

**PROBLEMEN ZIJN ER  
OM OP TE LOSSEN**

*JAARVERSLAG WONINGSTICHTING SERVATIUS 2009*

**servatius**

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	4
Resultaat 2009 in hoofdlijnen.....	5
1 Woningstichting Servatius in transitie .....	6
1.1 Situatieschets .....	6
1.2 Financiële en bestuurlijke crisis in 2009.....	7
1.3 Herstelplannen .....	7
2 Wijken in ontwikkeling .....	9
2.1 Maastricht Oost .....	14
2.2 Maastricht West.....	21
2.3 Eijsden.....	25
2.4 Luik .....	28
2.5 Projectenoverzicht.....	30
3 Aandacht voor specifieke doelgroepen .....	33
3.1 Ouderenzorg.....	33
3.2 Studenten: het Campusproject.....	35
3.3 Bijzondere doelgroepen.....	36
3.4 Woonwagendwoneers .....	37
3.5 Huisvesting voor kwetsbare doelgroepen .....	37
4 Overleggen.....	41
4.1 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer .....	41
4.2 Overleg met gemeentes .....	41
5 De woningportefeuille: feiten & cijfers .....	43
5.1 Mutaties in de vastgoedportefeuille in 2008-2009.....	43
5.2 Huurklassen & huurverhoging .....	45
5.3 Ontwikkeling in de voorraad woonegelegenheden per juridische entiteit .....	45
5.4 Uitgaven aan onderhoud .....	47
5.5 Woningtoewijzing.....	47
5.6 Ontruimingen .....	50
5.7 Onrechtmatige bewoning .....	50
6 Beleid en beheer op financieel gebied.....	51
6.1 Geconsolideerd jaarresultaat .....	51
6.2 Liquiditeit – treasury .....	54
6.3 Beleidsdocument .....	57
6.4 Risicobeheersing.....	58
6.5 Bouwen van dure woningen .....	58
6.6 Overige werkzaamheden op volkshuisvestelijk gebied.....	59
6.7 Nieuw aangegane verbindingen.....	59
6.8 Overzicht activiteiten in verbindingen.....	59
6.9 Activiteiten op het gebied van beleggingen.....	65
6.10 Onrendabele investeringen .....	66
6.11 Verklaringen inzake besteding middelen .....	66

7	Governance.....	67
7.1	Governancecode .....	67
7.2	Organisatieschema.....	68
7.3	Raad van Toezicht.....	69
7.3.1	Algemeen.....	69
7.3.2	Verslag van de Raad van Toezicht.....	69
7.3.3	Deskundigheid, samenstelling en honorering.....	72
7.3.4	Overleg en besluiten.....	74
7.3.5	Onafhankelijkheid / tegenstrijdige belangen.....	75
7.4	Het bestuur .....	75
7.4.1	Taak en werkwijze .....	75
7.4.2	Het bestuur .....	76
7.4.3	Tegenstrijdige belangen .....	76
7.5	Beleidsdoelstellingen.....	76
7.6	Horizontale dialoog.....	77
7.7	Interne risicobeheersings- en controlsystemen.....	77
7.7.1	Algemeen.....	77
7.7.2	Controlsystemen.....	77
7.8	Externe accountant.....	78
7.9	Visitatie .....	78
8	Verkorte jaarrekening 2009.....	79
8.1	Geconsolideerde balans.....	79
8.2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	80

## Voorwoord

In het afgelopen decennium heeft Woningstichting Servatius naam gemaakt als vooruitstrevende onderneming in het maatschappelijk middenveld. Deze periode wordt gekenschetst door een grote dadendrang vanuit een verlangen om zoveel mogelijk te betekenen voor de mensen in buurt, de wijk, de stad en de regio. Vanuit dit motief is volkshuisvestelijk veel tot stand gebracht met overwegend positieve resultaten en waardering in brede kring. Trefwoorden in deze periode waren ondernemingszin, stoutmoedig, grensverleggend. Economisch zat het mee en de mogelijkheden om te investeren in vastgoed en succesvolle projecten te ontwikkelen, leken onbegrensd. Woningstichting Servatius zocht in veel opzichten de grenzen op. Soms werden ze zelfs uitdagend overschreden. Er werd veel geïnvesteerd. Ook in projecten die buiten de volkshuisvestelijke kerntaken liggen, zoals commerciële projectontwikkeling, en in projecten die het werkterrein van gemeente, zorg, welzijn en onderwijs overlappen. Met een decentrale bedrijvenstructuur en alternatieve financieringsvormen werden de voorwaarden gecreëerd om de vele (ambitieuze) plannen uit te voeren. Alles leek crescendo te gaan...

Totdat het jaar 2009 aanbrak. Woningstichting Servatius raakte door een combinatie van factoren in de problemen. Allereerst waren er externe factoren, die hun uitwerking niet misten. Het economische klimaat verslechterde, de kredietcrisis zette door en bracht financieringsproblemen met zich mee. De woning- en kantorenmarkt stortten in en de krimp van de bevolking in Maastricht werd als een gegeven geaccepteerd. Interne factoren waren de onafwendbare beëindiging van het Campusproject en de bestuurlijke en organisatorische crisis die daarmee samenhang.

Een en ander leidde tot een aardverschuiving binnen de organisatie en een deuk in het positieve imago van Woningstichting Servatius. De trots van de medewerkers sloeg om in onzekerheid over de toekomst. Hoe gaat het verder met de organisatie? Kunnen de opgaven in de stad nog waargemaakt worden?

Maar problemen zijn er om op te lossen. In de tweede helft van 2009 is op alle fronten voortvarend gewerkt aan het herstel, met resultaten die optimistisch stemmen. Opvallend daarbij is dat de veerkracht van de medewerkers ondanks alle tegenslagen groot te noemen is. Dit geeft moed voor de toekomst. De kunst is nu om lering te trekken uit wat gebeurd is en de positieve kenmerken van Woningstichting Servatius met nieuw elan en in een weerbarstiger klimaat in te zetten voor de actuele volkshuisvestelijke uitdagingen in Maastricht en Eijsden. We gaan ons veel sterker richten op de kerntaken. De franje gaat er af. We zien de toekomst van Woningstichting Servatius met vertrouwen tegemoet.

drs. Paul Driever  
directeur-bestuurder a.i.

## **Resultaat 2009 in hoofdlijnen**

2009 is voor Servatius een bewogen jaar geweest. Dat blijkt uit dit jaarverslag. In volkshuisvestelijk opzicht presteerde de corporatie goed, maar door een combinatie van factoren ontstonden er grote problemen. Het campus project werd beëindigd en daarmee kwam Servatius in een bestuurlijke- en organisatorische crisis terecht. De bestuurder moest het veld ruimen en de Raad van Toezicht stapte op. Servatius kwam onder toezicht te staan van de minister van WWI. Financieel wordt het jaar 2009 afgesloten met een fors negatief resultaat.

### **Herstelplan**

In opdracht van minister Van der Laan is eind 2009 een herstelplan opgesteld voor de financiering van Servatius, inclusief het campus project. Het plan behelst een aantal ingrijpende maatregelen die nodig zijn om Servatius financieel gezond te maken. Het betreft bezuinigingen op organisatie en onderhoud, de verkoop van bestaande huurwoningen en het afstoten van commerciële projecten.

### **Verlies 2009**

Het resultaat van Servatius over 2009 vertoont voor een deel hetzelfde beeld als dat van andere corporaties. Als gevolg van de economische crisis hebben er afwaarderingen plaatsgevonden op de waarde van de bestaande voorraad en op posities en projecten. Daarnaast is er volkshuisvestelijk flink geïnvesteerd, wat standaard een verlies oplevert in de vorm van onrendabele toppen. Maar bij Servatius komt daar een grote verliespost bij door het beëindigen van het campus project. Daarnaast zijn de kosten voor de reorganisatie volledig ten laste van de Jaarrekening 2009 gebracht.

Het verlies over het boekjaar 2009 bedroeg in totaal € 130 miljoen. Dit is samengesteld uit de volgende posten:

- € 60 miljoen is terug te voeren op het verlies van het campus project. In totaal kan dit maximaal € 75 miljoen bedragen. In 2008 was al € 15 miljoen afgeboekt.
- Voor de reorganisatie is een voorziening getroffen van € 4 miljoen.
- Voor volkshuisvestelijke projecten en investeringen (herstructurering, nieuwbouw) zijn onrendabele toppen afgeboekt en voorzieningen getroffen ter waarde van € 27 miljoen.
- Het bezit is gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De malaise op de woningmarkt heeft grote gevolgen voor de waardering van de woningvoorraad van Servatius. Door de waardedaling in 2009 van het onroerend goed moet een bedrag worden afgeboekt van € 39 miljoen op een totale bedrijfswaarde van € 618 miljoen (bezit in exploitatie en bezit in ontwikkeling).

Ondanks de problemen in 2009 heeft Servatius veel projecten gerealiseerd binnen de herstructureringsopgave. Het betreft huur- en koopwoningen in de betaalbare sector. De corporatie is haar volkshuisvestelijke taken naar behoren blijven uitvoeren. De prestatieafspraken die met de gemeente zijn gemaakt, liggen hieraan ten grondslag.

## Woningstichting Servatius in transitie

### 1.1 Situatieschets

Woningstichting Servatius is in 2009 door een aantal factoren in lastig vaarwater gekomen. Door de economische crisis zijn de financiële markt en de vastgoedmarkt ingrijpend veranderd. Woningstichting Servatius heeft een grote projectenportefeuille met een aantal risicovolle projecten. Daarnaast is de krimp van de Maastrichtse bevolking een gegeven. Dat betekent dat het aantal woningen de komende 30 jaar flink zal dalen. Door de schorsing van de directeur-bestuurder kwam Woningstichting Servatius in een bestuurlijke en organisatorische crisis terecht. De Raad van Toezicht maakte plaats en het ministerie van WWI stelde een extern toezichthouder aan. Woningstichting Servatius leidt een gevoelig verlies. Er wordt een herstelplan gemaakt om de problemen meester te worden. De ambities van Woningstichting Servatius worden bijgesteld. Dit brengt een sterke focus op de kernactiviteiten en het maken van scherpe keuzes met zich mee. Het roer moet om zodat Woningstichting Servatius gezond en fit de toekomst in kan, op eigen kracht met mensen die staan voor de primaire taak van een woningcorporatie: prettig en betaalbaar wonen in een aangename omgeving. De nieuwe koers van Woningstichting Servatius wordt vastgelegd in het koersplan 2010-2011 "Servatius quo vadis?"

In de tweede helft van 2009 bereidt de organisatie zich voor op de verhuizing naar een nieuw kantoor waarbij de verschillende kantoorfuncties van Woningstichting Servatius worden samengebracht onder een dak. Hiermee wordt een efficiëncyslag gemaakt. Het nieuwe kantoor wordt ingericht met flexibele werkplekken waarbij samenwerken en ontmoeten de sleutelwoorden zijn. Daar wordt ook een start gemaakt met het nieuwe werken. Daarmee is de basis gelegd voor de overstap naar een centrale bedrijvenstructuur waarbij alle activiteiten worden ondergebracht bij de Toegelaten Instelling (TI). De organisatiestructuur met vijf afzonderlijk B.V.'s blijkt te complex te zijn met veel afstemmingsverliezen. Woningstichting Servatius brengt haar bedrijfslocaties terug van vijf naar twee. Service & Onderhoud verhuist niet mee naar het nieuwe kantoor dat in januari 2010 in gebruik wordt genomen. Door het centraal huisvesten van de bedrijven Wonen, Vastgoed, Ontwikkeling en Centrale diensten kan er effectiever en efficiënter gewerkt worden. Door deze verandering in de bedrijvenstructuur en het samenvoegen van kantoorfuncties ontstaat de noodzaak om een reorganisatie in gang te zetten. Er is sprake van functieoverlap en overcapaciteit. De reorganisatie wordt ingezet vanuit het wensbeeld van een 'zachte landing', waarbij de inzet is gericht op een geleidelijke afbouw van het aantal medewerkers met 50 fte over een periode van drie jaar, zodat de overgangsfase soepeler kan verlopen.

