en dat de waarde van ons bezit stijgt. Toch maken wij ons zorgen. In 2021 werden we geconfronteerd met centraal opgelegde huurbevriezing en zelfs huurverlaging. Dat is op korte termijn natuurlijk fijn voor onze bewoners maar op de langere termijn niet goed voor de optimale balans tussen beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

Door diverse externe ontwikkelingen staat ons financiële beleid onder druk. Zoals het landelijke rapport 'Opgaven en Middelen' (BZK) schetst, staat Servatius voor een decennium met grote opgaven in wonen, verduurzamen en bouwen. En dat terwijl de lasten harder stijgen dan de inkomsten. Dit werd in 2021 versterkt door belastingen, overheidsbeleid en stijgende energie- en materiaalkosten.

Onze Raad van Commissarissen

In september namen we afscheid van Tanya van Dijk. Zij is acht jaar lid geweest van de RvC. Onze dank voor haar inzet is groot! Met de komst van Cecile Stallenberg en Kim Lindelauf is de RvC weer compleet.



1. Waar geloven wij in?

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

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



2. Waar staan wij voor?

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

De gezondheid, veiligheid, het welzijn en woongenot van onze huurders vormen ons bestaansrecht en de basis voor onze drie kernwaarden:



Betrokken

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



Verbindend

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



Ondernemend

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

3. Waaraan willen wij voldoen?

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

3.1 Servatius = netwerkorganisatie

Onze doelstelling...

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 2021 om dit te bereiken?

Servatius participeert in een slimme samenwerking met het sociaal domein

Klanttevredenheid wordt bepaald door de woning, de wijk (het leefbaarheids- en veiligheidsgevoel) en onze dienstverlening. We vinden het belangrijk om te weten wat er bij bewoners speelt. We gaan daarom op verschillende manieren met hen in gesprek.

Formele bewonersparticipatie

Huurdersvereniging Servaassleutel

Huurdersvereniging Servaassleutel komt op voor alle bewoners van Servatius. Als formele overlegpartner heeft zij invloed op het maken en uitvoeren van beleid. Naast een adviserende rol richting de directeur-bestuurder adviseert en coacht zij onze vrijwilligers (bewonerscommissieleden en bewonerskrachten) in de wijk.

De vereniging heeft twee nieuwe bestuursleden mogen verwelkomen: Peter den Bleijker en Kim Beckers. Met deze nieuwe leden bestaat het bestuur uit: Gea van Loo (voorzitter), Michel Herben (penningmeester), Kim Beckers (communicatie en pr), Yad Barzandji (complexcommissies) en Peter den Bleijker (bewonerscommissies). Monique Martens verzorgt de secretariële ondersteuning. De ledenraad houdt toezicht en bestaat uit bewoners en vrijwilligers, leden van de bewonerscommissies en bewonerskrachten.

Samen met Gemeente Maastricht, Maasvallei, Woonpunt, Servatius en twee collega-huurdersverenigingen heeft Servaassleutel gesprekken gevoerd over de sociale huisvesting voor de inclusieve stad Maastricht.

Bewonerscommissies

We hebben met 11 bewonerscommissies gesproken over hun wijk. Onderwerpen die aan bod kwamen zijn leefbaarheid, veiligheid, ontwikkelingen in het wooncomplex, onderhoud, service, en onze nieuwbouw-, renovatie- en sloopplannen. In sommige wijken hebben we een leuke middag voor bewoners en/of kinderen georganiseerd.

We streven naar één bewonerscommissie per wijk, zodat iedere bewonerscommissie namens zo'n 600 huurders spreekt. In de praktijk merken we dat dat heel prettig werkt. Voor 2022 hebben we de ambitie om de sociale verbinding in onze wijken uit te bouwen en nog twee bewonerscommissies te starten.

Informele bewonersparticipatie

Bewonerskrachten

Een bewonerskracht houdt samen met zijn team een oogje in het zeil in de wijk. Het gaat om getrainde bewoners die hart hebben voor hun wijk. Zij helpen mee om de wijk veiliger en leefbaarder te maken. Er zijn tien bewonerskrachtenteams actief. Drie teams zitten in ontwikkelingsfase I. Dit betekent dat ze tijdens hun looproutes signalen melden bij Servatius en Gemeente Maastricht. Zeven teams zijn naast het signaleren en melden actief in gesprek met onze bewoners. Zij coachen hen op woon- en leefgedrag en zorgen voor sociale verbinding in de wijk (ontwikkelingsfase II). Van deze zeven teams voeren drie bewonerskrachtenteams aanvullende werkzaamheden uit, zoals groenwerkzaamheden bij niet-zelfredzame bewoners, controle groen en schoonmaak en ondersteuning bij nieuwbouw-, renovatie- en sloopprojecten.

De samenwerking met onze bewonerskrachten leveren positieve resultaten op die steeds meer zichtbaar zijn in de wijken en bij onze netwerkpartners. In de wijken waar bewonerskrachten actief zijn, horen we dat de wijk schoner is en men zich gehoord en veiliger voelt. De bewonerskrachtenteams merken dat het aantal meldingen dat zij doorgeven flink afneemt. Hierdoor besteden ze meer aandacht aan het coachen en activeren van buurtbewoners. Voor 2022 hebben we de ambitie om te starten met het wijkmeesterschap (ontwikkelingsfase III). Dat betekent dat we streven naar een leefbaarheidsambassadeur in elke wijk, waarin het team zich nog actiever inzet voor de kwaliteit van de fysieke woonomgeving, de leefbaarheid en veiligheid en sociale verbinding in de wijk.



Vrijwilliger van het jaar

We riepen in kleine kring de 'vrijwilliger van het jaar' uit. De onderscheiding is uitgereikt aan Joop Praster, lid van het bewonerskrachtenteam Wittevrouwenveld en bewonerscommissie Wittevrouwenveld-Zuid. Al jaren is Joop een sociaal en betrokken vrijwilliger, die een mooie visie heeft op de Maastrichtse samenleving en de rol van de burger.



Complexcommissies

Bij onze renovatieplannen denken en praten bewoners mee over hun woningen in complexcommissies.

Participatiedag

Vanwege de coronamaatregelen hebben we onze jaarlijkse participatiedag op 13 mei, de naamdag van Servatius, moeten uitstellen. Op 13 oktober zijn onze vrijwilligers als dank voor hun inzet in de wijk verrast met een culinaire en muzikale avond met Beppie Kraft.



Leuke weetjes over onze actieve bewoners

Bewonerskrachten hebben met enthousiasme deelgenomen aan de cursus 'In gesprek met je burens' verzorgd door Buurtbemiddeling Maastricht.

Wij hebben **80** sleutelfiguren, **64** bewonerskrachten, **53** bewonerscommissieleden en **6** bestuursleden van Servaassleutel.

- In het jaar 2021 zijn **18** nieuwe bewonerskrachten, **5** nieuwe bewonerscommissieleden en **3** nieuwe bestuursleden bij Servaassleutel gestart.
- Bij verduurzamingsprojecten zijn **3** nieuwe complexcommissies gerealiseerd.
- Er zijn in totaal meer dan **1800** meldingen gemaakt, waarvan meer dan 85% voor de Gemeente Maastricht.
- Jaarlijks lopen wij met onze vrijwilligers een wijkshow. Onze actielijsten met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid worden steeds korter.
- In totaal waren er maar liefst **64** overlegmomenten met bewonerskrachten en werkten we samen aan acties in de wijk.
- Er waren **36** overlegmomenten met de bewonerscommissies.
- Onze vrijwilligers zorgden voor **150** welkomstbezoeken aan nieuwe bewoners in de wijk Wittevrouwenveld, Heugem, Heugemerveld, Malberg en Boschpoort.
- Onze bewonerskrachten zorgden voor sociale activiteiten zoals huiswerkbegeleiding, een lunch aan huis, een kopje koffie in de wijk, sport en spel met kinderen en een verrassingsact van Pipo Pé.
- Onze huurdersbelangenvereniging niet alleen met ons in gesprek is, maar ook met onze **partners in de stad**. Samen met Gemeente, de zorg en corporaties maken zij afspraken over de stad Maastricht.
- Participatiedag werd dit jaar gevierd op **13 oktober**. Deze avond kwam Beppie Kraft als verrassingsact optreden.
- In de wijken Wittevrouwenveld, en Heugem startte de pilot schoonmaakcontrole in de algemene ruimte van de wooncomplexen. Dit initiatief is zo positief beoordeeld door onze bewoners, dat volgend jaar een 15-tal bewonerskrachten deze cursus ook gaan volgen.



De wijken Wittevrouwenveld en Limmel een klusteam hebben **32** klussen uitgevoerd.



bewonerskrachten hielpen **7** opschoonacties.



Onze actieve vrijwilligers liepen **2800** rondes in de stad Maastricht.

Samenwerking met netwerkpartners

Thuis in Limburg (TiL)

Er is onderzoek gedaan naar de huidige woonruimteverdeelsystematiek in de stad Maastricht. In het bijzonder is gekeken naar de bemiddelingsprocessen van bijzondere doelgroepen. Dit onderzoek is uitgevoerd door Rigo. In 2022-2023 dienen de uitkomsten als doelstellingen om te komen tot verbeteringen.

Top X

Top X is een project om de veiligheid in de wijken te vergroten door overlast veroorzakende families aan te pakken. Dit project heeft in 2020 de tweede plaats behaald bij de verkiezing van de European Crime Prevention Award in Berlijn. Deze waardering heeft ons afgelopen jaar geholpen om het project breder in te zetten.

Housing

Housing gaat over de toewijzing en begeleiding van cliënten uit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ), met een verstandelijke beperking (VG) en uit de maatschappelijke opvang (MO). Eind 2020 is bij de evaluatie geconcludeerd dat er toegevoegde waarde is voor zowel corporaties, gemeentes,

zorginstellingen als individuele cliënten. De ambitie is uitgesproken om Housing verder te ontwikkelen. In 2021 heeft deze ontwikkeling gelinkt aan de (project) zaken uit de projectenkalender van het BOWWZ een verdere start gemaakt.

Keurmerk Prettig Wonen

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

Partners in Maatwerk (PIM)

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

Veilige Wijken Aanpak

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

Lokaal

- Directeurenoverleg corporaties (DOC);
- Bestuurlijk Overleg Wonen&Wijken (BOWW) en Bestuurlijk Overleg Wonen&WijkenZorg (BOWWZ):

Op weg naar een 'inclusieve stad'

Eind 2020 is de eerste aanzet gegeven om vanuit de perspectieven van de corporaties, zorgaanbieders en de gemeente gezamenlijke beeldvorming te ontwikkelen op het gebied van wonen, zorg, leefbaarheid en veiligheid. We willen werken aan een integrale organisatievorm (BOWWZ als aanvulling op het BOWW) zodat we samen producten kunnen ontwikkelen. We denken aan producten die antwoord geven op de vraagstukken in de stad die opgelost moeten worden om een inclusieve stad te zijn, ook voor onze kwetsbare inwoners.

Het is de ambitie om in Maastricht als inclusieve stad voor alle burgers, de kwetsbare burgers in het bijzonder, een goed leven te realiseren. Met aandacht voor wonen, gezondheid, veiligheid, verbondenheid en zingeving. Maastricht als inclusieve stad is een thuis.

... Een thuis waar we kunnen zijn,
... (mee) doen, groeien en erbij horen.

Partners werken samen vanuit een gemeenschappelijke visie in relatie tot de behoeften, vraagstukken en problematieken van onze burgers. In het eerste kwartaal hebben we een projectenkalender met zorg- en leefbaarheidscomponenten opgeleverd. Deze stemmen we af met de prestatieafspraken vanuit het BOWW, om dubbelingen te voorkomen en activiteiten elkaar versterken. Vanuit deze

projectenkalender is half 2021 gestart met de eerste stappen richting een Skaeve Huze-locatie in Maastricht Malberg. Ook kijken we naar mogelijkheden om mensen te helpen die zijn aangewezen op de dag- en nachtopvang van het Leger des Heils.

Regionaal

C8 Overleg

De acht grote Zuid-Limburgse corporaties en het Platform Limburgse corporaties bundelen sinds eind 2020 hun krachten in het C8 Overleg in de strijd tegen de schuldenproblematiek.

Woonruimteverdeling

In 2021 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de huidige woonruimteverdeelsystematiek in de stad Maastricht. De focus lag op de bemiddelingsprocessen voor bijzondere doelgroepen. Dit onderzoek is vormgegeven door Rigo. De uitkomsten dienen als doelstellingen om de systematiek in 2022/2023 te verbeteren.

Nationaal

Lid van Aedes

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



Prestatieafspraken

Woningcorporaties, gemeente en HBV's stellen samen prestatieafspraken vast over wonen, sociaal domein en ruimte. Deze afspraken evalueren we elk jaar, waarbij we kijken naar de realisatie vanuit een meerjarig perspectief. Wethouders, corporatiedirecteuren, diverse ambtenaren, corporatiemedewerkers en vertegenwoordigers van de HBV's bespreken in werkgroepen periodiek de voortgang op deze onderwerpen en actuele thema's. Ze brengen verslag uit aan het bestuurlijk overleg.

Betaalbaarheid

- Servatius heeft per eind 2021 93% van haar sociale woningbezit met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens verhuurd onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66). Daarmee is voldaan aan de afspraak om minimaal 80% van onze DAEB-huurwoningen op of onder de in 2021 geldende tweede aftoppingsgrens te verhuren. Onder andere de Wet eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing hebben hier invloed op gehad.
- We hebben een plan uitgewerkt voor een drie-jarige pilot voor de voorzieningenwijzer. In 2022 starten we hiermee in een aantal wijken in Maastricht West. De resultaten monitoren we periodiek.
- Voor het berekenen van de huurverhogingen bij renovatie- en verduurzamingsprojecten hebben we gebruik gemaakt van de vergoedingentabel in het sociaal huurakkoord. Hierdoor zijn de woonlasten van de betreffende huurders minimaal gelijk gebleven.

Beschikbaarheid/woonruimteverdeling

- Er is een onderzoek naar de werking van de afspraken rondom woonruimteverdeling opgeleverd. De resultaten hiervan nemen we mee naar de afspraken in de volgende jaren.
- Het jaarplan met woonbegroting voor 2022 is opgesteld.

Vastgoed en duurzaamheid

- Als gevolg van sloop (84 woningen) en verkoop (4 woningen) is de sociale voorraad zelfstandige woningen in Maastricht met 88 woningen afgenomen. We hebben geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. In het kader van onze transformatie opgave realiseren we de komende jaren circa 600 nieuwbouwwoningen, (veelal <1e aftoppingsgrens). Daarentegen slopen we circa 100 woningen in dat huursegment. Daardoor komen er de komende jaren meer woningen voor de doelgroep beschikbaar.
- We hebben procesafspraken gemaakt over vastgoedprojecten in relatie tot vergunningentrajecten. In het bijzonder bij projecten waar sprake is van woningen met een cultuurhistorische waarde.

Het definitieve concept van de transitievisie warmte is vastgesteld. In de volgende jaren vindt op basis hiervan een verdere uitwerking plaats in wijkuitvoeringsplannen.

Maastricht

We hebben zowel de afspraken voor het verslagjaar uitgevoerd als de meerjarenafspraken voor 2022 en verder voorbereid. Doelen zijn voor de middellange termijn afgesproken en per jaar benoemen we acties om deze doelen te realiseren. Het proces voor de meerjarenafspraken is grotendeels hetzelfde gebleven. Er zijn wel op basis van onderzoeksresultaten en inzichten nieuwe afspraken gemaakt. Bij het schrijven van dit jaarverslag heeft er nog geen evaluatiemoment plaatsgevonden over 2021. Vooruitlopend op deze evaluatie volgt hieronder een beknopt overzicht van de belangrijkste resultaten per thema.



Veiligheid en leefbaarheid

- We hebben een voorstel geaccordeerd voor een leefbare wijkaanpak. Dit gaat over een doorontwikkeling van de veilige buurten teams. Hierbij is meer de verbinding gelegd met de bewonersvertegenwoordiging zoals commissies en de bewonerskrachtenteams.

Wonen en zorg

- De uitvoeringsagenda met projectenkalender voor het BOWWZ is verder uitgewerkt en aangevuld.
- De regeling medische noodzaak voor woningzoekenden met een WMO achtergrond is afgerond en hierover heeft besluitvorming plaatsgevonden. De regeling komt tot uitvoering op het moment dat het coördinatiepunt zorg en wonen operationeel is.
- Er is een nieuwe basis gelegd voor de normbedragen bij woningaanpassingen.

Eijsden-Margraten

In de afspraken voor 2021 zijn concrete prestaties benoemd over:

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

We hebben gewerkt met een jaarplan woonruimteverdeling inclusief woonbegroting. Hierin is per doelgroep een prognose gemaakt van het aantal woningen dat wordt toegewezen. Dit plan vormt in de toekomst een onderdeel van de prestatieafspraken. Het woonbehoefteonderzoek, dat in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd, heeft vertraging opgelopen. De oplevering is voorzien in 2022. Het vraagstuk rondom de huisvesting van statushouders heeft nog meer dan voorgaande jaren prominent op de agenda gestaan. Naast de huisvesting in bestaande woningvoorraad kijken we ook naar alternatieve mogelijkheden. Er is geen sprake geweest van transformaties in de vastgoedportefeuille in deze gemeente.



3.2 Servatius = wendbaar, efficiënt en innovatief

Onze doelstelling...

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 2021 om dit te bereiken?

Wendbaarheid van onze medewerkers

Door de constante wijziging van de coronamaatregelen moesten we in onze klantbediening permanent schakelen tussen wat wel en niet kon. We hebben steeds gekeken naar de impact op en voor onze huurders en in hoeverre we, ondanks de beperkingen, in staat waren om onze doelstelling te realiseren. Juist door de wendbaarheid van onze medewerkers zijn we in staat geweest om vele doelstellingen te realiseren en daardoor de klanttevredenheid te verhogen.

Servatius als werkgever

Door het thuiswerken hebben veel collega's op afstand hun werk gedaan en vond overleg vooral digitaal plaats. Het (deels) thuiswerken heeft ook voordelen want veel medewerkers ervaren een betere privé/werk-balans.

Het spontane contact bij de koffieautomaat of even bij elkaar langs lopen is er niet meer.

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 105 werknemers in dienst (2020:102). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020:102).

Het is in elk geval de nieuwe werkelijkheid. Bij dit soort wijzigingen kom je er als werkgever achter hoe je medewerkers zich weten aan te passen aan veranderende omstandigheden. Onze medewerkers zijn digitaal vaardiger geworden en hebben flexibiliteit en betrokkenheid getoond om iedere dag hun best te doen voor onze huurders.

We zien dat de samenleving verandert, net als de rol van huurders, gemeenten, andere netwerkpartners en die van onszelf. Deze verandering heeft ook impact op de ontwikkeling van Servatius en haar medewerkers. We hebben daarom een nieuw strategisch HR-beleid opgesteld met als titel 'Van het goede van vandaag, naar het betere van morgen'. Dit HR-beleid is gekoppeld aan de besturingsfilosofie, doelstellingen en kernwaarden van Servatius. We hebben vier kritische succesfactoren geformuleerd: heldere koers, resultaatgerichte sturing, leiderschap en het (verder) professionaliseren van medewerkers. In 2022 geven we verder uitvoering aan dit nieuwe HR-beleid.

In 2021 had Servatius (gemiddeld) 105 werknemers		
	2021	2020
Bestuur en Staf	19	18
Financiën	19	19
Vastgoed	18	15
Klant & Wonen	24	23
Klant & Techniek	25	26
Overige	-	1
Totaal	105	102

Ondernemingsraad

De OR heeft regelmatig overleg gehad met de directeur-bestuurder, de HR-manager en de bestuurssecretaris. De belangrijkste onderwerpen die we hebben geagendeerd zijn: de inzet van het opleidingsbudget, transparantie van het project studentenhuysvesting, de inzet van roostervrije uren, hybride werken en het periodiek onderzoek werkdrukmeting. We zijn nauw betrokken bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. We hebben informatie opgehaald bij medewerkers en een profiel opgesteld. De OR heeft in 2021 twee keer overlegd met de RvC. Ook bij de werving van de twee nieuwe RvC-leden waren we actief betrokken. We hebben cursussen gevolgd, deelgenomen aan de arbo-werkgroep en de overleggen van de C8.

3.3 Servatius = continuïteit

Wat deed Servatius in 2021 om dit te bereiken?

Onze doelstelling...

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.

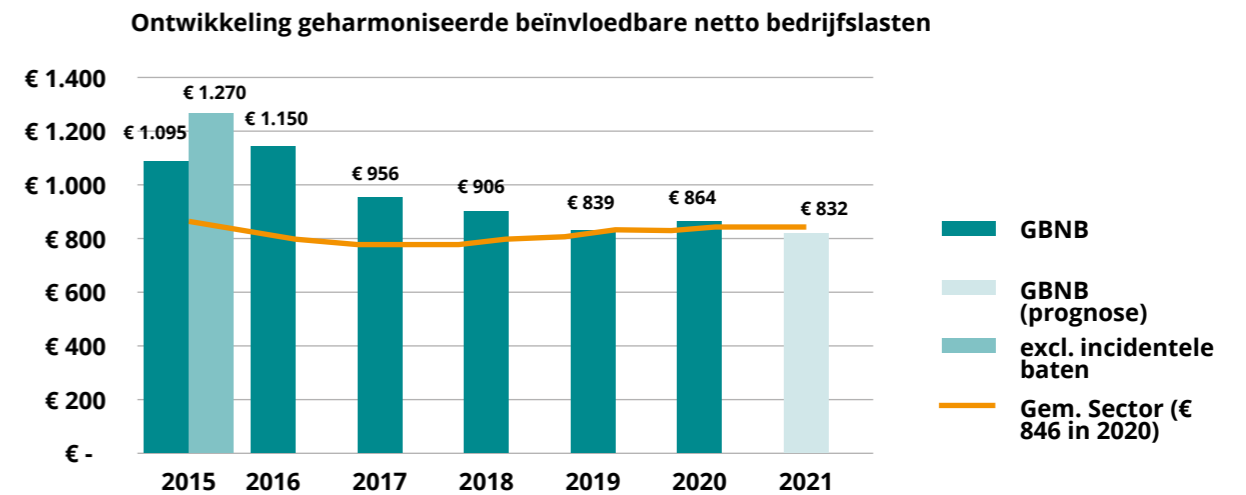
Volkshuisvestelijk

Onze kerntaak is zorgen voor voldoende kwalitatief goede, betaalbare woningen onder de randvoorwaarde van (financiële) continuïteit. We willen namelijk over 100 jaar nog steeds onze maatschappelijke taak vervullen. Deze kerntaak komt echter steeds meer onder druk te staan. De verhuurderheffing is voor de komende jaren weliswaar op nul gezet; aan de andere kant wordt er aan de inkomstenstroom getornd. De grootste onzekerheid gaat uit naar de maatregelen rondom het huurbeleid, zoals de mogelijke huurbevrozing in 2024, de hervorming van de huurtoeslag en de systematiek van normhuren. Ook hebben we te maken met stijgende bouwkosten, strengere duurzaamheidsregelgeving en de opgave op het gebied van zorggeschiktheid. Het is daardoor onzeker hoeveel van onze opgave we kunnen waarmaken binnen de financiële mogelijkheden.

Financieel

Op dit moment voldoen we aan de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW hanteert vijf financiële parameters en toetst op 24 riskfactoren voordat het leningen waarborgt. We sturen er de komende jaren op om te blijven voldoen aan de vereisten van het WSW. We zien de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) al een aantal jaren dalen. Over 2020 zijn de kosten licht gestegen naar € 864 (per vhe) ten opzichte van 2019. Deze stijging komt aan de ene kant door een daling van het bezit (als gevolg van sloop) en aan de andere kant door kosten voor het openbreken van het (dure) huurcontract van de eigen huysvesting.

Ter vergelijking, de GBNB 2019 bedroeg € 839, terwijl de GBNB in 2016 nog € 1.150 bedroeg. De gemiddelde score van de sector is dit jaar opgelopen naar € 846. De score van Servatius is daardoor slechts € 18 boven het gemiddelde van onze sector. Opvallend bij de gemiddelde score is dat deze nu al drie jaar achter elkaar stijgt. Van € 764 in 2017 naar € 846 in 2020. We blijven kritisch op onze bedrijfslasten om extra besparingen te realiseren. Maar we zijn ons er bewust van dat de rek er bijna uit is, net zoals bij de hele sector.



Marktwaaarde en beleidswaaarde

De Marktwaaarde in Verhuurde Staat (MVS) is een jaarlijks terugkerend thema bij elke woningcorporatie. Hiermee wordt het woningbezit gewaardeerd en verantwoord in de jaarrekening. We stellen de marktwaaarde van ons bezit vast volgens het handboek modelmatig waarden marktwaaarde met als peildatum 31 december 2021. Ons bezit is onderverdeeld in de volgende portefeuilles:

- Woningen (verdeeld in 3 gelijkwaardige deelpoortefeuilles)
- MOG/BOG en ZOG
- Parkeren

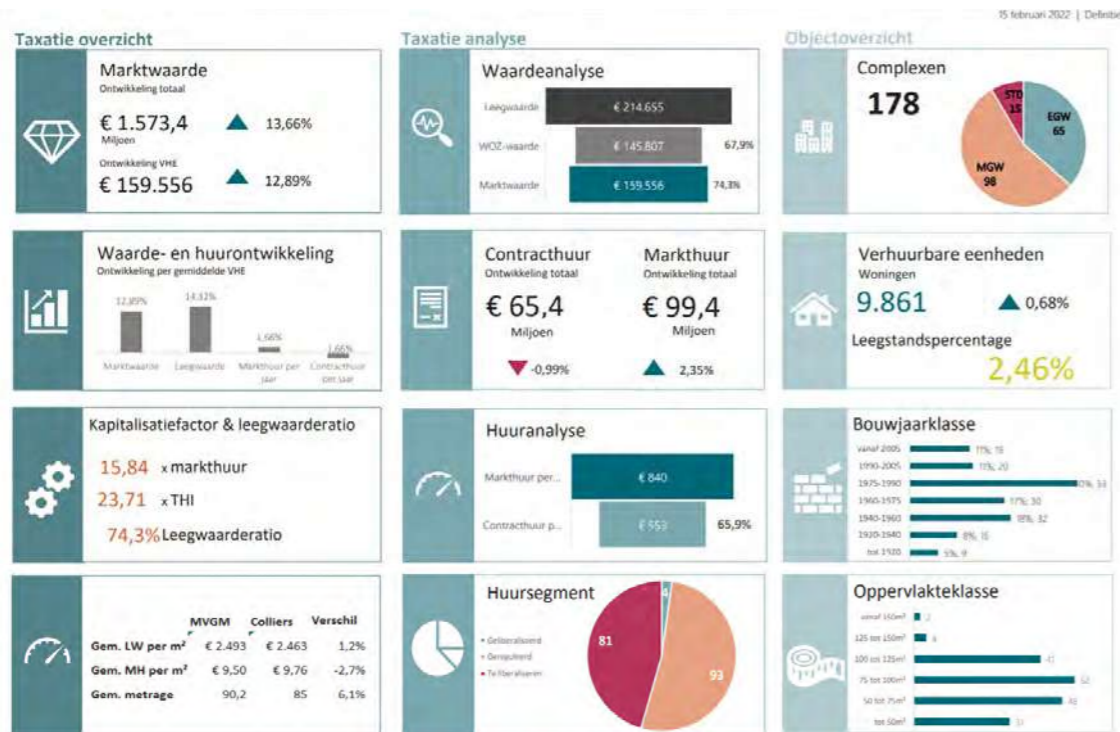
De woningportefeuille is verdeeld over twee externe taxateurs. Elk jaar wordt 1 deelpoortefeuille volledig getaxeerd en de overige twee deelpoortefeuilles krijgen een markttechnische update. Een taxateur heeft zowel voor de MOG/BOG/ZOG als voor de parkeerportefeuille een markttechnische update uitgevoerd.

De totale waarde van de portefeuille van Servatius is van € 1,463 miljard gestegen naar € 1,637 miljard.

Dit is een waardestijging van 11,89%. De woningportefeuille is gestegen met 13,66%. De gemiddelde woningwaarde per verhuureenheid is € 159.556.

We hebben nog steeds te maken met een gespannen woningmarkt. Dat betekent dat er meer vraag is dan aanbod. Hierdoor liggen de transactieprizen boven de gemiddelde vraagprizen. Dit is terug te zien in de gestegen leegwaarden.

Kengetallen woningbezit



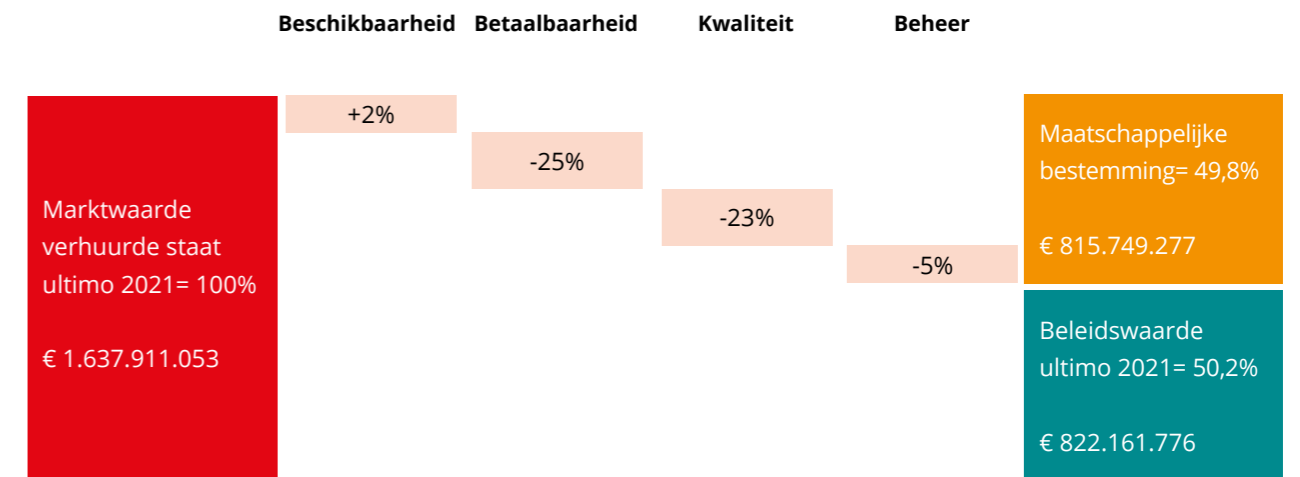
Bron: SMART Real Estate

Naast de marktwaaarde verhuurde staat wordt ook de beleidswaaarde vastgesteld voor de jaarrekening. De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde. Dat komt omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

Voor de bepaling van de beleidswaaarde wordt rekening gehouden met de beleidskeuzes van Servatius op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Bij deze bepaling van de beleidswaaarde, wordt voor genoemde 4 onderdelen een afslag bepaald op de marktwaaarde. De beleidswaaarde is de waarde van onze huizen waarbij we dus rekening houden met onze keuzes op gebied van onder andere huurprijzen (afslag betaalbaarheid) en onderhoudsuitgaven (afslag kwaliteit), en de keuze om onze huizen niet te verkopen (beschikbaarheid), maar te blijven verhuren. Met onderstaande waterval wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed dat hierdoor niet kan worden gerealiseerd (maatschappelijke bestemming), als gevolg van het beleid.