In dit jaarverslag beschrijven we Woningstichting Servatius als een organisatie met een decentrale structuur (vijf afzonderlijke B.V.'s). In oktober 2009 valt het besluit deze B.V.'s samen te voegen binnen de toegelaten Instelling (TI). De afzonderlijke bedrijven hebben met het oog op de samenvoeging wel al in die samenhang resultaten geboekt omdat er deels al gehandeld werd in de geest van de centrale bedrijfsstructuur.

## 1.2 Financiële en bestuurlijke crisis in 2009

De problemen bij Woningstichting Servatius worden op 5 maart 2009 manifest met de schorsing van de bestuurder door de Raad van Toezicht. Sindsdien zijn de gebeurtenissen in een stroomversnelling geraakt en is de wereld van Woningstichting Servatius op zijn kop gezet. Hieronder een overzicht van de belangrijkste gebeurtenissen:

- 5 maart 2009: schorsing van de bestuurder
- 26 mei 2009: schorsing van de bouw van Campus Maastricht
- 2 juni 2010: aanstelling interim bestuurder
- 24 september 2009: bespreking Rapport van der Velde. Raad van Toezicht treedt af.
- 1 oktober 2009:
  - komst interim voorzitter Raad van Toezicht
  - komst extern toezichthouder WWI
- 11 november 2009: definitief stopzetten bouw Campus Maastricht;

En verder in 2010:

- 4 januari 2010: samenvoeging van vier bedrijfsonderdelen en verhuizing naar een locatie met flexibel kantoorconcept.
- 31 maart 2010: vertrek interim intern voorzitter Raad van Toezicht en installatie nieuwe Raad van Toezicht.

Om Woningstichting Servatius zo snel mogelijk uit de crisis te helpen worden er herstelplannen opgesteld.

## 1.3 Herstelplannen

Op 29 september 2009 heeft de Minister een tweetal aanwijzingen gegeven aan Woningstichting Servatius. De directe aanleiding voor deze interventie is het feit dat 24 september jl. de voltallige Raad van Toezicht (RvT) van Woningstichting Servatius is teruggetreden. Deze stap hangt met name samen met de financiële problemen waar Woningstichting Servatius in terecht is gekomen als gevolg van de problematiek rond de bouw en financiering van Campus Maastricht.

*Aanwijzingen:*

1. Woningstichting Servatius dient een plan op te stellen voor de eventuele voortzetting van Campus Maastricht, de wijze waarop de Campus wordt gefinancierd en de eigendomsconstructie van het bezit dat aan de financiering ten grondslag ligt.

Het doel van dit plan is om de activiteiten van Woningstichting Servatius met betrekking tot de Campus te laten voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving (met name het Besluit Beheer Sociale Huursector - BBSH) en eerdere besluitvorming ter zake.

2. Woningstichting Servatius dient een plan op te stellen voor de financiering van Woningstichting Servatius voor de komende 4 jaren met inbegrip van de financiering van de Campus.

Daarnaast heeft de Minister de heer Duco Stadij aangesteld als externe toezichthouder. Dit houdt in dat Woningstichting Servatius geen besluiten kan uitvoeren zonder zijn voorafgaande toestemming. Dit geldt voor de periode tot 1 april 2010, er vanuit gaande dat dan de opgestelde plannen grotendeels zijn geïmplementeerd, dat er van onrechtmatigheden bij Woningstichting Servatius geen sprake meer

is en dat het intern toezicht en het bestuur weer volledig op orde is. De heer Kees Hobo is benoemd als nieuwe voorzitter (ad interim) van de RvT. Woningstichting Servatius staat sinds 1 juni 2009 onder leiding van een interim-bestuurder.

Het Ministerie van WWI, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 'zitten er bovenop' om toe te zien dat er vorderingen worden gemaakt en goede resultaten worden geboekt. Uiteindelijk gaat het hier om de vraag of de kerntaken van de woningcorporatie ook in de toekomst op een voldoende niveau kunnen worden uitgevoerd. De volgende twee doelstellingen zijn daarbij maatgevend:

1. Zo snel mogelijk voldoen aan de 2%-norm van het WSW
2. Zo snel mogelijk van de B1 status terug naar de A-status voor het CFV. Dat wil zeggen dat het eigen vermogen voldoende is voor alle geplande investeringen en uitgaven.

De volgende maatregelen zijn noodzakelijk om deze doelstellingen te bereiken:

1. Een structurele bezuiniging op de begroting van €5 miljoen per jaar
  - €3 miljoen op onderhoud
  - €2 miljoen op personeelslasten door het opzetten van een nieuwe organisatiestructuur met reductie van het aantal fte: van 175 fte in 2009 naar 125 fte in 2013
2. De verkoop van zo'n 1800 woningen in de komende 20 jaar, dus gemiddeld ongeveer 90 woningen per jaar met ingang van 2010
3. Het zo spoedig mogelijk afstoten van een aantal commerciële projecten om leningen mee af te lossen.

Het Campusproject is op 11 november 2009 gestopt en in december 2009 is de doorzaktransactie teruggedraaid en het daarmee samenhangende herfinancieringvraagstuk opgelost doordat alle investeringen zijn geherfinancierd en geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)



## **2 Wijken in ontwikkeling**

### **Inleiding**

Woningstichting Servatius ontwikkelt, financiert en realiseert jaarlijks een scala aan activiteiten en projecten op het brede terrein van wonen. Een gedeelte daarvan heeft naast volkshuisvestelijke motieven een sociaal-maatschappelijke achtergrond. Ze kunnen variëren van bv. sponsoring van het eeuwfeest van de lokale vereniging tot het investeren en beheren van een multifunctionele wijkvoorziening of Brede School. Wijkbewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en zorginstellingen vinden in Woningstichting Servatius een partner met een gewillig oor en de noodzakelijke dadendrang.

Tot voor kort stonden bij onze maatschappelijke activiteiten geen helder geformuleerde beleidsuitgangspunten centraal. Datzelfde gold voor de omvang van de daarbij benodigde middelen. Wat we deden was veel, en het vele was goed.

De tijden zijn echter drastisch veranderd. Dat betekent dat ook de niet volkshuisvestelijke aandachtsgebieden meer bedrijfsmatig moeten worden ingericht. Strikte toetsing aan beleidskaders is nodig en initiatieven moeten passen binnen de afgebakende investeringsruimte van een taakstellende begroting. Dat schept duidelijkheid voor de eigen organisatie en voor anderen. Gelijktijdig vormt het de basis waarop wij verantwoording kunnen afleggen over ons maatschappelijk presteren. Want Woningstichting Servatius blijft een bijdrage leveren aan perspectief voor mensen, leefbare wijken en een leefbaar Maastricht.

### **Doelstelling**

Woningstichting Servatius stelt zich ten doel om prettig en betaalbaar wonen in aangename buurten mogelijk te maken. Dat kan natuurlijk alleen samen met de wijkbewoners en andere maatschappelijke partners. Samen iets maken van de wijk. Niet de stenen, maar de mens staat centraal. Uiteraard zorgen wij er wel voor dat de stenen goed zijn. Een aangename buurt betekent ook een zo compleet mogelijke buurt. Welke maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen (gebouwen) hiertoe moeten worden gerekend is niet moeilijk. Wel de vraag of ze op wijkniveau levensvatbaar zijn en kunnen blijven.

### **Verantwoordelijkheid**

Er wordt nog wel eens verschillend gedacht over welke verantwoordelijkheden bij welke partij thuishoren. Zowel de Commissie de Boer in 2005 als de Stuurgroep Meijerink in december 2008 hebben hierover, voor wat de corporatiesector betreft, aanbevelingen gedaan. De laatste maakt daarbij een onderverdeling in 3 deelterreinen: wat moet, wat kan en wat te overwegen is. Investerings in vastgoed die voor een sociaal- economische verbetering op wijkniveau zorgen worden door de Stuurgroep tot 'de te overwegen initiatieven' gerekend. De verantwoordelijkheid die daarbij hoort is dan ook van een andere orde dan de verplichtingen die voortvloeien uit onze primaire taken zoals het bouwen, verhuren of verkopen van woningen voor mensen met een lager inkomen.

Woningstichting Servatius ziet haar verantwoordelijkheden vanuit navolgende positie:

- De mate van verantwoordelijkheid voor het woon- en leefklimaat in een bepaalde buurt, wijk of stadsdeel is sterk afhankelijk van onze aanwezigheid ter plaatse. In wijken waar Woningstichting Servatius geen woningen heeft wordt niet geïnvesteerd;
- Er is altijd sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid. Er rust in dezen immers een primaire verantwoordelijkheid bij de Gemeente;
- Investerings van Woningstichting Servatius worden pas gedaan wanneer de gedeelde verantwoordelijkheid ook tot uitdrukking komt in een gedeelde investeringsbijdrage;

- Het te realiseren maatschappelijk rendement dient zichtbaar gemaakt te worden en, waar mogelijk, meetbaar;
- De inzet vindt altijd plaats in samenwerking met bewoners en/of netwerkpartners binnen de desbetreffende wijk;
- Er dient sprake te zijn van het aangaan van langdurige verbintenissen, vastgelegd in samenwerkingsafspraken.

### **Kerntaken**

Activiteiten op het gebied van welzijn, zorg, onderwijs en werk, behoren niet tot de kerntaken van de corporatie. Woningstichting Servatius zal dan ook geen taken van maatschappelijke organisaties overnemen. Wel kan er sprake zijn van faciliteren, initiëren en tijdelijk aanjagen. Een goed voorbeeld hiervan is het project Kamers met Kansen dat bedoeld is voor risicjongeren en zich richt op hun sociale ontwikkeling (wonen, onderwijs, werk). Woningstichting Servatius biedt de huisvesting aan vanuit haar kerntaak en neemt tijdelijk de coördinerende rol op zich. De ondersteunende activiteiten en de financiering van woonbegeleiding; begeleiding van leerwerktrajecten worden echter door anderen verzorgd.

Woningstichting Servatius ziet het niet als haar taak om op allerlei terreinen nieuwe producten, diensten en initiatieven te ontwikkelen. Wij willen de kunst verstaan om sociale kwaliteit toe te voegen aan de dingen die we vanuit onze primaire verantwoordelijkheid al doen.

### **Projectontwikkeling**

In dit hoofdstuk beschrijven we alle activiteiten die Woningstichting Servatius in de herstructureringsgebieden verricht. Verder geven we een volledig overzicht van alle projecten die Woningstichting Servatius in portefeuille heeft.

In 2009 heeft een inhoudelijke herijking van de projectenportefeuille plaatsgevonden. De beschrijving van dit proces en de resultaten van deze herijking wordt hieronder nader beschreven.

In april 2009 is door de Raad van Toezicht opdracht gegeven aan een externe adviseur om een audit uit te voeren op de projectenportefeuille. De aandachtspunten van deze audit waren per project:

- financiële haalbaarheid;
- afzetbaarheid van de programma's;
- financierbaarheid;
- welke verplichtingen zijn er per project?
- welke inherente risico's zijn te voorzien?

De conclusies en aanbevelingen per project leidden in grote lijnen tot drie categorieën: afscheid nemen, temporiseren of doorgaan. Daarbij werden de cruciale vragen gesteld of het betreffende project onderdeel was van een herstructureringsopgave en of het project behoorde tot de volkshuisvestelijke taak van de corporatie. In oktober vond een verdiepingsslag plaats waaruit een projecten-stoplichtenlijst is ontstaan, te weten: doorgaan (Groen), nadere besluitvorming/temporiseren (Oranje) en afscheid nemen (Rood). De koopprojecten zijn opgenomen onder de voorwaarde dat 100% voorverkoop werd gehaald. In de bedrijfsbegroting en meerjarenprognose zijn de groene en oranje projecten opgenomen.