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

Het kwantitatief verschil tussen de marktwaaarde verhuurde staat en de beleidswaaarde geeft onderstaand overzicht.



De beleidswaarde is in 2021 gestegen naar € 822 miljoen, waar deze in 2020 nog € 569 miljoen bedroeg. De stijging is het gevolg van de stijging van de marktwaarde en een daling van de totale procentuele afslag naar de beleidswaarde (van 61% in 2020 naar 50% in 2021). De afslagen laten de volgende ontwikkeling zien.

Stap 1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)

Servatius zorgt zoveel mogelijk voor voldoende sociale huurwoningen. Daarom verkopen we (bijna) geen woningen. Door het stijgen van de overdrachtskosten (overdrachtsbelasting is gestegen van 2% naar 8%) en de stijging van de markthuren zien we dat deze stap in 2021 geen afslag is, maar een lichte waarde toename laat zien. Ook kruipt de waarde bij doorverhuren steeds dichterbij de waarde bij verkopen aan. Dit is ook de stap waarin de grootste verandering ten opzichte van vorig jaar zichtbaar is. In 2020 was hier sprake van een afslag van 9% en in 2021 vertaalt zich deze stap zich in een lichte opslag van 2%, een verschil van 11%.

Stap 2. Betaalbaarheid (huurbeleid)

Om de woningen betaalbaar te laten zijn voor onze doelgroep, vragen we niet de hoogst mogelijke huur. Dit leidt met 25% tot de grootste afslag op de marktwaarde. Deze procentuele afslag is ten opzichte van vorig jaar minimaal veranderd.

Stap 3. Kwaliteit

Servatius probeert haar woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Daartoe stellen we een meerjaren onderhoudsbegroting op. De hieruit volgende gemiddelde onderhoudsnorm per woning per jaar passen we toe in de beleidswaarde. Deze norm ligt boven de norm die in de marktwaarde is ingerekend voor onderhoud. Hierdoor ontstaat deze afslag op de marktwaarde. In vergelijking met vorig jaar is de afslag van onderhoud met 4%-punten toegenomen.

Stap 4. Beheer

Servatius probeert het beheer- en de verhuur van de woningen zo goed mogelijk te regelen. Hiervoor worden kosten gemaakt, hetgeen resulteert in de afslag voor beheer. Deze afslag is met 5% fors lager dan vorig jaar, omdat conform handboek marktwaarde de overige organisatiekosten zijn uitgesloten in de afslag, en de kostentoekening aan woningen is verfijnd.

Het kabinet wil de verhuurderheffing afschaffen vanaf 2023. Afschaffing zal in de toekomst een positief effect hebben op de markt- en beleidswaarde.



Investeringsbeslissingen

Zoals het landelijke rapport 'Opgaven en Middelen' (BZK) schetst, staan corporaties voor een decennium met grote opgaven in wonen, verduurzamen en bouwen. De lasten van corporaties stijgen harder dan de inkomsten. Investeringsbeslissingen zijn financieel niet of nauwelijks rendabel.

Met het herziene investeringsstatuut zorgen we dat we onze ingezette koers vasthouden en borgen we dat we in de juiste zaken investeren zonder de financiële continuïteit uit het oog te verliezen.

Het investeren in de juiste zaken is vastgelegd in het maatschappelijk kader. Zo toetsen we of het investeringsvoorstel voldoet aan gestelde wettelijke kaders als de Woningwet, maar ook aan eigen beleid zoals het Doelgroepenbeleid. Daarnaast wordt ook

de bijdrage aan het portefeuilleplan getoetst op onderdelen zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Als laatste wordt getoetst of het voorstel voldoet aan de drie kwaliteitscriteria: klanttevredenheid, standaard PVE en beleid veilig wonen.

De financiële continuïteit wordt getoetst door het financieel kader. Dat is een financieel normenkader met ratio's vanuit diverse invalshoeken dat in 2021 is opgesteld. De signaleringsnormen kleuren rood als er sprake is van een financiële variabele die niet aan een gangbaar getal/gemiddelde voldoet. Op deze manier hebben we snel inzicht in de financiële variabelen en projecten die extra uitleg vragen. Aangezien het normenkader nieuw is en we er nog ervaring mee moeten opdoen, evalueren we de signaleringsnormen over twee jaar, in 2023.



3.4 Servatius = good governance

Onze doelstelling...

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

Wat deed Servatius in 2021 om dit te bereiken?

Servatius volgt de wet- en regelgeving nauwlettend en anticipeert waar nodig. We hebben een toezichtvisie en werken aan de hand van een toezicht- en toetsingskader. Servatius geeft invulling aan de governancecode woningcorporaties. Voor het uitgebreide governanceverslag verwijzen we naar ons 'Verslag van de raad van commissarissen en Financieel verslag 2021'.

Risico's

Het beheersen van risico's en het sturen op maatregelen is op te splitsten in drie onderdelen, namelijk: de strategische risico's, de 24 business risks en business as usual.

Het risicomanagement zoals dat in deze verslaglegging is opgenomen, heeft betrekking op de strategische risico's. Dit zijn de (voor Servatius bekende) risico's die de doelstellingen uit het ondernemingsplan kunnen bedreigen. De strategische risico's zijn toebedeeld aan de verschillende riskboardleden (MT-leden).

De 24 business risks van het WSW worden jaarlijks apart gemonitord en verantwoord. De risico's vanuit de business as usual worden niet opgenomen in het risicoregister. Deze (financiële) risico's (rentedekkingsgraad, solvabiliteit, liquiditeit e.d.) en KPI's (leegstandsgraad, huurachterstanden, ziekteverzuim e.d.) worden periodiek gemonitord via de begroting en de managementrapportages. Deze komen bij het betreffende onderdeel terug in dit jaarverslag.

Proces

Risicomanagement is een doorlopend proces. Drie keer per jaar bespreekt de risicomanager de strategische risico's met de riskboardleden. De risicomanager koppelt de belangrijkste bevindingen terug aan de gehele riskboard terug, inclusief de directeur-bestuurder. Deze worden verwerkt in de periodieke management rapportages. Minimaal 1x per jaar worden de strategische risico's met de Raad van Commissarissen besproken. In het verslagjaar heeft tweemaal een gespreksronde met de riskboardleden plaatsgevonden. Het gesprek met de Raad van Commissarissen heeft in juli plaatsgevonden.

AVG en databeheer

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

Financieel

Servatius voldoet aan de externe financiële ratio's van de AW en WSW. Daarnaast hanteren we onze interne (signalerings)normen. Er hebben zich geen financiële risico's voorgedaan met een materiële impact op de organisatie. We schatten de risico's op onze liquiditeit in als gering.

Bij het aantrekken van liquiditeiten maken we onderscheid in korte en lange(re) termijn. Naar verwachting is dit de eerste jaren van de begrotingsperiode nog geen probleem. De ratio's (o.a. de loan to value) staan toe dat we kunnen groeien in ons leningsvolume. Ook een eventuele rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen. Op de lange(re) termijn neemt ons leningsvolume toe en groeien we richting onze maximale leningscapaciteit (binnen de normen). Hierdoor zijn we niet meer in staat om onze volledige opgave te realiseren.

Opgaven en middelen

We hebben samen met de andere corporaties in Maastricht en met ondersteuning van Aedes, ABF en Ortec Finance een lokaal onderzoek naar opgaven en middelen uitgevoerd. Dit is in het verlengde van het landelijke onderzoek. Alle corporaties zijn de komende jaren niet meer in staat om de volledige opgaven op het gebied van verduurzaming, herstructurering en nieuwbouw te realiseren. We lopen op enig moment tegen de financiële grenzen aan. Als we alle opgaven zouden oppakken, overschrijden we zelfs de externe normen van het WSW en de AW.

De kern van het probleem is de ontwikkeling van de kasstromen. De uitgaven voor onderhoud, renovatie, verduurzaming, herstructurering (sloop/ nieuwbouw) en de fiscale lasten (verhuurderheffing, vennootschapsbelasting/ATAD) stijgen veel harder dan de huuropbrengsten.

Kanttekening is dat het onderzoek is uitgevoerd toen er nog geen duidelijkheid was over het nieuwe Regeerakkoord. Inmiddels is duidelijk dat op termijn de verhuurderheffing wordt afgeschaft, waardoor mogelijk meer investeringsruimte ontstaat. De daadwerkelijke effecten zijn op dit moment nog niet inzichtelijk.

De afgelopen jaren raakten de overheidsmaatregelen in toenemende mate de kasstromen van de corporaties. Daarnaast neemt de voorspelbaarheid van de prognose-informatie af en neemt de onzekerheid op lange termijn toe. In deze context zien we ook het recente besluit om de huren in 2021 te verlagen en te bevriezen. Hoewel is toegezegd dat de corporaties worden gecompenseerd, is nog onduidelijk hoe dit voor de individuele corporaties en het totaal van de deelnemers uitpakt. Dit heeft er mede toe geleid dat het WSW de borgingsruimte niet voor drie jaar maar voor twee jaar verstrekt.

Tevens ondernemen we zelf acties door de organisatie bewust te maken van risico's op het vlak van de AVG. Zo hebben we opzettelijk een Phishing-bericht in de organisatie verspreid.

Fraude

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

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

De belangrijkste fraudegevoelige processen/ activiteiten zijn:

- Ongeautoriseerde betalingen voor niet gespecificeerde diensten.
- Ongeautoriseerde transacties of onjuist geregistreerde transacties.
- Ongebruikelijke of zeer complexe vastgoedtransacties qua aard, omvang of complexiteit en zonder bewijsstukken.
- Het ontbreken van actuele en goede documentatie bij transacties.
- Projectontwikkeling, onderhoud, aanbestedingen.
- Treasury en betalingsverkeer.
- ICT-systeem en autorisatiebeheer.
- Ongeautoriseerde personeelsdeclaraties.
- Verhuur en woningtoewijzingen.

De internal auditor heeft volgens het Interne Auditplan de fraudegevoelige processen/activiteiten, mede aan de hand van mogelijke fraude-indicatoren, en de werking van de interne beheersingsmaatregelen periodiek getoetst. Er hebben geen frauduleuze handelingen en transacties plaatsgevonden.

Integriteit

Er heeft een integriteits sessie plaatsgevonden voor alle medewerkers waarbij de naleving van de integriteitscode bijzondere aandacht heeft gekregen. Daarnaast hebben alle nieuwe medewerkers de integriteitscode van Servatius ter accordering ontvangen. Deze is ook vermeld op onze internetsite. Naast het hebben van een integriteitscode, kent Servatius ook een klokkenluidersregeling. In het verslagjaar zijn er geen meldingen over misstanden geweest en is geen gebruik van de regeling gemaakt.

Inschatting strategische risico's

Op basis van de gesprekken met de riskboard heeft een actualisatie van de strategische risico's plaatsgevonden. De benoemde risico's en de beoordeling zijn in grote lijnen gelijk gebleven.

De grootste risico's zijn waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, een gematigde huurstijging, stijgende loon, bouw- en onderhoudskosten en bevolkingskrimp.

Op de (middel)lange termijn is het risico van onze concurrentiepositie op de arbeidsmarkt als nieuw risico benoemd. Voor sommige functies speelt dit al op kortere termijn. Er zijn hiervoor beheersmaatregelen benoemd.

Tot slot is innovatie als thema benoemd. Als we onvoldoende vernieuwen op onze dienstverlening, (woon)producten en processen, heeft dit negatieve gevolgen voor de aspecten van randvoorwaarde 2 (wendbaar, efficiënt en innovatief). We hebben innovatie als thema op de MT-agenda gezet. In 2022 geven we hier een vervolg aan gegeven qua visie en invulling.

Vooralsnog lijkt het er op dat geen van deze factoren de bedrijfscontinuïteit bedreigen. Een lagere huurontwikkeling en stijgende loon- en materiaalkosten (hogere bouwkosten) hebben relatief veel invloed op de loan-to-value. Als een van de beheersmaatregelen werken we sinds 2021 met een interne signaleringswaarde en harde interne normen bij de financiële ratio's. Als we de signaleringswaarde overschrijven, brengen we de remweg in kaart zodat we tijdig kunnen bijsturen. Een ander risico dat boven de markt hangt is mogelijke krimp. Hierdoor kan de leegstand oplopen en de toezichthouder besluiten om de disconteringsvoet te verhogen.

Eind 2021 was er sprake van een forse stijging van de energieprijzen. Hierdoor komen veel huishoudens financieel in de knel. TNO heeft berekend dat 75% van de energiearmoede voorkomt bij corporatiehuurders. Lokaal onderzoek vindt in 2022 plaats. Het compenseren van stijgende energielasten is in eerste instantie een taak van de Rijksoverheid. Desondanks wordt het vraagstuk binnen Servatius wel integraal benaderd. In 2022 starten we met het uitwerken van een woonlastenbeleid. Daarnaast willen we onze huurders meer bewust maken van hun woonlasten. Dit doen we bij woningtoewijzing en door de inzet van de Slim Wonen app. Tot slot stellen we in 2022 met de verkregen inzichten een nieuw portefeuilleplan op. Hierbij moeten we strategische keuzes maken over kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid in relatie tot financiële continuïteit.

Belangrijke gebeurtenissen in 2021

Er waren een aantal belangrijke gebeurtenissen. Er hebben zich daarbij geen risico's voorgedaan met een materiële impact op de organisatie.

- Dreigende overstrooming van de Maas. Het crisismanagement heeft zijn werk gedaan en er is adequaat gehandeld. Medewerkers zijn ingezet voor de evacuatie van bewoners. Er was een risico op schade aan ons woningbezit. De omvang van het risico kan grote impact hebben op de financiële continuïteit van de organisatie. Risico op schade bij dergelijke natuurrampen kan niet afgedekt worden door een verzekering. Servatius heeft dit onder de aandacht gebracht bij Aedes, die dit aan het ministerie van BZK voorlegt.
- De voortdurende effecten van de corona pandemie. Hierdoor hebben medewerkers veel moeten thuiswerken en hebben we klantprocessen (tijdelijk) anders moeten organiseren.
- Een gaslek bij de sloop van de woningen aan de Widelanken. De sloopaannemer heeft adequaat gehandeld door het lek direct af te dichten. Uit voorzorg is een aantal omwonenden tijdelijk geëvacueerd.



Risicotabel

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid			Impact			Risk control maatregel(en)	Meetbaar			Indien meetbaar hoe?	
D1. Service & dienstverlening												
1. houding en gedrag	<p>Het risico dat Servatius er niet in slaagt haar medewerkers service- en dienstverlenend in te zetten met als gevolg dat de klanttevredenheid van een 8 of hoger niet wordt gerealiseerd.</p> <p>Medewerkers werken niet mee aan doelstellingen van de organisatie om met name de tevredenheid van de huurders te verhogen. Gevolg hiervan kan een negatieve invloed op de interne samenwerking, de klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn.</p>			x			x			x		<ul style="list-style-type: none"> Uitkomsten functionerings- en beoordelingsgesprekken, KWH resultaten en follow up resultaten/resultaten Inceptivize (closed-loop) Dashboard rayons. Uitkomst beoordelingsgesprekken en 360 graden feedback tool
	<p>Het risico dat de klantverwachting niet overeenkomt met de visie / werkzaamheden van Servatius met als gevolg een slechte klanttevredenheid.</p>			x			x			x		<ul style="list-style-type: none"> Resultaten KWH en aantal klachtmeldingen Resultaten closed-loop
	<p>Het risico dat Servatius er niet in slaagt haar medewerkers service- en dienstverlenend in te zetten met als gevolg dat de klanttevredenheid van een 8 of hoger niet wordt gerealiseerd.</p>					x	x			x		<ul style="list-style-type: none"> Resultaten KWH en aantal klachtmeldingen Resultaten closed-loop Genoten trainingen en opleidingen
	<p>Het risico dat de klantverwachting niet overeenkomt met de visie / werkzaamheden van Servatius met als gevolg een slechte klanttevredenheid.</p>			x			x			x		<ul style="list-style-type: none"> Resultaten KWH en aantal klachtmeldingen Resultaten closed-loop
2. Imago	<p>Het risico dat het imago van Servatius onvoldoende verbetert, met als gevolg dat de randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan niet worden behaald.</p>			x			x			x		<p>Klantvizier: onderdeel algemene dienstverlening dient minimaal een 8 te scoren. Aedes bechmark: Netto Promotor score moet positief zijn (> 0). In de 4 jaarlijkse visitatie wordt onze reputatie gemeten; Over de periode 2015-2018 scoort Servatius een 6,6 voor haar reputatie. In absolute zin is er nog ruimte voor imagoverbetering. De reputatie van Servatius vertoont wel een consistent beeld over de zes gemeten dimensies van reputatie. Visie en leiderschap, werkomgeving en emotionele aantrekkelijkheid scoren wat hoger dan de andere dimensies. Er is vooral verbetering mogelijk in de laagst scorende reputatie drijvers: producten en diensten en financiële performance. Deels is dit een erfenis uit het verleden waarvan Servatius zich bewust is.</p>
3. communicatie	<p>Het risico dat de interne & externe communicatie van Servatius onvoldoende aansluit bij de klantbeleving, met als gevolg dat ondernemingsdoelstellingen op het gebied van o.a. klanttevredenheid, medewerkerstevredenheid en stakeholders (netwerkorganisatie) niet worden behaald met mogelijk negatieve juridische en financiële consequenties.</p>			x			x			x		<p>Scores klantvizier KWH Medewerkerstevredenheidsonderzoek in 2021 Aantal klachten klachtencommissie.</p>
4. 4e risico mogelijk nader te bepalen												

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid	Impact	Risk control maatregel(en)	Meetbaar	Indien meetbaar hoe?
D2. Woongenot					
1. segregatie	Het risico dat Servatius er niet is slaagt om segregatie te voorkomen met als gevolg leefbaarheidsproblemen.	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Sociale kaart per complex Convenant Housing verdeling bijzondere doelgroepen. Periodiek (integraal) overleg toewijzing Overleg met stakeholders/ beleidsoverleg corporaties. Huurbeleid complex gewijs toetsen, gericht toewijzen. Spreiding van complexen met verschillende streefhuren
2. participatie	Het risico is een eventueel onvermogen van Servatius om de benodigde begeleiding van de bestaande participatieteams duurzaam vorm te geven.	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Meegenomen in Prestatie afspraken (met input HBV.) Afstemming met stakeholders. Sociaal beleid verder uitrollen. Actief faciliteren en coaching op BK teams. Kwalitatief en kwantitatief sturen op juiste bezetting. Vrijwilligers werven en onderhouden.
3. samenwerking met netwerkpartners	Netwerkpartners pakken rol niet op waardoor teveel tijdsbeslag wordt neergelegd bij Servatius medewerkers waardoor leefbaarheid onder druk komt te staan.	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Periodiek overleg met netwerkpartners om samenwerking te evalueren. Kritische trajecten en initiatieven mee bepalen c.q. ter discussie stellen: Netwerkverleg (PGA, Housing, Woonruimteverdeling, VBT, sociaal wijkteam) Constant actief op agenda zetten BOWWZ
4. 4e risico mogelijk nader te bepalen					

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid	Impact	Risk control maatregel(en)	Meetbaar	Indien meetbaar hoe?
D3. Goede & betaalbare woningen					
1. onvoldoende doelgroep woningen	Het risico dat Servatius er niet in slaagt voldoende doelgroepwoningen te realiseren met als gevolg oplopende wachtlijsten en geen goede doorstroming in de woningmarkt.	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Wachtlijsten, rapportage TIL: slaagkans per doelgroep en invulling aan prestatieafspraken. Verslaglegging van Housing.
2. woonlasten ontwikkeling	Het risico dat Servatius er niet in slaagt de woonlasten te verlagen met als gevolg financiële problemen bij haar bewoners. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle wet- en regelgeving nog is geent op huurprijs. Tevens geeft het Rapport Opgaven en Middelen (BZK) weer dat corporaties meer opgaven dan middelen hebben.	x	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Aantal mensen met huurachterstanden. Uitzettingen a.g.v. achterstanden. Aantal geslaagde casussen via pilots. Budgettool. Energieprestatie woning voor en na renovatie en verduurzaming Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen (BENG eis)
3. onvoldoende basis kwaliteit	Het risico dat Servatius haar vastgestelde basiskwaliteit niet realiseert. Met als gevolg onveilige en/of moeilijk verhuurbare woningen.	x	x	x	KWH resultaten, aantal klachtmeldingen n.a.v. uitvoering reparatieverzoeken en mutaties. Aantal weigeringen per woning.
	Het risico dat Servatius onvoldoende grip heeft op het behouden van de basiskwaliteit als gevolg van aanpassingen door de bewoners of andere externe invloeden. Dit met als gevolg onveilige en moeilijk te verhuren woningen.	x	x		x
4. 4e risico mogelijk nader te bepalen					

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid	Impact	Risk control maatregel(en)	Meetbaar	Indien meetbaar hoe?
D4. Toekomstbestendige woningvoorraad					
<p>1. mismatchen tussen vraag en aanbod</p> <p>Het risico dat het aanbod van Servatius niet goed aansluit bij de marktvrage met als gevolg leegstand, slechte klanttevredenheid, een tekort/overschot aan sociale huurwoningen.</p>	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Demografisch onderzoek naar inkomen- en huishoudontwikkeling Periodieke actualisatie portefeuilleplan met transformatieopgave, Wijkvisies Afstemmen opgave met gemeenten en collega corporaties Zorgen voor een goede financiële huishouding 	x	<ul style="list-style-type: none"> Actualisatie portefeuilleplan o.b.v. onderzoek demografie en inkomensontwikkeling (Evaluatie) prestatieafspraken Realisatiegraad transformatieopgave Leegstandcijfers/conditiescores bezit/energielabels Opmerkingen rayons Realisatiecijfers woonbegroting/ slaagkansen TiL Resultaten Aedes benchmark
<p>Het risico dat Servatius onvoldoende haar verduurzamingsopgave kan realiseren met als gevolg het niet behalen van CO2 neutraal woningbezit in 2050.</p> <p>Hierbij wordt opgemerkt dat conform het landelijk rapport Opgaven en middelen corporaties meer opgave hebben dan middelen. Corporaties zullen dus keuzes moeten maken. Gezien de steeds strenger wordende duurzaamheidsregelgeving is het onzeker of Servatius CO2 neutraal in 2050 is. E.e.a. zal mede afhangen van het overheidsbeleid (huurregulering en heffingen).</p>	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Inzicht en sturen op de efficiency ratio Volgen technologische ontwikkelingen Gebruik maken van subsidies en kortingen 	x	<ul style="list-style-type: none"> Percentage realisatie van ambitie Energieprestatie woningen (index) Rapportage efficiency ratio's
<p>2. digitalisering: domotica en IOT (internet of things)</p> <p>Het risico dat Servatius onvoldoende meegaat in de technologische ontwikkelingen en daarmee de verhuurbaarheid van haar bezit verslechterd.</p>		x	x		x
<p>3. innovatie</p> <p>Het risico dat Servatius niet goed inspeelt op innovatieve mogelijkheden (proces en product) met als gevolg incourant en geen up-to-date woningbezit.</p>	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Volgen van de laatste innovatieve ontwikkelingen (vakbeurzen, webinars, onderhouden contact specialisten) Goed luisteren naar onze bewoners en oplossingen zoeken voor mogelijke problematiek Innovatie bespreken in de C8 Innovatie koppelen aan de afzonderlijke doelgroepen (senioren, studenten) Nemen no-regret maatregelen Innovatie onderdeel laten zijn van de uitvraag en selectie 	x	<ul style="list-style-type: none"> Realisatiecijfers uitnutting budget voor innovatie Evaluatie documenten investeringen Deelname kraamkamers
<p>4. 4e risico mogelijk nader te bepalen</p>					

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid	Impact	Risk control maatregel(en)	Meetbaar	Indien meetbaar hoe?	
R1. Wendbaar, efficiënt, innovatief						
1. Concurrentiepositie arbeidsmarkt	Het risico dat Servatius als werkgever onvoldoende aantrekkelijk is in de huidige arbeidsmarkt, met als gevolg dat we onvoldoende gekwalificeerd personeel kunnen aantrekken en vasthouden.	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Analyse Arbeidsvoorwaardenpakket Ontwikkelmogelijkheden huidige werknemers vergroten dmv loopbaantrajecten en Interne carrièremogelijkheden. Onderscheidend vermogen vergroten door o.a. corporate identity 	x	<ul style="list-style-type: none"> doorlooptijd invulling vacatures scores MTO

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid	Impact	Risk control maatregel(en)	Meetbaar	Indien meetbaar hoe?	
R3. Servatius = continuïteit						
1. strategische P&O planning (kwaliteit en leeftijdsbewust beleid)	Het risico dat het personeelsbestand van Servatius kwantitatief en kwalitatief niet op orde is, met als gevolg dat de randvoorwaarden en doelstellingen uit het ondernemingsplan niet worden gerealiseerd.	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren strategische personeelsplanning Opstellen HR beleid Opstellen opleidingsbeleid (leerplanner) Opstellen wervings- en selectiebeleid 	x	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse vlootshouw Periodiek verslag stand van zaken opnemen in managementrapportage (HRM)
2. business as unusual embetrouwbaarheid / hack e.d., gebouw in de brand, e.d.)	Het risico dat Servatius er niet in slaagt ongewenste toegang tot de Servatius systemen van buitenaf te voorkomen met als gevolg een datalek (cyberincidenten).	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Penetratietesten Periodiek meten hoeveel virussen ons netwerk benaderen 1 keer per jaar een mystery guests 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 	x	<ul style="list-style-type: none"> Data die aan het Servatius systeem zijn onttrokken zijn traceerbaar (IP adres is te zien) Tevens is te zien hoeveel data en welke data (omvang)
	Hierbij dient opgemerkt te worden dat een datalek ook kan worden veroorzaakt door eigen personeel (of personeel van toeleveranciers) middels diefstal en fraude.	x	x	<ul style="list-style-type: none"> Cybersecurity verzekering Tijdig onderhoud aan systemen Back-up van data Het opleiden van medewerkers om cybercriminaliteit te herkennen en voorkomen Brandveilige werkomgeving inclusief preventieve maatregelen zoals brandoefeningen en brandmelders. Tevens een goed geregelde opvolging mocht er brand uitbreken Goed werkende systeemautorisatie Aandacht in functioneringsgesprekken voor competenties goed functionerende IT omgeving Inrichten testomgeving en raadpleging door externe IT dienstverleners Up-to-date beveiligingsbeleid en betrokkenheid management 	x	<ul style="list-style-type: none"> Maand- en jaarplanning Rapportage van realisatie werkzaamheden Testscripts Opvraag ISAE3402 verklaring en ISO 27001 bij externe IT dienstverleners

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving	Waarschijnlijkheid			Impact			Risk control maatregel(en)	Meetbaar			Indien meetbaar hoe?		
	Hoog	Middel	Laag	Hoog	Middel	Laag		Wel	Deels	Niet			
R3. Servatius = continuïteit													
3. overheidsbeleid en fiscaliteit, economisch tij	<p>Het risico dat Servatius er niet in slaagt te voldoen aan het overheidsbeleid met als gevolg een aanwijzing/extra toezicht/beperkingen/boete en vervolging.</p>				x		x				x		Alle risk control maatregelen zijn na te gaan. M.a.w. of aan zaken is deelgenomen/of zaken zijn besproken/of zaken zijn opgeleverd. Servatius houdt hier geen rapportages van bij.
	<p>Het risico dat Servatius niet voldoet aan fiscale wet- en regelgeving met als gevolg boetes en onvoorspelbare kasstromen</p>				x		x				x		<ul style="list-style-type: none"> Overzicht prognose versus realisatie kasstromen in Treasury en Management rapportage Jaarlijkse toelichting fiscalist op fiscale positie Servatius (voor vennootschapsbelasting)
	<p>Het risico dat Servatius wordt geraakt door tegenvallend (en onverwacht) economisch tij, waardoor de huurders niet meer goed kunnen worden bediend of het voortbestaan van de corporatie wordt bedreigd.</p>				x		x				x		<ul style="list-style-type: none"> Analyses in MJB Leegstands-en marktwaardcijfers Beoordeling WSW in 24 business risks Treasury rapportage
4. 4e risico mogelijk nader te bepalen													

Overzicht risico-omschrijving en control maatregel(en)

Risico-omschrijving		Waarschijnlijkheid			Impact			Risk control maatregel(en)	Meetbaar			Indien meetbaar hoe?
R4. Servatius = good Governance / compliance & integriteit												
1. check en balance	Het risico dat Servatius er niet in slaagt de governancecode na te leven, met als gevolg dat er onvoldoende invulling en uitvoering wordt gegeven aan onze besturingsfilosofie.			x	x			Uitvoeren van besturingsfilosofie van Servatius met o.a. integrale besluitvorming, samenorganiserende teams en verantwoordelijkheden (procuratie) zo laag mogelijk neerleggen in de organisatie.	x			Het bestuur en RvC verantwoorden zich dusdanig in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de governancecode in het afgelopen boekjaar zijn toegepast, dat de accountant hier geen opmerkingen of aanvullingen op heeft.
	Compliance: Het risico dat Servatius niet voldoet aan wet- en regelgeving met als gevolg een aanwijzing, boete of strafbare feiten.			x	x			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, Boel Zanders, PWC, AKD e.d. en andere netwerken. MT notitie maken van belangrijkste wijzigingen in wet- en regelgeving.		x		In diverse periodieke rapportages opmerkingen internal auditor, externe accountant (o.a. Management Letter), Aw en WSW.
2. integriteit en fraude	Het risico dat Servatius het integriteitsbeleid niet naleeft met als gevolg o.a. diefstal, fraude en imago schade.		x		x			<ul style="list-style-type: none"> In gesprek blijven met medewerkers inzake integriteit, door dit onderwerp regelmatig te agenderen voor afdelingsbijeenkomsten. Eenmaal per twee jaar een bedrijfsbrede bijeenkomst organiseren (opvolging dilemmatrainingen). Klokkenluidersregeling. Ondertekenen van de integriteitscode door nieuwe medewerkers en leveranciers. 		x		In diverse periodieke rapportages opmerkingen internal auditor, externe accountant (o.a. Management Letter), Aw en WSW.
	Het risico dat Servatius, mede door de complexiteit van de fiscale materie, fraude onvoldoende heeft afgedekt; met als gevolg o.a. diefstal en imago schade.			x	x			Voor de beheersingsmaatregelen i.z. fraude wordt verwezen naar het MT memo i.z. fraudechecklist PWC d.d. 11 maart 2021.		x		In diverse periodieke rapportages opmerkingen internal auditor, externe accountant (o.a. Management Letter), Aw en WSW.
3. naleving inkoopprocedure	Het risico dat Servatius de inkoopprocedure niet of onvoldoende naleeft met als gevolg o.a. het betalen van een te hoge prijs, aanschaf van producten/ diensten van onvoldoende kwaliteit en mogelijk fraude. Tevens het risico op boetes vanuit aanbestedingsregelgeving en rechtzaken met (afgevallen) contractpartijen.			x		x		In de format van de MT-notities moet de indiener onder het hoofdstuk inkoop de relatie met inkoop(procedure) weergeven. In voorkomende gevallen wordt de inkoopadviseur vooraf geconsulteerd. Indien afgeweken wordt van de inkoopprocedure dient dit vooraf afgestemd te worden met inkoopadviseur, leidinggevende, bestuurder en bestuurssecretaris.		x		Afwijkingen worden geregistreerd & opgevolgd door interne audit.
4. 4e risico mogelijk nader te bepalen												



4. Wat willen we bereiken?

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

4.1 Service & dienstverlening

Onze doelstelling...