## Projecten stoplichtenlijst

### Gebiedsontwikkeling cq. Grondexploitaties

#### Gebiedsontwikkelingen:

Status	Soort	Totaal investering	Totaal opbrengsten programma	Totaal gebieds-ontwikkeling	Reeds geïnvesteerd	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015 en verder
groen		8.896	4.657	4.239	3.827	417	2.245	1.198	(862)	(862)	(1.724)
oranje		4.170	2.837	1.333	3	508	630	(190)	191	191	-
groen		7.766	3.232	4.534	4.639	489	(200)	1.006	(200)	(200)	(1.000)
oranje		152	-	152	5	45	51	51	-	-	-
oranje		152	-	152	-	51	51	51	-	-	-
groen	Maastricht Noord Oost sociaal	10.926	8.000	2.926	(1.055)	742	972	3.172	(129)	(129)	(646)
groen	Maastricht Noord Oost fysiek (Limmel + Nazareth)	2.200	-	2.200	-	-	-	2.200	-	-	-
groen	Centrumplan Eijsden	7.895	4.141	3.754	-	-	-	-	3.754	-	-
groen	Gebiedsontwikkeling Eijsden veldje	4.143	3.640	503	-	-	-	-	503	-	-

#### Overige:

Ontwikkelkosten Wyckerpoort	920	1.334	(414)	-	184	184	184	184	184	184	(1.334)
Vergoeding GEM boekwaarde complex 37117	-	2.332	(2.332)	-	(1.035)	-	-	(1.297)	-	-	-
Haarbaarheidsonderzoeken	1.231	-	1.231	-	168	141	107	109	110	-	596

<b>Totaal</b>	<b>48.451</b>	<b>30.173</b>	<b>18.278</b>	<b>7.419</b>	<b>1.569</b>	<b>4.074</b>	<b>6.482</b>	<b>3.550</b>	<b>(706)</b>	<b>(4.108)</b>
---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------------

(alle bedragen x 1.000)

### Opgeleverde projecten

#### Projecten:

Status	Soort	Totaal investering	Geïnvesteerd tot 31/12/2009	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015	Onrendabele top
groen	huur	4.273	4.273	-	-	-	-	-	-	876
groen	huur	1.849	1.849	-	-	-	-	-	-	262
groen	huur	1.075	1.075	-	-	-	-	-	-	424
<b>Totaal</b>		<b>7.197</b>	<b>7.197</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.562</b>

**Projecten in uitvoering (fase 4)**

Projecten:	Status	Soort	Totaal investering	Geïnvesteed tot 31/12/2009	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015	Onrendabele top
NB33020 Kantoren	groen	koop	20.498	20.211	287	-	-	-	-	-	-
GreX1022 Heugemerveld fase 4 Heugemerweg / Jhr.Ruysstraat	oranje	koop	4.577	3.261	1.201	112	3	-	-	-	-
NB1137 Lambertuskerk casco	groen	huur	2.000	1.803	197	-	-	-	-	-	2.000
NB1137 kosten kelder/ramen om invulling mogelijk te maken	groen	huur	940	-	940	-	-	-	-	-	940
NB1332 samenvoegvariant Boostencomplex	groen	huur	7.025	4.451	2.574	-	-	-	-	-	460
NB1567 11 eenh. tbv RIBW aan de O.Maasstr./Oosterw.	groen	huur	1.300	116	1.040	144	-	-	-	-	456
NB1573 Providentia 77 zorg	groen	huur	13.726	13.124	602	-	-	-	-	-	1.261
NB1573 Providentia 32 soc huur	groen	huur	4.003	3.827	176	-	-	-	-	-	1.348
NB1573 Providentia 32 dure huur	groen	huur	5.391	5.154	237	-	-	-	-	-	1.209
NB2066 18 soc huurwoningen in de bron	groen	huur	3.572	2.608	964	-	-	-	-	-	1.060
NB2075 Bredeschool onderwijs en flankerende voorz. in Poelveld	groen	huur	10.810	4.983	5.827	-	-	-	-	-	1.044
NB30011 Brusselsestraat 84	groen	huur	2.751	2.318	433	-	-	-	-	-	244
Renovatie panden Frankstraat CPX 50584	oranje	renovatie	1.990	-	865	563	562	-	-	-	-
<b>Totaal</b>			<b>78.583</b>	<b>61.856</b>	<b>15.343</b>	<b>819</b>	<b>565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.022</b>

**Projecten in ontwikkeling (fase 3)**

Projecten:	Status	Soort	Totaal investering	Geïnvesteed tot 31/12/2009	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015	Onrendabele top
NB1543 Medisch Centrum Kennedybrug	groen	koop	147	136	11	-	-	-	-	-	-
NB30005 (21,5%) Castermans II 3 gg	oranje	koop	231	75	40	113	3	-	-	-	-
NB33008 / NB 33012 Nieuwbouw Essent terrein, grondgebonden koop	oranje	koop	1.428	-	1.100	328	-	-	-	-	-
NB33015 fase 1b Tamboerijnstraat blok 3/4 & 6/7	oranje	koop	990	151	737	102	-	-	-	-	-
NB33021 Castermans I koop 35 app. Verkoopdrempel 70%	oranje	koop	3.098	1.884	652	527	35	-	-	-	-
NB33022 Castermans I parkeergarage	oranje	koop	98	-	-	98	-	-	-	-	-
NB34002 Vlek 01; 5 gg woningen Cramignonstraat	groen	koop	368	35	299	34	-	-	-	-	-
NB34004 11 dure koop Poelveld	groen	koop	784	94	665	25	-	-	-	-	-
NB34005 14 starterswoningen Poelveld (arch. Lanceé)	groen	koop	675	471	204	-	-	-	-	-	-
NNB1024 Sareptaplein Limmel 7 woningen VOF 50% TI	groen	koop	210	43	167	-	-	-	-	-	-
NNB1025 Sareptaplein Limmel 15 woningen TI	groen	koop	900	100	800	-	-	-	-	-	-
NB1321 fase 1c Tamboerijnstraat blok 8/9	groen	huur	9.819	291	7.890	1.638	-	-	-	-	4.689
NB30004 Castermans II 11 seniorenapp.	oranje	huur	2.600	460	565	731	844	-	-	-	1.312
NB33008 / NB 33012 Nieuwbouw Essent terrein, sociale huur	oranje	huur	2.492	-	-	2.492	-	-	-	-	1.182
NB33008 / NB 33012 Nieuwbouw Essent terrein, mid huur	oranje	huur	2.933	-	-	2.933	-	-	-	-	622
NNB1007 blok 4; 36 soc.huur.app.	oranje	huur	5.866	-	4.911	955	-	-	-	-	2.499
Renovatie woningen ABH buurt wittevrouwenveld cpx 1104	groen	renovatie	1.429	-	1.429	-	-	-	-	-	-
Renovatie woningen ABH buurt wittevrouwenveld cpx 1105	groen	renovatie	917	-	917	-	-	-	-	-	-
Renovatie woningen ABH buurt wittevrouwenveld cpx 1106	groen	renovatie	216	-	216	-	-	-	-	-	-
Vlek 02; renovatie 6 soc. huurapp. Veldje CPX 37053	groen	renovatie	258	27	197	34	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>			<b>35.459</b>	<b>3.767</b>	<b>20.800</b>	<b>10.010</b>	<b>882</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.304</b>

**Projecten in inventarisatie (fase 2)**

Projecten:	Status	Soort	Totaal investering	Geinvesteerd tot 31/12/2009	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015	Onrendabele top		
NB1589	woningen	Recessenplein	groen	koop	4.334	68	989	3.277	-	-	-	-	
NB34003	Vlek 04; 3 gg	woningen Mgr. Nolensstraat	groen	koop	362	15	14	14	282	37	-	-	
NB34006	Vlek 10; 4 gg	woningen Mgr. Nolensstraat	groen	koop	286	8	10	10	212	46	-	-	
NB34007	Vlek 11; 10 gg	woningen Veldjesstraat parkrand	groen	koop	687	18	27	28	558	56	-	-	
NB34007	Vlek 11; parkeren		groen	koop	10	-	1	1	7	-	-	-	
NB34008	Vlek 12; 5 gg	woningen Veldjesstraat	groen	koop	371	8	13	14	266	70	-	-	
NB34010	Vlek 05; 6 2 <sup>m</sup> 1 kap	Veldje + 3 gg woningen Kapiteiherenstraat	groen	koop	745	37	37	635	36	-	-	-	
NB34013	14 woningen	Poelveld (arch. Wijnen)	oranje	koop	716	20	581	115	-	-	-	-	
NNB1000	Fase 2	Widelanken ZUID	oranje	koop	1.278	-	-	-	1.278	-	-	-	
NNB1001	herontw. Caberg	zuid oost 22 rijw.	oranje	koop	1.406	5	266	1.135	-	-	-	-	
NNB1002	herontw. Caberg	zuid oost 5 vrij.w. 30 2 <sup>m</sup> 1kap	oranje	koop	3.046	-	-	-	2.227	540	279	-	
NNB1006	woningen	Musketruwe	groen	koop	4.554	-	-	1.000	2.849	266	274	165	
NNB1019	2 kappers	Marathon	oranje	koop	850	-	-	850	-	-	-	-	
NNB1033	herstructurering	stadh.str.EO koop	oranje	koop	2.789	840	-	1.949	-	-	-	-	
NB1137	Lambertus	parkeer	oranje	koop	2.965	-	-	-	2.965	-	-	-	
NB1139	Lambertuskerk	achterliggend gebied (Odastraat)	oranje	koop	2.754	-	-	-	2.754	-	-	-	
NNB1020	Winkelcentrum	Breust koopwoningen	oranje	koop	1.278	-	-	1.278	-	-	-	-	
NNB1003	Herontwikkeling	Caberg zuid oost 7 soc. Huurwoningen	oranje	huur	1.085	-	-	1.085	-	-	-	448	
NNB1004	herontwikkeling	Caberg zuid oost 19 huurwoningen	oranje	huur	3.084	-	-	-	600	2.287	197	762	
NNB1020	Winkelcentrum	Breust winkels	oranje	huur	4.400	-	245	2.493	1.662	-	-	968	
NNB1020	Winkelcentrum	Breust parkeren	oranje	huur	2.115	634	-	1.481	-	-	-	912	
NNB1020	Winkelcentrum	Breust huurwoningen	oranje	huur	1.880	221	-	1.659	-	-	-	653	
NNB1033	herstructurering	stadh.str.EO soc huur	oranje	huur	6.880	1.917	-	4.963	-	-	-	1.218	
Facelift 4 won	Sionsweg	CPX50350	oranje	renovatie	83	-	-	-	80	3	-	-	
Heractivering	zuidzijde old hickoryplein	CPX 37109	oranje	renovatie	409	-	409	-	-	-	-	-	
Renovatie	bijelbuurt	CPX 50207	oranje	renovatie	3.418	-	-	-	2.392	1.026	-	-	
<b>Totaal</b>					51.785	3.791	2.592	21.987	18.162	4.338	750	165	4.961

**Projecten in initiatiefase (fase 1)**

Projecten:	Status	Soort	Totaal investering	Geinvesteerd tot 31/12/2009	Investeren 2010	Investeren 2011	Investeren 2012	Investeren 2013	Investeren 2014	Investeren 2015	Onrendabele top		
BOG1000	Bestaande U Eijsden	(winkelpanden van relokerende ondernemers)	oranje	koop	1.339	-	-	-	1.339	-	-	-	
NB30009	vlek 06; 3 gg.	woningen Cramignonstraat	groen	koop	238	16	12	44	166	-	-	-	
NNB1027	Cafe de Koul		oranje	koop	362	249	108	5	-	-	-	-	
NB30007	Vlek 03; 24 huurapp.	Veldje (Wonen > Vastgoed)	oranje	huur	4.087	-	1.424	2.663	-	-	-	279	
NB30008	Vlek 09; 21 huurapp.	Mgr. Nolensstraat	groen	huur	4.076	35	45	46	47	2.121	1.782	1.554	
Renovatie 47	woningen	Mergelweg Wonen CPX 1201	oranje	renovatie	3.126	43	1.781	1.302	-	-	-	-	
Renovatie	woningen	Populierweg / Balijeweg cpx 1346	oranje	renovatie	2.799	-	1.459	1.340	-	-	-	-	
Renovatie 176	woningen	Malberg CPX 50117	oranje	renovatie	22.222	231	14.742	7.249	-	-	-	-	
Renovatie 39	woningen	Mergelweg Vastgoed CPX 50201	oranje	renovatie	4.159	34	190	353	158	1.712	1.712	-	
Renovatie	woningen	Populierweg / Balijeweg cpx 50352	oranje	renovatie	334	-	174	160	-	-	-	-	
<b>Totaal</b>					42.742	608	19.935	13.162	1.710	3.833	3.494	-	1.833

## 2.1 Maastricht Oost

### Heugemerveld

#### *Fase 3 Heugemerveld*

Deze fase omvat de kantoorontwikkeling langs de John F. Kennedysingel, de ontwikkeling van het terrein achter kantorencomplex Il Fiore en de ontwikkeling van koopwoningen aan de oostzijde van de Jonkheer Ruysstraat.

De realisatie van de twee kantoorgebouwen (totaal 7.800 m<sup>2</sup> vvo) aan de John F. Kennedysingel is voorspoedig verlopen. De oplevering heeft plaatsgevonden in november 2009. Per 1 januari 2010 heeft Woningstichting Servatius haar hele organisatie (met uitzondering van de dienst Service en Onderhoud) centraal ondergebracht in één van deze kantoorgebouwen.

Het plan voor de bouw van een hotel op de locatie achter Il Fiore aan de Heugemerweg stuit op veel verzet bij de gemeente Maastricht omdat er (te) veel gelijksoortige hotelinitiatieven bij haar zijn ingediend. De gemeente wil nu eerst zelf meer duidelijkheid over de realiteitswaarde van de plannen en de hotelpotentie van de stad Maastricht. Eind 2009 zijn er gesprekken gestart met een bouwonderneming die mogelijk leiden tot het afstoten van dit bouwterrein. Deze geïnteresseerde partij denkt aan de bouw van zorgappartementen.

#### *Fase 4 Heugemerveld*

Het sluitstuk van de totale gebiedsontwikkeling van de wijk Heugemerveld wordt gevormd door de ontwikkeling van 14 stadswoningen en 12 appartementen aan de Heugemerweg (incl. een commerciële ruimte van 340 m<sup>2</sup>) en 14 grondgebonden woningen aan de Jhr. Ruysstraat. Op de plek van de reeds grotendeels aangekochte particuliere woningen langs de (oorspronkelijke) doorgaande weg naar de wijk Heugem, is een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling gepland. Deze moet zorgen voor een goede aansluiting van de wijk Heugemerveld op de wijk Céramique. De stedenbouwkundige studie was reeds in 2007 afgerond. Door de eerder genoemde onzekerheid rond de hotelontwikkeling en vanwege de marktontwikkelingen in Maastricht in zijn algemeenheid, zijn de plannen in 2008 bijgesteld. Eind 2009 moet Woningstichting Servatius nog 3 particuliere panden verwerven.

In totaal zijn in deze wijk (peildatum 31 december 2009):

- 341 woningen gesloopt;
- 142 koopwoningen gebouwd en verkocht;
- 20 koopappartementen en 1 commerciële ruimte gebouwd en verkocht;
- 98 huurwoningen gebouwd (inclusief woonzorgcomplex Villa aon d'n Diek);
- 22 appartementen aan studenten verhuurd (na 3 jaren alsnog in verkoop);
- 59 parkeerplaatsen gerealiseerd;
- 356 bestaande huurwoningen gerenoveerd;
- het wijkcombinatiegebouw La Belletsa gerealiseerd;
- 162 bestaande huurwoningen verkocht.

Overzicht van de gerealiseerde en nog te realiseren projecten in Heugemerveld:

<b>HEUGEMERVELD</b>							
fase	deel- segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
uitvoering	koop	26		fase 3: 26 grondgeb.woningen	jan-05	dec-07	jul-09
uitvoering	koop	42		fase 3: 42 appartementen	jan-05	dec-07	jul-09
uitvoering	koop		95	fase 3: 1 commerciële ruimte	jan-05	dec-07	jul-09
uitvoering	comm. Huur		14000	kantoren Kennedybrug (4.500m <sup>2</sup> voor Rabobank)	feb-06	jun-08	nov-09
ontwikkel	koop	14		fase 4: koopwoningen JH Ruysstraat	jul-07	jul-11	jul-12
ontwikkel	koop	14		fase 4: stadwoningen Heugemerweg	jul-07	jul-11	jul-12
ontwikkel	koop	12		fase 4: appartementen Heugemerweg incl. parkeren	jul-07	jul-11	jul-12
ontwikkel	koop		340	Fase 4: 1 commerciële ruimte	jul-07	jul-11	jul-12
		<b>108</b>	<b>14435</b>	<b>SALDO opstalontwikkeling Heugemerveld</b>			
gebiedsontwikkeling Heugemerveld					jan-97	jan-98	dec-12

### **Maastricht Noordoost**

Wijk zuid: Wittevrouwenveld en Wyckerpoort

Wijk noord: Nazareth en Limmel

Wittevrouwenveld, Wyckerpoort, Nazareth en Limmel zijn in 2007 door het Rijk aangewezen als prachtwijken / krachtwijken ook wel Vogelaarwijken genoemd. In het verslagjaar is samen met de Gemeente, de andere twee corporaties in Maastricht en de buurtkaders de visie voor Noordoost op sociaal, economisch en fysiek terrein uitgewerkt in een Wijkontwikkelingsplan (WOP). Verschillende overleggroepen zijn hiertoe actief geweest. Nadat eerst alle partijen in de Stuurgroep het WOP hadden geaccordeerd, heeft op 23 februari 2010 ook de gemeenteraad hiermee ingestemd. Er vindt inhoudelijke afstemming plaats met Avenue2, het consortium dat de ondertunneling van de A2 en de opstalontwikkeling langs de nieuwe groene boulevard realiseert.

#### *Maastricht Noordoost in sociaal opzicht*

In het verslagjaar is veel aandacht besteed aan het zorgvuldig informeren van de bewoners die in verband met mogelijk sloop hun woning moeten verlaten. Ook is ingegaan op de specifieke, individuele vragen van de huurder. In het vorige jaar gestarte Veilige Buurten Team (VBT) speelt Woningstichting Servatius een actieve rol. In het afgelopen jaar zijn de contacten met de wijkbewoners geïntensiveerd en samen zijn er plannen gemaakt voor de aanpak van overlast, zowel op individueel- als op straatniveau. Dit heeft ondermeer geleid tot enkele woningontuimingen vanwege ernstige overlast, tot sommaties overlastgevend gedrag te beëindigen en tot de aanpak van illegale bewoning. Ook zijn er acties ondernomen zoals het opruimen van tuinen en brandgangen en is de openbare straatverlichting verbeterd.

Voor de bevordering van de participatie van de buurtbewoners is laagdrempelig contact van groot belang. Daartoe worden er ondermeer spreekuren gehouden in de Wijkservicepunten en zijn vaste medewerkers aan buurten en projecten gekoppeld. Bij de verbetering van de leefbaarheid wordt de zelfwerkzaamheid

gestimuleerd: Woningstichting Servatius biedt mogelijkheden, maar de buurtbewoner moet bereid zijn om zijn steentje bij te dragen. Deze samenwerking leidt uiteindelijk tot meer sociale controle. In de Wijkontwikkelingsplannen is een zogenaamde 'sociale pijler' opgenomen. Hierin worden plannen uitgewerkt met betrekking tot gezondheid, jeugd, participatie, veiligheid, werkgelegenheid en wonen. Vanuit de hiervoor beschreven positie kijkt Woningstichting Servatius wat hierin haar mogelijke aandeel is. Voor de bevordering van de werkgelegenheid heeft Woningstichting Servatius bijvoorbeeld aan enkele startende ondernemers een passend bedrijfspannd aangeboden in de Frankenstraat.

Zoals gezegd investeert Woningstichting Servatius ook in het realiseren en behouden van maatschappelijke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn:

- het beheer van wijkcombinatiegebouw de Letterdoes in Wyckerpoort;
- het ontwikkelen van een beheerconcept voor het Trefcentrum (gemeenschapshuis);
- het ondersteunen van diverse verenigingsactiviteiten en activiteiten voor kinderen en jeugd (i.s.m. Stichting Trajekt);
- het beschikbaar stellen van ruimten voor de Buurtbrök (ontmoetingsruimte voor buurtbewoners en een kleine buurtsuper in Wyckerpoort) en, in overleg met de pastoor, van een bezinningsruimte (voor alle gezindten);
- het opzetten van 'Kamers met Kansen' i.s.m. Trajekt en de Gemeente. In dit project wordt aan 10 jongeren met een problematische thuissituatie huisvesting geboden. Ze leren zelfstandig te functioneren en worden begeleid naar een leer- en of werktraject;
- het permanent beschikbaar stellen van ruimte voor kunstenaars als atelier en voor exposities;
- het enkele weken per jaar beschikbaar stellen van panden in de Frankenstraat in het kader van de 'Kunsttour';
- het opstarten van het Wijkservicepunt: een laagdrempelige voorziening waarin partners uit de wijk wekelijks spreekuur houden en samenwerken om daarmee een goede service naar de burger toe te verlenen
- het ondersteunen van culturele activiteiten door ruimte en mankracht beschikbaar te stellen zoals ondermeer tijdens het multiculturele Manus Festival of voor het bouwen van carnavalsattributen.

### *Maastricht Noordoost in fysiek opzicht*

#### Wittevrouwenveld

In Wittevrouwenveld volgen 2 gebiedsontwikkelingen elkaar op:

- Centrumplan Wittevrouwenveld
- Gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld Noordoost

#### **Centrumplan Wittevrouwenveld**

##### *Fase 1*

Deze eerste fase bestaat uit: 107 levensloopbestendige huurappartementen, ruim 3.000 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten en 145 ondergrondse parkeerplaatsen. De eerste fase is inmiddels (met uitzondering van het Essentterrein dat onderdeel uitmaakt van fase 3) geheel gereed.

Om leegstand in de Frankenstraat te voorkomen en gelijktijdig om te vormen tot een gezellige woon-, werk- en winkelstraat, heeft Woningstichting Servatius een revitaliseringprogramma ontwikkeld. Binnen dit programma zijn inmiddels 19 particuliere winkelpanden aangekocht verworven en opnieuw verhuurd (niet concurrerend met het nieuwe winkelcentrum). Door het opbouwen van een goed relatienetwerk met de



zittende ondernemers en pandeigenaren, het opknappen van de bestaande winkelpanden en de hernieuwde kleinschalige invulling, kunnen we stellen dat er een omslagpunt bereikt is. Zittende ondernemers en pandeigenaren omarmen het plan van Woningstichting Servatius. Vier eigenaren zijn hun bezit gaan opknappen en 6 van de in totaal 10 winkels worden momenteel verhuurd conform de doelstelling.

### Fase 2

Deze fase bestaat uit : 26 koopappartementen, een commerciële ruimte van 900 m2, 26 ondergrondse parkeerplaatsen, 14 grondgebonden huurwoningen, 24 verhuureenheden voor de Koraalgroep (bijzondere woonvorm), 14 koopwoningen en 15 starterskoopwoningen (Slimmer Kopen). Alleen de commerciële ruimte is nog niet verhuurd. Dit komt door het afhaken van een landelijke keten in huishoudelijke artikelen en vanwege het feit dat de belangstelling van een discounter niet stroken met de afspraak om maar een supermarkt binnen het nieuwe winkelcentrum toe te laten.

### Fase 3

Deze fase bestond oorspronkelijk uit de realisatie van 111 koopappartementen op het voormalige Essentterrein. Gezien het feit dat er in Maastricht geen markt meer is voor koopappartementen, zijn de mogelijkheden van de locatie opnieuw bestudeerd. Als nieuwe invulling wordt gedacht aan 14 grondgebonden koopwoningen, 18 sociale huurappartementen en 14 middeldure huurappartementen. Op korte termijn zal dit planvoorstel met de gemeente worden besproken. Door de aanzienlijke daling van het aantal woningen moeten nieuwe afspraken worden gemaakt over de grondprijzen.