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

Wat deed Servatius in 2021 om dit te bereiken?

Elke dag een beetje beter

De afgelopen jaren heeft Servatius op het vlak van service & dienstverlening flink aan de weg getimmerd. Ook in 2021 zijn er een aantal goede initiatieven en waardevolle projecten uitgevoerd:

• Luisterpanel

In het voorjaar hebben zes huurders meegewerkt aan een Luisterpanel. Ze hebben verteld hoe ze het indienen van een reparatieverzoek hebben ervaren, hoe het contact met Servatius was en hoe de afhandeling van hun verzoek is verlopen. Ze hebben tips en wensen gedeeld. We kregen veel waardevolle informatie waarmee we onze dienstverlening verder verbeteren.

... We bedanken de deelnemers aan het Luisterpanel nogmaals hartelijk voor hun waardevolle inzichten.

• Inceptivize

We zijn voor het meten van onze klanttevredenheid overgestapt naar Inceptivize. Hierdoor zijn we in staat om meteen na het contactmoment een enquête te versturen in plaats van één keer per maand. We hebben een hogere respons en nemen sneller contact op wanneer huurders aangeven dat iets niet goed is afgehandeld.

De resultaten van de klanttevredenheidsmetingen en de acties die daaruit volgen, worden frequent gedeeld met de organisatie.

• Klantreis

Uit de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen blijkt dat de klantreis voor het betrekken van een woning nog niet voldoende scoort. Medio 2021 zijn we gestart met een werkgroep om deze te optimaliseren.

• NPO-partners

Samen met onze NPO-partners hebben we kritisch gekeken naar de klanttevredenheidscores en naar verbeterpunten gezocht. Zo is er een KOVRA-koppeling gerealiseerd. Deze zorgt voor een geautomatiseerde communicatie tussen Servatius en de NPO-partners over reparatieverzoeken.

• LevelUP!

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

Frontoffice

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

Bereikbaarheid

Een nieuwe telefooncentrale en integratie van vaste en mobiele telefonie was noodzakelijk om de bereikbaarheid te verbeteren. Door de introductie van de applicaties zijn er diverse voordelen. Eén ervan is dat elke collega een eigen rechtstreeks nummer heeft. Als inkomende telefoontjes niet worden beantwoord, is er een directe doorschakeling naar de frontoffice (tijdens openingstijden). De beller krijgt dus altijd iemand persoonlijk aan de telefoon. Dit is belangrijk voor de klantwaardering.

Metten is weten

We hebben inzicht in de bereikbaarheid, snelheid en service in de organisatie. Zo meten we onder andere de bereikbaarheid van de gehele organisatie. Vanuit de frontoffice is de 'first call resolution' een kwalitatief streven. Dit betekent dat we 80% van de klantvragen bij een eerste gesprek willen beantwoorden. Onze richtlijn is dat we 80% van de inkomende telefoontjes binnen 20 seconden beantwoorden.

IRIS

Het doel is om klantinformatie op de juiste wijze te registreren zodat het klantproces beter te volgen is. Hierdoor sluiten frontoffice en backoffice naadloos op elkaar aan. Door het invoeren van zaken en taken is er meer inzicht in het tijdsverloop met behulp van een deadline en/of herinnering.

Coaching

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

Ondersteunen van diverse afdelingen en eigen initiatieven

De frontoffice ondersteunt steeds breder diverse afdelingen in het klantproces, zowel informatief als uitvoerend. Bijvoorbeeld: belrondes/enquêtes voor renovatie en een belronde naar 80+'ers over eenzaamheid door corona.

Klachten

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

Onderwerp	Advies overgenomen	Klacht (on)gegrond
Schadevergoeding/ communicatie	overgenomen	ongegrond/ gegrond
Onderhoud	ingetrokken	ingetrokken
Communicatie	overgenomen	gegrond
Stankoverlast/ beslissing nemen	overgenomen	ongegrond
Trage reactie/ communicatie	overgenomen	gegrond
Reparatieverzoeken	ingetrokken	ingetrokken
Toezegging/ communicatie	overgenomen	gegrond
Communicatie/ restitutie	overgenomen	ongegrond/ gegrond
Communicatie/ geluidsoverlast	nog in behandeling	ongegrond/ gegrond

Huisstijl

We bouwen graag verder aan het imago van Servatius. We vinden het belangrijk om een vertrouwd en herkenbaar gezicht uit te dragen in ons werkgebied, naar onze huurders en samenwerkingspartners. We hebben ervaren dat de huisstijl ons niet de mogelijkheden biedt die we daarbij nodig hebben. Het logo hebben we beter gemaakt. Hiermee geven we Servatius een eigen gezicht. Een herkenbaar gezicht dat past bij onze organisatie en dat laat zien wie we zijn. Ons logo heeft nu een uniek huisje als beeldmerk.



Samen doen zit in ons DNA. Het nieuwe beeldmerk bestaat uit twee delen. Ze vormen met elkaar een huis. De binnenkant van het beeldmerk vormt een witte pijl die symbool staat voor vooruitgang, innovatie en het elke dag een beetje beter willen doen voor onze bewoners!

De bovenkant van het beeldmerk is Servatius-oranje. Het staat voor het thuis dat de bewoners van de woning maken. De bovenkant vormt een dak dat symbool staat voor geborgenheid. Fijn en comfortabel wonen staan hierbij voorop.

De onderkant van het beeldmerk is Servatius-rood. Het staat voor de basis die wij onze huurders bieden. Een thuis als basis om mee te kunnen doen.

Deze onderkant vormt een lachende mond die symbool staat voor het plezier dat we in ons werk hebben en laat zien waar we ons elke dag voor inzetten: tevreden bewoners!



Digitalisering

Kovra

We zijn gaan werken met een leveranciersportaal. Dit maakt het mogelijk om automatisch orders te verstrekken aan leveranciers. Leveranciers loggen in, accepteren orders en specificeren kosten. Vervolgens worden de facturen digitaal verstuurd, gekoppeld aan de order, geboekt en betaald.

Kovra gaat nog een stap verder in de ketensamenwerking. Kovra koppelt het ERP van Servatius aan het ERP van de aannemer. Hierdoor worden orders, statusberichten en facturatie realtime uitgewisseld. Dit resulteert in een actuelere administratie. Daarnaast zijn de administratieve lasten van onze hoofdaannemers in tijd verlaagd.

Digitaal werken

Servatius heeft een kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van documentmanagement. We werken met SharePoint Online. Door deze digitaliseringsslag zijn fysieke documenten verleden tijd. Verder hebben we een plan gemaakt om met trainingen de kennis van en affiniteit met automatisering en digitalisering van medewerkers te optimaliseren. Daarnaast volgt een plan om hard- en software efficiënt te gebruiken.

De volgende kwaliteitsslag is het opschonen van ons informatielandschap. We gaan alle digitale informatiedragers opschonen en opgeschoond houden.

Postex

We zijn gaan werken met Postex. Dit is een instrument om documenten zowel digitaal als fysiek te distribueren. Poststukken zoals prolongatie, aanmaningen, huurverhogingen en stook- en servicekosten kunnen per post en per e-mail worden verstuurd zodat betaling via iDEAL plaats kan vinden.

Hierdoor is een daling in portokosten gerealiseerd en de klanttevredenheid verhoogd. Een derde van onze huurders wil nog post in fysieke vorm ontvangen. De verwachting is dat dit aantal nog verder gaat dalen.

Security

Onze IT-afdeling wordt steeds vaker geconfronteerd met dreigingen van hard- en softwarelekken. Opvallend is dat de variatie van dreigingen toeneemt. Waar voorheen enkel een Windows-computer getroffen kon worden, zien we nu ook kritieke lekken op Apple-apparaten, in de printersoftware, in de serveromgeving en in een wereldwijd gebruikt logging-pakket.



4.2 Woongenot

Onze doelstelling...

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, heeft dit een positief effect op meedoen en samen leven. De kwaliteit van de woning en leefomgeving bepalen het woongenot.

Wat deed Servatius in 2021 om dit te bereiken?

Leefbaarheid

Veerkracht in de Maastrichtse wijken

Maastricht heeft een paar wijken die niet de veerkracht hebben om het toenemend aantal kwetsbare bewoners op te vangen. Met name in Maastricht Noordwest zijn de sociale huurwoningen meer en meer het verzamelpunt voor kwetsbare bewoners. Dit gaat samen met meer overlast en een verminderd veiligheidsgevoel. Hier staat de veerkracht onder druk en is een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk. Met deze aanpak willen we via een slimme samenwerking met het sociaal domein ook voorkomen dat veerkrachtige buurten afzwakken.

Leefbare Wijken Aanpak

We zijn gestart met de Leefbare Wijken Aanpak, als doorontwikkeling van de Veilige Buurten Teams, om de leefbaarheid en veiligheid in wijken te verbeteren. Met deze aanpak ontstaat er een slimme samenwerking tussen bewoners en gebiedsteams. Deze teams bestaan uit partners binnen het sociaal domein, zoals politie, handhaving, opbouwwerk Trajekt, team zelfsturing Gemeente Maastricht en de Maastrichtse corporaties. De samenwerking met de bewoners doen zij in nauwe samenwerking met de bewonerskrachten, buurtnetwerken, bewonersgroepen, individuele bewoners en maatschappelijke initiatieven. De Leefbare Wijken Aanpak is één van de bouwstenen van leefbare, veilige en schone wijken in een inclusieve stad. Samenwerken, verbinden en commitment zijn hierbij sleutelbegrippen.



Een aantal gebiedsteams kwam in oktober voor de eerste keer bij elkaar.

- In gebiedsteam Noord-West is een quickscan gemaakt van buurten en contacten, waarbij uitdagingen zijn benoemd. Denk aan zorg mijndend gedrag, parkeerproblematiek, afvaldumping, burenpromblematiek en afgenomen sociale samenhang.
- In Pottenberg is een werkgroep gevormd van bewoners en professionals om over leefbaarheidsthema's te praten. Bewoners vinden het prettig om direct in contact te staan met de wijkagent, BOA of mensen van de corporaties.
- In het gebiedsteam Noord-Oost gingen de gesprekken vooral over de overlast van studenten, afval in brandgangen en onveiligheid door slechte verlichting.

De wijk teruggeven aan onze bewoners

Om de veerkracht in de Maastrichtse wijken terug te brengen en zo de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel te vergroten, zorgen wij ook voor sociale verbinding. We zetten daarbij in op complex- en sociaal beheer. We gaan uit van de kracht en verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. We geven de wijken terug aan de bewoners. Participatie van bewoners is noodzakelijk voor het creëren van een prettige woonomgeving. Bewoners geven aan wat hun wensen en behoeften zijn en wij faciliteren daar waar mogelijk. We vertrouwen op de zelfredzaamheid en eigen inbreng van onze huurders en zien verenigen en participeren als kernbegrippen. Wanneer een huurder het zelf niet redt, regelen we samen met netwerkpartners passende begeleiding. We werken dan met persoonsgerichte benadering. We hebben ons hard gemaakt voor dit beleid. De meerwaarde van het samenwerkingsverband zit vooral in de aansluiting van de preventieve én repressieve aanpak en in het nazorgtraject.



Mooi voorbeeld

In de wijk Caberg zijn onze bewonerskrachten samen met een Maastrichtse hovenier aan de slag gegaan met het pleintje. Op het gezamenlijk stukje groen was veel onkruid, restafval en ongedierte te vinden. Er is een mooi, fris en groen pleintje ontstaan. Een attente bewoner heeft zelfs een grasmaaier geschonken en Servatius de bosmaaier. Onze bewonerskrachten zorgen voor het onderhoud. In 2022 zorgen we voor de speeltoestellen en een feestelijke opening. Samen genieten van het groen in de wijk, samen voor een leefbare en veilige wijk!



Voorkomen segregatie

Maastricht heeft een aantal wijken met veel corporatiewoningen. Sociale huurwoningen zijn alleen toegankelijk voor de laagste inkomens. Als gevolg van gewijzigde wetgeving voor woningtoewijzing, het langer zelfstandig thuis wonen en de afbouw van de maatschappelijke opvang neemt het aandeel kwetsbare bewoners toe. Het risico op segregatie is hierdoor groot.

Om segregatie te voorkomen is de komende jaren meer aandacht voor draagkracht en draaglast van de Maastrichtse wijken. Om hier beter op te sturen hebben we het woonruimteverdeelsysteem, het coördinatiepunt Wonen en Zorg en de spreiding van maatschappelijke opvang geëvalueerd. Daarnaast hebben we de sociale kaart opgezet. Met de sociale kaart gaan we in de dagelijkse praktijk sturen op de woonruimteverdeling, leefbaarheid en veiligheid. De Maastrichtse corporaties hebben de intentie uitgesproken om dit samen op te pakken.

Voorkomen van huisuitzettingen

Samen met de corporaties Woonpunt en

Maasvallei hebben we de aanpak 'voorkomen van huisuitzettingen' (Trajekt) ondersteund. De gemeente heeft deze werkwijze geadopteerd en onderdeel gemaakt van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) die vanaf januari van kracht is.

Het doel van de Wgs is om schulden in een vroeg stadium te signaleren, zodat een ergere situatie, zoals een ontruiming, kan worden voorkomen. De Wgs verplicht verhuurders van woonruimte om betalingsachterstanden van hun bewoners te melden bij de gemeente waar de bewoner staat ingeschreven.

Deze aanpak zorgde ervoor dat er slechts drie huisuitzettingen op basis van huurachterstand plaatsvonden.

Wonen & zorg

Samen met onze netwerkpartners Sociaal Domein geloven wij dat iedere Maastrichtse bewoner recht heeft op een passende woning. De inclusieve stad Maastricht staat daarbij centraal, waarbij we voor de meest kwetsbare burgers een veilig thuis bieden. Het beleidsplan Zicht op thuis 2021 – 2024 geeft ons hierbij richting. We hebben samengewerkt aan huisvesting voor:

Impuls

De opvangvoorziening voor volwassenen in acute huisvestings- en/of psychosociale nood in de Dr. Van Kleefstraat is niet meer van deze tijd. We vinden het van belang om een bijdrage te leveren aan verbetering. Dit komt voort uit de gezamenlijke zorginhoudelijke visie van de Gemeente Maastricht, Levanto en de drie woningcorporaties (projectenkalender BOWWZ).

Dag- en nachtopvang

De opvangvoorziening voor volwassenen in acute huisvestingsnood in de Statensingel is niet meer van deze tijd. Ook dit pand leent zich er niet voor om wonen en zorg zoveel mogelijk gescheiden te houden. We onderzoeken daarom of het mogelijk is om tijdelijk woonunits te realiseren op het braakliggend terrein aan de Gerardusweg. Dit komt voort uit de gezamenlijke zorginhoudelijke visie tussen Gemeente Maastricht, Leger des Heils, Levanto en de drie Maastrichtse woningcorporaties (projectenkalender BOWWZ).

Skaeve Huse

Gemeente Maastricht regelt samen met de corporaties huisvesting voor personen die lang hulp hebben gehad bij psychiatrische problemen of verslaving (projectenkalender BOWWZ). Soms lukt het niet om te wonen zonder overlast voor hun omgeving. We hebben daarom samen een locatie geregeld en werken aan de fysieke inrichting, zorg en communicatie naar de buurt.

Exodus

Jaarlijks keert een groep Maastrichtenaars terug uit detentie. Goede begeleiding is wenselijk voor de leefbaarheid en veiligheid van onze wijken. Exodus Nederland is de grootste landelijke nazorgorganisatie.



4.3 Goede & betaalbare woningen, beschikbaarheid

Onze doelstelling...

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

Onze portefeuille

Totaal	Aantal
Goedkoop ≤€ 442,46	1.209
Betaalbaar >€ 442,46 ≤€ 678,66	7.277
Duur tot huurtoeslaggrens €678,66 ≤€ 752,33	740
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 752,33	232
Onzelfstandig/overige wooneenheden	444
Intramuraal (zorgvastgoed)	268
Totaal	10.170

	Maastricht		Eijsden-Margraten		Valkenburg	
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB
Goedkoop ≤€ 442,46	1.154	-	55	-	-	-
Betaalbaar >€ 442,46 ≤€ 678,66	6.797	46	417	17	-	-
Duur tot huurtoeslaggrens € 678,66 ≤€ 752,33	632	25	81	2	-	-
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 752,33	50	148	10	24	-	-
Onzelfstandig/overige wooneenheden	444	-	-	-	-	-
Intramuraal (zorgvastgoed)	257	-	10	-	1	-
Totaal	9.334	219	573	43	1	-

Niet-woongelegenheden	DAEB	Niet-DAEB
Parkeervoorzieningen	-	1.567
Maatschappelijk onroerend goed	1	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	44
Totaal	1	1.613

Ontwikkelingen zelfstandige woningen in de portefeuille

	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overig	totaal
Goedkoop ≤€442,46			-1	-66		-67
Betaalbaarheid >€ 442,46 ≤€678,66			-2	-18		-20
Duur tot huurtoeslaggrens €678,66 ≤752,33			-1			-1
Duur boven huurtoeslaggrens >€ 752,33					-1	-1
Onzelfstandig/overige wooneenheden					-4	-4
Intramuraal (zorgvastgoed)						0
Totaal	0	0	-4	-84	-5	-93

Specifieke doelgroepen

Binnen het woningaanbod hebben we voldoende geschikte huisvesting voor specifieke doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld mensen met een zorgindicatie, mensen in opvangsituaties, moeilijk plaatsbaren en statushouders. Samen met Maasvallei en Woonpunt hebben we een jaarplan gemaakt met een woningbegroting. Dit plan is 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 regelen we via het interne verhuuroverleg. De uitgangspunten hierbij zijn betaalbaarheid en het voorkomen van segregatie.

Specifieke doelgroepen 2021	Maastricht	Eijsden
Urgentie Wmo <i>Mensen Wmo-indicatie kunnen reageren op Wmo-woningen via TiL.</i>	16	0
Maatwerk (opvang/zorg) <i>Verdeling, instroom en begeleiding verloopt via Housing.</i>	24	3
Zeer moeilijk plaatsbaren <i>Dit zijn huurders die al bij ons wonen en een 'Laatste Kans-traject' krijgen.</i>	0	0
Statushouders <i>Worden gehuisvest in samenspraak met de Gemeente (wettelijke taakstelling).</i>	27	4
Totaal	67	7

Studentenhuysvesting

We hebben een apart rayon opgericht waarin alle studenteneenheden zijn ondergebracht. Dit betekent voor de student één loket waar hij alles (digitaal) kan regelen. Zo kunnen we de student optimaler en sneller bedienen. Studenten hebben ons aangegeven dat digitalisering het motto is. We hebben daarom de volgende projecten opgepakt:

- Digitale informatieborden in de complexen.
- Wasmachines in diverse complexen die via een app te reserveren zijn.
- Internet in alle studentencomplexen via één provider en geen losse kabels die een onveilige situatie creëren.
- Digitale woningtoegang via de smartphone. Sleutels zijn niet meer nodig.
- Uniformiteit bij de drie corporaties voor aanbod, contractvorm en dienstenportaal.
- Dienstenpakket voor buitenlandse studenten voor casco verhuur en gemeubileerde of gestoffeerde woonruimte.
- Afvalverwerking in het complex voor schonere ruimten.
- Samenwerking met gemeente om het aantal zwerf fietsen in de stad te verminderen.
- Keurmerk 'prettig wonen' initialiseren in de studentencomplexen voor een prettige en veilige leefomgeving.

We hebben een wereldwijd bereik richting studenten die via een direct bookingsysteem kamers en studio's accepteren. Hierdoor bleef de leegstand zeer laag. De vraag naar studentenkamers blijft hoog. Ieder jaar is er een structureel tekort van 400 tot 600 eenheden. Daarom onderzoeken we samen met Universiteit Maastricht, Maasvallei en Woonpunt andere manieren zoals home sharing en onderhuur bij exchange studenten. Ten slotte ondersteunen we ideeën van studenten om hun huisvesting te verbeteren.

Woningtoewijzing

Onderstaande verhuringen zijn via Thuis in Limburg (TiL) bemiddeld:

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Toewijzingen Aanbodmodel	206	25
Toewijzingen Bemiddeling	270	16
Toewijzingen Loting	28	0
Totaal aantal toewijzingen	504	41

Thuis in Limburg	Maastricht	Eijsden
Toewijzingen Goedkoop	16	3
Toewijzingen Betaalbaar met huurtoeslag	410	32
Toewijzingen Middelduur	73	6
Duur	5	0
Totaal aantal toewijzingen	504	41

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

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

	Aantal Maastricht	Aantal Eijsden	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	704	42	746
Waarvan DAEB	684	42	726
Waarvan niet-DAEB	20	0	20
Onzelfstandige woongelegenheden	329	0	329
Totaal woongelegenheden	1033	42	1075
Parkeergelegenheden	176	1	177
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	0	2
Overig	11	0	11
Totaal niet-woongelegenheden	189	1	190

Staatsteunregeling	Inkomen	Toewijzingen	% van totaal
Primaire doelgroep	≤€ 40.024	1.021	97%
Middeninkomens	>€ 40.024 ≤€ 44.655	12	1%
Vrije toewijzing*	>€ 44.655	19	2%
Totaal toewijzingen		1.052	100%

* Toewijzing met voorrang urgenten.

Toewijzingseis geldt niet voor huishoudens met intensieve zorgvraag en inkomen >€ 44.024

Toewijzingen woongelegenheden

	Geregistreerd type huishouden (incl kinderen)	Leeftijdscategorie (oudste bewoners)	Grens						Totale portefeuille
			<basis-huur	≤442,46	>442,46 en ≤633,25	>442,46 en ≤678,66	>633,25 en ≤752,33	>678,66 en ≤752,33	
Eenpersoons		<AOW-grens	5	313	303		55		676
		>AOW-grens		2	57		5		64
Tweepersoons		<AOW-grens		4	70		23		97
		>AOW-grens		1	12		8		21
Drie- en meerpersoons		<AOW-grens				72		18	90
		>AOW-grens				1			1
Totaal woongelegenheden*			5	320	442	73	91	18	949

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

- Indirecte verhuringen o.b.v. WLZ-verklaring
- Toewijzingen van woningen met een huur boven de liberaliseringsgrens

Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en doelgroepwoningen

MOG zetten we in voor de ontmoeting en ontplooiing in wijken en buurten. Het vastgoed moet passen in de wijkvisie en bijdragen aan de waardeontwikkeling. We hebben in dit kader de volgende initiatieven genomen:

- In het Sint Servaasbolwerk, een groot seniorencomplex, is een ruimte verhuurd aan Envida. Deze wordt ingezet voor ontmoetingen en activiteiten voor de bewoners. Envida gebruikt de ruimte daarnaast als kantoor voor de wijkzorg. Door de korte lijnen tussen zorg, wonen en welzijn komt de ontmoeting tussen professionals en bewoners en adequaat handelen spontaan tot stand.
- De voortuin bij Quiet Community is samen met leden en vrijwilligers van Quiet opgeknapt. De tuin is toegankelijker gemaakt waardoor deze als terras gebruikt kan worden tijdens de inloopuren.
- Met Pasen zijn bewoners van seniorencomplex Heugemerveld verrast door kinderen van Montessori BS de Poort. Zij brachten samen met vrijwilligers van Heugemerveldse verenigingen beschilderde paaseieren deur aan deur. Wij hebben voor deze actie bewoners aangedragen en een financiële bijdrage geleverd voor de eieren en materialen.

In Heer zetten de Vrienden van Kloostertuin Opveld het bosperceel verder op de kaart. Ze organiseerden DOE-dagen om samen met de buurt in het bosperceel te werken. Ook vierden ze Boomplantdag, Burendag, Struinen in de Tuinen en organiseerden ze een activiteit voor buurtkinderen om samen met IVN een bijenhotel in elkaar te knutselen. Wij voeren regelmatig overleg met de Vrienden van Kloostertuin Opveld over het bosperceel en ondersteunen hun activiteiten.

Om samen veilig op pad te gaan schonken we 25 veiligheidshesjes aan de kinderen van BS de Letterdoes. Als tegenprestatie gaven de kinderen ons tips om de wijk nog leuker en veiliger te maken.

- In Blauworp slopen we 138 woningen en bouwen we er even zoveel terug. In één van de nieuwe blokken is rekening gehouden met een maatschappelijke ruimte. Deze kan bijvoorbeeld ingezet worden voor sociale ontmoeting, welzijn en zorg of bewonerskrachten. We zijn met Trajekt en andere zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over de invulling van deze ruimte die in 2022 wordt opgeleverd.

Doelgroepwoningen

In deze woningen huisvesten we bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld zorgbehoevende senioren, GGZ, VG en MO. Onze portefeuille bestaat uit:

- 72 zorgwoningen.
- 2 zorgcomplexen met 204 zorgplaatsen voor ouderen.
- 11 begeleid wonen complexen voor 120 cliënten van diverse zorgpartijen.
- 1 opvangcentrum voor de opvang van uitgeprocedeerde asielzoekers.
- 1 opvangcentrum voor de opvang en begeleiding van ex-gedetineerden.

Lenculenhof

Met Envida is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor Lenculenhof. Dit is een mijlpaal in onze samenwerking waarbij we wonen en zorg steeds meer samenbrengen. Lenculenhof is in transitie van verzorgingshuis naar verpleeghuis. Dagbesteding, eten & drinken en kleinschaligheid staan centraal. De bewoners hebben een eigen woonruimte en krijgen ondersteuning die nodig is om zoveel mogelijk zijn of haar eigen leven te leiden.

Exodus

We hebben aan deze organisatie twee maatschappelijke panden aangeboden voor begeleiding bij wonen, financiën en dagbesteding.

Levanto

In Caberg Zuid Oost worden onder andere twee blokken nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Eén blok met 26 appartementen wordt verhuurd aan Levanto, met wie we intensiever samenwerken. Zowel voor burgers die (langdurig) beschermd wonen vanuit de WLZ als vanuit de WMO bestaat er een grote behoefte aan individuele studio's en/of appartementen. Momenteel woont in Maastricht nog zo'n 70% van deze burgers in verouderde groepswoningen met gedeeld sanitair. We hebben drie beschikbare zelfstandige (maatschappelijke) panden volgens de verdeelsleutel van de drie Maastrichtse corporaties aangeboden aan Impuls. Het gaat om bewoners die uitstromen uit de vrouwenopvang. Levanto helpt hen om zelfstandig te wonen.

't Pieterke Eijsden

Met Stichting WonenPlus hebben we afspraken gemaakt om deze locatie uit te breiden met drie aaneengeschakelde units. Dit geeft de Stichting extra efficiency in verband met de 24-uurs zorg. Voor ons geeft dit zekerheid in de vorm van een langdurig huurcontract.

Samenwerking met de zorg

De zorgbehoefte blijft toenemen door de groei van het aantal senioren. Het langer thuis wonen vraagt om samenwerking met zorgpartijen, gemeente en welzijnsorganisaties. Zo werken we aan digitale woningtoegang waarbij de zorg via een app woningen van cliënten kan betreden. Sleutelkluisjes zijn daarmee verleden tijd en het verhoogt het veiligheidsgevoel. Doordat er minder sleutels in omloop zijn kan er betere controle en beheer plaatsvinden.

Ook starten we met een pilot bij een complex van zorgwoningen om een informatieve en interactieve spiegel in te zetten. Deze wisselt informatie uit van de klant naar Servatius en vice versa. Dit geeft orde en netheid in het complex.

Samen met frontoffice onderzoeken we of we de klantreis kunnen optimaliseren door een webcam-functie. Het contact tussen de frontoffice en onze klanten wordt nog tastbaarder doordat ze elkaar letterlijk ontmoeten. Zo wordt persoonlijk contact gelegd, maatwerk gewaarborgd en wordt een duidelijke communicatiestroom gecreëerd.

Parkeren

De leegstand van de parkeerportefeuille is met 35% teruggedrongen. Dit hebben we gerealiseerd door de parkeerportefeuille actiever te promoten via bijvoorbeeld TiL, flyers, snelle reactie op huurdersvragen en e-mails richting bedrijven.

Om de huidige leegstand van zo'n 115 eenheden nog verder te reduceren én de inkomsten te verhogen vinden diverse onderzoeken plaats. We kijken daarbij bijvoorbeeld naar automatische kentekenherkenning, multi-verhuur parkeerplekken (gekoppeld aan een parkeerapp), laadvoorzieningen voor e-cars, flexibele parkeerbeugels en betere marketing.

Betaalbaarheid

Ons huidige huurbeleid kent de volgende verdeling over de huurklassen: 80% van de sociale huurwoningen heeft een streefhuur $\leq 2e$ aftoppingsgrens en 20% tussen de 2e aftoppings- en de liberalisatiegrens.

We hebben een notitie geschreven over ons toekomstige huurbeleid op basis van het gemeentelijk woningbehoefteonderzoek in Maastricht en een interne analyse. Onder de huidige omstandigheden, zoals de investeringscapaciteit en verhuurderheffing, kunnen we niet volledig in de behoefte voorzien. Ook hebben we te maken met ontwikkelingen zoals de verduurzamingsopgave. Deze heeft een reductie van de energielasten van onze bewoners en energiearmoede door de stijgende energieprijzen tot gevolg. Dit alles is aanleiding om te kiezen voor een woonlastenbenadering.

Huurdersverenigingen hebben ook herhaaldelijk aangegeven afspraken te willen maken op basis van woonlasten. Op dit moment ontbreekt hiervoor een wettelijk kader. Dat gaat namelijk uit van huurlasten. In 2022 wordt er een verkenning gedaan op het principe van woonlasten.

Als gevolg van een ministerieel besluit heeft er in 2021 geen huurverhoging plaatsgevonden voor huurders van een sociale huurwoning. Dit betekent

dat er ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging is doorgevoerd. Alleen huurders van een niet-DAEB woning, parkeerplaats, bedrijfs- of maatschappelijk onroerend goed kregen een huurverhoging op basis van contractuele afspraken. Deze ligt in lijn met het inflatiepercentage.