Hieronder een compleet overzicht van de projecten in Centrumplan Wittevrouwenveld:

<b>Centrumplan WITTEVROUWENVELD</b>							
fase	deel- segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
uitvoering	koop	14		14 grondgebonden koopwon. (blok F)	jan-06	mrt-08	jul-09
uitvoering	soc.huur	14		14 huurwon. Electrobuurt (blok E)	jan-06	mrt-08	jun-09
uitvoering	koop	15		15 grondgebonden starterskoopwoningen (blok G)	jan-06	mrt-08	jun-09
uitvoering	soc.huur	24		24 plaatsen voor Koraalgroep (blok H)	jan-06	apr-08	aug-09
initiatief		46		Essentterrein/hoek Pres.Rooseveldtlaan	sep-07	jan-12	jul-13
uitvoering			2400	winkels en bovenwon. Frankenstraat	jan-07	jan-08	dec-12
		<b>113</b>	<b>2.400</b>	<b>SALDO opstalontwikkeling Wittevrouwenveld</b>			
				Gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld	jan-01	jan-03	dec-12

### Gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld Noordoost

Belangrijkste aandachtspunt binnen de gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld is de aanleg van stedenbouwkundige groenstructuren (oost-west verbindingen) door de buurt. Hierdoor ontstaat een betere aansluiting met de Maastrichtse binnenstad en de Geusselt waar de sportvoorzieningen zijn geconcentreerd. Naast bescheiden sloop en nieuwbouw wordt aandacht besteed aan de opwaardering van de bestaande woningvoorraad.

Hieronder een compleet overzicht van de projecten die op stapel staan in Wittevrouwenveld:

<b>WITTEVROUWENVELD (Noordoost)</b>							
<b>Fase</b>	<b>deel-segment</b>	<b>eenh.</b>	<b>m<sup>2</sup> comm.</b>	<b>project</b>	<b>Start Ontw.</b>	<b>Start Uitv.</b>	<b>Opl.</b>
ontwikkeling	renovatie	92		Buitenschilrenovatie ABH-buurt	jan-09	jul-10	jul-11
ontwikkeling	renovatie	92		Buitenschilrenovatie Schwartzenbergstr e.o.	jan-12	jul-12	jul-13
initiatief	renovatie	21		Buitenschilrenovatie Burg.Pijlsstraat	jan-13	jul-13	dec-13
initiatief	renovatie	14		Buitenschilrenovatie Burg.v.Oppenstraat	jan-14	jul-14	dec-14
initiatief	renovatie	122		Renovatie Burgemeestersbuurt	jan-15	jan-16	dec-19
ontwikkeling	koop	35		Tillystraat e.o.	jan-10	jul-11	dec-14
ontwikkeling	huur	32		Tillystraat e.o.	jan-10	jul-11	dec-14
initiatief	huur	18		Burg.v.Oppenstraat	jul-13	jan-14	dec-14
initiatief	koop	15		Burg. Bauduinstraat	jan-15	jan-17	dec-19
initiatief	koop	6		Schepen Roosenstraat	jan-15	jan-17	dec-19
uitvoering	soc.huur	10		Pand Maris Stella, Kamers met kansen	mei-08	apr-09	jul-09
		<b>457</b>		<b>SALDO opstalontwikkeling Wittevrouwenveld</b>			
				Gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld	jan-08	apr-09	dec-19

## Wijckerpoort

Op het voormalige terrein van Mosa Porselein wordt een nieuwbouwplan ontwikkeld. Woningstichting Servatius doet dit in samenwerking met 3W, Van Kan-Jongen en de gemeente Maastricht. Partijen vormen samen een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). Dit plan omvat in totaal circa 120 grondgebonden koopwoningen en 60 levensloopbestendige huurappartementen. Het aandeel van Woningstichting Servatius bestaat uit 60 huurappartementen (verdeeld in 8 middeldure huurappartementen en 52 sociale huurappartementen) en 36 inpandige parkeerplaatsen op maaiveldniveau. Stedenbouwkundig is er overeenstemming bereikt met de gemeente. Financieel is de grondexploitatie (GREX) van Mosa Porselein nog niet rond.

Op de plek waar de nieuwe huurappartementen worden gebouwd staat nu de zuidwand van het Old Hickoryplein. De sloopvergunning is aangevraagd. De winkelunits worden op tijdelijke basis verhuurd om de levendigheid aan het plein zo lang mogelijk in stand te houden. De bovenwoningen zijn al leeg. Het buurtkader heeft aan Woningstichting Servatius gevraagd om de zuidwand pas te slopen als de bouwvergunning voor de nieuwbouw is afgegeven. De pleinwanden blijven hierdoor gesloten waardoor de bewoners niet onnodig lang naar de fabriek van Mosa Porselein hoeven te kijken.

Er is de nodige discussie geweest omtrent de cultuurhistorische waarde van het gehele complex. Het wordt gezien als een voorbeeld van de wederopbouw architectuur van na de tweede wereldoorlog. Gezien de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen is desondanks in nauw overleg met de overige partijen besloten toch te kiezen voor sloop en nieuwbouw.

Hieronder een compleet overzicht van de projecten die op stapel staan in Wijckerpoort:

<b>WIJCKERPOORT (Noordoost)</b>							
Fase	deel-segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
ontwikkeling	Koop	30		Kop Wijckerpoort / Kol.Millerstraat e.o.	jul-10	jan-16	dec-20
ontwikkeling	huur	60		Zuidwand old.hick.plein	jan-06	jan-12	jul-13
ontwikkeling	koop	24		Gen.Eisenhowerstraat	jul-14	jan-16	dec-20
initiatief	renovatie	8		Prof.Kernstraat	jan-11	jul-11	dec-11
initiatief	renovatie	42		Verbetering woonomgeving	jan-12	jul-12	dec-12
initiatief	renovatie	62		Buitenschilrenovatie Prof.Nijpelsstraat	jan-13	jan-14	dec-14
		<b>226</b>		<b>SALDO opstalontwikkeling Wijckerpoort</b>			
				Gebiedsontwikkeling Wittevrouwenveld	jan-08	jan-10	dec-20

## Limmel

In 2009 hebben de activiteiten in Limmel zich gericht op het verder ontwikkelen van de stedenbouwkundige visie. Dit in samenwerking met gemeente, corporaties en buurtkaders. De koppeling van Limmel met Nazareth staat centraal. Het spoor en de aanwezige hoogspanningskabels vormen nu een barrière. Op deze plek, de Hoolhoeslocatie, ontwikkelt collega corporatie Woonpunt een nieuw centrum voor beide wijken. Er komen o.a. een nieuwe brede school en een winkelcentrum met woningen. Dit plan is alleen haalbaar wanneer er een ondergrondse spoorkruising wordt gerealiseerd en ook de hoogspanningsleidingen ondergronds worden gebracht. De woningen van Woningstichting Servatius die hier nu nog onder liggen zouden dan in aanmerking kunnen komen voor sloop en nieuwbouw. Voor het overige bestaan onze plannen voor Limmel uit renovatie. Het gaat daarbij voornamelijk om het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen.

Momenteel is het plan voor de bouw van 21 woningen op het Sareptaplein in de verkoop (waarvan 7 in een VOF met Ontwikkelaar Nouvelle). De verkoop verloopt zodanig dat er in 2010 gestart zal worden met de bouw van het eerste blok. De verkoop van de overige woningen verloopt moeizaam, maar naar verwachting zal dit verbeteren zodra er bouwactiviteiten zichtbaar zijn.

Hieronder een compleet overzicht van de projecten die op stapel staan in Limmel:

<b>LIMMEL (Noordoost)</b>							
fase	deel-segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
ontwikkeling	koop	22 + 15		Nieuwbouw koopwoningen Sareptaplein (2 fases)	2008	sept-10	sept-11
initiatief	Soc. huur	77		Renovatie woningen Populier- en Balijeweg	mrt- 10	mrt- 11	dec-11
initiatief	Soc/ midden segment	25		Sloop 18 woningen kop Populier- en Balijeweg: nieuwbouw ca. 25 levensloopbestendige app.	2014	2015	2016
initiatief	Koop/huur	18		Sloop 25 woningen Askalonstraat en Sionsweg: nieuwbouw 18 gezinswoningen	2014	2015	2016
initiatief	Soc. huur	212		Renovatie 212 woningen Bijbelbuurt	2014	2015	2016
initiatief	n.t.b.	1		Populierweg 104 cafe De Koul			
initiatief	Soc. huur	4		Face lift 4 woningen Sionsweg	2014	2015	2016
initiatief	verkoop			Verkoop 39 garages Tiberiastraat	2011	2011	2011
		<b>374</b>		<b>SALDO opstalontwikkeling Limmel</b>			
				Gebiedsontwikkeling Limmel	jan-08	sep-10	dec-20

## Nazareth

Woningstichting Servatius heeft in Nazareth geen bezit (100% is bezit van collega corporatie Woonpunt).

## 2.2 Maastricht West

### Boschpoort

Het buurtontwikkelingsplan voor de wijk Boschpoort is nagenoeg afgerond. In het monumentale Boostencomplex van 128 woningen zijn reeds eerder 71 sociale woningen op traditionele wijze gerenoveerd. Er worden tevens 57 woningen samengevoegd tot 31 eengezinswoningen, bestemd voor de middeldure huur. Het samenvoegen van dit Rijksmonument gebeurt op een duurzame en innovatieve manier door 'Comfort+'. SenterNovem heeft hiervoor aan Woningstichting Servatius een subsidie toegekend. De woningen van fase 1, 26 woningen samenvoegen tot 14 woningen, zijn in mei 2009 opgeleverd en verhuurd. Aansluitend is begonnen met fase 2 waarbij de overige woningen worden samengevoegd tot 17 woningen. De oplevering zal omstreeks juni 2010 plaatsvinden.

Naast deze bouwactiviteiten is in het afgelopen jaar vanuit sociaal beheer geïnvesteerd in de participatie van bewoners. Door het beëindigen van het buurtontwikkelingsplan Boschpoort heeft de gemeente helaas besloten om de uren voor het buurtopbouwwerk te laten vervallen. Daarom heeft Woningstichting Servatius besloten om een eigen wijkcommissie voor Boschpoort op te richten. In deze commissie worden leefbaarheidszaken die in de wijk spelen aan de orde gesteld en vervolgens door Woningstichting Servatius, Gemeente en de Stichting Leefbaarheid Boschpoort en Bosscherveld (de beide buurtkaders) opgepakt.

Evenals in voorgaande jaren heeft Woningstichting Servatius ook in 2009 voor de wijk Boschpoort financieel geparticipeerd in het project Buurtbemiddeling. Dit project beoogt dat bewoners onder begeleiding van bemiddelaars hun onderlinge problemen met elkaar bespreken en oplossen.

Tot slot participeert Woningstichting Servatius in het Leefbaarheidsfonds. Hieruit kunnen de buurten hun eigen budgetten gefinancierd krijgen en er kunnen aanvragen worden gedaan voor de bekostiging van specifieke leefbaarheidprojecten. Boschpoort heeft in 2009 uit dit fonds €20.000,- ontvangen waarmee diverse wijkactiviteiten zijn gerealiseerd die de leefbaarheid en sociale cohesie bevorderen.

Overzicht van de fysieke activiteiten in Boschpoort:

<b>BOSCHPOORT</b>						
fase	deel-segment	eenh.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
uitvoering	md. Huur	31	samenvoegvariant Boostencomplex	jan-07	jul-08	dec-10
		<b>31</b>	<b>SALDO opstalontwikkeling Boschpoort</b>			
			gebiedsontwikkeling Boschpoort	jan-06	jan-06	dec-10

## Malberg

In het buurtontwikkelingsplan voor Malberg werken Woningstichting Servatius, collega corporatie Woonpunt, projectontwikkelaar AM Wonen en de gemeente Maastricht samen in een gezamenlijke exploitatiemaatschappij. Om meer differentiatie te krijgen in het woonmilieu zijn de afgelopen jaren al ruim 190 koopwoningen en circa 160 huurwoningen/appartementen gerealiseerd. In 2009 heeft er door partijen een gezamenlijke herijking plaatsgevonden van de woningprogrammering voor de komende jaren. Tot en met 2019 zullen in Malberg nog circa 570 nieuwbouwwoningen (koop en huur) gerealiseerd worden. Er is met ingang van 2009 voor deze periode een nieuwe planbegroting vastgesteld. In 2009 is het nieuwe centrumplan opgeleverd. Dit Centre Manjefiek Malberg omvat een wijkcombinatiegebouw, scholen, winkels en woningen.

Ook in Malberg worden activiteiten ontwikkeld om de leefbaarheid en de sociale cohesie te bevorderen. Bestuurlijk is besloten om voor de vier herstructureringswijken in Maastricht West een sociaal masterplan op te stellen waarin de sociale pijler voor de wijken integraal bewaakt wordt. Dit plan is medio 2009 gereed gekomen. In dit plan zijn 6 bouwstenen geformuleerd waarop men qua leefbaarheid de komende 2 jaar positieve resultaten wil boeken. Op dit moment zijn partijen bezig om per wijk concrete projecten te formuleren die hier invulling aan moeten geven.

Woningstichting Servatius heeft als participant in het buurtontwikkelingsplan in 2009 specifiek ingezet op de volgende onderdelen:

- realisatie van het sociaal plan voor de herhuisvesting van de Musketruwe. In 2008 is gestart met de huisbezoeken en de herhuisvesting van de bewoners van de eerste fase. Die zijn in 2009 afgerond en aansluitend is de tweede fase opgestart.
- In de wijk-infowinkel en op de locatie Musketruwe worden door de woonconsulent en de wijkbeheerder van Woningstichting Servatius wekelijks spreekuren voor de buurtbewoners gehouden.
- In 2008 is in deze wijk-infowinkel tevens een servicepunt werk en bemiddeling gevestigd met als doel om de arbeidsmarktparticipatie te verhogen. In 2009 is echter besloten om de wijksprekuren van Woningstichting Servatius en Woonpunt naar het Centre Manjefiek Malberg te verplaatsen, omdat de combinatie met het servicepunt werk en bemiddeling in één pand op een aantal praktische problemen stuitte.
- Woningstichting Servatius participeert in overleggen zoals het wijkteam, klankbordgroep en PGA.
- Evenals in voorgaande jaren heeft Woningstichting Servatius ook in 2009 voor de wijk Malberg financieel geparticipeerd in het project Buurtbemiddeling.
- Malberg heeft in 2009 € 20.000,- uit het Leefbaarheidfond ontvangen en besteed aan diverse wijkactiviteiten om de leefbaarheid en de sociale cohesie te bevorderen.
- Recente ontwikkelingen in het centrum van Malberg geven aan dat de leefbaarheidinspanningen de aandacht van alle deelnemende partijen moet blijven behouden. In de beeldvorming pakt elke verslapping op dit vlak nogal snel negatief uit. Veel hangt af van de uiteindelijke invulling en uitvoering van het sociaal masterplan Maastricht West.

Overzicht van de plannen in Malberg:

<b>MALBERG</b>						
fase	deel-segment	eenh.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
initiatief	koop		woningen Musketruwe	jan-11	jan-12	jan-14
initiatief			Busselruwe	jan-15		
inventarisatie	koop	70	Recessenplein	sep-09	mrt-12	mrt-13
ontwikkel	soc.huur	36	Blok 4 appartementen	jan-09	jan-10	feb-11
ontwikkel	mid.huur	176	Renovatie grondgebonden woningen	okt-08	mrt-10	okt-11
		<b>282</b>	<b>SALDO opstalontwikkeling Malberg</b>			
			gebiedsontwikkeling Malberg	jan-06	jan-06	dec-18

### **Caberg-Malpertuis**

In de wijken Caberg en Malpertuis werkt Woningstichting Servatius samen met de gemeente, Woonpunt en de buurtkaders in de 'Buurtaanpak'. In juli 2009 is de nieuwbouw van 69 seniorenappartementen (inclusief 9 woonwerk-eenheden) aan de Tamboerijnstraat en Clavecymbelstraat opgeleverd en verhuurd. De appartementen zijn toegewezen op basis van de volgende criteria: voorrang voor huurders uit sloopwoningen van Caberg en Malpertuis, senioren 55+, sociale huur.

Ook zijn 96 portieketagewoningen aan de Tamboerijnstraat gesloopt. Tevens is de ontwikkeling van 55 sociale huurappartementen en 35 grondgebonden koopwoningen gestart.

Het stedenbouwkundig plan van het gebied Widelanken en omgeving zal opnieuw bekeken en bijgesteld worden op basis van de stedelijke programmering in Maastricht en de marktontwikkelingen.

Verder is Woningstichting Servatius dit jaar actief bezig met de herhuisvesting van bewoners uit Caberg Zuidoost. Het stedenbouwkundig plan voor dit gebied is opgesteld en omvat de sloop van 110 woningen en de nieuwbouw van circa 83 woningen met verschillende woningtypes, in het huur- en koopsegment. In 2010 zal met de gemeente een exploitatieovereenkomst opgesteld worden en aansluitend kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden.

Zoals bij de wijk Malberg al is aangegeven is besloten om voor de vier herstructureringswijken in Maastricht West een sociaal masterplan op te stellen waarin de sociale pijler voor de wijken integraal bewaakt wordt. Caberg en Malpertuis maken hier deel van uit.

Woningstichting Servatius heeft als participant in het buurtontwikkelingsplan in 2009 specifiek aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

- Inzetten van het sociaal plan voor de herhuisvesting van de projecten Tamboerijnstraat en Fagotstraat, Caberg Zuid-Oost en de Cimbalenstraat.
- Het houden van een wekelijks wijkspreekuur in het buurthuis de Wiemerink.
- Het participeren in overleggen zoals het wijkteam, klankbordgroep en PGA.
- Het inzetten van tijdelijke verhuur en beheer van leeggekomen sloopwoningen om de leefbaarheid in en rondom deze complexen op peil te houden.
- In 2009 is een vervolg gegeven aan het participatieproject 'wijkpark'. Samen met de buurt en de professionals is de invulling van het wijkpark verder uitgewerkt en is de uitvoering van de eerste fase eind 2009 gestart.
- Ook voor de wijk Caberg-Malpertuis heeft Woningstichting Servatius, evenals voorgaande jaren, financieel geparticipeerd in het project Buurtbemiddeling.
- Caberg-Malpertuis hebben in 2009 vanuit het Leefbaarheidfonds €40.000,-ontvangen en besteed aan diverse projecten die de leefbaarheid en sociale cohesie bevorderen.

Overzicht van de herstructureringsplannen in de wijken Caberg en Malpertuis:

<b>CABERG-MALPERTUIS</b>							
fase	deel-segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
uitvoering	soc.huur	21		fase 1a : Clavecymbelstr. Blok 1	jan-06	nov-07	aug-09
uitvoering				fase 1a : Clavecymbelstraat blok 1; parkeren	jan-06	nov-07	aug-09
uitvoering	md.huur	5		fase 1a : Clavecymbelstraat blok 1; woon-werkeenh.	jan-06	nov-07	aug-09
uitvoering	soc.huur	39		fase 1a : Tamboerijnstr./Clavecymbelstr. Blok 2	jan-06	nov-07	aug-09
uitvoering				fase 1a : Tamboerijnstr./Clavecymbelstr. blok 2; parkeren	jan-06	nov-07	aug-09
uitvoering	md.huur	4		fase 1a : Tamboerijnstr./Clavecymbelstr. blok 2; woon-werkwon.	jan-06	nov-07	aug-09
inventarisatie	koop	30		fase 2 Widelanken zuid	jan-11	jun-12	jan-14
inventarisatie	koop	30		fase 3 Widelanken noord	jan-11	jan-14	jan-16
ontwikkelt	koop	26		fase 1b Tamboerijnstraat blok 3/4+6/7	jul-07	sep-10	okt-11
inventarisatie	koop	9		fase 1b Tamboerijnstraat blok 5	okt-07	sep-11	okt-12
ontwikkelt	soc.huur	55		fase 1c Tamboerijnstraat blok 8 + 9	okt-07	nov-10	mei-12
ontwikkelt	koop	22		herontw. Caberg zuid-oost 22 rijw.	jan-09	jan-11	dec-13
inventarisatie	soc.huur	7		Herontwikkeling Caberg zuid-oost 7 soc. Huurwoningen	jan-09	jan-11	dec-11
inventarisatie	n.t.b.	8		herontwikkeling C. 3650 Cimbalenstraat	jul-10	jan-12	jul-13
inventarisatie	md.huur	19		herontwikkeling Caberg zuid-oost 19 huurwoningen	jan-10	jan-12	jan-13
		<b>275</b>		<b>SALDO opstalontwikkeling Caberg-Malpertuis</b>			
				Gebiedsontwikkeling Caberg zuid-oost	jan-09	jan-10	dec-14
				gebiedsontwikkeling Caberg/Malpertuis	jan-06	jan-06	jan-16



## **Pottenberg en Mariaberg**

In 2009 is er voor de wijken Pottenberg en Mariaberg verder gewerkt aan het Buurtontwikkelingsplan (BOP). Er zijn vanuit de in 2008 geformuleerde sociale visies diverse projecten gestart die problemen zoals werkloosheid, armoede, participatie en jeugdoverlast gaan bestrijden.

Woningstichting Servatius heeft als participant in het buurtontwikkelingsplan specifiek aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

- Woningstichting Servatius heeft in 2009 voor de wijk Mariaberg een pand gratis ter beschikking gesteld om hier een Buurtbrök te starten. Vanuit deze Buurtbrök worden initiatieven van wijkbewoners via de Stichting Trajekt ondersteund die de bewoners uit de buurt ten goede komen. Voorbeelden zijn o.a. een klussendienst, het repareren van computers, diverse cursussen, een boodschappendienst en een plek waar mensen gewoon gezellig met elkaar een kopje koffie kunnen drinken. Deze Buurtbrök zal in april 2010 officieel geopend worden.
- Woningstichting Servatius participeert in overleggen zoals het wijkteam, klankbordgroep en PGA.
- Evenals in voorgaande jaren heeft Woningstichting Servatius ook in de wijken Mariaberg en Pottenberg in 2009 financieel geparticipeerd in het project Buurtbemiddeling
- Mariaberg en Pottenberg hebben in 2009 gezamenlijk € 40.000,- uit het Leefbaarheidsfonds ontvangen en besteed aan diverse projecten die de leefbaarheid en sociale cohesie bevorderen.
- In samenwerking met gemeente, collega corporaties en buurtkaders zal de fysieke visie voor beide buurten worden uitgewerkt. Doel is om dit Buurtontwikkelingsplan (BOP) eind 2010 gereed te hebben.

## **2.3 Eijsden**

### **Centrumplan**

Het centrumplan omvat drie plandelen:

- de brede school
- de centrumontwikkeling in Breust
- woningbouw op 't Veldje

#### *Brede school*

De brede school biedt niet alleen huisvesting aan twee basisscholen, maar ook aan onder andere de bibliotheek, kinderopvang (MIK), kleuteropvang, GGD/Groene Kruis Domicura, Trajekt, Woningstichting Servatius en (in de avonduren) diverse verenigingen.

In juli 2009 is gestart met de uitvoering, december 2010 wordt het gebouw opgeleverd.

#### *Centrumontwikkeling in Breust*

Het meest in het oog springende onderdeel van de centrumontwikkeling in Breust is de nieuwbouw van zorgcentrum De Bron met 75 intramurale zorgplaatsen en 18 seniorenwoningen (huur). Het ontwerp van het gebouw is samen met de zorginstelling Vivre uit Maastricht ontwikkeld. De ondergrond blijft eigendom van Woningstichting Servatius. Vivre zal het gebouw sleutelklaar van Woningstichting Servatius kopen. Er is een opstalrecht gevestigd voor de duur van 40 jaren. De bouw is in maart 2009 gestart en zal in juni 2010 worden opgeleverd.

Daarnaast heeft Woningstichting Servatius de bouw van appartementencomplex 'Bakvliet' gerealiseerd. Dit gebouw is onder te verdelen in 23 huurappartementen en 8 commerciële ruimten die grotendeels gericht zijn op dienstverlening. Inmiddels is de helft ervan verhuurd. Voor de overige 4 zijn gesprekken gaande met mogelijke huurders.

Op de plek van de huidige scholen in Breust heeft Woningstichting Servatius de intentie om een nieuw winkelcentrum van 3.900 m<sup>2</sup>, 10 middeldure huurappartementen en 16 koopappartementen te realiseren. Nadat de brede school is gerealiseerd (eind 2010), kunnen de bestaande schoolgebouwen worden gesloopt en kan de bouw van het winkelcentrum en bovenwoningen naar verwachting medio 2011 van start. De oplevering staat vooralsnog gepland voor eind 2012.

### *Woningbouw op 't Veldje*

Voor de realisatie van de nieuwbouw zullen de bestaande appartementen rondom 't Veldje en de duplexwoningen aan de Veldjesstraat worden gesloopt. In totaal 121 woningen.