In 2021 was de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen van kracht. Deze wet betekent dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen én een huurprijs boven de aftoppingsgrens eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de aftoppingsgrens. We hebben deze huishoudens voor 1 april een voorstel tot huurverlaging gedaan. Op basis van de gegevens van de belastingdienst hebben 934 huishoudens zo'n voorstel ontvangen. Huishoudens van wie het inkomen is gedaald, konden tot en met 31 december zelf een verzoek indienen voor huurverlaging.

Ontruimingen

Op 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening gewijzigd. Sindsdien is vroegsignalering als taak verankerd in de wet. In combinatie met een goede samenwerking met zorginstellingen en een klantgerichte aanpak van de afdeling huurincasso heeft dit geleid tot een laag aantal ontruimingen.

 **3x**
Huurachterstand

 **9x**
Henep

 **0x**
Overlast

Kwaliteit

We hebben nieuwe stappen gezet in het verbeteren van onze woningen en de huurderstevredenheid. Zo zijn we gestart met keuzemogelijkheden voor de badkamer, keuken en toilet (BKT's). Ook hebben we voorbereidingen getroffen om BKT's planmatig te vervangen vanaf 2022. We hebben onze onderhoudscontracten geanalyseerd en nieuwe afspraken gemaakt. Het doel hiervan is een verbeterde kwaliteit en service voor onze huurders.

We zijn gestart met een nieuwe manier van conditiemetingen. Hierdoor hebben we meer grip op planmatig onderhoud met als doel een completere onderhoudsbegroting. En uiteindelijk om zo klachten en reparatieverzoeken te voorkomen. Door hele, veilige en duurzame woningen aan te bieden, verhogen we de klanttevredenheid en verlagen we de woonlasten.

Om de kwaliteit van ons woningbezit op peil te houden, voeren we onderhoud uit. Dit wordt uitgevoerd door eigen vakmensen of door aannemers die we hebben gekozen op basis van selectiecriteria volgens ons inkoopbeleid.

Veilig & Gezond Wonen

We 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. We doen geen concessies. In diverse beleidskaders is vastgelegd hoe we omgaan met asbest, brandveiligheid, constructieve veiligheid, open verbrandingstoestellen, legionella, APK van de woning, politiekeurmerk, binnenklimaat en lift- en bliksembeveiligingsinstallaties. We hebben afgelopen jaar 526 woningen bezocht voor een APK.

Energie-Index	Label	Ultimo 2021
EI $\leq 0,6$	A++	2%
$0,6 < EI \leq 0,8$	A+	2%
$0,8 < EI \leq 1,2$	A	21%
$1,2 < EI \leq 1,4$	B	13%
$1,4 < EI \leq 1,8$	C	31%
$1,8 < EI \leq 2,1$	D	14%
$2,1 < EI \leq 2,4$	E	9%
$2,4 < EI \leq 2,7$	F	5%
$EI > 2,7$	G	3%
Gemiddelde energie-index	C	1,56
Minimaal B		38%
Aantal zelfstandige eenheden		9.457



4.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad

Onze doelstelling...

Servatius zet in op een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent passend voor de doelgroep en duurzaam. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. We sluiten bij de ontwikkeling van onze woningportefeuille aan bij de gemeentelijke visie. En we 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 2021 om dit te bereiken?

Toekomstbestendige woningvoorraad

In navolging op het landelijke onderzoek hebben we een regionaal onderzoek 'opgave en middelen' laten uitvoeren door Ortec Finance. De resultaten sluiten in grote lijnen aan op het landelijke beeld. De financiële haalbaarheid van onze opgave staat onder druk.

Deze conclusie is ook doorgedrongen op politiek niveau waardoor de afschaffing van de verhuurderheffing in het regeerakkoord is opgenomen. Met de herintroductie van een minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening krijgt onze sector weer de aandacht die hij verdient. De komende tien jaar moeten voldoende zekerheden gegeneerd worden zodat er bouwstromen op gang komen, gezond gemixte en duurzame wijken ontstaan en de bestaande voorraad aangepast en verduurzaamd kan worden. De wijze waarop deze aanpak wordt uitgewerkt is nog niet bekend. We hebben er daarom voor gekozen om ons geactualiseerde portefeuilleplan in 2021 nog niet af te ronden. Als in 2022 meer duidelijk is over de politieke ambities voor onze branche, nemen we dit mee in ons nieuwe portefeuilleplan.



We staan voor voldoende betaalbare en kwalitatief passende woningen in leefbare wijken voor onze huurders. Nu én later. We richten ons niet alleen op het terugdringen van energiekosten door renovatie en verduurzaming, maar ook op voldoende zorggeschikte woningen voor de vergrijzende doelgroep. En op passende woningen voor kleinere huishoudens. We zorgen ervoor dat woningen ook veiliger en comfortabeler zijn en weer een frisse uitstraling hebben.

We sluiten bij de ontwikkeling van onze woningportefeuille aan bij de gemeentelijke visie en anticiperen op marktontwikkelingen in ons werkgebied. Om dit waar te maken transformeren we ieder jaar ongeveer 370 woningen. Dit betekent rooveren (een combinatie van onderhoud en verduurzaming), verduurzamen, slopen en daarna weer nieuw bouwen en incidenteel verkopen en aankopen van woningen.

Voor 2022-2024 staan veel grote opleveringen gepland in zowel renovatie/verduurzaming als nieuwbouw. Dat betekent dat we dit jaar hiervoor veel hebben voorbereid. Zowel de afdeling vastgoedontwikkeling als verhuur en dagelijks beheer hadden hierdoor een piek in activiteiten. We hebben het fundament gelegd voor een constante transformatiestroom in de komende jaren.

Sloop- nieuwbouw 2021		Sloop		Nieuwbouw		
Opgeleverd						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Kop Balijeweg Limmel	Sociale huur	Eengezinswoning	18			
Widelanken fase 2 Malpertuis	Sociale huur	Eengezinswoning	18			
		Portieketageflat	48			
Subtotaal			84			
Gestart						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Pieterke Eijsden				Intramuraal	Zelfstandige studio	3
Groene loper/ Noordkop Wittevrouwenveld				Sociale huur	Appartement	41
Bauduinstraat Wittevrouwenveld				Sociale huur	Appartement	20
Hoolhoeslocatie Limmel				Sociale huur	Appartement	28
Widelanken/ Crieckenput Malpertuis				Sociale huur	Appartement	80
Mariaberg fase 1				Sociale huur	Appartement	95
Subtotaal						267
In voorbereiding						
	Segment	Type	Aantal	Segment	Type	Aantal
Mariaberg fase 2	Sociale huur	Eengezinswoning	38	Sociale huur	Appartement	42
Askalonstraat Limmel				Sociale huur	Appartement Duplex	38
Kop Balijeweg Limmel				Huurwoning	Appartement	Ca. 20
Widelanken fase 2				Sociale huur	Appartement	35
Caberg Zuid oost				Sociale huur	Appartement	50
Mosa Porselein Wyckerpoort				Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning/ zelfstandige studio	Ca. 170
Il Fiore Heugemerveld				Sociale huur	Appartement	29
Kam/ Driehoek Wittevrouwenveld	Sociale huur	Eengezinswoning	50	Sociale huur	Appartement/ eengezinswoning	50
				Verkoop perceel aan derden		20
Voormalige kluswoningen Tillystraat	Sociale huur	Eengezinswoning	16	Sociale huur	eengezinswoning	16
Subtotaal			104			450*

* exclusief percelen derden

Renovaties 2021		
Opgeleverd		
	Type	Aantal
Opalinestraat Pottenberg	Duplex	18
Serie van 1 Recessenplein Malberg	Eengezinswoning	71
Subtotaal		89
Gestart		
	Type	Aantal
Mariaberg fase 2 renovatie	Eengezinswoning	115
Aan de Dom Heugem	Eengezinswoning	99
Serie van 1 Recessenplein Malberg	Eengezinswoning	71
Subtotaal		285
In voorbereiding		
	Type	Aantal
Veliathof Daalhof	Appartement	178
Serie van 1 Recessenplein Malberg	Eengezinswoning	40
Mariaberg fase 3 renovatie	Eengezinswoning	54
Blancaartstraat caberg	Eengezinswoning	60
St. Teunistraat Boschstratkwartier	Appartement	23
Andere wanden Old Hickoryplein Wyckerpoort	Appartement	173
Coppe-/ Bavestraat Malpertuis	Eengezinswoning	45
Celadonstraat Pottenberg	Eengezinswoning	164
Subtotaal		737
Aankoop 2021		
Niet van toepassing		
Verkoop 2021		
	Type	Aantal
Kriekenstraat 6	eengezinswoning	1
Graaf van Bronckhorst 14	eengezinswoning	1
Proosdijweg 71	eengezinswoning	1
Tillystraat 2	eengezinswoning	1
Subtotaal		4

Verduurzaming

Het verduurzamingstempo lag op een hoog niveau. Maar liefst zeven verduurzamingsprojecten voor 900 bestaande woningen en zeven nieuwbouwprojecten voor 243 woningen waren in uitvoering of in voorbereiding. Daarnaast zijn de eerste projecten gestart vanuit de Kraamkamers, een samenwerking tussen de acht grootste corporaties van Limburg en de Provincie.

De Kraamkamers hebben als doel het versnellen van de verduurzaming van woningen door:

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

We werken in werkgroepen aan de volgende vier thema's:

1. collectief opdrachtgeverschap
2. warmtenetten en micro-warmtenetten
3. ontwikkelen aanpak en verduurzamingsmodules voor particulier bezit
4. kennisontwikkeling circulariteit bouwmaterialen en klimaatadaptatie

Er zijn vanuit thema 1, waarvan wij kartrekker zijn, twee samenwerkingsprojecten gestart. In eerste instantie was het plan dat Servatius de komende drie jaar, jaarlijks 100 woningen voorziet van zonnepanelen en bij 50 woningen de schil isoleert (dak, gevel, ramen). Gezien de enorme respons op de zonnepanelen zijn deze aantallen opgehoogd naar méér dan 200 woningen per jaar. Ook bij nieuwbouwprojecten worden inmiddels onder dezelfde inkoopvoorwaarden zonnepanelen geplaatst.

Het isolatieproject, een samenwerking met WonenLimburg en HEEMwonen, verloopt dermate efficiënt dat de aantallen zijn opgehoogd van 50 naar 150 woningen per jaar.

Renovatie in de serie van 1

Het project 'serie van 1' is met succes voortgezet. We maken hierbij geen gebruik meer van de 70% goedkeuringsregel, maar huurders worden verleid om deel te nemen aan de renovatie onder het motto van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Met deze vraaggestuurde aanpak verduurzamen we jaarlijks 50 van de 277 woningen. De huurders die al hebben deelgenomen fungeren als ambassadeurs voor de overige bewoners. Deze werkwijze leidt niet tot hogere bouwkosten, maar wel tot een hogere klanttevredenheid.

Korting verhuurderheffing

We hebben maximaal gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV). Om in aanmerking te komen voor deze regeling moeten we tijdens de verduurzaming minimaal drie labelsprongen en minimaal label B realiseren. Naar verwachting was 2021 de laatste kans om aan deze regeling deel te nemen omdat het nieuwe kabinet de verhuurderheffing waarschijnlijk afbouwt of afschaft. We hebben de afgelopen jaren door deze regeling zes miljoen euro aan subsidies binnengehaald. Hierdoor hebben duizenden huurders geprofiteerd van duurzamere en comfortabelere woningen.

Transitievisie warmte

In december hebben zowel de gemeenteraad van Maastricht als de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de 'transitievisie warmte' vastgesteld. Wij hebben meegewerkt aan deze visie. Hierin is op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt wanneer welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. In 2022 wordt dit tijdspad verder uitgewerkt en vastgelegd in de prestatieafspraken.



5. Financiën

5.1 Financieel beleid

Om onze maatschappelijke taak goed te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk dat Servatius beschikt over een gezonde vermogenspositie en een goed rendement behaalt. Ons exploitatieresultaat moet voldoende zijn om onze investeringen te kunnen financieren. De investeringen in ons bestaand bezit zorgen ervoor dat onze huurwoningen duurzamer worden. De woningen worden qua energielasten zuiniger waardoor ook de betaalbaarheid van ons bezit zoveel als mogelijk zeker wordt gesteld. Het beleid is erop gericht om onze huurinkomsten zoveel als mogelijk in te zetten om de kwaliteit van ons bezit te verbeteren en uiteindelijk te borgen.

Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk om:

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

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

Het financiële beleid van Servatius op langere termijn staat onder druk als gevolg van algemene ontwikkelingen. Dit komt door stijgende overheidsheffingen (ATAD en VPB), strengere regels (passend toewijzen, hogere duurzaamheidseisen), stijgende inflatie (en daarmee ook hogere kosten) alsmede een beperkte marktcapaciteit voor nieuwbouw, renovatie/ verduurzaming en onderhoud van onze woningen, waardoor het gat tussen onze ambitie en de financiële mogelijkheden stijgt. Het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 op het financieel beleid is nog niet duidelijk. Dit omdat onduidelijk is of het tarief op de verhuurderheffing op nul wordt gezet of dat de wet wordt ingetrokken, maar dat hier prestatieafspraken tegenover staan. In het tweede kwartaal 2022 verwachten wij hier meer duidelijkheid over te krijgen. Hiernaast toetst Servatius regelmatig haar beleid en stelt waar nodig bij.

5.2 Resultaten

Servatius heeft in 2021 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 31,5 miljoen ten opzichte van € 29,7 miljoen in 2020. Dit hoger nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 1,8 miljoen wordt in paragraaf 5.3 nader toegelicht.

Servatius heeft haar bezit in exploitatie 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 € 179,5 miljoen (2020 : € 146,4 miljoen), en is ten gunste van het resultaat gebracht. In 2021 is voor € 24,5 miljoen (2020 : € 16,9 miljoen) afgewaardeerd op vastgoed in ontwikkeling (renovatie- en nieuwbouwprojecten), als gevolg van een hogere kostprijs dan de toename in de marktwaarde bij oplevering.

Gebeurtenissen na balansdatum

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



5.3 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening (geconsolideerd) (alle bedragen X € 1.000,-)	2021	2020
Huuropbrengsten (1)	69.380	68.032
Opbrengsten servicecontracten	3.001	2.851
Lasten servicecontracten	-3.080	-2.997
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.244	-5.756
Lasten onderhoudsactiviteiten (2)	-26.916	-22.258
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit (3)	-5.684	-10.147
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.457	29.725
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.979	4.769
Toegerekende organisatiekosten vastgoedportefeuille	-24	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.708	-2.959
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.247	1.783
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (4)	-31.452	-19.797
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (5)	179.490	146.449
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	49	201
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	148.087	126.853
Opbrengsten overige activiteiten	-	181
Kosten overige activiteiten	-	-276
Netto resultaat overige activiteiten	-	-95
Overige organisatiekosten	-1.736	-1.682
Overige organisatiekosten - Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (6)	-5.549	-
Leefbaarheid	-1.300	-1.173
Bedrijfsresultaat	174.206	155.411
Financiële baten en lasten	-9.258	-10.126
Resultaat voor belastingen	164.948	145.285
Belastingen (7)	-5.428	2.742
Resultaat deelnemingen	-39	41
Resultaat na belastingen	159.481	148.068

De belangrijkste ontwikkelingen in de winst- en verliesrekening van 2021 ten opzichte van 2020 zijn:

1. Toename van de huuropbrengsten van € 1,3 miljoen.
2. Toename van de onderhoudslasten van € 4,7 miljoen. De toename wordt met name veroorzaakt door een aangepast kwaliteitsbeleid, een hoger aantal mutaties, algemene prijsstijgingen en een verwachte fluctuatie inherent aan langjarige onderhoudscycli. Daarnaast is de in 2020 ontstane wachtrij van te vervangen badkamers/toiletten en keukens (BKT's), in 2021 'weggewerkt'.
3. Afname van de overige directe operationele lasten van € 4,4 miljoen, hoofdzakelijk veroorzaakt door een lagere verhuurderheffing. In 2021 is namelijk een hoog bedrag verrekend kunnen worden in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing;
4. Toename overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 11,7 miljoen door enerzijds door een hogere afwaardering van onrendabel deel van investeringen (ORT), als gevolg van veel nieuw aangegane verplichtingen bij projecten in ontwikkeling in 2021, en anderzijds zijn er meer woningen gesloopt in 2021;
5. Toename van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 33 miljoen door aanpassingen van de marktwaarde van ons bezit.
6. Onderdeel van de overige organisatiekosten is de eenmalige Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia. Gezien de hoogte van de bijdrage is dit bedrag apart weergegeven;
7. Toename belastingen met € 8,2 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van de afname latente belastingvorderingen verliescompensatie, verkopen en latentie fiscaal afschrijvingspotentieel, enigszins getemperd door de opgenomen latentie inzake agio Vestia lening. Er is geen vennootschapsbelasting betaald.



5.4 Geconsolideerde balans

Balans (geconsolideerd) (alle bedragen x € 1.000,-)	2021	2020
Activa		
Vaste Activa		
Immateriële vaste activa	26	37
Vastgoedbeleggingen (1)	1.664.816	1.470.367
Materiële vaste activa	1.554	1.734
Financiële vaste activa (2)	12.150	17.642
	1.678.546	1.489.780
Vlottende Activa		
Voorraden	2.326	2.254
Vorderingen (3)	1.182	2.760
Liquide middelen	15.341	17.863
	18.849	22.877
Totaal activa	1.697.395	1.512.657
Passiva		
Groepsvermogen	1.338.656	1.179.175
Voorzieningen (4)	27.090	11.370
Langlopende schulden (5)	300.173	286.490
Kortlopende schulden (6)	31.476	35.622
Totaal passiva	1.697.395	1.512.657

De belangrijkste ontwikkelingen in de balans van 2021 ten opzichte van 2020 zijn:

1. De toename van de waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 194 miljoen) is hoofdzakelijk het gevolg van de verbeteringen van de markt, maar ook door investeringen (renovatie en nieuwbouw), in ons bezit;
2. De afname van de financiële vaste activa (€ 5,5 miljoen) wordt met name veroorzaakt door een daling van de latente belastingvorderingen;
3. De waarde van de vorderingen daalt (€ 1,6 miljoen). In 2020 was hier een eenmalige vordering inzake verkoop van grond onder opgenomen;
4. De voorzieningen stijgen (€ 15,7 miljoen) als gevolg van voorzieningen voor onrendabele investeringen in het vastgoed;
5. De langlopende schulden stijgen met € 13,7 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door reguliere aflossingen (€ 23,3 miljoen) en nieuw opgenomen leningen (€ 28,6 miljoen). Ook is de nieuw aangetrokken lening inzake de leningruil Vestia verwerkt tegen reële waarde, waardoor agio is opgenomen van € 5,5 miljoen;
6. De kortlopende schulden dalen met € 4,1 miljoen en worden voornamelijk veroorzaakt door een daling in de aflossingsverplichting langlopende schulden en lagere overige schulden.

5.5 Verloop eigen vermogen

Eigen vermogen (geconsolideerd) (alle bedragen x € 1.000,-)	2021	2020
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	1.142.448	996.175
Realisatie uit hoofde van verkoop	39	-283
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.277	-2.352
Dotatie boekjaar	172.834	149.002
Overige mutaties	-118	-135
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaande bezig		41
Stand per 31 december	1.308.926	1.142.448
Overige reserves		
Stand per 1 januari	36.727	34.932
Resultaatbestemming boekjaar	159.481	148.068
Mutatie herwaarderingsreserve	-166.478	-146.273
Stand per 31 december	29.730	36.727
Totaal Eigen Vermogen	1.338.656	1.179.175

De belangrijkste ontwikkelingen in het eigen vermogen van 2021 ten opzichte van 2020 zijn: Per 31 december 2021 is in totaal € 1.309 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020 : € 1.142 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en daarom conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde

herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Servatius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB/niet-DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 816 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid Servatius niet kan worden gerealiseerd.

5.6 Liquiditeit en treasury

Langlopende Leningen

Per 31-12-2021 is de gemiddelde rentevoet van de Toegelaten Instelling 2,82% bij een gemiddelde looptijd van 22 jaar.

Derivaten

Per 31-12-2021 heeft Servatius geen derivaten in haar bezit.

Beleggingsactiviteiten

Naast de liquide middelen op de spaarrekeningen heeft Servatius per 31-12-2021 geen beleggingen.

Overzicht ontwikkeling totale leningportefeuille (x €1.000)	
	realisatie
Beginsaldo leningen per 01-01-2021	309.320
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	23.251
Nieuwe leningen	28.571
Eindsaldo leningen per 31-12-2021*	314.641
Toename leningportefeuille*	5.321

*Exclusief 5.549 agio Vestia lening

Financiële ratio's AW WSW

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2021.

Geconsolideerd Ratio AW/WSW	Peildatum 31-12-2021	Norm	Score
Minimum eis			
ICR ratio	2,9	≥1,4	Voldaan
Solvabiliteit	59,3%	≥15%	Voldaan
Maximum eis			
Loan to Value	38,3%	≤85%	Voldaan
Dekkingsratio/ onderpandsratio	27,7%	≤70%	Voldaan

Definitie WSW ratio's:

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

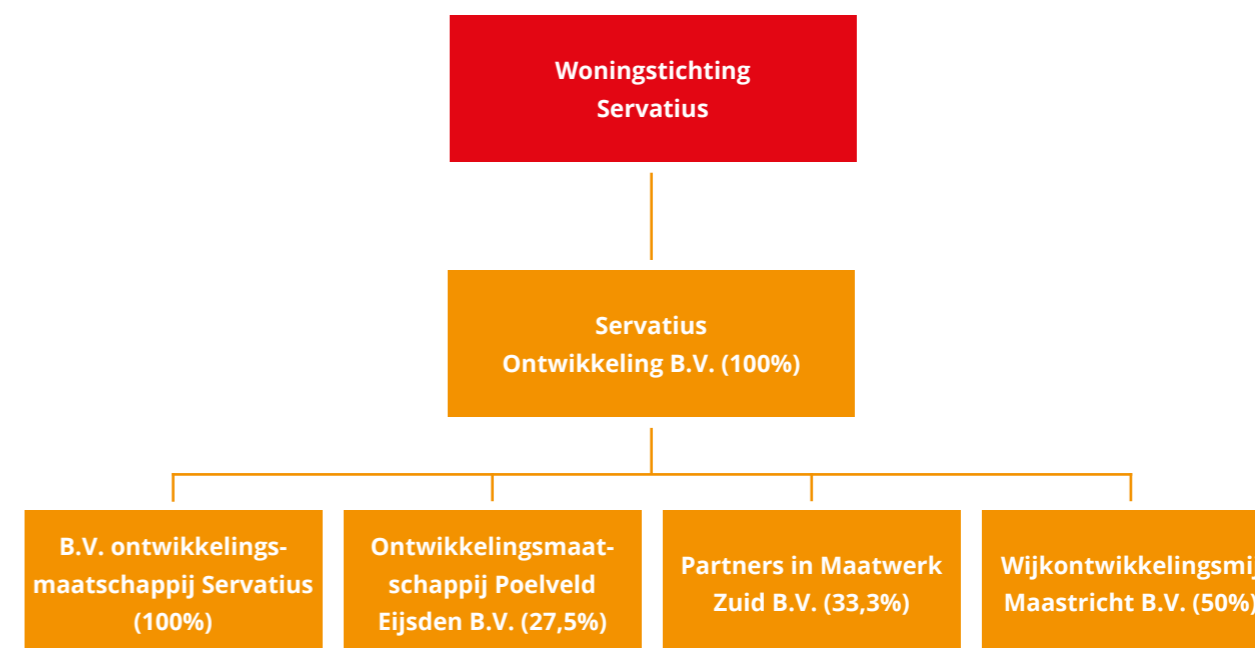
Kasstromen en financieringsbehoefte

In de meerjarenbegroting 2022-2026 is rekening gehouden met een bestendig verdienmodel. Dit betekent dat Servatius met zijn saldo operationele kasstromen (huren -/- operationele uitgaven) aan al haar financieringsverplichtingen (rente) kan voldoen. Daarnaast streeft Servatius er naar om de investeringen in renovatie en verduurzaming van bestaand bezit uit haar operationele kasstromen te bekostigen. Hierdoor houdt Servatius het bezit kwalitatief op orde zonder dat daar additionele financiering voor wordt aangetrokken. Ondanks het vervallen of het tarief op nul stellen van de verhuurderheffing, is het onzeker of we onze volledige ambitie waar kunnen maken. Momenteel hebben we te maken met een aantal onzekerheden. We krijgen te maken met steeds hogere eisen welke aan een verduurzaming worden gesteld, hebben we te maken met extreme prijsstijgingen en is er ook onzekerheid of we de verwachte inkomsten kunnen waarmaken (huurbevrozing, normhuren). Tevens is de vennootschapsbelasting niet komen te vervallen.

Servatius zal naar verwachting ultimo 2022 uitkomen op een geborgd leningvolume van circa € 355 (exclusief agio) miljoen. De door het DAEB aan het niet-DAEB verstrekte interne lening bedraagt per 31-12-2021 € 3,9 miljoen. Daarnaast heeft de niet-DAEB tak in 2021 een lening van € 6 miljoen verstrekt aan de DAEB tak.

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 2021.



- De operationele activiteiten in de verbindingen binnen de groep, zijnde Servatius Ontwikkeling B.V. en B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius, zijn zeer beperkt;
- Een aantal vennootschappen is oorspronkelijk opgericht om risico's te spreiden. Servatius heeft daarbij gebruikgemaakt van een holdingvennootschap (Servatius Ontwikkeling B.V.) en werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius. Het streven is werkmaatschappij B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius in 2022 te ontbinden.
- Servatius neemt in een aantal vennootschappen deel als medeaandeelhouder samen met andere partijen. Hierbij gaat het om:
 1. Wijkontwikkelingsmij Maastricht (WOM) B.V. (ontwikkelen van het herstructureringsgebied Wyckerpoort).
 2. Poelveld Eijsden B.V. (exploiteren van het plangebied Poelveld in Eijsden);
 3. Partners in Maatwerk Zuid B.V. Dit is een samenwerking voor het beheren van woonwagendplaatsen en huurwoningen.

Daarnaast is Servatius verbonden aan de volgende rechtspersoon:

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

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

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

2021 (bedragen in €)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Overige reserves	Aanvullende financiering*	Bedrijfsopbrengsten
Servatius Ontwikkeling B.V.	-9.111.181	-36.064.181	3.598.543	-
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	-23.549.413	-23.567.413	27.550.252	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	253.970	235.970	-	897.310
Wijkontwikkelingsmij Maastricht B.V.	1.565.000	-3.764.892	-	-
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	288.153	270.153	-	538.279

* Tenzij onderstaand nader toegelicht vanuit Woningstichting Servatius

Van de financiering in B.V. Ontwikkelingsmaatschappij is € 14.829.291 vanuit Servatius Ontwikkeling B.V.; € 12.720.961 vanuit Woningstichting Servatius

Servatius Ontwikkeling BV 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 geconsolideerd op basis van de nettovermogenswaarde. Alle andere entiteiten zijn integraal geconsolideerd.

Servatius is lid van de volgende verenigingen:

- Aedes;
- Ons Limburg;
- Limburgse Werkgevers Vereniging.

A photograph of a woman with a bicycle in a garden. She is standing next to a brick building with a white door and a white shelf with plants. The scene is outdoors with greenery and flowers.

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 zij in 2021 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden.

Voorzitter Harry Loozen, blikt terug op 2021:

Covid

Een woord van medeleven gaat uit naar de slachtoffers van covid en hun familieleden. Zij hadden in 2021 een zwaar jaar. Een woord van dank gaat uit naar allen die er ondanks deze pandemie in zijn geslaagd om hun werkzaamheden uit te voeren en een bijdrage te blijven leveren aan de missie van Servatius. Daar waar in de loop van 2020 nog de verwachting was dat covid langzamerhand naar de achtergrond zou bewegen, viel dat in 2021 tegen. Het virus bleef en had een grote impact op de samenleving, de huurders en de medewerkers van Servatius. De impact was zelfs groter dan bij de eerste golf, omdat de vermoeidheid toenam, de veerkracht minder werd, het aantal besmettingen in de directe omgeving opliep en ook de financiële gevolgen zichtbaar werden. Dit heeft direct gevolg gehad voor respectievelijk de leefbaarheid, de aanpak van renovatie en nieuwbouw en de medewerkersmotivatie. Ook het hybride werken heeft in deze bijzondere periode een wissel getrokken op de organisatie.

Organisatieontwikkeling

Het ondernemingsplan 'Thuis als basis. Samen doen' was de leidraad voor de uitvoering. De organisatieontwikkeling is voortgegaan, maar door corona heeft het merendeel van het personeel nog een jaar online moeten werken, wat de ingezette veranderingen niet goede kwam. De organisatieontwikkeling heeft nadrukkelijk de aandacht van de raad van commissarissen gehad. Zo is er expliciet aandacht besteed aan fraudepreventie, privacy management, interne samenwerking tussen afdelingen, het investeringsstatuut, de rapportage van de vertrouwenspersoon en de aanstaande werving van de nieuwe directeur-bestuurder wegens pensionering. Ook heeft één huurderscommissaris als gevolg van het verlopen van de tweede benoemingstermijn eervol haar functie afgeond. Daarvoor zijn (in verband met de aanstaande continuïteit de komende jaren) twee nieuwe commissarissen geworven. De voorzitter van de raad van commissarissen is unaniem herbenoemd.

Themabijeenkomsten

Ondanks covid zijn de themabijeenkomsten onverminderd doorgegaan. In de themasessie in het voorjaar heeft de raad van commissarissen aandacht besteed aan actualisatie van het

huurbeleid, de investeringen in DAEB en niet-DAEB, de aanpak van studentenhuysvesting, de stand van zaken in realisatie van het ondernemingsplan en de lening-conversie van Vestia. In de zomer-thema-sessie zijn de thema's stakeholdermanagement, risicomangement, de uitdagende opgaven op lange termijn, de Aedes-benchmark en de samenwerkingsmogelijkheden met omringende corporaties behandeld. De projectbezoeken zijn als gevolg van covid in 2021 helaas niet doorgegaan.

Prestatieafspraken

De raad van commissarissen heeft met belangstelling de aanloop en realisatie van de prestatieafspraken met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten gevolgd. Meer dan voorheen is daarbij ook aandacht besteed aan het realiseren van woningen, die flexibel kunnen worden ingezet en deels ook goed toegankelijk zijn met rollator c.q. rolstoel (zogenaamde BAT-normen).

Prioriteit één, twee en drie: de klant

Klanttevredenheid is en blijft topprioriteit en hier is verbetering gerealiseerd. Op onderdelen is de klanttevredenheid geklommen naar een 8 en dat is een goede ontwikkeling. De raad van commissarissen heeft actief, en in goede samenwerking, de dialoog gevoerd met de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging. Deze zijn onder andere intensief betrokken bij de werving en selectie van de nieuwe commissarissen.

Processen om de missie van Servatius gestroomlijnd uit te voeren hebben expliciet aandacht gekregen in onder andere de standaard besprekingen in de raad van commissarissenvergadering van de bestuursbrieven van de directeur-bestuurder.

De planning, start van uitvoering, realisatie en evaluatie van zowel renovatie- als nieuwbouwprojecten heeft, ondanks covid, een grote vlucht genomen. Er zijn initiatieven gestart en gerealiseerd in de wijken Pottenberg, Wyckerpoort, Mariaberg, Wittenvrouwenveld, Daalhof, Limmel en Malpertuis. Het gaat zowel om (grote) nieuwbouwprojecten als renovatieprojecten, inclusief verduurzaming. Uit de diverse (tussen-)evaluaties blijkt dat er op verschillende vlakken verbeteringen in gang zijn gezet.

De financiële resultaten ogen uitstekend, maar zijn voornamelijk een gevolg van de waardestijging van het vastgoed. Servatius is goed op weg, met name door verbeterd risicomanagement. Er is nadrukkelijk stilgestaan bij de meerjaren begroting 2021-2025. Doordat de opgaven structureel groter zijn dan de middelen, kan Servatius op termijn geen volledige invulling geven aan haar volkshuisvestings- en verduurzamingsambities. De verhuurderheffing legde groot beslag op de investeringscapaciteit van Servatius en beperkte in haar renovatie- en nieuwbouwambities.

Samenwerking

Intern is gewerkt aan de verdere verbetering van de samenwerking tussen de afdelingen. De raad van commissarissen hecht veel waarde aan een goede samenwerking met ondernemingsraad en huurdersbelangenvereniging. In de gezamenlijke vergaderingen is uitgebreid stilgestaan bij actuele thema's. Met de huurderbelangenvereniging is onder andere gesproken over dreigende energiearmoede, sociale vershraling van de wijken, evenwichtige opbouw van investeringen en evenwichtig huurbeleid. Met de ondernemingsraad is onder andere stilgestaan de ontwikkeling van het hybride werken, de organisatieopbouw, de werkdruk en het functioneren van het nieuwe kantoor. Extern zijn samenwerkingen met externe partijen verbeterd, waaronder gezamenlijke contracten van corporaties met onderhoudsbedrijven, waardoor kwaliteit en service toenemen en de kosten verder kunnen worden beheerst. De samenwerking met de accountant is ook verder ontwikkeld, hetgeen heeft geleid tot een soepel verlopend en tijdig jaarrekeningtraject. De samenwerking binnen de raad van commissarissen is onverminderd goed en de nieuwe leden passen goed in team. Ook dit jaar heeft de raad van commissarissen voortdurend kritisch naar zichzelf gekeken door per vergadering de gang van zaken expliciet te evalueren en ook weer een zelfevaluatie uit te voeren.

Het paradepaardje van Servatius, namelijk de samenwerking in de wijken met de bewonersgroepen en bewonerskrachten, heeft zich verder ontwikkeld. Servatius zet op dit punt de landelijke benchmark en het is goed om te zien dat in bepaalde wijken Servatius stappen terug kan maken, omdat de bewoners het zelf meer en meer oppakken en overnemen.

Risicomanagement

Zowel de werkorganisatie als de raad van commissarissen en de accountant hebben bijzondere aandacht besteed aan risicomanagement, fraudepreventie en cybersecurity. Dit in navolging van de ingezette aandacht in 2020. Het is goed om te zien dat punten effectief worden opgepakt en blijvend aandacht krijgen.

Aandachtspunten

Belangrijke doelen van Servatius in 2022 zijn de continuïteit en verankering van de verbeteringen, het over de gehele breedte en blijven verbeteren van de klantentevredenheid. Ook blijft het doel om door slimmer te werken een verdere verlaging van de bedrijfslasten te realiseren. De volkshuisvestelijke opgave vergt aandacht, met name in combinatie met leefbaarheid en bewonersparticipatie.

Toekomst

2022 wordt een spannend jaar met grote ontwikkelingen. De definitieve gevolgen van covid zullen zich aftekenen. De stijgende energieprijzen en het toenemend personeelstekort zullen extra druk meebrengen. Er zal een nieuwe directeur-bestuurder worden geworven en aangesteld, die het ingeslagen pad moet voortzetten en de organisatieontwikkeling een nieuwe impuls moet gaan geven. In het licht van de onverminderde ambitie van Servatius om de komende decennia goede, betaalbare en beschikbare huisvesting te blijven bieden in de regio Maastricht, zal dat van alle partijen aandacht en inspanning vergen.

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.

6.1.1 Diverse rollen

De raad bekleedt diverse rollen. Zij houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Servatius (toezichthouder). Daarnaast adviseert de raad de bestuurder gevraagd en ongevraagd (klankbordfunctie) en vervult zij de werkgeversrol richting de bestuurder. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarrekening en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Servatius elke vier jaar laat uitvoeren.

6.1.2 Visie & kaders

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

Toezichtvisie

De toezichtvisie geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De toezichtvisie sluit aan bij de principes van de Governancecode woningcorporaties. In de eerste helft van 2022 werkt de raad, tijdens een bijeenkomst met de bestuurder, de toezichtvisie verder uit.

Extern toezichtkader

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

Toezichtkader

In het toezichtkader (2019) heeft de raad uitgewerkt hoe de toezichtvisie in de praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Servatius, en omvat het geheel van spelregels dat de RvC bij het uitoefenen van haar taken volgt. Het kader bestaat uit een externe component (geheel aan wetten en regels) en een interne component (aanvullende regels voor en vanuit de organisatie). Hierna is het toezichtkader weergegeven:

Intern toezichtkader	
✓ Statuten van Servatius	✓ Klachtenreglement
✓ Reglement Raad van Commissarissen, procuratiereglement en het bestuursreglement dat verdere uitwerking geeft aan wat is bepaald in de statuten	✓ Reglement Financieel Beleid en Beheer
✓ Profielschets Raad van Commissarissen	✓ Treasurystatuut
✓ Reglement auditcommissie, remuneratiecommissie en vastgoedcommissie	✓ Verbindingenstatuut
✓ Ondernemingsplan	✓ Investeringsstatuut en -beleid (inclusief fase-documenten)
✓ Portefeuilleplan	✓ Inkoopbeleid
✓ Samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisatie Servaassleutel	✓ Meerjarenbegroting
✓ Klokkenluiderregeling	✓ Risicoregister
✓ Integriteits- en gedragscode	✓ Managementletters en accountantsverslagen
	✓ Huurbeleid
	✓ Sociaal beleid
	✓ Doelgroepenbeleid

Toetsingskader

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

6.1.3 Commissies

De RvC kent een remuneratiecommissie, een vastgoedcommissie en een auditcommissie. Deze commissies zijn ingesteld om de besluitvorming voor de RvC voor te bereiden en de RvC te adviseren. Om de besluitvorming te optimaliseren en het resultaat van de RvC-vergaderingen te vergroten is in 2021 de agendacommissie nieuw leven ingeblazen. De agendacommissie bepaalt, in afstemming met de bestuurder en de bestuurssecretaris, de agenda van de RvC-vergaderingen.

Remuneratiecommissie adviseert de raad over voorstellen voor:

- 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 voor:

- 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 voor 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:

- 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;
- de voordracht tot benoeming van de externe accountant;
- de 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 voor akkoord voorleggen van deze documenten aan de raad;
- het (samen met de externe accountant) adviseren van het bestuur bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van externe accountants.

6.1.4 Governancecode & Governance

Governancecode

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

Governance

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

6.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

6.2.1 Toezicht op de strategie

De maatschappelijke doelen van Servatius worden in samenspraak met bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden gesteld. De RvC heeft een toezichthoudende rol en toetst bij de directeur-bestuurder of de afspraken binnen de vastgestelde strategische kaders plaatsvinden. De RvC bewaakt de voortgang van onder andere de uitvoering van het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

RvC-agenda 2021

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

Governance

- Risicomanagement & fraude
- Stakeholdermanagement
- Diverse managementrapportages
- Diversen AW en WSW (verbindingenonderzoek, toekenning borgingsruimte)
- Strategisch programma WSW
- Governance verslag 2020
- Governance agenda 2021
- Diverse bestuursbrieven: hierin deelt de bestuurder onderwerpen die niet op de agenda staan maar hem wel bezighouden. Deze brieven vormen de onderlegger voor het goede gesprek.

- Herbenoeming RvC-voorzitter Harry Loozen
- Benoeming nieuw RvC-lid Kim Lindelauf
- Benoeming nieuw RvC-lid Cecile Stallenberg
- Werving & selectie nieuw RvC-lid
- Planning werving & selectie nieuwe bestuurder
- Bezoldiging 2021 RvC-leden
- Bezoldiging 2021 bestuurder
- Evaluatie & herzien contract PwC
- Jaarverslag vertrouwenspersoon 2020
- Privacymanagement
- Investeringsstatuut en -beleid
- Deelname leningruil Vestia
- Ter beschikking stellen gelden niet-DAEB TI aan DAEB TI
- Marktanalyse en adviezen inkoop nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en onderhoud
- WOM oprichting nieuwe vennootschap – overdracht grond Mosa Porselein
- WOM/MOSA verliesvermindering

Maatschappelijk presteren

- Tussentijdse evaluatie ondernemingsplan 2018-2022 & vaststellen speerpunten 2021 e.v.
- Resultaten Aedesbenchmark 2021
- Intentieovereenkomst samenwerking studentenhuusvesting/optimalisatie/herinrichting beheer studentenwoningen
- Huuraanpassing 2021
- Evaluatie prestatieafspraken 2020 Maastricht
- Bod prestatieafspraken 2022 e.v. Maastricht en Eijsden-Margraten
- Prestatieafspraken 2022 e.v. gemeente Maastricht en gemeente Eijsden-Margraten
- Actualisatie huurbeleid
- Heroverwegen niet-DAEB - niet Doen
- Opgaven en middelen Maastricht

Vastgoed

- Ontwikkeling gebied 'Kam + Driehoek', Wittevrouwenveld, Maastricht
- Ontwikkeling & uitvoering omgeving Celadon, Maastricht
- Ontwikkeling gebied 'Kop Balijeweg', Limmel, Maastricht
- Ontwikkeling gebied Widelanken fase 2, Malpertuis, Maastricht
- Initiatieffase/ haalbaarheid herontwikkeling gebied Mosa Porselein, Wyckerpoort, Maastricht
- Uitvoering herontwikkeling Blauwe Loper, Mariaberg, Maastricht
- Uitvoering verduurzaming en renovatie (collectieve inkoop C8) complexen Aan de Dom en Coppe-/ Bavestraat, Maastricht
- Evaluatie nieuwbouw Tillystraat, Wittevrouwenveld, Maastricht
- Evaluatie renovatie & verduurzaming Opalinestraat, Pottenberg
- Leerpunten (rode draad) evaluaties verduurzamingsprojecten
- Evaluatie pilot Resultaatgericht Samenwerken schildercontracten 2018-2020
- Generieke notitie start ontwikkeling renovatie- en verduurzamingsprojecten 2022-2026

Financiën

- Jaarverslag en jaarrekeningen 2020
- Accountantsverslag 2020
- Controleverklaring 2020 PwC
- Controleplan 2021
- Opvolging aanbevelingen managementletter/ accountantsverslagen
- Managementletter 2021
- Meerjarenbegroting 2022-2026
- Rapportage internal auditor

Stakeholdersdialoog

De RvC heeft geregeld contact met het management, de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad. Gesprekken met andere belanghebbenden hebben door covid slechts beperkt (digitaal) plaatsgevonden.

Overleg met Servaassleutel

De directeur-bestuurder heeft de RvC meerdere keren geïnformeerd over de doorontwikkeling van huurdersvereniging Servaassleutel. Tijdens het jaarlijks overleg tussen de huurdersvereniging en de RvC is de bezetting en ontwikkeling van het bestuur ook onderwerp van gesprek geweest. Het bestuur is steeds meer op orde en de taken worden evenredig verdeeld.

Een afvaardiging van de RvC is aangesloten bij de ledenraadvergaderingen.

Daarnaast zijn o.a. de volgende thema's onderwerp van gesprek geweest:

- Rolverdeling bestuursleden
- Aanwas ledenraad
- Actualiseren samenwerkingsovereenkomst
- Energiearmoede
- Evaluatie woonruimteverdeling Maastricht

Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft twee keer overleg gevoerd met de ondernemingsraad.

Met de OR zijn o.a. de volgende punten in een prettige sfeer besproken:

- Hybride werken
- Ambities versus werkdruk
- Optimalisatie van de Rayonteam
- Procedure opvolging huidige bestuurder/rol ondernemingsraad
- Voortgang optimalisatie studentenhuisvesting
- Prijsstijging van materialen die gebruikt worden voor woningonderhoud

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. De raad heeft, om verliesverdamping te voorkomen, de oprichting van een nieuwe vennootschap binnen de structuur van de WOM goedgekeurd. Verder hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de structuur van verbindingen of het toezicht hierop.

6.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Begroting

In december heeft de RvC de begroting 2022-2026 goedgekeurd. Servatius heeft de eerstkomende jaren voldoende financiële ruimte om te voldoen aan haar maatschappelijke opgaven zoals het renoveren, verduurzamen en bouwen van betaalbare huurwoningen. De opgave (ambitie) en beschikbare middelen zijn op de (middel)lange termijn echter niet in balans. Er is sprake van een dilemma tussen de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van huurwoningen. Nieuw is het inflatievolgend huurbeleid (in plaats van inflatie + 1%). Er wordt de komende jaren meer geld vrijgemaakt voor onderhoud. Ook met de renovatie- en verduurzamingsprojecten raken we aardig op stoom. Dit vraagt de komende jaren om een uitbreiding van het leningvolume. De kern van het probleem betreft de ontwikkeling van de kasstromen. De uitgaven als gevolg van onderhoud, renovaties, verduurzaming, herstructureringen (sloop/nieuwbouw) en de fiscale lasten (verhuurderheffing, vennootschapsbelasting/ ATAD) stijgen veel harder dan de huuropbrengsten.

Dit geldt voor de gehele corporatiesector. De raad blijft de ontwikkelingen rondom Opgaven & Middelen met aandacht volgen.

Periode-rapportages

De RvC heeft onder andere aan de hand van drie perioderapportages toezicht gehouden op de realisatie van de begroting van 2021. In deze rapportages wordt ook de voortgang van de strategische, tactische en operationele doelstellingen omschreven, zowel op financieel als niet-financieel vlak.

Zo heeft de RvC o.a. vragen gesteld over het ziekteverzuim, de huurachterstand, de klanttevredenheid, de impact van covid voor Servatius, het stakeholdermanagement, cybercrime, nieuwe IT-toepassingen en de tijdelijke verruiming van de formatie.

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

Auditcommissie

De auditcommissie is een adviescommissie voor de RvC. De commissie bestond uit Peter Sampers (voorzitter) en Lettie van Atteveld.

De commissie wordt bijgestaan door de internal auditor. De directeur-bestuurder, de directeur financiën en de accountant (op afroep) waren aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten en onderwerpen te bespreken. De commissie is drie keer bij elkaar geweest. De onderwerpen die door de commissie zijn besproken staan vermeld onder het kopje 'Financiën' in paragraaf 6.2.1. Over deze onderwerpen heeft de commissie een advies uitgebracht aan de RvC.

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

6.2.3 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Servatius zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Hierbij staat de opgave centraal om voldoende betaalbare en beschikbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke verandering van het huidige bezit nodig is. De RvC houdt toezicht op die transformatie. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen het financiële en maatschappelijke rendement.

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

Vastgoedcommissie

Vastgoed gerelateerde onderwerpen worden voorbereid in de vastgoedcommissie. De vastgoedcommissie geeft advies aan de RvC. In de periode tot september bestond de commissie uit Tanya van Dijk (voorzitter) en Harry Saleminck. Na het aftreden van Tanya van Dijk (12 september 2021) is Kim Lindelauf lid geworden van de vastgoedcommissie en heeft Harry Saleminck de rol van voorzitter op zich genomen. De commissie is vier keer bij elkaar geweest. De commissie heeft advies uitgebracht over de onderwerpen die in paragraaf 6.2.1. onder het kopje Vastgoed (projecten en beleid) staan vermeld.



6.2.4 Toezicht op risicobeheersing

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

Het risicomanagement van Servatius is ingericht langs drie pijlers:

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

Risicomanagement is een vast onderdeel op de agenda's van de RvC en het MT. De RvC beoordeelt de door de organisatie benoemde risico's, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. De raad geeft invulling aan haar toezicht op risicobeheersing door onder andere gesprekken te voeren met en kennis te nemen van documenten van de internal auditor en de (externe) accountant. Ook in de periodieke rapportages, die drie keer per jaar met de raad worden besproken, worden de strategische risico's beschreven en is een risicoparagraaf opgenomen.

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

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

Bijzonderheden 2021

In een themasessie heeft de RvC gesproken met de riskmanager. Tijdens dit overleg is:

- Een terugkoppeling gegeven op de periodieke gesprekken tussen de risicomanager en de riskboard-leden (MT-leden).
- Het geactualiseerde risicoregister toegelicht, met daarin een overzicht van de risico's die de doelstellingen uit het ondernemingsplan kunnen bedreigen.
- Gesproken over de besturingsfilosofie van Servatius in relatie tot risicobereidheid en procuratie.

De RvC is gevraagd naar mogelijk aanvullende risico's. Daarbij zijn o.a. de volgende zaken genoemd:

- Gevolgen van de huurverlaging (2021), de verhuurderheffing en de bevindingen 'Opgaven en Middelen' op termijn in relatie tot de ambities van Servatius.
- IT als struikelblok, wegebben van kennis bij vertrek van medewerkers en onvoldoende inzet op innovatie. Ook de onzekerheid over de demografische ontwikkeling (krimp?) wordt als een risico gezien. Ligt leegstand in het verschiet?

6.2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Servatius deed een beroep op PwC voor onder andere de controle van de jaarrekening en de dVi. De RvC had drie keer overleg met de externe accountant. Er werd overleg gevoerd over onder andere het accountantsverslag, de managementletter, de jaarrekening, het jaarverslag en het controleplan.

6.3 Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

De RvC heeft met een brede afvaardiging van de organisatie gesproken over:

- Actualisatie huurbeleid
- Heroverwegen niet-DAEB - niet Doen
- Optimalisatie/herinrichting beheer studentenwoningen
- Evaluatie ondernemingsplan
- Stakeholdermanagement
- Risicomanagement
- Opgaven en middelen Maastricht
- Aedes Benchmark
- Duivelse dilemma's

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

6.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De raad dient die zo uit te voeren dat Servatius altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn competenties volledig ten dienste van Servatius kan inzetten en de raad zelf zijn toezichtrol kan vervullen. Hiertoe heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. De eerste helft van 2021 bestond de remuneratiecommissie uit Harry Salemink (voorzitter), Harry Loozen en Peter Sampers (beide lid). Vanaf juli 2021 bestond de remuneratiecommissie uit twee leden, namelijk Lettie van Atteveld als voorzitter en Harry Loozen als lid.

De commissie wordt ondersteund door de bestuurssecretaris Susan Cortenraad. Deze adviescommissie van de RvC voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en is belast met het bezoldigingsbeleid.

6.4.1 Remuneratiecommissie

Werkgeversrol

Eén van de taken is het adviseren van de RvC over de werkgeversrol (het beoordelen en honoreren van de directeur-bestuurder). In februari heeft het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de resultaten over het jaar 2020 besproken in relatie tot de gemaakte afspraken. Tevens zijn nieuwe bestuurlijke resultaten benoemd voor het jaar 2021.

Deze betreffen onder andere:

- Bedrijfskosten terugbrengen tot het gemiddelde landelijk niveau.
- Score huurdersoordeel (Aedesbenchmark) verder verbeteren naar een 8.
- Financiële resultaten en KPI's conform afspraken in het jaarplan en het meerjarenbeleid.
- Implementatie van nieuwe IT-applicaties voor bewoners.
- Uitwerken stakeholdersmanagement.

In november heeft de remuneratiecommissie een informeel gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder over de geboekte voortgang. Voor de aanpassing van de bezoldiging van de bestuurder is, net als voorgaande jaren, uitgegaan van de sectorale bezoldigingsnormen 2021 van de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Honorering RvC

Daarnaast heeft de remuneratiecommissie de taak om de RvC te adviseren over de bezoldiging van de RvC-leden. Er is voor dezelfde aanpak gekozen als in 2020 en aansluiting gezocht bij de VTW Beroepsregel.

Benoeming nieuwe directeur-bestuurder

Een derde taak van de remuneratiecommissie is om de RvC te adviseren over de benoeming van de directeur-bestuurder. Omdat de huidige directeur-bestuurder eind 2022 met pensioen gaat, is in de tweede helft van 2021 gestart met de voorbereidingen voor zijn opvolging. Er is een planning voor het wervings- en selectieproces opgesteld, die op 14 oktober door de RvC is vastgesteld. Om dit proces optimaal te begeleiden heeft de remuneratiecommissie vervolgens gesprekken gevoerd met diverse wervings- en selectiebureaus. Na advies van de remuneratiecommissie heeft de RvC besloten om opdracht te verstrekken aan Erly. Eind 2021 heeft de remuneratiecommissie gesproken met twintig interne stakeholders, met als doel om input op te halen voor de profielschets van de nieuwe directeur-bestuurder.

6.4.2 Beloningskader & beloning

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

- 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 2021 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

Naam	G.H. Weenink
Bruto jaarloon (vast inkomen en vakantietoeslag)	€ 166.749
Vaste bruto onkostenvergoeding	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie werkgever)	€ 18.298
Compensatiebedrag	€ 11.953
Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	n.v.t.
Verstrekke leningen/voorschotten/garanties	n.v.t.

6.4.3 Organisatiecultuur en integriteit

De raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Servatius. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling vormen hiervoor de basis. Het hebben van een regeling alleen is echter niet voldoende. Het gaat ook, of juist, om de wijze waarop hier in de praktijk invulling aan wordt gegeven. Het is van belang om de code levend te houden. De bestuurder en de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. De RvC-leden zijn zich daarvan bewust en 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 vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder maar ook twee keer per jaar met de ondernemingsraad. Daarnaast ontmoet de raad ook de managers en medewerkers tijdens vergaderingen, bijeenkomsten en het jaarlijks projectenbezoek.

6.5 Over het bestuur

6.5.1 Taak en werkwijze

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

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

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

6.5.2 Leden van het bestuur

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

6.5.3 Permanente educatie

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

Naam	Functie	2019	2020	2021	Totaal
G.H. Weenink	Directeur bestuurder	55	35	43	133

6.5.4 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Servatius en de bestuurder wordt vermeden. De integriteitcode bevat een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2021 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.6 Over de RvC

6.6.1 Profielschetsen

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

6.6.2 Benoeming

Na het zorgvuldig doorlopen van de vereiste procedure, is per 20 april 2021 voor een periode van vier jaar Harry Loozen (voorzitter) herbenoemd. Daarnaast is Tanya van Dijk per 12 september 2021, wegens het aflopen van haar tweede termijn, afgetreden als RvC-lid. Na een uitgebreide wervings- en selectieprocedure, begeleid door wervings- en selectiebureau Rieken en Oomen, zijn twee nieuwe leden tot de RvC toegetreden. Dit betreft Kim Lindelauf en Cecile Stallenberg. Kim Lindelauf is ook aangesloten bij de vastgoedcommissie (lid) en Cecile Stallenberg heeft het voorzitterschap van de agendacommissie op zich genomen en is eerste huurderscommissaris.

6.6.3 Rooster van aftreden & samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna één 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 2021 was de verdeling: twee (en vanaf september drie) dames en drie heren.

In 2021 was de RvC als volgt samengesteld:

De heer H.M. Loozen

Functie: vanaf 1 april 2018 voorzitter

Deskundigheidsgebied: strategie, financiën, bedrijfsvoering en HRM

Beroep: directeur/eigenaar van Hoenderstaete B.V. (interim-management & strategische advisering)

Nevenfuncties: lid van raad van toezicht

WoonPartners te Helmond

Mevrouw A.M.C.W. van Dijk

Functie: lid tot 12 september 2021

Deskundigheidsgebied: vastgoed, volkshuisvesting, huurdersbelangen

Beroep: adviseur

Nevenfuncties: lid van raad van commissarissen Stichting Antares WoonService

De heer H.E.H.M. Salemink

Functie: vice voorzitter en voorzitter vastgoedcommissie
Deskundigheidsgebieden: vastgoed, financiën, bedrijfsvoering en organisatie

Beroep: directeur-eigenaar BG3 B.V., senior consultant, interimmanager en toezichthouder

Nevenfuncties: vice voorzitter RvC en voorzitter audit- en vastgoedcommissie Woningbouwvereniging Woonmeij te Schijndel en manager vastgoed a.i. Stichting ORO

De heer P.A.M. Sampers

Functie: lid

Deskundigheidsgebied: financiën, bedrijfsvoering en risicomanagement

Beroep: hoogleraar financial accounting Maastricht University

Nevenfuncties: lid van de administrative board van de European Financial Reporting Advisory Group (Brussel), lid audit committee Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (Den Haag)

Mevrouw A.M.J. van Atteveld

Functie: lid

Deskundigheidsgebied: bestuur, financiën, bedrijfsvoering en HR

Beroep: commissaris

Nevenfuncties: lid raad van commissarissen bij Rijnmond Dokters (gezondheidszorg), lid raad van commissarissen bij woningcorporatie Sité en lid raad van toezicht bij onderwijsstichting De Waarden

Mevrouw C.G.H.M. Stallenberg

Functie: lid

Deskundigheidsgebied: governance, financiën, vastgoed, HR

Beroep: Lid van bestuur Stichting Dichterbij

Nevenfuncties: -

Mevrouw K.E.A. Lindelauf

Functie: lid

Deskundigheidsgebied: strategie, governance, organisatie, volkshuisvesting

Beroep: adviseur

Nevenfuncties: bestuurslid CPO Mechelen

Het rooster van aftreden is als volgt:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per	Herbenoembaar
H.M. Loozen (voorzitter vanaf 01/04/2018)	20/04/2017	20/04/2021	20/04/2025	Nee
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	01/07/2020	01/07/2024	Nee
P.A.M. Sampers (lid)	01/07/2016	01/07/2020	01/07/2024	Nee
A.M.J. van Atteveld (lid)	02/05/2018	n.v.t.	02/05/2022	Ja (tot 02/05/2026)
C.G.H.M. Stallenberg	12/09/2021	n.v.t.	12/09/2025	Ja (tot 12/09/2029)
K.E.A. Lindelauf	12/09/2021	n.v.t.	12/09/2025	Ja (tot 12/09/2029)

6.6.4 Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden van de raad onafhankelijk zijn, zoals aangeduid in de Governancecode Woningcorporaties. Geen van de leden vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad. In 2021 is geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

6.6.5 Permanente educatie

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

Naam	Functie	2021
H.M. Loozen	Voorzitter	9
A.M.C.W. van Dijk	Lid	-
P.A.M. Sampers	Lid	9
H.E.H.M. Salemink	Lid	13
A.M.J. Van Atteveld	Lid	6
C.G.H.M. Stallenberg	Lid	38,5
K.E.A. Lindelauf	Lid	72

6.6.6 Zelfevaluatie

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

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

- analyse en bespreking van de onderwerpen die in de vergaderingen aan de orde komen met de vraag: bespreken we op tijd de goede dingen en besteden we passende aandacht aan de juiste thema's?
- de relatie met de huurdersbelangenvereniging Servaassleutel;
- de relatie met de ondernemingsraad;
- de wijze waarop de stakeholdersrelaties worden gemanaged door directeur-bestuurder i.r.t. RvC en externe positionering van de RvC (maatschappelijk presteren);
- het inwerken en coachen van de nieuwe leden van de RvC;
- de interactie tussen de RvC en de bestuurder, meer in het bijzonder het managen van de overgangssituatie door de aanstaande bestuurswissel;
- de informatiestroom vanuit de werkorganisatie richting de RvC;
- expertisegebieden, samenwerking en taakverdeling binnen de RvC;
- werkafspraken en rolverdeling ten opzichte van de directeur-bestuurder;
- periodieke evaluatie van het toetsingskader;
- interne vervangings- en opvolgingsscenario's op directie-/managementniveau;
- rol van de RvC bij regionale samenwerking;
- rol, frequentie, planning en inhoud van (thema-)vergaderingen;
- opleidingsplan RvC;
- honorering RvC.

6.6.7 Beloning

De honorering van de RvC in 2021 is gebaseerd op de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW.