De nieuwbouw van 123 woningen zal gefaseerd worden gerealiseerd:

- Fase 1: 17 koopwoningen, 24 sociale huurappartementen en de renovatie van 6 bestaande appartementen
- Fase 2: 22 koopwoningen, en 21 sociale huurappartementen
- Fase 3: 7 koopwoningen
- Fase 4: 26 koopappartementen (op langere termijn)

Na voltooiing van Bakvliet en De Bron en na de sloop van de noodschool op 't Veldje zal de eerste nieuwbouw volgens planning kunnen starten in 2010.

Woningstichting Servatius heeft in Eijsden veel individueel maatwerk geleverd. Voorbeelden hiervan zijn de tijdelijke herhuisvesting van de bewoners van verzorgingstehuis de Bron op het terrein van Klein Rijckholt en de herhuisvesting van de bewoners van sloopcomplex 't Veldje.

Ook wordt er wekelijks een spreekuur gehouden door woonconsulent en wijkbeheerder.

### **Sociale activiteiten**

Woningstichting Servatius is in maatschappelijk opzicht actief geweest door:

- de aanpak van sociale problematiek i.s.m. netwerkpartners (hulpverlening en handhaving). Deze samenwerking krijgt steeds meer vorm;
- het waarborgen van de leefbaarheid bij diverse sloopwoningen en sloopcomplexen;
- het geven van informatie tijdens het wekelijkse spreekuur;
- het ondersteunen van diverse verenigingsactiviteiten en activiteiten voor kinderen en de jeugd (i.s.m. Trajekt).
- in het gebied Breust zijn bij archeologisch onderzoek interessante vondsten gedaan. Woningstichting Servatius heeft het voor belangstellenden mogelijk gemaakt om deze te kunnen bezichtigen. In het bijzonder is daarbij aandacht besteed aan de schoolkinderen.

De overige bouwplannen in de gemeente Eijsden staan er als volgt voor:

- de doorontwikkeling van het plan voor de bouw van de 9 woningen Stiegel is vooralsnog stilgelegd.
- ook de doorontwikkeling van het plan voor de locatie Winhof aan de Wilhelminastraat is vooralsnog stilgelegd
- de 11 woningen aan de Rijksweg in Gronsveld zijn in 2009 opgeleverd.

Onderstaand een compleet overzicht van de plannen in Eijsden:

<b>EIJSDEN</b>							
fase	deel-segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
uitvoering	md.huur	23		seniorenapp. Breuster-/Emmastraat (Bakvliet) appartementen	jan-06	okt-08	nov-09
uitvoering	koop			seniorenapp. Breuster-/Emmastraat (Bakvliet) 16 pp.	jan-06	okt-08	nov-09
uitvoering	soc.huur	18		18 seniorenwoningen in De Bron	jan-05	mrt-09	mrt-10
uitvoering	soc.huur	75		75 zorgplaatsen in De Bron i.s.m. Vivre	jan-05	mrt-09	mrt-10
uitvoering			747	commerciële ruimten Bakvliet	jan-06	okt-08	nov-09
uitvoering			249	Rabobank Bakvliet	jan-06	okt-08	nov-09
ontwikkelen	md.huur	10		appartementen Breusterstraat boven winkels	jan-08	sep-11	apr-13
ontwikkelen	koop	16		appartementen Breusterstraat boven winkels	jan-08	sep-11	apr-13
ontwikkelen	koop	5		Vlek 01; 5 gg woningen Cramignonstraat	jan-08	mrt-10	apr-11
ontwikkelen	md.huur	24		Vlek 03; 24 huurapp.	jan-08	mrt-10	jul-12
ontwikkelen	koop	9		Vlek 05; 6 2 <sup>1</sup> -kap Veldje + 3 gg woningen Kapitelherenstraat	jan-08	mrt-11	jul-12
ontwikkelen	md.huur	3		vlek 06; 3 gg. woningen Cramignonstraat	jan-08	mrt-11	jul-12
ontwikkelen	koop	7		Vlek 07; 7 gg woningen Kapitelherenstraat	jan-08	mrt-13	jul-14
ontwikkelen	koop			Vlek 08; 14 koopapp. Veldje	jan-08		
ontwikkelen				Vlek 08; ondergronds parkeren Veldje 14	jan-08		
ontwikkelen	soc.huur	6		Vlek 02; renovatie 6 soc. huurapp. Veldje	jan-08	mrt-10	apr-11
ontwikkelen	koop	10		Vlek 11; 10 gg woningen Veldjesstraat-parkrand	jan-08	okt-12	dec-13
ontwikkelen	koop	5		Vlek 12; 5 gg woningen Veldjesstraat	jan-08	okt-12	dec-13
ontwikkelen	koop			Vlek 13; 12 koopapp. Hoek Veldje-Veldjesstraat	jan-08		
ontwikkelen	koop	3		Vlek 04; 3 gg woningen Mgr. Nolensstraat	jan-08	jul-12	jul-13
inventarisatie	koop	4		Vlek 10; 4 gg woningen Mgr. Nolensstraat	jan-08	okt-12	dec-13
inventarisatie	soc.huur	21		Vlek 09; 21 huurapp. Mgr. Nolensstraat	jan-08	okt-13	okt-14
		<b>239</b>	<b>996</b>	<b>SALDO opstalontwikkeling Eijsden centrumplan</b>			
				Gebiedsontwikkeling Eijsden centrumplan	jan-04	dec-07	dec-14

### Eijsden: Poelveld

Bij de planvoorbereiding voor de nieuwbouw ontwikkellocatie Poelveld in Eijsden is in 2005 de bestemmingsplanprocedure opgestart. In 2007 zijn de gezamenlijke partijen (Woningstichting Servatius, Grouwels Daelmans en Van Kan-Jongen Bouwbedrijven) gestart met de planontwikkeling. Er zullen in dit plangebied in totaal circa 650 woningen worden gebouwd, zowel in de huur- als in de koopsector en in diverse prijscategorieën. In de eerste fase zijn door Poelveld BV ongeveer 40 bouwkavels op de markt gebracht en circa 64 projectmatige woningen.

Woningstichting Servatius heeft circa 115 van het totaal van 650 woningen in portefeuille. Verdeling van het aantal woningen binnen Poelveld gebeurt naar rato van de aandelen. Voor Woningstichting Servatius is dit ca 27%.

In de 1<sup>e</sup> fase zijn een tweetal projecten in verkoop gebracht: 14 starterwoningen, 11 vrijstaande woningen en 14 pleinwoningen (dus 39 van het eerder genoemde totaal van circa 115 woningen).

De 14 starterwoningen zijn momenteel in aanbouw en worden naar verwachting rond 1 augustus 2010 opgeleverd. Met de bouw van de 14 pleinwoningen wordt begonnen rond 1 juni 2010. De 11 dure vrijstaande woningen (gem. VON prijs circa €315.000,-) verliep dermate moeizaam dat besloten is deze locatie te herontwikkelen. Verwacht wordt dat de Brede School de verkoop van de woningen in dit plan positief zal beïnvloeden.

<b>EIJSDEN Poelveld</b>							
fase	deel-segment	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	project	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
ontwikkel	koop	11		dure koop Poelveld	jul-07	jul-09	jul-10
ontwikkel	koop	14		starterswoningen Poelveld	jul-07	okt-09	jul-10
ontwikkel	koop	14		Koopwoningen Poelveld (plein)	mei-09	jan-10	jan-11
ontwikkel	md.huur	8		Huurwoningen Poelveld	mei-09	jan-10	jan-11
		<b>47</b>		<b>SALDO opstalontwikkeling Eijsden Poelveld</b>			
				Gebiedsontwikkeling Eijsden	jan-04	dec-07	dec-14

## 2.4 Luik

In april 2007 diende het hoger beroep bij de Raad van State over het bouwen over de grens. Dit was aangevraagd door de minister van VROM, nadat de bestuursrechter in Maastricht Woningstichting Servatius in het gelijk had gesteld. De bestuursrechter was van oordeel dat de minister de vrijheid van kapitaalverkeer binnen Europa niet met een absoluut verbod mag blokkeren. Zelfs al zou de minister aanleiding zien om corporaties te verbieden over de landsgrenzen te werken, dan moet een dergelijk verbod, naar de mening van de bestuursrechter, noodzakelijk en proportioneel zijn. De minister heeft de bestuursrechter in Maastricht er niet van kunnen overtuigen dat wat betreft het vermogen van de corporaties er een absoluut verbod op de vrijheid van kapitaalverkeer moet gelden. Helaas heeft ook de Raad van State nog altijd geen duidelijkheid in het dossier Luik weten te scheppen. Door het stellen van 'prejudiciële vragen' aan het Europees Hof in Luxemburg heeft de Raad de Europeesrechtelijke beoordeling aan Europa overgelaten. Wel concludeerde de Raad van State dat de minister op grond van de nationale wetgeving bevoegd is om investeringen over de grens te verbieden. Maar de kernvraag of de minister een van de grondrechten van de Europese Unie met een absoluut verbod mag treffen, is daarmee nog niet beantwoord. Hierover zal het Hof in Luxemburg uitsluitel moeten geven.

Vanwege deze juridische onduidelijkheid besloot Woningstichting Servatius om voorlopig geen nieuwe projecten uit te voeren in België. Weliswaar zegde VROM tijdens de hoorzitting bij de Raad van State toe, dat het ministerie overweegt om corporaties in de zogeheten rafelranden van Nederland toestemming te geven om te investeren. Maar uit ambtelijke contacten in de loop van 2007 viel af te leiden dat, lopende de procedure bij het Hof, VROM alle initiatieven in België met een zogeheten 'aanwijzing' zijn veto zal uitspreken.

Bij de in 2009 uitgevoerde heroverweging van de totale portefeuille is besloten om, mede op aandringen van VROM, het Luikse project in 2010 definitief af te stoten. Het verkooptraject is inmiddels ingezet. In hoeverre Woningstichting Servatius in de nabije toekomst projecten in de rafelrand zal initiëren blijft voorlopig de vraag.

## 2.5 Projectenoverzicht

Overzicht nieuwbouwprojecten in ontwikkel- en uitvoeringsfase op 31 december 2009.

ONTWIKKELFASE								
wijk	project	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	segment	produkt	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
Daalhof	Renovatie/herontwikkeling Palatijnhof/Veliahof	320		soc.huur	woningen	okt-08		
Heugemerveld	Fase 4 : koopwoningen JH Ruysstraat West	14		koop	woningen	jul-07	jul-11	jul-12
Heugemerveld	Fase 4 : stadswoningen Heugemerweg	14		koop	woningen	jul-07	jul-11	jul-12
Heugemerveld	Fase 4 : appartementen Heugemerweg incl. parkeren	12		koop	woningen	jul-07	jul-11	jul-12
Heugem	11 eenh. tbv RIBW aan de O.Maasstr./Oosterw.	11			mog (**)	jan-06	april-10	feb-11
St. Pieter	renovatie 39 woningen Mergelweg	39		md.huur	woningen	okt-08	mrt-11	dec-11
St. Pieter	renovatie 47 woningen Mergelweg	47		soc.huur	woningen	okt-08	mrt-11	dec-11
Limmel	Nieuwbouw koopwoningen Sareptaplein (2 fases)	22+15		koop	woningen	2008	sep-10	sep-11
Caberg/Malpertuis	Fase 1b Tamboerijnstraat blok 3,4 en 6,7	26		koop	woningen	jul-07	sep-10	okt-11
Caberg/Malpertuis	fase 1c Tamboerijnstraat blok 8+9	55		soc.huur	woningen	okt-07	nov-10	mei-12
Caberg/Malpertuis	Herontwikkeling Caberg zuid-oost	22		koop	woningen	jan-09	jan-11	dec-13
Malberg	Blok 4 appartementen	36		soc.huur	woningen	jan-09	jan-10	feb-11
Malberg	renovatie 176 woningen Malberg	176		md.huur	woningen	okt-08	mrt-10	okt-11
Wittevrouwenveld	Buitenschilrenovatie ABH-buurt	92		renovatie	woningen	jan-09	jul-10	jul-11
Wittevrouwenveld	Buitenschilrenovatie Schwarzenbergstr e.o.	92		renovatie	woningen	jan-12	jul-12	jul-13
Wittevrouwenveld	Tillystraat e.o.	35		koop	woningen	jan-10	jul-11	dec-14
Wittevrouwenveld	Tillystraat e.o.	32		huur	woningen	jan-10	jul-11	dec-14
Wolder	Pletzersstr-Heukelommerweg koopwon.	3		md.koop	woningen	jan-05	jan-11	dec-11
Wolder	Pletzersstraat-Medoclaan appartementen	35		dure koop	woningen	jan-05	jan-11	dec-11
Wolder	Pletzersstraat-Medoclaan parkeergar. 42				parkeren	jan-05	jan-11	dec-11
Wolder	Pletzersstraat-Heukelommerweg app.	11		soc.huur	woningen	jan-05	jan-11	dec-11
Wijckerpoort	Kop Wijckerpoort / Kol. Millerstraat e.o.	30		koop	woningen	jul-10	jan-16	dec-20
Wijckerpoort	Gen. Eisenhowerstraat	24		koop	woningen	jul-14	jan-16	dec-20
Wijckerpoort	Zuidwand Old Hickoryplein sociale huurwoningen incl. parkeren	60		soc.huur	woningen	jan-06	jan-12	jul-13
Eijsden	appartementen Breusterstraat boven winkels	10		md.huur	woningen	jan-08	sep-11	apr-13
Eijsden	appartementen Breusterstraat boven winkels	16		koop	woningen	jan-08	sep-11	apr-13
Eijsden	Vlek 01; 5 gg woningen Cramignonstraat	5		dure koop	woningen	jan-08	mrt-10	apr-11
Eijsden	Vlek 03; 25 huurapp. Veldje	24		soc..huur	woningen	jan-08	mrt-10	jul-12
Eijsden	Vlek 05; 6 2 <sup>nd</sup> -kap Veldje + 3 gg woningen Kapitelherenstraat	9		dure koop	woningen	jan-08	mrt-11	jul-12