Naam	Functie	Bruto vergoeding 2021
H.M. Loozen	Voorzitter	€ 22.750
A.M.C.W. van Dijk	Lid	€ 10.577
P.A.M. Sampers	Lid	€ 15.200
H.E.H.M. Salemink	Lid	€ 15.200
A.M.J. van Atteveld	Lid	€ 15.200
C.G.H.M. Stallenberg	Lid	€ 4.606
K.E.A. Lindelauf	Lid	€ 4.606



Jaarrekening

**WONINGSTICHTING SERVATIUS
TE MAASTRICHT**

JAARREKENING 2021 - OVERIGE GEGEVENS

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	102
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	105
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	107
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	109
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	112
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	134
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	137
8	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	139
9	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	142
10	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	166
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	174
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	177
13	Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2021	179
14	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	181
15	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	182
16	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	189
17	Overige informatie	192
18	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	195

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	210
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	210

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(1)			
Goodwill		26.389		36.944
Vastgoedbeleggingen	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.551.370.164		1.384.817.527	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.540.889		78.963.745	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.904.579		6.585.958	
		1.664.815.632		1.470.367.230
Materiële vaste activa	(3)			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.553.658		1.734.293
Financiële vaste activa	(4)			
Andere deelnemingen	946.399		988.687	
Latente belastingvordering(en)	10.397.869		15.825.986	
Overige vorderingen	805.584		827.459	
		12.149.852		17.642.132
Vlottende activa				
Voorraden	(5)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.820.941		1.783.550	
Voorraad grond	300.000		288.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	205.019		182.105	
		2.325.960		2.253.655

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
Vorderingen	(6)				
Huurdebiteuren		633.255		733.154	
Overheid		81.466		16.246	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		241.478		111.452	
Overige vorderingen		101.971		1.795.595	
Overlopende activa		124.125		103.646	
			1.182.295		2.760.093
Liquide middelen	(7)		15.341.192		17.862.668

TOTAAL ACTIVA		<u>1.697.394.978</u>	<u>1.512.657.015</u>
----------------------	--	----------------------	----------------------

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(8)		1.338.655.729		1.179.174.789
Vorzieningen	(9)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		26.413.051		10.683.976	
Overige voorzieningen		677.658		686.551	
			27.090.709		11.370.527
Langlopende schulden	(10)				
Schulden aan kredietinstellingen		300.039.693		286.386.022	
Overige schulden		133.502		103.980	
			300.173.195		286.490.002
Kortlopende schulden	(11)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		20.149.415		22.934.062	
Schulden aan leveranciers		1.277.189		1.340.236	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.553.930		1.571.371	
Overige schulden		7.052.340		8.433.283	
Overlopende passiva		1.442.471		1.342.745	
			31.475.345		35.621.697
TOTAAL PASSIVA			<u>1.697.394.978</u>		<u>1.512.657.015</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(12)	69.379.782	68.032.212
Opbrengsten servicecontracten	(13)	3.001.193	2.851.400
Lasten servicecontracten	(14)	-3.080.142	-2.996.773
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.243.499	-5.756.414
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-26.916.233	-22.258.150
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-5.684.131	-10.147.264
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.456.970	29.725.011
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	4.978.466	4.768.538
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-23.511	-27.036
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-1.708.318	-2.958.865
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.246.637	1.782.637
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-31.451.847	-19.796.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	179.490.093	146.448.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(23)	49.391	201.460
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		148.087.637	126.853.241
Opbrengsten overige activiteiten	(24)	-	180.460
Kosten overige activiteiten	(25)	-	-275.627
Nettoresultaat overige activiteiten		-	-95.167
Overige organisatiekosten	(26)	-7.284.941	-1.682.426
Leefbaarheid	(27)	-1.299.648	-1.172.568
Bedrijfsresultaat		174.206.655	155.410.728

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-17.628	3.624
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	6.589
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.240.751	-10.135.602
Financiële baten en lasten		<u>-9.258.379</u>	<u>-10.125.389</u>
Resultaat voor belastingen		164.948.276	145.285.339
Belastingen	(29)	-5.428.117	2.741.494
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(30)	<u>-39.219</u>	<u>40.683</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>159.480.940</u></u>	<u><u>148.067.516</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	69.480.047		68.031.597	
Vergoedingen	3.047.743		2.939.975	
Overige bedrijfsontvangsten	29.522		196.499	
Ontvangen interest	-		6.589	
Saldo ingaande kasstromen		72.557.312		71.174.660
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-18.950		-18.950	
Betalingen aan werknemers	-6.967.112		-6.978.931	
Onderhoudsuitgaven	-22.483.807		-18.565.665	
Overige bedrijfsuitgaven	-12.307.583		-12.375.679	
Betaalde interest	-9.783.599		-10.202.345	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.695.695		-5.780.408	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-373.598		-207.449	
Saldo uitgaande kasstromen		-53.630.344		-54.129.427
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.926.968		17.045.233
transporteren		18.926.968		17.045.233

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		18.926.968		17.045.233
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	988.250		2.687.406	
Verkoopontvangsten grond	4.802.703		1.384.015	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.790.953		4.071.421
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-17.022.179		-9.349.437	
Verbeteruitgaven	-13.746.178		-3.154.919	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-63.869		-	
Sloopuitgaven	-1.607.112		-812.447	
Investeringen overig	-220.299		-1.349.857	
Externe kosten bij verkoop	-38.029		-122.244	
Verwerving van materiële vaste activa		-32.697.666		-14.788.904
FVA				
Ontvangsten verbindingen	163.069		79.592	
Uitgaven verbindingen	-160.000		-30.000	
Ontvangsten overig	134.773		43.491	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		137.842		93.083
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-26.768.871		-10.624.400
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		28.571.230		5.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-23.250.803		-12.333.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.320.427		-7.333.000
		-2.521.476		-912.167
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	17.862.668		18.774.835	
Liquide middelen per 31 december	-15.341.192		-17.862.668	
Mutatie geldmiddelen		-2.521.476		-912.167

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting Servatius is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting. Woningstichting Servatius en haar groepsmaatschappijen verrichten voornamelijk activiteiten uit op het gebied van volkshuisvesting. zij heeft specifieke toelating in de regio Maastricht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting Servatius is feitelijk en statutair gevestigd op Wim Duisenbergplantsoen 41 te Maastricht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14614733.

Groepsverhoudingen

Woningstichting Servatius staat aan het hoofd van de Woningstichting Servatius-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woningstichting Servatius wordt hiermee bedoeld Woningstichting Servatius en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Regelgeving

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

Consolidatie

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

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

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

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

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woningstichting Servatius en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

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

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

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woningstichting Servatius richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Servatius waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

Complexindeling

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

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

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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woonegelegenheden</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging*	leegwaarde 2021 bepaald door taxateur	10,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Parameters 2021	
EGW	€ 970	(2020: € 1.689)
MGW	€ 942	(2020: € 1.407)
Studenteneenheid	€ 594	(2020: € 564)
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt	(2020: nvt)
Mutatieonderhoud per vhe:		
EGW	€ 0	(2020: € 0)
MGW	€ 0	(2020: € 0)
Studenteneenheid	€ 0	(2020: € 0)
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt	(2020: nvt)
Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 467	(2020: € 458)
MGW	€ 459	(2020: € 450)
Studenteneenheid	€ 433	(2020: € 423)
Zorgeenheid (extr.muraal)	nvt	(2020: nvt)
	Conform	Conform
	voorschrift	voorschrift
	handboek is	handboek is
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gebruik gemaakt	gebruik
	van de	gemaakt van de
	gepubliceerde	gepubliceerde
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2020: 0,12%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,485%	(2020: 0,526%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2020: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,33%	(2020: 9,35%)
Mutatiekans bij uitponden	8,21%	(2020: 9,35%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2020: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2020: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	handboek 1,2%	(2020: nvt)
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,54%	(2020: 6,28%)
Disconteringsvoet uitponden	6,41%	(2020: 6,80%)
Exit yield doorexpluiten netto	4,96%	(2020: 5,99%)
Exit yield uitponden netto	4,24%	(2020: 5,16%)

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (8%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%), bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56	(2020: € 81)
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187	(2020: € 81)
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29	(2020: € 28)
Beheerkosten - garagebox	€ 39	(2020: € 39)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2021 (COELO-lijst)	Conform voorschrift handboek is gebruik gemaakt van de gepubliceerde gemeentelijke tarieven 2020 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	(2020: 0,23%)
Disconteringsvoet doorexpluiten	7,29%	(2020: 7,64,%)
Disconteringsvoet uitponden	7,82%	(2020: 8,59%)
Exit yield doorexpluiten netto	8,17%	(2020: 8,34%)
Exit yield uitponden netto	7,32%	(2020: 8,96%)

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,28	(2020: € 8,16)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	handboek gevolgd*	(2020: € 6,66)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	handboek gevolgd*	(2020: € 9,98)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2020: 3,00%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2020: 2,00%)
	Conform voorschrift	Conform voorschrift
	handboek is gebruik	handboek is gebruik
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gemaakt van de	gemaakt van de
	gepubliceerde	gepubliceerde
	gemeentelijke tarieven	gemeentelijke tarieven
	2021 (COELO-lijst)	2020 (COELO-lijst)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2020: 0,12%)
Disconteringsvoet:	7,10%	(2020: 6,57%)
Exit yield:	9,29%	(2020: 8,27%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,36	(2020: nvt)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	handboek gevolgd*	(2020: nvt)
Beheerkosten (% van de markthuur)	3%	(2020: nvt)
	Conform voorschrift	
	handboek is gebruik	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gemaakt van de	nvt
	gepubliceerde	
	gemeentelijke tarieven	
	2021 (COELO-lijst)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	(2020: nvt)
Disconteringsvoet:	5,18%	(2020: nvt)
Exit yield:	5,79%	(2020: nvt)

*

Mutatiekosten	Technisch mutatieonderhoud
Kosten	BOG: € 10,10 per m2 BVO exclusief BTW
	MOG: € 12,20 per m2 BVO exclusief BTW
	ZOG: € 12,20 per m2 BVO exclusief BTW

Tabel 50: mutatieonderhoud BOG, MOG en ZOG

Achterstallig onderhoud

Er wordt geen achterstallig onderhoud ingerekend.

Uitpondbeperking

De uitpondbeperking van 7 jaar voor blijvend gereguleerde woningen (met 142 of minder WWS punten) moet op complexniveau opgegeven worden. Bij gemengde complexen is indien minimaal 10% van het waarderingscomplex blijvend gereguleerd is de uitpondbeperking opgenomen.

Woningstichting Servatius heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

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

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

Toepassing vrijheidsgraden woningen

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	De markthuur laat een bandbreedte zien van € 162,80 - € 2.550,- 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 0% - 12,15%. Deze parameter is erg afhankelijk van kenmerken en resultaten van een complex.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaardestijging. De leegwaardestijging is door de taxateurs onderling afgestemd.	Voor de leegwaardestijging zijn onderstaande percentages toegepast. jaar 1 = 10% jaar 2 = 4% jaar 3 t/m 6 = 2% De leegwaarde kent een bandbreedte van € 45.000,- tot € 752.500,- per vhe. Deze parameter is erg afhankelijk van het type product, kenmerken en locatie.
Disconteringsvoet	De basis voor de disconteringsvoet is de modelmatig bepaalde disconteringsvoet (model Value Metrics). Vooraf is de locatieopslag afgestemd met de taxateurs. Als vrijheidsgraad hebben de taxateurs de disconteringsvoet aangepast om te komen tot een marktconforme waarde. Hierbij is tevens gekeken naar de verhouding tussen beide scenario's.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,5% - 9,5%.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Mutatie- en verkoopkans	In basis is de historische mutatiegraad gehanteerd conform opgave van Servatius (5 jaars gemiddelde). Daarop is de Best Practice toegepast met onder andere de minimale ondergrens en maximale bovengrens.	De waarderings laten een bandbreedte zien van 4% - 50%.
Onderhoud	De taxateur volgt de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Er is bij het bezit van Servatius geen sprake van achterstallig onderhoud.	De waarderings laten een bandbreedte zien van € 358,- tot € 1.813,- 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

Por- te- feui- lle	Type taxatie	Gem. waar- deontwik- keling totaal	Gem. dv hoogst e waarde	Gem. dv expl.	Gem. dv uitp.	Gem. ey hoogst e waarde	Gem. ey expl.	Gem. ey uitp.	Gem. stijging lw	Gem. lw ratio	Gem. BAR op theore- tische huur	Gem. factor op theore- tische
Tot.	Woningportefeuille	13,70%	6,33%	5,54%	6,41%	4,32%	4,96%	4,24%	14,84%	75,25%	4,50%	23,01
1	Taxateur 1 Colliers	12,64%	6,30%	5,50%	6,40%	4,30%	5,06%	4,25%	12,87%	75,85%	4,32%	23,06
2	Taxateur 2 MVGM	15,74%	6,37%	5,60%	6,42%	4,35%	4,76%	4,24%	18,64%	74,09%	4,87%	23,51

Toepassing vrijheidsgraden BOG-MOG

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

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Voor de markthuurstijging is in basis het handboek gevolgd en bij enkele complexen is dit overschreven door de taxateur.	Voor de markthuurstijging zijn onderstaande percentages toegepast. Jaar 1 = 0,90% jaar 2 t/m 4 = 0,95% en jaar 5 en 6 is 1,00% Voor de markthuren laat de waardering een bandbreedte zien van € 35 - € 186 p/m2. Dit is afhankelijk van type
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 huuren waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende de beschouwingsperiode), dan mag gebruik gemaakt worden van de vrijheidsgraad exit yield.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 4,5% - 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 4,25 - 8,50%.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing	
Onderhoud	De extern taxateur maakt een inschatting o.b.v. marktconforme onderhoudskengetallen en staaft deze met zijn bevindingen n.a.v. de externe inspectie. Dit wordt afgezet tegen de kengetallen vanuit de methodiek van het handboek. Indien de toets resultaten daartoe aanleiding geven, zal voor het instandhoudingsonderhoud afgeweken worden van de kengetallen conform het handboek. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud wordt dit in de waardering opgenomen.	De waarderingen laten voor het instandhoudingsonderhoud een bandbreedte zien van € 4,17 - € 13,05 p/m2 BVO.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

Toepassing vrijheidsgraden parkeren

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.	
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is ingeschat door de taxateur. De door de taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde markthuurstijging.	Voor de markthuurstijging heeft de taxateur het handboek gevolgd.
Exit yield	Voor de taxaties wordt uitgegaan van de eindwaarde berekening volgens de voorgeschreven methodiek in het handboek. Indien echter blijkt dat er geen duidelijke logische relatie gelegd kan worden tussen de andere parameters en de eindwaarde conform de voorgeschreven berekeningsmethodiek (denkend aan output BAR, 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% - 11,5%. 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.	De leegwaarde laat een bandbreedte zien van € 3.000,- tot € 40.000,- De taxateur heeft voor de leegwaardestijging zijn eigen invoer gedaan: jaar 1 = 6% jaar 2= 4% jaar 3 e.v. = 2%
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.	De hoogte van disconteringsvoet verschilt per complex en is van een aantal factoren afhankelijk. De waarderingen laten een bandbreedte zien van 6,00% tot 10,00%
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Servatius c.q. taxateur niet reëel wordt geacht.	De waarderingen laten een bandbreedte zien van 3,88% - 40,37%.

Toepassing vrijheidsgraden parkeren door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid

Vrijheidsgraad	Toelichting	Bandbreedte Servatius
Onderhoud	De externe taxateur volgt de kengetallen conform het handboek. Indien nodig wijkt de taxateur hiervan af.	De waarderingslaten een bandbreedte zien van € 56,- tot € 187,- voor het instandhoudingsonderhoud.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.	
Erfpacht	Een beperkt deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Maastricht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast.	

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

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

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

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

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

Bij de taxatie van grond en/of opstallen met (her)ontwikkelingsmogelijkheden wordt de zogenaamde residuele waarde methode toegepast. Uitgangspunt is de marktwaarde van het vastgoed na realisatie. Deze wordt, rekening houdende met onder meer (toekomstige) bestemmingsplannen, toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, economische vooruitzichten en indeelbaarheid van de grond, bepaald met behulp van vergelijking met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en/of een markthuurn-kapitalisatiemethode.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaarderingsreserve

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting)

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De gemiddelde streefhuur per eenheid bedraagt € 642 (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde markthuur van € 840 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 2021 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 € 2.592 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde onderhoudskosten vanuit de marktwaarde bedragen deze € 1.507 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 2021.

De correctie van het achterstallig onderhoud is voor Servatius niet van toepassing aangezien Servatius enkel bij een sloopcomplex achterstallig onderhoud inrekent. Door het opvoeren van de langjarige beleidsonderhoudsnorm ontstaan geen dubbeltellingen, in de zin van dat het eigen onderhoudsbeleid elementen bevat die reeds in de waardering onder achterstallig onderhoud zijn gecorrigeerd op de waarde.

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

De componenten, beheerskosten, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, opgenomen in de berekening van de marktwaarde zijn vervangen door de eigen beheernorm gevangen in één bedrag. Deze is berekend op basis van de exploitatie aan de hand van de exploitatiekastromen uit de meerjarenbegroting. Hierbij is aangesloten bij de definitie opgenomen in het waarderingshandboek 2021 voor deze stap. De gemiddelde beheerskosten op basis van het beleid van Servatius bedragen € 920 per eenheid (gewogen gemiddelde voor de woningen) t.o.v. de gemiddelde beheerskosten (inclusief zakelijke lasten) vanuit de marktwaarde bedragen deze € 738 per eenheid.

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

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

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw, dan wel renovatieprojecten, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering dan wel lagere actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat.

Er worden een aantal soorten vastgoed in ontwikkeling onderscheiden die in het navolgende worden toegelicht.

Grondexploitatie:

1. GREX met grondpositie(s)

De desbetreffende grondpositie(s) wordt residueel gewaardeerd. De uitkomst van deze waardering wordt afgezet tegen de gemaakte kosten in de GREX. Als waarde wordt de historische kostprijs dan wel lagere marktwaarde verantwoordt in de jaarstukken.

2. GREX zonder grondpositie

De geboekte kosten in de GREX betreft veelal onderzoekskosten / ontwikkelkosten en mogelijk alvast herhuisvestingskosten ten behoeve van toekomstige plannen. De gemaakte kosten worden verantwoord op basis van het toekomstige plan. Per project wordt op balansdatum beoordeeld of de kosten al dan niet moeten worden voorzien.

Nieuwbouw:

Waarderen conform vigerend handboek op basis van het toekomstige product (met de daarbij horende leegwaarde, markthuur en VEX typering) en de contract huur bij oplevering. Voor hogere investeringen dan de toekomstige marktwaarde wordt een voorziening getroffen dan wel bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

Renovatieprojecten:

1. Lopende projecten

Waardering voor renovatie: Is de waardering ultimo jaar ten behoeve van de jaarrekening op basis van het vigerend handboek.

Waardering na renovatie: Is de waardering ultimo jaar ten behoeve van de jaarrekening op basis van het vigerend handboek waarbij voor onderstaande parameters een inschatting wordt gemaakt na renovatie:

- o Leegwaarde
- o Markthuur
- o Contract huur
- o Onderhoudskosten afgestemd op eventuele nieuwe VEX-typering
- o Discontovoet
- o Exit yield

De delta tussen de waardering na renovatie en de waardering voor renovatie is de investeringsruimte. Voor hogere investeringen dan de investeringsruimte wordt een voorziening getroffen dan wel bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

2. Projecten gereed

Waardering na renovatie op basis van het vigerend handboek op het moment van oplevering, waarbij onderstaande parameters zijn afgestemd op de uitgevoerde renovatie ten tijde van de oplevering.

- o Leegwaarde
- o Markthuur
- o Contract huur
- o Onderhoudskosten afgestemd op eventuele nieuwe VEX-typering
- o Discontovoet
- o Exit yield

Mogelijk wordt de reeds gevormde voorziening bijgesteld (extra dotatie of vrijval).

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Latente belastingposities worden gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde discontovoet bedraagt 2,09% (2020: 2,33%).

Vorderingen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de winst-en-verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Woningstichting Servatius beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt waarbij een disconteringsvoet wordt bepaald indien een afwaardering van toepassing is. De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord. Een bijzondere waardevermindering van goodwill wordt niet teruggenomen.

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woningstichting Servatius op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woningstichting Servatius de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Het waardeverminderingverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

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

Overige voorraden

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

Vanwege het langlopende karakter worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 0,6%.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

Voorziening deelnemingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en en af te dragen afkopen onderhoudsfonds VvE.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374.

Langlopende schulden

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

Leasing

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De toegepaste huurverhogingen zijn gebaseerd op het huurbeleid van Servatius.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lastenverantwoording algemeen

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen onder de toegerekende organisatiekosten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overheidssubsidies

Exploitatiesubsidies worden als bate verantwoord in de winst-en-verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

Subsidies met betrekking tot investeringen in materiële vaste activa worden in mindering gebracht op het desbetreffende actief en als onderdeel van de afschrijvingen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien een investeringssubsidie wordt ontvangen nadat de afwaardering van het desbetreffende actief reeds in een eerder jaar heeft plaatsgevonden, wordt de ontvangen subsidie verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Overheidsheffingen worden ten laste van het resultaat gebracht op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshemming is voldaan.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van administratieve dienstverlening VVE Beheer en incidentele opbrengsten verantwoord.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woonegelegenheden van Woningstichting Servatius, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Vennootschapsbelasting over de winst of het verlies

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woningstichting Servatius wordt toegerekend.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

Voor het afsluiten van leningen en derivaten gelden de bepalingen in het Treasury statuut, de woningwet en het WSW. Alle financiële transacties moeten bijdragen aan de financiële continuïteit van Servatius. Hierbij mag conform het Treasury statuut niet worden gespeculeerd of een open positie m.b.t. derivaten worden aangegaan. Voor het afsluiten van financiering en derivaten wordt een financieringsvoorstel door de treasurer geschreven dat door de treasury commissie moet worden geaccordeerd. Tevens moet worden voldaan aan het mandaat uit de meerjarenbegroting en de bepalingen uit het treasury statuut en de woningwet. Na akkoord van de Treasury commissie mag de treasurer de financiering afsluiten. Voor het afsluiten van een derivaat is daarnaast ook toestemming nodig van de raad van commissarissen. De internal auditor heeft een onafhankelijke rol en kan gedurende het gehele proces inzicht in de stukken en besluitvorming vragen. Voldoende interne professionaliteit wordt gewaarborgd door de onafhankelijk adviseur in de treasury commissie en interne scholingssessies. In de raad van commissarissen is voldoende kennis gewaarborgd door een apart aandachtsgebied voor financiën in te richten.

Beschikbaarheidsrisico

Servatius besteedt veel aandacht aan de liquiditeitsprognose waardoor ruim van de voren inzicht wordt verkregen in de hoogte van de vermogensbehoefte en het tijdstip waarop de betreffende financiering nodig is. Hierdoor heeft Servatius voldoende tijd om, mocht er geen Daeb financiering in de markt beschikbaar zijn, alternatieve geldgevers te zoeken of met het WSW en de bestaande geldgever afspraken te maken aangaande de herfinanciering.

De niet-Daeb activiteiten zijn gefinancierd met de operationele kasstromen en verkoop van niet-Daeb vastgoed.

Prijrisico

Woningstichting Servatius heeft geen beleggingen waarop koersrisico wordt gelopen. Servatius heeft geen (embedded) derivaten.

Valutarisico

De groep loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

De groep heeft geen rentedragende vorderingen onder de financiële vast activa of effecten. Alleen inzake de rente op de uitgezette liquide middelen (bij ING Bank en Rabobank), wordt een beperkt risico gelopen.

Woningstichting Servatius heeft in 2020 een 3-maands Euribor lening bij BNG Bank afgesloten van € 5.000.000. Daarnaast heeft Woningstichting Servatius in 2021 de zogenaamde obligolening van het WSW afgesloten. Dit betreft een 6-maands Euribor lening en heeft een omvang van € 8.010.000. De lening is niet opgenomen. Deze lening zal alleen opgenomen worden op verzoek van het WSW in geval van financiële stress binnen de sector. Op de totale leningportefeuille van € 314.640.511, is het renterisico derhalve zeer beperkt.

We verwijzen ook naar de toelichting langlopende schulden op de pagina's 159 en 160 van dit rapport.

Kredietrisico

De groep maakt gebruik van meerdere banken, te weten ING Bank en Rabobank, teneinde het risico dat een financiële instelling niet aan haar verplichtingen kan voldoen, te beperken. De rating van beide banken wordt gerapporteerd in de treasury rapportage en besproken in de treasury commissie. Op basis hiervan wordt beoordeeld of eventuele wisseling van kredietinstelling noodzakelijk wordt geacht.

Voor de groep is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Om problematische schulden en huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen bewaakt team huurincasso ononderbroken de achterstanden en is proactief in het aanbieden en toe leiden naar hulpverleningstrajecten bij kredietbank, gemeente en netwerkpartners.

Liquiditeitsrisico

In 2021 heeft Woningstichting Servatius voldaan aan het borgingsplafond van het WSW. Per 31 december 2021 was het volume aan geborgde financiering circa € 314.640.511. Het borgingsplafond voor 2021 bedroeg € 342.222.000.

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 € 1.250.000. 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 2021 geen derivaten. Het bij bezit van derivaten aanhouden van een liquiditeitsbuffer voor het opvangen van een 2% rentedaling, zoals voorgeschreven door de Aw, is daarom voor Woningstichting Servatius niet van toepassing.

Het werkkapitaal per 31 december 2021 is negatief. Dit wordt met name veroorzaakt door de aflossingsverplichtingen op de langlopende schulden. In de liquiditeitsplanning wordt hierop tijdig geanticipeerd; indien nodig worden nieuwe langlopende leningen aangetrokken.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

De boekwaarde van de langlopende schulden bedraagt € 320.189.109; de reële waarde inclusief 25bp opslag bedraagt € 453.501.471 (per 31 december 2021).

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden (bedragen in €) per 31 december 2021

Restant looptijd	Renteklasse				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	
1 jaar			20.000.000		20.000.000
2 jaar	0				0
3 jaar				5.000.000	5.000.000
4 jaar			20.000.000		20.000.000
5-jaar	5.000.000				5.000.000
6-10 jaar	5.000.000	10.000.000	10.500.000		25.500.000
11-15 jaar	15.000.000				15.000.000
16-20 jaar	50.000.000	569.281			50.569.281
>20 jaar	90.000.000	15.000.000	68.571.230		173.571.230
Totaal	165.000.000	25.569.281	119.071.230	5.000.000	314.640.511

8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

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

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

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

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Investerings vastgoedbeleggingen (deels) - Voorraad bestemd voor de verkoop - Latentie verkopen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudslasten deels (indien boeking op VHE) - Specifieke directe exploitatielasten bezit zoals verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringkasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten (voor zover niet op eenheidsniveau geboekt) - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit exclusief verhuurderheffing en onroerende zaakbelasting <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud (voor zover niet op VHE geboekt)
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Servatius op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van huurinkomsten in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,54% (2020: 94,95%) DAEB en 5,46% (2020: 5,05%) 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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Goodwill

Afschrijvingspercentages

Goodwill

%

20

	2021	2020
	€	€
Goodwill		
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-15.833	-5.278
Boekwaarde per 1 januari	<u>36.944</u>	<u>47.499</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	<u>-10.555</u>	<u>-10.555</u>
Verkrijgingsprijs	52.777	52.777
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-26.388	-15.833
Boekwaarde per 31 december	<u>26.389</u>	<u>36.944</u>

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

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.384.817.527	1.230.049.618	78.963.745	72.510.998
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	1.306.563	17.587.240	-	-
Investerings	590.592	380.486	29.541	14.047
Desinvesterings	-7.287.008	-3.209.519	-	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen	171.531.971	139.567.527	7.958.122	6.880.875
Overboekings naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	410.519	442.175	-410.519	-442.175
Totaal mutaties 2021	166.552.637	154.767.909	7.577.144	6.452.747
Boekwaarde per 31 december	1.551.370.164	1.384.817.527	86.540.889	78.963.745

In 2021 zijn 2 wonings overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, tegen een waarde van € 410.519.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn (9.942) wonings en (1.614) niet-wonings opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.590 miljoen.

Uitgangspunten marktwaarde

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelings waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het niet-DAEB vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelings van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigings in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, onderstaande gevoeligheidsanalyse opgenomen. Voor bijna 90% van de woningportefeuille wordt de hoogste waarde gegenereerd door het uitpondscenario, wat goed is voor 93% van de totale waarde van de woningportefeuille. Met deze wetenschap hebben we de keuze gemaakt de gevoeligheidsanalyse voor onderstaande parameters uit te voeren.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overzicht gevoeligheidsanalyse portefeuille (€ x 1.000)

		Totaal			
		BOG, MOG			
		Woningen	en ZOG	Parkeren	Totaal
Scenario	Totale marktwaarde	1.573.869	46.352	17.690	1.637.911
		Disconteringsvoet			
Basis	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	5,5%	6,2%	7,3%	5,8%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,4%	-	7,8%	6,6%
Scenario 1: +0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	6,0%	6,7%	7,8%	6,3%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	6,9%	-	8,3%	7,1%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-77.019	-2.379	-504	-79.903
	Vershil in marktwaarde (%)	-4,9%	-5,1%	-2,9%	-4,9%
Scenario 2: -0,5% disconteringsvoet	Gemiddelde discontovoet doorexploiteren	5,0%	5,7%	6,8%	5,3%
	Gemiddelde discontovoet uitponden	5,91%	-	7,3%	6,1%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	123.567	2.545	554	126.666
	Vershil in marktwaarde (%)	7,9%	5,4%	3,1%	7,7%
		Markthuur			
Basis	Gemiddelde markthuur (€)	839,60	2.803,60	79,14	751,67
Scenario 3: +€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	864,60	2.828,60	104,14	776,67
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	6.076	27	2.171	8.274
	Vershil in marktwaarde (%)	0,4%	0,1%	12,3%	0,5%
Scenario 4: -€ 25 markthuur	Gemiddelde markthuur	814,60	2.778,60	54,14	726,67
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-4.224	-26	-359	-4.609
	Vershil in marktwaarde (%)	-0,3%	-0,1%	-2,0%	-0,3%
		Mutatiegraad			
Basis	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	8,3%	-	10,7%	8,7%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	8,2%	-	11,2%	8,6%
Scenario 5: +1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	9,3%	-	11,7%	9,7%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	9,2%	-	12,2%	9,6%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	41.375	-	416	41.791
	Vershil in marktwaarde (%)	2,6%	-	2,4%	2,6%
Scenario 6: -1% mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren	7,3%	-	9,7%	7,7%
	Gemiddelde mutatiegraad uitponden	7,2%	-	10,2%	7,6%
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-49.679	-	-475	-50.154
	Vershil in marktwaarde (%)	-3,2%	-	-2,7%	-3,1%
		Leegwaarde			
Basis	Gemiddelde leegwaarde	214.655	-	15.584	188.107
Scenario 7: +10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	236.121	-	17.142	206.918
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	100.768	-	1.114	101.882
	Vershil in marktwaarde (%)	6,4%	-	6,3%	6,2%
Scenario 8: -10% leegwaarde	Gemiddelde leegwaarde	193.190	-	14.026	169.296
	Vershil in marktwaarde (x 1.000)	-85.270	-	-959	-86.229
	Vershil in marktwaarde (%)	-5,4%	-	-5,4%	-5,3%

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 31/12/2020	€ 1.463.781	€		
Mutatie bezit	84 w oningen zijn gesloopt en 4 eenheden zijn verkocht		-11.028	-0,8%	-0,8%
Objectgegevens	De gemiddelde maximale huur van de w oningen is gestegen van 763,51 naar 781,35 (+2,34%). De gemiddelde WOZ-w aarde van w oningen is gestegen van 135.785 naar 145.819 (+7,39%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. In totaal zijn 9 eenheden in 2021 met het BOG/MOG/ZOG model gew aardeerd w aar deze in 2020 nog met het w oningenmodel w erden gew aardeerd.		-276	0,0%	-0,8%
Methodisch/Validatie	In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%. De markthuur is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens w anneer de contracthuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt.		-68.209	-4,7%	-5,4%
Marktontw ikkelingen exclusief risico- inschatting	De gemiddelde markthuur van w oningen is gestegen van 825,66 naar 839,60 (+1,69%). De gemiddelde leegw aarde van w oningen is gestegen van 187.758 naar 214.589 (+14,29%). De beheerkosten zijn, conform handboek, 9 euro per w oning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktw aarde. Daarentegen is zow el het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktw aarde.		183.300	12,5%	7,1%
Marktontw ikkeling inzake discontovoet en exit yield	De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van w oningen is gedaald van 6,44% naar 6,05% (-0,39 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van w oningen is gedaald van 6,27% naar 5,54% (-0,73 procentpunt). De gemiddelde exit yield van BOG/MOG/ZOG is gedaald van 8,27% naar 8,07% (-0,21 procentpunt).		70.334	4,8%	11,9%
Eindstand	Marktwaaarde verhuurde staat per 31/12/2021	€ 1.637.911			

Verzekering & zekerheden

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

	2021	2020
Streefhuur	€ 642	€ 623
Onderhoudsnorm	€ 2.592	€ 2.477
Beheerlasten	€ 920	€ 1.203
Discontovoet	5,54%	6,28%

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

Beleidswaarde

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Woningstichting Servatius te Maastricht

Beleidswaarde

	2021	%	2020	%
	€		€	
DAEB-vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	<u>1.551.370.164</u>	100,00%	<u>1.384.817.527</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	35.923.253	-2,32%	-123.593.203	8,92%
Betaalbaarheid (huren)	-410.828.492	26,48%	-348.829.089	25,19%
Kwaliteit (onderhoud)	-358.765.817	23,13%	-267.575.180	19,32%
Beheer (beheerkosten)	-72.258.311	4,66%	-136.101.240	9,83%
Subtotaal	<u>-805.929.367</u>	51,95%	<u>-876.098.712</u>	63,26%
Beleidswaarde DAEB vastgoed per 31 december	<u>745.440.797</u>	48,05%	<u>508.718.815</u>	-36,74%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie				
Marktwaarde per 31 december	<u>86.540.889</u>	100,00%	<u>78.963.745</u>	100,00%
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	3.698.049	-4,27%	-1.293.178	1,64%
Betaalbaarheid (huren)	152.352	-0,18%	-4.411.335	5,59%
Kwaliteit (onderhoud)	-12.686.404	14,66%	-8.236.990	10,43%
Beheer (beheerkosten)	-983.907	1,14%	-4.936.299	6,25%
Subtotaal	<u>-9.819.910</u>	11,35%	<u>-18.877.802</u>	23,91%
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed per 31 december	<u>76.720.979</u>	88,65%	<u>60.085.943</u>	-76,09%
Totaal beleidswaarde per 31 december	<u>822.161.776</u>	50,20%	<u>568.804.758</u>	38,86%

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

Overzicht gevoeligheidsanalyse beleidswaarde woningportefeuille.

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde [1]	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Streefhuur [2]	€ 642	+/- 5 %	€ 48.704	5,9%
Streefhuur	€ 642	-/- 5 %	-€ 72.996	-8,9%
Onderhoud	€ 2.592	+/- 10 %	-€ 88.526	-10,8%
Onderhoud	€ 2.592	-/- 10 %	€ 88.526	10,8%
Beheer	€ 920	+/- 10 %	-€ 31.039	-3,8%
Beheer	€ 920	-/- 10 %	€ 31.039	3,8%
Verhuurdersheffing	vanaf 2023 0,46%	vanaf 2023 0%	€ 150.543	18,3%

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

[2] De 5% stijging van de beleidshuur kan niet ten volle worden benut vanwege aftoppingen door de maximale huur.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	6.585.958	16.889.716
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen (overheveling van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie)	-1.306.563	-17.587.240
Investerings	31.368.377	13.527.087
Desinvesteringen	-953.260	-366.000
Onttrekking ten laste van voorziening onrendabele investeringen/ projecten	-10.982.194	-6.256.606
Overige waardeveranderingen	2.192.261	379.001
Totaal mutaties 2021	20.318.621	-10.303.758
Boekwaarde per 31 december	26.904.579	6.585.958

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Aanschaffingswaarde	4.257.311	11.344.920
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.523.018	-10.465.717
Boekwaarde per 1 januari	1.734.293	879.203
<i>Mutaties</i>		
Investerings	229.876	1.349.857
Desinvesteringen	-	-8.437.466
Afschrijving desinvesteringen	-	8.437.466
Afschrijvingen	-410.511	-494.767
	-180.635	855.090
Aanschaffingswaarde	4.487.187	4.257.311
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.933.529	-2.523.018
Boekwaarde per 31 december	1.553.658	1.734.293

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere deelnemingen		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	782.500	638.533
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	79.243	244.169
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	84.656	105.985
	<u>946.399</u>	<u>988.687</u>

	2021	2020
	€	€

Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.

Stand per 1 januari	638.533	1
Investerings	160.000	698.852
Waardeverminderingen	-	-12.250
Aandeel in het resultaat	-16.033	-48.070
Stand per 31 december	<u>782.500</u>	<u>638.533</u>

Dit betreft een deelneming in Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V. te Maastricht.

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

Het resultaat over het boekjaar 2021 bedraagt € 32.066 negatief en het eigen vermogen per 31 december 2021 bedraagt € 1.565.000 positief.

De deelneming is gewaardeerd op nettovermogenswaarde met een minimum van € 1. De investering 2021, groot € 160.000 betreft agiostortingen.

In 2020 is de lening u/g aan Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V omgezet in agio. De nominale van deze omgezette lening bedroeg € 1.569.586. Als investering in het verloopoverzicht 2020 is de actuele waarde van de omgezette leningen opgenomen, groot € 668.852. Onder de investeringen 2020 zit ook nog een separate agiostorting van € 30.000. Totale investering 2020 bedraagt derhalve € 698.852.

Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.

Stand per 1 januari	244.169	183.007
Aandeel in het resultaat	-41.176	61.162
	<u>202.993</u>	<u>244.169</u>
Dividend	-123.750	-
Stand per 31 december	<u>79.243</u>	<u>244.169</u>

Dit betreft een deelneming in Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. te Maastricht. Servatius Ontwikkeling B.V. bezit 27,5% van de geplaatste aandelen, groot € 4.950. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt eveneens € 4.950. De deelneming wordt gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Het resultaat van deze vennootschap over het boekjaar 2021 bedraagt € 29.990 negatief en het eigen vermogen per 31 december 2021 bedraagt € 288.153.

Het aandeel in het resultaat 2021 wijkt af van 27,5% van het jaarresultaat 2021, omdat het resultaat 2020 in de definitieve jaarrekening 2020 is aangepast van € 222.407 naar € 102.667.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<i>Partners in Maatwerk Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	105.985	145.735
Aandeel in het resultaat	17.990	39.842
	123.975	185.577
Dividend	-39.319	-79.592
Stand per 31 december	84.656	105.985

Dit betreft een deelneming in Partners in Maatwerk Zuid B.V. te Maastricht. Servatius Ontwikkeling B.V. bezit 33,33% van de geplaatste aandelen, groot € 6.000. De verkrijgingsprijs van deze aandelen bedraagt eveneens € 6.000. De deelneming wordt gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Het resultaat van deze vennootschap over het boekjaar 2021 bedraagt € 53.970 en het eigen vermogen per 31 december 2021 bedraagt € 253.970.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	114.888	934.312
Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie	7.137.000	11.974.000
Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille	-	4.148
Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	2.450.519	2.913.526
Actieve belastinglatentie inzake agio Vestia lening	695.462	-
	10.397.869	15.825.986

Onder de latente belastingvorderingen is een bedrag van € 1.907.092 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 € 507.024.000 negatief. Deze tijdelijke verschillen komen pas dermate laat tot uiting, dat de contante waarde van de latenties tendeert naar nul. In geval van sloop is er nog onvoldoende duidelijkheid over het nieuw te realiseren vastgoed.

De nominale waarde van de aldus niet gewaardeerde latenties, tegen het actuele vennootschapsbelastingtarief van 25,8%, kan als volgt worden weergegeven:

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen	2021
	€
Materiële vaste activa in exploitatie en voorraden	-140.919.000
Materiële vaste activa in ontwikkeling	9.233.000
Sloopwoningen 0 tot en met 5 jaar	-388.000
Verkopen 0 tot en met 5 jaar	-270.000
Voorraadposities	1.533.000
Totaal	-130.811.000

De nominale waarde van de in het verleden verwerkte renteaftrekbeperking groot € 17.714.820 is niet geactiveerd aangezien deze in de toekomst naar verwachting niet verrekenbaar is.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit</i>		
Stand per 1 januari	934.312	2.565.990
Mutaties boekjaar	-819.424	-1.631.678
Stand per 31 december	<u>114.888</u>	<u>934.312</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de fiscale- en de commerciële waarde van het in de periode 2022 tot en met 2026 voor verkoop bestemde vastgoed.

De fiscale waarde per 31 december 2021 bedraagt € 3.780.052; de commerciële waarde € 3.347.246. De nominale waarde van het verschil in waardering bedraagt € 432.806.

Waardering is berekend tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,09%. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van verkoop van toepassing is 25,8% (2020: 25%), bedraagt de latentie € 114.888.

Actieve belastinglatentie inzake verliescompensatie

Stand per 1 januari	11.974.000	10.266.000
Mutaties boekjaar	-4.837.000	1.708.000
Stand per 31 december	<u>7.137.000</u>	<u>11.974.000</u>

Onder de 'latente belastingvorderingen' is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 30.025.000 (2020: € 51.782.000), als gevolg van het verlies geleden in voorgaande jaren, omdat het waarschijnlijk is dat er ter hoogte van de gevormde actieve latentie voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren. Deze latentie wordt gewaardeerd tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,09% (2020: 2,33%) en is gebaseerd op fiscale verliezen welke naar verwachting in de toekomst gecompenseerd kunnen worden. Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in verwachte jaar van gebruik van de verliescompensatie van toepassing is 25,8% (2020: 25%), bedraagt de contante waarde van de latentie € 7.137.000 (2020 € 11.974.000). De nominale waarde van deze latentie, op basis van het thans geldende belastingtarief van 25,8%, bedraagt per 31 december 2021 € 7.746.000 (2020 € 12.945.000). De latentie loopt af in 2028.

De mutatie in de latentie wordt met name veroorzaakt door het positieve fiscale resultaat over 2021, dat is verrekend met beschikbare verliescompensatie. Daarnaast hebben er nog enkele aanpassingen plaatsgevonden in de fiscale posities 2019 en 2020, die invloed hebben op de verliesverrekening.

Actieve belastinglatentie inzake leningportefeuille

Stand per 1 januari	4.148	34.156
Mutaties boekjaar	-4.148	-30.008
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>4.148</u>

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<i>Actieve belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	2.913.526	218.346
Mutaties boekjaar	-463.007	2.695.180
Stand per 31 december	2.450.519	2.913.526

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 € 11.727.239. Waardering is tegen contante waarde met een netto disconteringsvoet van 2,09% (2020: 2,33%). Rekening houdend met het vennootschapsbelastingtarief dat in jaar van afschrijving naar verwachting van toepassing is 25,8% (2020: 25%), bedraagt de latentie € 2.450.519 (2020: € 2.913.526).

Actieve belastinglatentie inzake agio Vestia lening

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

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa	386.912	403.034
Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling	237.961	379.807
Te verrekenen servicekosten warmtemeters	59.771	44.618
Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers	120.940	-
	805.584	827.459

	2021	2020
	€	€
<i>Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Bellettsa</i>		
Stand per 1 januari	403.034	419.156
Afschrijvingen	-16.122	-16.122
Stand per 31 december	386.912	403.034

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een levensduur van 40 jaar.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<i>Verstrekte leningen in het kader van de startersrenteregeling</i>		
Stand per 1 januari	379.807	423.523
Mutaties boekjaar	-141.846	-43.716
Stand per 31 december	<u>237.961</u>	<u>379.807</u>

Te verrekenen servicekosten warmtemeters

Stand per 1 januari	44.618	60.690
Mutaties boekjaar	15.153	-16.072
Stand per 31 december	<u>59.771</u>	<u>44.618</u>

In 2021 zijn nieuwe investeringen gedaan ter grootte van € 31.224. De afschrijving 2021 bedroeg € 16.071. Mutatie per saldo € 15.153.

Te verrekenen servicekosten inrichtingen kamers

Stand per 1 januari	-	-
Investeringen	186.949	-
Doorbelasting naar servicekosten	-28.619	-
	<u>158.330</u>	-
Kortlopend deel	-37.390	-
Stand per 31 december	<u>120.940</u>	-

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

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

Onder de financiële vaste activa zijn bedragen ter grootte van € 16.122 (Erfpacht Brede Scholen Letterdoes en La Belletsa) en € 40.261 (Starters Renteregeling) opgenomen met een looptijd korter dan één jaar; in totaal € 56.382.

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

Woningstichting Servatius te Maastricht

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	1.820.941	1.783.550

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	1.783.550	3.883.354
Mutaties:		
Investering	0	0
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	0	-2.280.264
Afwaardering lagere marktwaarde	-2.609	0
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>40.000</u>	<u>180.460</u>
Stand per 31 december	<u>1.820.941</u>	<u>1.783.550</u>

Voorraad grond

Voorraad grond	<u>300.000</u>	<u>288.000</u>
----------------	----------------	----------------

Het verloop van de post voorraad grond is als volgt:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	288.000	267.000
Mutaties:	<u>12.000</u>	<u>21.000</u>
Stand per 31 december	<u>300.000</u>	<u>288.000</u>

Voorraad onderhoudsmaterialen

Onderhoudsmaterialen	<u>205.019</u>	<u>182.105</u>
----------------------	----------------	----------------

6. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	633.255	733.154
Vertrokken huurders	1.114.114	1.208.788
	1.747.369	1.941.942
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.114.114	-1.208.788
	633.255	733.154

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	1.208.788	1.231.802
Dotatie	54.741	62.387
Onttrekking	-149.415	-85.401
Stand per 31 december	1.114.114	1.208.788

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overheid		
Nog te ontvangen bedragen gemeenten	81.466	16.246

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	241.478	111.452
--------------------------------	---------	---------

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

	2021	2020
	€	€
<i>Partners in Maatwerk-Zuid B.V.</i>		
Stand per 1 januari	111.452	100.959
Mutaties	130.026	10.493
Stand per 31 december	241.478	111.452

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Te vorderen inzake projecten in ontwikkeling	-	228.351
Overige vorderingen	48.330	145.669
Overige debiteuren	180	1.229.104
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	-	176.400
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	53.461	16.071
	<u>101.971</u>	<u>1.795.595</u>

De vordering per 2021 is veel lager dan in 2020 omdat in 2020 een incidentele vordering inzake de verkoop van een grondpositie was opgenomen.

Overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>124.125</u>	<u>103.646</u>
----------------------------	----------------	----------------

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

7. Liquide middelen

Rabobank	6.412.794	8.946.949
ING Bank N.V.	8.926.453	8.913.735
Kas	1.945	1.984
	<u>15.341.192</u>	<u>17.862.668</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 185 van dit rapport.

9. Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele investeringen	26.413.051	10.683.976
	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	10.683.976	-
Dotatie	29.041.197	16.940.582
Onttrekking	-10.982.194	-6.256.606
Vrijval	-2.329.928	-
Stand per 31 december	26.413.051	10.683.976

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het nadelig verschil tussen de verwachte projectinvesteringen en de marktwaarde hiervan. De gemiddelde looptijd van de voorzieningen bedraagt 1,7 jaar (2020: 1,3 jaar).

De toevoeging aan de voorziening minus de vrijval, bedraagt over 2021 € 26.711.269. Hiervan ziet € 23.745.566 op renovatieprojecten (803 eenheden) en € 2.965.703 op nieuwbouwprojecten (287 eenheden).

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	315.130	318.396
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	190.880	211.519
Voorziening jubilea personeel	171.648	156.636
	677.658	686.551

Woningstichting Servatius te Maastricht

	Stand per 1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	318.396	48.209	-536	-50.939	315.130
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	211.519	-	-19.956	-683	190.880
Voorziening jubilea personeel	156.636	23.739	-8.727	-	171.648
Overige voorzieningen	686.551	71.948	-29.219	-51.622	677.658

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 2021. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

10. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/ leningen kredietinstellingen	320.189.108	20.149.415	30.611.596	269.428.097
Overige schulden	133.502	-	-	133.502
	<u>320.322.610</u>	<u>20.149.415</u>	<u>30.611.596</u>	<u>269.561.599</u>

Overzicht ontwikkeling leningportefeuille 2021 (bedragen in €)

Beginsaldo leningen per 01-01-2021	309.320.084
Reguliere financiering	
Aflossing op leningen	-23.250.803
Nieuwe leningen	28.571.230
Agio op nieuwe leningen	<u>5.548.597</u>
Subtotaal	10.869.024
Eindsaldo leningen per 31-12-2021	320.189.108

Schulden/ leningen kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	309.640.511	304.320.084
Gemiddelde rente (%)	2,88%	3,16%
Gemiddelde looptijd (jaren)	22	22
Reële waarde Inclusief 25 bp opslag (€)	443.182.494	481.935.613
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<i>Leningen met een variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum (€)	5.000.000	5.000.000
Gemiddelde rente (%)	-0,61%	-0,40%
Gemiddelde looptijd (jaren)	8	9
Reële waarde Inclusief 25 bp opslag (€)	4.994.539	4.997.112
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum	5.548.497	0
Gemiddelde looptijd (jaren)	40	0
Reële waarde (€)	5.324.438	0

Woningstichting Servatius te Maastricht

Lening	Ingangsdatum	Wijze aflossing	Nominaal (€)	Schuldrest 31-12-2021 (€)	Rente (%)	Einddatum	Conversie datum
99934	26-6-2009	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	5,15	26-6-2024	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	-0,606	30-4-2029	30-1-2022
99971	27-11-2020	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	0,48	27-10-2051	n.v.t.
99972	20-4-2021	Vast	€ 5.000.000	€ 5.000.000	-0,471	20-4-2026	n.v.t.
99973	11-5-2021	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	0,442	11-11-2037	n.v.t.
99974	11-5-2021	Vast	€ 10.000.000	€ 10.000.000	0,55	11-11-2041	n.v.t.
99975	30-11-2021	Variabel	€ 8.010.000	€ 0	0	30-11-2023	31-5-2022
99976	21-12-2021	Vast	€ 3.571.230	€ 3.571.230	4,86	21-12-2061	n.v.t.
99976	21-12-2021	Agio	€ 5.548.597	€ 5.548.597	4,86	21-12-2061	n.v.t.
1000231	3-7-1989	Annuititeit	€ 936.305	€ 569.281	2,85	3-7-2039	n.v.t.
				€ 320.189.108			
						31-12-2021	31-12-2020
						€	€
Schulden aan kredietinstellingen							
Leningen o/g						<u>300.039.693</u>	<u>286.386.022</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	309.320.084	316.653.084
Opgenomen gelden	28.571.230	5.000.000
Agio op nieuwe leningen	5.548.597	-
Aflossing	-23.250.803	-12.333.000
Stand per 31 december	320.189.108	309.320.084
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.149.415	-22.934.062
Langlopend deel per 31 december	300.039.693	286.386.022

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Het aflossingsbestanddeel over 2022 bedraagt € 20.149.415. Voor een bedrag van € 20.000.000 zijn dat eindaflossingen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet over 2021 van de vastrentende leningen bedraagt nominaal 2,88% (2020: 3,16%). In 2021 bedroeg de rente op de variabele leningen negatief 0,61% (2020: negatief 0,40%). De gemiddelde rente over de gehele portefeuille bedraagt 2,82% (2020: 3,10%) 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 (2020: 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. € 315 miljoen heeft plaatsgevonden door het WSW.

De marktwaarde van de leningportefeuille, inclusief 25bp opslag, bedraagt voor 2021 € 453.501.471 (marktwaarde 2020: € 486.932.725). De marktwaarde is berekend op basis van de forward curve op peildatum.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	133.502	103.980

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/ leningen kredietinstellingen	20.149.415	22.934.062
Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.		
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.277.189	1.340.236
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.301.833	1.354.668
Loonheffing	252.097	216.703
	1.553.930	1.571.371
Overige schulden		
Niet vervallen rente leningen	5.466.040	6.010.362
Nog te betalen organisatiekosten	407.675	701.295
Nog te betalen servicekosten	872.458	902.229
Nog te betalen onderhoudslasten	243.223	193.109
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	61.183	591.124
Overige schulden	1.761	35.164
	7.052.340	8.433.283
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	415.435	447.084
Vooruitontvangen huur	1.027.036	895.661
	1.442.471	1.342.745

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom (€ 8.010.000) overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

Verkoop onder voorwaarden (Slimmer Kopen)

In het verleden (2008-2009) heeft Servatius 15 woningen verkocht onder "Slimmer Kopen"-voorwaarden. De koper is daarbij verplicht de woning bij verkoop aan Servatius aan te bieden waarbij wij een terugkooprecht hebben. Sindsdien zijn meerdere woningen teruggekocht dan wel is afstand gedaan van het recht op terugkoop. Eind 2021 resteren nog 7 woningen die niet zijn teruggekocht, dan wel waarvan afstand is gedaan van het recht tot terugkoop. Afhankelijk van de hoogte van de verleende korting, deelt Servatius bij terugkoop in de waardeontwikkeling van de woning.

Wet ketenaansprakelijkheid

Uit de Wet Ketenaansprakelijkheid kunnen verplichtingen tot betaling van loonbelasting/premie volksverzekeringen en premies werknemersverzekeringen voortvloeien.

Bankgaranties

De afgegeven garantie(s) ten behoeve van derden bedraagt per 31 december 2021 voor N.V. Nationale Borg-Maatschappij € 206.250.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De Stichting maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Woningstichting Servatius. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de fiscale eenheid:

- Woningstichting Servatius
- Servatius Ontwikkeling B.V.
- B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius

De Stichting maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting van Woningstichting Servatius. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel. De volgende rechtspersonen zijn opgenomen in de fiscale eenheid:

- Woningstichting Servatius
- Servatius Ontwikkeling B.V.
- B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichtingen

Door de Woningstichting zijn operationele leaseverplichtingen voor het wagenpark aangegaan tot en met 2027. De hieruit voortvloeiende verplichtingen bedragen:

- Binnen één jaar circa € 176.000
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 371.000
- Meer dan vijf jaar € 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening circa € 176.000 aan leasebetalingen verwerkt.

Huurverplichtingen onroerende zaken

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

- 1 de periode niet langer dan een jaar na de balansdatum: € 361.974
- 2 de periode langer dan een jaar en niet langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 904.936;
- 3 de periode langer dan vijf jaar na de balansdatum: € 0.

Erfpachtverplichtingen

Met betrekking tot de geactiveerde afkopen erfpacht van de Brede Scholen La Belletsa en de Letterdoes heeft Woningstichting Servatius bij verkoop en/of herontwikkeling van betreffende locaties in de toekomst, recht op 3/8 deel van de netto verkoopopbrengst.

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 227.400 tot het jaar 2034; € 208.450 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 132.650 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. Op genoemde bedragen zijn geen eventuele indexerings toegepast.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichtingen per 31 december 2021 bedragen € 50.466.000 (exclusief btw). Onder te verdelen is renovatieprojecten € 15.562.000 en sloop/nieuwbouwprojecten € 34.904.000.

Onderhoudsverplichtingen

Door de Woningstichting Servatius zijn met diverse contractpartners meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen voor de resterende looptijd van deze contracten bedraagt € 4.112.000.

Per 1 maart 2018 zijn er een drietal raamovereenkomsten afgesloten voor het schilderwerk (inclusief houtrot). Deze raamovereenkomsten hebben een looptijd van 14 jaar, met een verwachte, gemiddelde besteding van circa € 1.300.000 per jaar. Per 31 december 2021 bedraagt de hieruit voortvloeiende verplichting € 11.553.000.

Uit opdrachten inzake dagelijks- en mutatie onderhoud bestaan per 31 december 2021 verplichtingen ter grootte van € 2.161.000.

Bovenstaande verplichtingen kunnen als volgt worden gesplitst:

- Binnen één jaar circa € 6.521.000
- Tussen een jaar en vijf jaren circa € 7.586.000
- Meer dan vijf jaar € 3.719.000

Kredietfaciliteiten

Woningstichting Servatius heeft een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. ter beschikking, met een limiet van € 1.250.000. In 2021 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 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

12. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten</i>		
Woongelegenheden	69.458.505	68.437.058
Niet woongelegenheden	1.461.958	1.505.610
	<u>70.920.463</u>	<u>69.942.668</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.406.482	-1.775.010
Huurderving wegens oninbaarheid	-54.741	-62.387
Huurderving wegens verkoop	-79.458	-73.059
	<u>-1.540.681</u>	<u>-1.910.456</u>
Opbrengst vastgoed in exploitatie	<u><u>69.379.782</u></u>	<u><u>68.032.212</u></u>

De huurderving (exclusief huurderving oninbaarheid) bedraagt 2,06% (2020: 2,64%) van de bruto huur.

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

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging per 1 juli 2020, wegens woningverbetering en wegens huurharmonisatie bij mutatie, tot een bedrag van circa € 799.000. In 2021 zijn de huren van de woningen niet verhoogd.
- stijging als gevolg van nieuwbouw, in de loop van 2020 opgeleverd, en in 2021 heel jaar verhuurd, circa € 314.000.
- daling van de verkopen met circa € 14.000
- daling van de sloop met circa € 136.000
- mutaties (per saldo stijging) als gevolg van overige aanpassingen (met name wegvallen van extra kosten onderverhuurde verdiepingen kantoorpand) met circa € 385.000.

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

Maastricht	64.881.080	63.610.136
Eijsden-Margraten	4.459.359	4.383.377
Valkenburg	39.343	38.699
	<u>69.379.782</u>	<u>68.032.212</u>

13. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.738.962	3.631.581
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-105.756	-94.542
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-632.013	-685.639
	<u>3.001.193</u>	<u>2.851.400</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.

	2021	2020
	€	€
14. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	3.080.142	2.996.773

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

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Energiekosten leegstand	69.643	151.294
Contributie Aedes	67.824	65.909
Overige kosten	647.870	754.543
Toegerekende organisatiekosten	4.458.162	4.784.668
	<u>5.243.499</u>	<u>5.756.414</u>

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

Overheidssubsidies

De stichting heeft in 2021 de volgende overheidssubsidies verwerkt:

Inzake de Regeling Vermindering Verhuurderheffing is een korting op de Verhuurderheffing verrekend van € 5.595.000. De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) is afgeschaft. In de winst-en verliesrekening is onder Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, € 39.200 debet verwerkt inzake STEP-subsidies die niet meer worden ontvangen.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	6.025.449	5.014.140
Planmatig onderhoud	9.992.228	8.060.835
Mutatie-onderhoud	6.891.840	5.069.074
Toegerekende organisatiekosten	4.006.716	4.114.101
	<u>26.916.233</u>	<u>22.258.150</u>

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

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	3.797.921	3.655.212
Verzekeringen	410.546	402.752
Erfpacht	35.072	35.071
Verhuurderheffing	1.454.249	6.025.456
Overige kosten	-13.657	28.773
	<u>5.684.131</u>	<u>10.147.264</u>

De afname van de verhuurderheffing wordt veroorzaakt door toepassing van de Regeling Heffingsvermindering Verhuurderheffing (vermindering 2021: € 5.595.000; 2020: € 978.000).

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

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen	988.250	358.600
Verkoopkosten huurwoningen	-26.949	-10.570
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	3.618.000	4.487.620
Verkoopkosten voorraden	-10.739	-67.112
Nagekomen opbrengsten grond Malberg	409.904	-
	<u>4.978.466</u>	<u>4.768.538</u>

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 4 verkochte eenheden (2020: 3).

19. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>23.511</u>	<u>27.036</u>
--------------------------------	---------------	---------------

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	755.058	312.601
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	953.260	2.646.264
	<u>1.708.318</u>	<u>2.958.865</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende zaken in ontwikkeling	-29.041.197	-16.940.582
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende zaken in ontwikkeling	2.329.928	-
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	2.192.261	379.001
Afboeking niet gerealiseerde ontwikkelprojecten en diverse kosten projecten	-33.342	-74.433
Afboeking gesloopt vastgoed in exploitatie	-6.531.950	-2.896.918
Subsidie energieprestatie opgeleverde renovatie projecten	-39.200	80.820
Toegerekende organisatiekosten	-328.347	-344.509
	<u>-31.451.847</u>	<u>-19.796.621</u>

22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	7.958.122	6.880.875
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie (aanpassingen marktwaarde)	171.531.971	139.567.527
	<u>179.490.093</u>	<u>146.448.402</u>

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-2.609	-
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	40.000	180.460
Waardemutatie voorraadpositie grond	12.000	21.000
	<u>49.391</u>	<u>201.460</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
24. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	-	180.380
Diverse overige opbrengsten	-	80
	-	180.460
25. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatieskosten	-	275.627
26. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	426.714	462.784
Kosten treasury en personeel en organisatie	90.688	88.446
Governance en bestuur	547.575	547.267
Portfolio- en asset management	90.112	96.691
Kosten personeelsvereniging en OR	7.424	10.314
Obligoheffing WSW	192.236	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	5.548.597	-
Toegerekende organisatiekosten	381.595	476.924
	7.284.941	1.682.426
Als toelichting op de Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia verwijzen wij naar de toelichting van de geconsolideerde balans, onderdeel latente belastingvorderingen.		
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	174.588	37.542
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	240.765	167.498
Toegerekende organisatiekosten	884.295	967.528
	1.299.648	1.172.568
28. Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-17.628	3.624
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	6.589
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.240.751	-10.135.602
	-9.258.379	-10.125.389
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	14.409
Waardeverandering overige vorderingen	-7.073	-230
Overige waardeveranderingen	-10.555	-10.555
	-17.628	3.624

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
<u>Waardeverandering vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</u>		
Voorziening vordering Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-	14.409
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	-7.073	-230
<u>Overige waardeveranderingen</u>		
Afschrijving goodwill	-10.555	-10.555
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentevergoeding bij verkoop	-	6.589
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Disagio lening WSW	-82.982	-79.792
Rente leningen o/g	-9.034.157	-9.979.591
Kosten afsluiten lening	-19.338	-
Overige rentelasten	-104.274	-76.219
	<u>-9.240.751</u>	<u>-10.135.602</u>

29. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aanslagregeling zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aanslagregeling is definitief vastgesteld tot en met het jaar 2018, overeenkomstig de ingediende aangiften vennootschapsbelasting.

Woningstichting Servatius te Maastricht

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad 3,29% (2020: -/ 1,85%) wordt voornamelijk veroorzaakt door het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie- en het vastgoed in ontwikkeling, afwijkende verkoopresultaten en afwijkende onderhoudskosten. Daarnaast zijn de actieve belastinglatenties tegen contante waarde gewaardeerd. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

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

	2021	2020
	€	€
Mutatie belastinglatentie inzake agio Vestia lening	695.462	-
Mutatie belastinglatentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-463.007	2.695.180
VpB last boekjaar	-4.279.969	-4.139.861
Af: vpb-last door verliesverrekening	4.279.969	4.139.861
Mutatie belastinglatentie verkopen	-819.424	-1.631.678
Mutatie belastinglatentie verliescompensatie	-4.837.000	1.708.000
Mutatie belastinglatentie leningportefeuille	-4.148	-30.008
	<u>-5.428.117</u>	<u>2.741.494</u>

BEREKENING BELASTBAAR BEDRAG 2021 (bedragen in €)

Geconsolideerd resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen 164.948.276

Waarderingsverschillen:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.090.158	
Fiscale waardeverandering o.b.v. art. 2.2.8 VSO 2	4.650.653	
Lagere Organisatiekosten (bijdrage Vestia)	2.774.299	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-179.490.093	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-49.391	
Mutatie voorziening jubilea personeel	1.227	
Afschrijvingen	-1.704.577	
Afwijkend verkoopresultaat woningen	236.614	
Afwijkend verkoopresultaat grond verkoop uit project	-5.481.673	
Onderhoudskosten	-2.447.355	
Vrijval agio leningen	-16.980	
<i>Saldo waarderingsverschillen</i>		-150.437.118

Niet aftrekbare rente (ATAD) 3.136.046

Fiscale faciliteiten en uitzonderingen

Investeringsaftrek / Oortkosten / HIR -429.327

Belastbaar bedrag 2021 17.217.877

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

	2021	2020
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	-41.176	61.162
Aandeel resultaat Partners in Maatwerk Zuid B.V.	17.990	39.842
Resultaat deelneming/waardevermindering deelneming		
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht B.V.	-16.033	-60.321
	<u>-39.219</u>	<u>40.683</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021

11 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.551.370.164		1.384.817.527	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.540.889		78.963.745	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.904.579		6.585.958	
		1.664.815.632		1.470.367.230
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.553.658		1.734.293
Financiële vaste activa (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1		1	
Latente belastingvordering(en)	10.397.869		15.825.986	
Overige vorderingen	805.584		827.459	
		11.203.454		16.653.446
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	362.944		365.553	
Voorraad grond	300.000		288.000	
Voorraad onderhoudsmaterialen	205.019		182.105	
		867.963		835.658

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	633.255		733.154	
Overheid	81.466		16.246	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	12.720.961		12.428.982	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	241.478		111.452	
Overige vorderingen	101.971		1.794.303	
Overlopende activa	124.067		103.646	
		13.903.198		15.187.783
Liquide middelen	(32)	10.561.950		13.320.829

TOTAAL ACTIVA		<u>1.702.905.855</u>		<u>1.518.099.239</u>
----------------------	--	----------------------	--	----------------------

		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(33)				
Herwaarderingsreserve		1.308.926.303		1.142.448.267	
Overige reserves		29.729.426		36.726.522	
			1.338.655.729		1.179.174.789
Voorzieningen	(34)				
Onrendabele investeringen en herstructureringen		26.413.051		10.683.976	
Overige voorzieningen		6.190.296		6.186.520	
			32.603.347		16.870.496
Langlopende schulden	(35)				
Schulden aan kredietinstellingen		300.039.693		286.386.022	
Overige schulden		133.502		103.980	
			300.173.195		286.490.002
Kortlopende schulden	(36)				
Schulden aan kredietinstellingen		20.149.415		22.934.062	
Schulden aan leveranciers		1.277.189		1.340.236	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.553.930		1.571.371	
Overige schulden		7.050.579		8.375.538	
Overlopende passiva		1.442.471		1.342.745	
			31.473.584		35.563.952
TOTAAL PASSIVA			<u>1.702.905.855</u>		<u>1.518.099.239</u>

12 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	(37) 69.379.782	68.032.212
Opbrengsten servicecontracten	(38) 3.001.193	2.851.400
Lasten servicecontracten	(39) -3.080.142	-2.996.773
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(40) -5.243.438	-5.756.093
Lasten onderhoudsactiviteiten	(41) -26.916.233	-22.258.150
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(42) -5.719.270	-10.140.102
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.421.892	29.732.494
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(43) 4.978.826	4.793.414
Toegerekende organisatiekosten	-23.511	-27.036
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(44) -1.708.318	-2.958.865
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.246.997	1.807.513
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.451.847	-19.796.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.490.093	146.448.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(45) 9.391	21.460
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	148.047.637	126.673.241
Opbrengsten overige activiteiten	(46) 13.500	188.118
Kosten overige activiteiten	-	-275.627
Nettoresultaat overige activiteiten	13.500	-87.509
Overige organisatiekosten	(47) -7.282.533	-1.679.520
Leefbaarheid	-1.299.648	-1.172.568
Bedrijfsresultaat	174.147.845	155.273.651

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-7.073	174.854
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(48) -	6.589
Rentelasten en soortgelijke kosten	(49) -9.219.046	-10.105.745
Financiële baten en lasten	<u>-9.226.119</u>	<u>-9.924.302</u>
Resultaat voor belastingen	164.921.726	145.349.349
Belastingen	-5.428.117	2.741.494
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(50) -12.669	-23.327
Resultaat na belastingen	<u>159.480.940</u>	<u>148.067.516</u>

13 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	69.480.047		68.022.475	
Vergoedingen	3.047.743		2.940.975	
Overige Bedrijfsontvangsten	43.022		204.156	
Renteontvangsten	0		6.589	
		72.570.812		71.174.195
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-18.950		-18.950	
Personeels uitgaven	-6.967.112		-6.978.931	
Onderhouds uitgaven	-22.483.807		-18.565.478	
Overige Bedrijfsuitgaven	-12.285.503		-12.365.531	
Rente uitgaven	-9.761.894		-10.172.488	
Verhuurder- en sectorspecifieke heffingen	-1.695.695		-5.780.408	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-373.598		-207.449	
		-53.586.559		-54.089.235
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.984.253		17.084.960
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	988.250		2.687.406	
Verkoopontvangsten grond	4.802.703		1.384.015	
		5.790.953		4.071.421
Transport		5.790.953		4.071.421

	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		5.790.953		4.071.421
Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur	-17.022.179		-9.349.437	
Verbeteruitgaven	-13.746.178		-3.154.919	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-63.869		-	
Sloopuitgaven	-1.607.112		-812.447	
Investerings overig	-220.299		-1.349.857	
Externe kosten bij verkoop	<u>-37.669</u>		<u>-97.368</u>	
		-32.697.306		-14.764.028
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	460.140		2.019.224	
Uitgaven verbindingen	-460.140			
Ontvangsten overig	<u>134.773</u>		<u>43.491</u>	
		134.773		2.062.715
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		<u>-26.771.580</u>		<u>-8.629.892</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		28.571.230		5.000.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WS geborgde leningen		-23.250.803		-12.333.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>5.320.427</u>		<u>-7.333.000</u>
		<u>-2.466.900</u>		<u>1.121.068</u>
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	13.320.829		12.217.677	
Wijziging kort geldmutaties	-291.979		-17.916	
Liquide middelen per 31 december	<u>-10.561.950</u>		<u>-13.320.829</u>	
Mutatie geldmiddelen		<u>-2.466.900</u>		<u>1.121.068</u>

14 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Woningstichting Servatius heeft in haar enkelvoudige jaarrekening, indien van toepassing, met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 4 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en -verliesrekening.

Aandeel resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de waarderingsgrondslagen van Woningstichting Servatius zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

15 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

31. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Servatius Ontwikkeling B.V.	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	2021	2020
	€	€
<i>Servatius Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Aandeel in het resultaat	-12.669	-23.327
	<u>-12.668</u>	<u>-23.326</u>
Onttrekking voorziening deelneming	12.669	23.327
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Commerciële posities voor de verkoop	362.944	365.553
	<u>362.944</u>	<u>365.553</u>

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Het verloop van de commerciële posities voor de verkoop is als volgt:		
Stand per 1 januari	365.553	2.645.357
Mutaties:		
Investering	0	0
Desinvesteringen a.g.v. verkopen	0	-2.280.264
Afwaardering lagere marktwaarde	-2.609	0
Opwaardering / Terugname waardeverminderingen	<u>0</u>	<u>460</u>
Stand per 31 december	<u><u>362.944</u></u>	<u><u>365.553</u></u>

Servatius Ontwikkeling B.V.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Stand per 1 januari	3.598.543	4.798.543
Mutaties boekjaar	<u>-</u>	<u>-1.200.000</u>
	3.598.543	3.598.543
Voorziening	<u>-3.598.543</u>	<u>-3.598.543</u>
Stand per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

Ten behoeve van de negatieve netto vermogenswaarde van deze deelneming is een voorziening in mindering gebracht op deze vordering.

B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius

Stand per 1 januari	12.428.982	12.411.066
Herrubricering vorig boekjaar	<u>460.140</u>	<u>478.056</u>
	12.889.122	12.889.122
Aflossing lening	<u>-460.140</u>	<u>-</u>
	12.428.982	12.889.122
Herrubricering vordering nagekomen opbrengst grond Malberg	291.979	-
Herrubricering voor BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius ontvangen huurgelden minus betaalde exploitatiekosten	<u>-</u>	<u>-460.140</u>
Stand per 31 december	<u><u>12.720.961</u></u>	<u><u>12.428.982</u></u>

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Te vorderen inzake projecten in ontwikkeling	-	228.351
Overige vorderingen	48.330	144.377
Overige debiteuren	180	1.229.104
Te vorderen subsidies energiebesparende maatregelen	-	176.400
Te verrekenen servicekosten warmtemeters en inrichtingen kamers	53.461	16.071
	<u>101.971</u>	<u>1.794.303</u>

De vordering per 2021 is veel lager dan in 2020 omdat in 2020 een incidentele vordering inzake de verkoop van een grondpositie was opgenomen.

Overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>124.067</u>	<u>103.646</u>
----------------------------	----------------	----------------

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

32. Liquide middelen

Rabobank	6.412.794	8.946.949
ING Bank N.V.	4.147.211	4.371.896
Kas	1.945	1.984
	<u>10.561.950</u>	<u>13.320.829</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA

33. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	1.308.926.303	1.142.448.267
	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	1.142.448.267	996.175.673
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.276.977	-2.352.196
Realisatie uit hoofde van verkoop	39.429	-282.942
Dotatie boekjaar	172.834.155	149.001.805
Overige mutaties als gevolg van eenheden uit exploitatie	-118.571	-135.195
Mutatie netto herwaardering voor actieve belastinglatentie ten behoeve van verkoop bestaand bezit	-	41.122
Stand per 31 december	1.308.926.303	1.142.448.267

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

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.309 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.142 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de aanschafwaarde minus cumulatieve afschrijvingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald, en is daarmee conform de in Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaand van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 816 miljoen (2020: € 895 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Servatius. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurder staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woningstichting Servatius is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsposities de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de wettelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de Woningstichting Servatius.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	36.726.522	34.931.600
Resultaatbestemming boekjaar	159.480.940	148.067.516
Mutatie herwaarderingsreserve	-166.478.036	-146.272.594
Stand per 31 december	<u>29.729.426</u>	<u>36.726.522</u>

Voorstel resultaatbestemming:

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 159.480.940 toe te voegen aan de overige reserves.

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

34. Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	315.130	318.396
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	190.880	211.519
Voorziening jubilea personeel	171.648	156.636
Voorziening deelnemingen	5.512.638	5.499.969
	<u>6.190.296</u>	<u>6.186.520</u>

	Stand per 1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€	€
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	318.396	48.209	-536	-50.939	315.130
Voorziening af te dragen afkopen onderhoudsfonds aan VvE	211.519	-	-19.956	-683	190.880
Voorziening jubilea personeel	156.636	23.739	-8.727	-	171.648
Voorziening deelnemingen	5.499.969	-	12.669	-	5.512.638
Overige voorzieningen	<u>6.186.520</u>	<u>71.948</u>	<u>-16.550</u>	<u>-51.622</u>	<u>6.190.296</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige te maken loopbaanontwikkelingskosten op basis van de voor deze kosten opgebouwde rechten per 31 december 2021. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

De af te dragen afkoop Vereniging van Eigenaren dient ter dekking van de kosten van het afkopen van het onderhoudsfonds van de Vereniging van Eigenaren van complex 374. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

Woningstichting Servatius heeft een voorziening gevormd ter dekking van de geraamde toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen gedurende het dienstverband. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op grond van de CAO bepalingen. De blijfkans is geschat op basis van ervaringscijfers, rekening houdend met de leeftijd en dienstjaren. De voorziening is contant gemaakt tegen 0,6% (2020: 0,6%).

De voorzieningen hebbend overwegend een langlopend karakter.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Servatius Ontwikkeling B.V.	5.512.638	5.499.969

	<u>Stand per 1 januari 2021</u>	<u>Toevoeging</u>	<u>Stand per 31 december 2021</u>
	€	€	€
Servatius Ontwikkeling B.V.	5.499.969	12.669	5.512.638

35. Langlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>Waarvan langer dan vijf jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	300.039.693	269.428.097	286.386.022	241.234.816
Overige schulden	133.502	133.502	103.980	103.980
	<u>300.173.195</u>	<u>269.561.599</u>	<u>286.490.002</u>	<u>241.338.796</u>

36. Kortlopende schulden

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

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige schulden		
Niet vervallen rente leningen	5.466.040	6.010.362
Nog te betalen organisatiekosten	407.675	647.907
Nog te betalen servicekosten	872.458	902.229
Nog te betalen onderhoudslasten	243.223	193.109
Nog te betalen kosten projecten in ontwikkeling	61.183	591.124
Overige schulden	-	30.807
	<u>7.050.579</u>	<u>8.375.538</u>

16 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
37. Huuropbrengsten		
Woongelegenheden	69.458.505	68.437.058
Niet woongelegenheden	1.461.958	1.505.610
	<u>70.920.463</u>	<u>69.942.668</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.406.482	-1.775.010
Huurderving wegens oninbaarheid	-54.741	-62.387
Huurderving wegens verkoop	-79.458	-73.059
	<u><u>69.379.782</u></u>	<u><u>68.032.212</u></u>

38. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.738.962	3.631.581
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid (leegstand)	-105.756	-94.542
In aanmerking te nemen bij volgende tariefstelling, c.q. te verrekenen met huurders	-632.013	-685.639
	<u>3.001.193</u>	<u>2.851.400</u>

39. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>3.080.142</u>	<u>2.996.773</u>
-------------------	------------------	------------------

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

40. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Energiekosten leegstand	69.643	151.294
Contributie Aedes	67.824	65.909
Overige kosten	647.809	754.356
Toegerekende organisatiekosten	4.458.162	4.784.534
	<u>5.243.438</u>	<u>5.756.093</u>

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

41. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachten- of dagelijks onderhoud	6.025.449	5.014.140
Planmatig onderhoud	9.992.228	8.060.835
Mutatie-onderhoud	6.891.840	5.069.074
Toegerekende organisatiekosten	4.006.716	4.114.101
	<u>26.916.233</u>	<u>22.258.150</u>

	2021	2020
	€	€
42. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	3.796.537	3.653.932
Verzekeringen	410.546	402.752
Erfpacht	35.072	35.071
Verhuurderheffing	1.454.249	6.025.456
Overige kosten	22.866	22.891
	<u>5.719.270</u>	<u>10.140.102</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

43. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen	988.250	358.600
Verkoopkosten huurwoningen	-26.949	-10.570
Verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	3.618.000	4.487.620
Verkoopkosten voorraden	-10.379	-42.236
Nagekomen opbrengsten grond Malberg	409.904	-
	<u>4.978.826</u>	<u>4.793.414</u>

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

44. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	755.058	312.601
Boekwaarde verkoop voorraden, grond en onderhanden werk	953.260	2.646.264
	<u>1.708.318</u>	<u>2.958.865</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

45. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop naar lagere marktwaarde	-2.609	-
Terugnname eerder genomen afwaardering vastgoed bestemd voor de verkoop	-	460
Waardemutatie voorraadpositie grond	12.000	21.000
	<u>9.391</u>	<u>21.460</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
46. Opbrengsten overige activiteiten		
Vergoedingen voor algemeen beheer en administratie	13.500	7.658
Vergoeding administratieve diensten VVE Beheer	-	180.380
Diverse overige opbrengsten	-	80
	<u>13.500</u>	<u>188.118</u>
47. Overige organisatiekosten		
Kosten jaarverslaggeving - inclusief toegerekende kosten	426.714	462.784
Kosten treasury en personeel en organisatie	90.688	88.446
Governance en bestuur	547.575	547.267
Portfolio- en asset management	90.112	96.691
Kosten personeelsvereniging en OR	7.424	10.314
Obligoheffing WSW	192.236	-
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	5.548.597	-
Toegerekende organisatiekosten	379.187	474.018
	<u>7.282.533</u>	<u>1.679.520</u>
Financiële baten en lasten		
<u>Waardeverandering overige vorderingen</u>		
Terugname voorziening lening u/g Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Maastricht B.V.	-	175.084
Mutatie leningen in het kader van de startersrenteregeling	-7.073	-230
	<u>-7.073</u>	<u>174.854</u>
48. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentevergoeding bij verkoop	-	6.589
	<u>-</u>	<u>6.589</u>
49. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Disagio lening WSW	-82.982	-79.792
Rente leningen o/g	-9.034.157	-9.979.591
Kosten afsluiten lening	-19.338	-
Overige rentelasten	-82.569	-46.362
	<u>-9.219.046</u>	<u>-10.105.745</u>
50. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Aandeel resultaat Servatius Ontwikkeling B.V.	<u>-12.669</u>	<u>-23.327</u>

17 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 24 juni 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 159.480.940 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	5.638.075	5.451.863
Sociale lasten	558.376	606.925
Pensioenlasten	785.795	994.453
Overige personeelskosten	968.785	1.183.058
	<u>7.951.031</u>	<u>8.236.299</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 105 werknemers in dienst (2020: 102). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	19	18
Financiën	19	19
Vastgoed	18	15
Klant & Wonen	24	23
Klant & Techniek	25	26
Overige	-	1
	<u>105</u>	<u>102</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- 1 Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- 2 De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- 3 Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 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 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Woningstichting Servatius te Maastricht

	2021	2020
	€	€
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	410.511	494.767
	<u>410.511</u>	<u>494.767</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	164.829	162.019
Andere controlewerkzaamheden	19.696	19.360
	<u>184.525</u>	<u>181.379</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 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Ten behoeve van fiscale advisering en andere niet-controlediensten zijn geen werkzaamheden verricht.

18 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.551.370.164	-	1.384.817.527	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	86.540.889	-	78.963.745
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.904.579	-	6.585.958	-
	<u>1.578.274.743</u>	<u>86.540.889</u>	<u>1.391.403.485</u>	<u>78.963.745</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.553.658	-	1.734.293	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1	-	1
Vordering op participanten	-	6.000.000	-	-
Deelneming niet-DAEB	98.817.417	-	89.786.673	-
Vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.900.000	-	3.900.000	-
Latente belastingvordering(en)	8.138.270	2.259.599	13.396.696	2.429.290
Overige vorderingen	805.584	-	827.459	-
	<u>111.661.271</u>	<u>8.259.600</u>	<u>107.910.828</u>	<u>2.429.291</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	362.944	-	365.553
Voorraad grond	-	300.000	-	288.000
Voorraad onderhoudsmaterialen	205.019	-	182.105	-
	<u>205.019</u>	<u>662.944</u>	<u>182.105</u>	<u>653.553</u>

Woningstichting Servatius te Maastricht

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Vorderingen				
Huurdebiteuren	599.400	33.855	697.226	35.928
Overheid	81.466	-	16.246	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	12.720.961	-	12.428.982
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	241.478	-	111.452	-
Overige vorderingen	100.916	1.055	1.794.303	-
Overlopende activa	116.974	7.093	97.549	6.097
	<u>1.140.234</u>	<u>12.762.964</u>	<u>2.716.776</u>	<u>12.471.007</u>
Liquide middelen	10.137.124	424.826	8.261.271	5.059.558
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>11.482.377</u>	<u>13.850.734</u>	<u>11.160.152</u>	<u>18.184.118</u>

TOTAAL ACTIVA	<u>1.702.972.049</u>	<u>108.651.223</u>	<u>1.512.208.758</u>	<u>99.577.154</u>
----------------------	----------------------	--------------------	----------------------	-------------------

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.249.800.504	59.125.799	1.091.607.003	50.841.264
Overige reserves	-70.625.715	30.660.874	-60.499.730	30.757.982
Resultaat boekjaar	159.480.940	9.030.744	148.067.516	8.187.427
	<u>1.338.655.729</u>	<u>98.817.417</u>	<u>1.179.174.789</u>	<u>89.786.673</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	26.413.051	-	10.683.976	-
Overige voorzieningen	677.658	5.512.638	686.551	5.499.969
	<u>27.090.709</u>	<u>5.512.638</u>	<u>11.370.527</u>	<u>5.499.969</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	300.039.693	-	286.386.022	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.000.000	-	-	-
Waarborgsommen	-	133.502	-	103.980
Schulden aan participanten	-	3.900.000	-	3.900.000
	<u>306.039.693</u>	<u>4.033.502</u>	<u>286.386.022</u>	<u>4.003.980</u>
Kortlopende schulden				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	20.149.415	-	22.934.062	-
Schulden aan leveranciers	1.201.803	75.386	1.268.429	71.807
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.471.913	82.017	1.491.589	79.782
Overige schulden	6.975.700	74.879	8.285.311	90.227
Overlopende passiva	1.387.087	55.384	1.298.029	44.716
	<u>31.185.918</u>	<u>287.666</u>	<u>35.277.420</u>	<u>286.532</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.702.972.049</u></u>	<u><u>108.651.223</u></u>	<u><u>1.512.208.758</u></u>	<u><u>99.577.154</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	65.587.791	3.791.991	64.588.932	3.443.280
Opbrengsten servicecontracten	2.881.760	119.433	2.738.067	113.333
Lasten servicecontracten	-2.885.126	-195.016	-2.825.753	-171.020
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.941.615	-301.823	-5.354.539	-401.554
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.309.285	-1.606.948	-20.735.362	-1.522.788
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.312.270	-407.000	-9.714.465	-425.637
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.021.255	1.400.637	28.696.880	1.035.614
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.981.813	-2.987	2.954.272	1.839.142
Toegerekende organisatiekosten	-22.141	-1.370	-25.469	-1.567
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.708.318	-	-1.133.158	-1.825.707
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.251.354	-4.357	1.795.645	11.868
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.451.847	-	-19.776.783	-19.838
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	171.531.971	7.958.122	139.567.527	6.880.875
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	9.391	-	21.460
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140.080.124	7.967.513	119.790.744	6.882.497
Opbrengsten overige activiteiten	13.500	-	117.167	70.951
Kosten overige activiteiten	-	-	-259.544	-16.083
Nettoresultaat overige activiteiten	13.500	-	-142.377	54.868

Woningstichting Servatius te Maastricht

Overige organisatiekosten	-7.193.355	-89.178	-1.582.854	-96.666
Leefbaarheid	-1.299.590	-58	-1.113.128	-59.440
Bedrijfsresultaat	164.873.288	9.274.557	147.444.910	7.828.741
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-7.073	-	-230	175.084
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71.370	-	91.960	6.589
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.208.174	-82.242	-10.102.928	-94.777
Financiële baten en lasten	-9.143.877	-82.242	-10.011.198	86.896
Resultaat voor belastingen	155.729.411	9.192.315	137.433.712	7.915.637
Belastingen	-5.279.215	-148.902	2.446.377	295.117
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.030.744	-12.669	8.187.427	-23.327
Resultaat na belastingen	159.480.940	9.030.744	148.067.516	8.187.427

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	65.675.315	3.804.732	64.580.076	3.442.399
Vergoedingen	2.928.311	119.432	2.826.642	113.333
Overige bedrijfsontvangsten	13.500	29.522	117.166	86.990
Ontvangen interest	71.370	-	91.960	6.589
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	68.688.496	3.953.686	67.615.844	3.649.311
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-18.950	-	-18.950	-
Betalingen aan werknemers	-6.596.390	-370.722	-6.563.535	-415.396
Onderhoudsuitgaven	-21.110.332	-1.373.475	-17.281.464	-1.284.014
Overige bedrijfsuitgaven	-11.589.351	-696.154	-11.626.033	-739.498
Betaalde interest	-9.751.022	-82.242	-10.169.671	-94.777
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.523.127	-172.568	-5.595.212	-185.196
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-373.540	-58	-204.262	-3.187
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-50.962.712	-2.695.219	-51.459.127	-2.722.068
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.725.784	1.258.467	16.156.717	927.243

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Materiële Vaste Activa Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	988.250	-	813.157	1.874.249
Verkoopontvangsten grond	4.802.703	-	1.384.015	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.790.953	-	2.197.172	1.874.249
<i>Materiële Vaste Activa Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-17.022.179	-	-9.349.437	-
Verbeteruitgaven	-13.716.636	-29.541	-3.140.872	-14.047
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-63.869	-	-	-
Sloopuitgaven	-1.607.112	-	-812.447	-
Investerings overig	-220.299	-	-1.349.857	-
Externe kosten bij verkoop	-34.681	-2.987	-17.359	-80.009
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-32.664.776	-32.528	-14.669.972	-94.056
	-26.873.823	-32.528	-12.472.800	1.780.193
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	460.140	-	2.019.224
Uitgaven verbindingen	-	-460.140	-	-
Ontvangsten overig	134.773	-	3.543.491	-
Uitgaven overig	-	-6.000.000	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	134.773	-6.000.000	3.543.491	2.019.224
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.739.050	-6.032.528	-8.929.309	3.799.417

Kasroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	28.571.230	-	5.000.000	-
Ontvangen lening van niet-DAEB	6.000.000	-	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	34.571.230	-	5.000.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-23.250.803	-	-12.333.000	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-	-	-3.500.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-23.250.803	-	-12.333.000	-3.500.000
Kasroom uit financieringsactiviteiten	11.320.427	-	-7.333.000	-3.500.000
	2.307.161	-4.774.061	-105.592	1.226.660
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	1.875.853	-4.634.732	58.022	1.045.130
Wijziging kortgeldmutaties	431.308	-139.329	-163.614	181.530
	2.307.161	-4.774.061	-105.592	1.226.660
Liquide middelen per 1 januari	8.261.271	5.059.558	8.203.249	4.014.428
Liquide middelen per 31 december	10.137.124	424.826	8.261.271	5.059.558
	1.875.853	-4.634.732	58.022	1.045.130

WNT-VERANTWOORDING 2021 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 2021 voor Woningstichting Servatius is € 197.000 (Categorie G). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

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

Woningstichting Servatius te Maastricht

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

G.H. Weenink

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

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

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 197.000

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan -

Bezoldiging 197.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

Directeur-Bestuurder

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

Bezoldiging

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

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 189.000

Bezoldiging 191.843

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

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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 11/09	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	13.709	19.700
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	22.750	10.577	15.200
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	22.750	10.577	15.200
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Bezoldiging	22.750	10.577	15.200
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 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	21.800	14.550	14.550
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	28.350	18.900	18.900

Woningstichting Servatius te Maastricht

Bedragen x € 1	P.A.M. Sampers	A.M.J. van Atteveld	C.G.H.M. Stallenberg	K.E.A. Lindelauf
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/09 - 31/12	12/09 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700	5.991	5.991
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.200	15.200	4.606	4.606
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	15.200	15.200	4.606	4.606
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Bezoldiging	15.200	15.200	4.606	4.606
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-	-
Gegevens 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	14.550	14.550	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Bezoldiging	14.550	14.550	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	18.900	18.900	-	-

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening door directeur-bestuurder

Opmaak jaarrekening

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

Maastricht, 19 mei 2022

G.H. Weenink

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening door het toezichhoudend orgaan

Maastricht, 19 mei 2022

H.M. Loozen, voorzitter Raad van Commissarissen

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

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

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

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

K.E.A. Lindelausf, lid Raad van Commissarissen

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021 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 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

PJXHVV5FZVQR-424149548-37

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Stationsplein 8k, 6221 BT Maastricht, Postbus 3122,
6202 NC Maastricht*

T: 088 792 00 43, F: 088 792 94 03, www.pwc.nl

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Servatius zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

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

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar de directeur-bestuurder belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de jaarrekening heeft Woningstichting Servatius de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van de directeur-bestuurder worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie'. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, het frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden, het frauderisico ten aanzien van aanbestedingen van inkoopcontracten relaterend aan onderhoud, waaronder renovaties en nieuwbouw, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woningstichting Servatius. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €16.500.000.
- Specifieke materialiteit: €770.000.

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

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

Materialiteit

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

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

Materialiteit voor de groep	€16.500.000
Specifieke materialiteit	€770.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woningstichting Servatius. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €825.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €38.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Woningstichting Servatius is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Servatius. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op pagina 111 van de jaarrekening van Woningstichting Servatius.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Woningstichting Servatius zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

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

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

Woningstichting Servatius maakt gebruik van serviceproviders

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

Woningstichting Servatius maakt voor haar primaire financiële IT-systeem gebruik van een serviceprovider. Wij hebben inzicht verkregen in de diensten die door de serviceprovider worden verleend en de significantie van die diensten voor Woningstichting Servatius met inbegrip van het effect hiervan op de interne beheersing van Woningstichting Servatius. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de serviceprovider een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3402 type-II rapport verkregen over de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen bij de serviceprovider over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Wij hebben de vakbekwaamheid en onafhankelijkheid van de certificerende accountant geëvalueerd. Daarnaast hebben wij de rapportage gelezen en geanalyseerd. Als onderdeel van deze analyse zijn wij nagegaan of de interne beheersingsmaatregelen die voor onze jaarrekeningcontrole van Woningstichting Servatius relevant zijn, ook zijn opgenomen in de rapportage, en of de gebruikte standaarden adequaat zijn.

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Servatius en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent ende uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 'fraude' van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en de klokkenluidersregeling.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het financieel management en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>Het risico dat de directeur-bestuurder maatregelen van interne beheersing doorbreekt De directeur-bestuurder bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat deze in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door de directeur-bestuurder, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van de directeur-bestuurder.</p> <p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt. • Schattingen. • Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van de directeur-bestuurder, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie'. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van de directeur-bestuurder bij schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door de directeur-bestuurder.</p>

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

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
	Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.

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

Controleaanpak continuïteit

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directeur-bestuurder te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of de directeur-bestuurder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening middels het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en winst-en-verliesrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directeur-bestuurder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de directeur-bestuurder verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken.

Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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

Paragraaf 'DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' op pagina's 112-124 en 143-145

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2021 €1.637.911.053. Voor deze waardering past Woningstichting Servatius de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directeur-bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek' zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door de directeur-bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen' geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directeur-bestuurder aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de directeur-bestuurder ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen.

Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaardeverhouding die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woningstichting Servatius met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directeur-bestuurder

Kernpunten

De door de directeur-bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van toelichting) op pagina's 125-126 en Beleidswaarde op pagina's 145-147

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woningstichting Servatius de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt.

Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaarbepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woningstichting Servatius, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het 'Handboek' redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het 'Handboek'. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woningstichting Servatius en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet- DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder in de controle betrokken.

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

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming

Kernpunten

De directeur-bestuurder van Woningstichting Servatius baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

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

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de directeur-bestuurdersverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in juli 2017 benoemd als externe accountant van Woningstichting Servatius door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vijf jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



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

Maastricht, 19 mei 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

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

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Woningstichting Servatius

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Samen met u werken wij aan een beter thuis.

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41

T (043) 328 43 00

M servatius@servatius.nl

www.servatius.nl

Algemeen postadres

Postbus 1150

6201 BD Maastricht