Eijsden	vlek 06; 3 gg. woningen Cramignonstraat	3		md.huur	woningen	jan-08	mrt-11	jul-12
Eijsden	Vlek 07; 7 ggwon Kapitelherenstr.	7		dure koop	woningen	jan-08	mrt-13	jul-14
Eijsden	Vlek 08; 14 koopapp. Veldje	14		dure koop	woningen	jan-08		
Eijsden	Vlek 08; ondergr. park. Veldje 14				parkeren	jan-08		
Eijsden	Vlek 02; renovatie huurapp. Veldje	6		soc.huur	woningen	jan-08	mrt-10	Apr-11
Eijsden	Vlek 11; 10 gg woningen Veldjesstraat-parkrand	10		dure koop	woningen	jan-08	okt-12	dec-13
Eijsden	Vlek 12; 5 gg woningen Veldjesstraat	5		dure koop	woningen	jan-08	okt-12	dec-13
Eijsden	Vlek 13; 12 koopapp. Hoek Veldje-Veldjesstraat	12		dure koop	woningen	jan-08		
Eijsden	Vlek 04; 3 ggwon Mgr.Nolensstr.	3		dure koop	woningen	jan-08	jul-12	jul-13
Eijsden	dure koop Poelveld	11		dure koop	woningen	jul-07	jul-09	jul-10
Eijsden	starterswoningen Poelveld	14		gdk.koop	woningen	jul-07	okt-09	jul-10
Eijsden	Koopwoningen Poelveld (plein)	14		koop	woningen	mei-09	jan-10	jan-11
Eijsden	Huurwoningen Poelveld	8		md.huur	woningen	mei-09	jan-10	jan-11
		<b>1394</b>						
<b>wijk</b>	<b>project</b>	<b>eenh.</b>	<b>m<sup>2</sup> comm.</b>	<b>segment</b>	<b>produkt</b>	<b>Start Ontw.</b>	<b>Start Uitv.</b>	<b>Opl.</b>
Heugemerveld	Fase 4: 1 commerciële ruimte		340		bog (*)	jul-07	jul-11	jul-12
			<b>340</b>					

(\*) bog = bedrijfs onroerend goed

(\*\*)mog = maatschappelijk onroerend goed

## UITVOERINGSFASE

wijk	project	eenh.	m <sup>2</sup> comm.	segment	produkt	Start Ontw.	Start Uitv.	Opl.
Heer	Providentia 32 seniorenappart.	32		md.huur	woningen	jun-05	sep-07	apr-10
Heer	Providentia 77 zorgplaatsen	77			woningen	jun-05	sep-07	apr-10
Heer	Providentia 32 seniorenappart.	32		soc.huur	woningen	jun-05	nov-08	apr-10
Caberg/Malpertuis	fase 1a: Clavecymbelstr. Blok 1	21		soc.huur	woningen	jan-06	nov-07	aug-09
Caberg/Malpertuis	fase 1a: blok 1; parkeren 26				parkeren	jan-06	nov-07	aug-09
Caberg/Malpertuis	fase 1a: Tamb./Clavecymbelstr. Blok 2	39		soc.huur	woningen	jan-06	nov-07	aug-09
Caberg/Malpertuis	fase 1a: blok 2; parkeren 43				parkeren	jan-06	nov-07	aug-09
Caberg/Malpertuis	fase 1a: blok 1; woon-werkeenh.	5		md.huur	bog (*)	jan-06	nov-07	aug-09
Caberg/Malpertuis	fase 1a : Tamb./Clavecymbelstr. blok 2; woon-werkwon.	4		md.huur	bog (*)	jan-06	nov-07	aug-09
Heugemerveld	fase 3: 26 grondgeb.woningen	26		md.koop	woningen	jan-05	dec-07	jul-09
Heugemerveld	fase 3: 42 appartementen	42		md.koop	woningen	jan-05	dec-07	jul-09
Wittevrouwenveld	14 grondgebonden koopwon. (blok F)	14		md.koop	woningen	jan-06	mrt-08	jul-09
Wittevrouwenveld	14 huurwon. Electrobuurt (blok E)	14		soc.huur	woningen	jan-06	mrt-08	jun-09
Wittevrouwenveld	15 gg. starterskoopwoningen (blok G)	15		md.koop	woningen	jan-06	mrt-08	jun-09
Wittevrouwenveld	24 plaatsen voor Koraalgroep (blok H)	24		soc.huur	mog (**)	jan-06	apr-08	aug-09
Gronsveld	seniorenappartementen pand Rabobank	11		md.huur	woningen	jan-05	apr-08	feb-09
Boschpoort	samenvoegvariant Boostencomplex	31		md.huur	woningen	jan-07	jul-08	dec-10
Eijsden	seniorenapp. Bakvliet 23 app.	23		md.huur	woningen	jan-06	okt-08	nov-09
Eijsden	seniorenapp. Bakvliet 16 pp.				parkeren	jan-06	okt-08	nov-09
Eijsden	18 seniorenwoningen in De Bron	18		soc.huur	woningen	jan-05	mrt-09	mrt-10
Eijsden	75 zorgplaatsen in De Bron	75			mog (**)	jan-05	mrt-09	mrt-10
Kommelkwartier	Brusselsestraat 84, DOMUS	24			mog (**)	feb-08	jul-09	feb-10
Wittevrouwenveld	Maris Stella, Kamers met kansen	10		soc.huur	woningen	mei-08	apr-09	jul-09
<b>537</b>								
Wittevrouwenveld	winkels en bovenwon. Frankenstraat		2400		bog (*)	jan-07	jan-08	dec-12
Heugemerveld	kantoren Kennedybrug (4.500m <sup>2</sup> voor Rabobank)		14000		bog (*)	feb-06	jun-08	nov-09
Heugemerveld	fase 3: 1 commerciële ruimte		95		bog (*)	jan-05	dec-07	jul-09
Eijsden	commerciële ruimten Bakvliet		747		bog (*)	jan-06	okt-08	nov-09
Eijsden	Rabobank Bakvliet		249		bog (*)	jan-06	okt-08	nov-09
Brusselsepoort	St. Lambertuskerk		3000		bog (*)	jan-07	okt-09	jul-12
Kommelkwartier	Brusselsestraat 84, kant. veiligheidshuis		1064		bog (*)	sep-08	apr-09	nov-09
Wyck	herontw. De Ridder, St. Fiet		290		bog (*)	jan-06	apr-09	okt-09
Eijsden	onderwijs en flankerende voorz. in Poelveld		6039		mog (**)	jan-07	aug-09	nov-10
<b>27884</b>								

(\*) bog = bedrijfs onroerend goed

(\*\*)mog = maatschappelijk onroerend goed



### **3 Aandacht voor specifieke doelgroepen**

Zelfstandig kunnen wonen is voor bepaalde doelgroepen alleen mogelijk wanneer de huisvesting beschikt over specifieke bouwkundige voorzieningen. Vaak is zo'n op maat gemaakte woning alléén echter niet voldoende. Het kunnen beschikken over aan 'wonen' gerelateerde producten en diensten is net zo onmisbaar. Denk maar eens aan alle klusjes die in en om de woning noodzakelijk zijn of onderhoudswerkzaamheden waar de huurder zelf voor verantwoordelijk is. Daarom biedt Woningstichting Servatius reeds jaren het Abonnement Huurdersonderhoud (AHO) aan. Tegen een geringe maandelijkse vergoeding nemen wij alle onderhoudswerkzaamheden voor onze rekening. Maar de behoefte aan hulp gaat natuurlijk verder dan het pakket dat wij als woningstichting kunnen leveren.

Al vele jaren onderhoudt Woningstichting Servatius daarom nauwe banden met Groene Kruis Service (GKS). Het lidmaatschap van GKS geeft toegang tot een breed scala aan zorg- en gemakdiensten. Voor onze oudere huurders (55+) is ons AHO uitgebreid met het gratis lidmaatschap van GKS. Het aantal bewoners dat hier gebruik van maakt bedraagt momenteel ruim 3500. Speciaal voor de Servatiusleden zijn er door GKS ook in 2009 gratis gezondheidscheques en geheugentrainingen gehouden. De belangstelling hiervoor was dermate groot dat er extra data aan de planning zijn toegevoegd. Er zijn afspraken gemaakt voor jaarlijkse herhalingen.

Vergelijkbaar met Groene Kruis Service wordt door de initiatiefnemers Woonpunt en RIBW onder de naam Roos een breed pakket aan woon-, zorg- en gemakdiensten gemakeld. Aan Maasvallei en Woningstichting Servatius is de vraag voorgelegd om tot dit initiatief toe te treden. Woningstichting Servatius heeft ervoor gekozen om vooralsnog niet op dit verzoek in te gaan. Onze samenwerking met GKS komt nagenoeg overeen met het dienstenpakket van Roos. Daarnaast is Woningstichting Servatius van mening dat het niet op de weg van de corporatie ligt om een bedrijf te starten op terreinen waar voor andere aanbieders hun corebusiness ligt. Door samenwerking met deze partners kan hetzelfde pakket eenvoudig binnen het bereik van onze huurders worden gebracht. Een en ander sluit natuurlijk niet uit dat Roos kan worden ingeschakeld voor bepaalde vormen van dienstverlening aan huurders van Woningstichting Servatius.

Per april van dit verslagjaar is Woningstichting Servatius een samenwerkingsverband aangegaan met Mosae Alarm, een onderdeel van de Mosae Zorggroep. Vanuit zorgcentrum Campagne verzorgt Mosae Alarm de sociale alarmering waardoor bewoners hulp van buitenaf kunnen invoeren als dat nodig is. Door deze samenwerking is een eind gekomen aan onze directe bemoeienis met sociale alarmering.

In haar beleidsplan heeft Woningstichting Servatius een aantal doelgroepen gedefinieerd die specifieke aandacht behoeven. Dit zijn onder andere senioren, studenten, gehandicapten, dak- en thuislozen en woonwagenbewoners. Hieronder worden onze activiteiten van 2009 in dit kader nader toegelicht.

#### **3.1 Ouderenzorg**

Ouderen moeten zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Op het gebied van seniorenhuisvesting is dit ons uitgangspunt. We geven daarom veel prioriteit aan sociale huurwoningen voor ouderen binnen de wijken. Zo snijdt het mes aan twee kanten: senioren kunnen verhuizen naar een woning die bij hun levensfase past en de vrijkomende woningen kunnen weer worden verhuurd aan gezinnen. Daardoor blijft een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de buurten in stand. Naast de

zelfstandige seniorenwoningen worden projecten voorbereid en uitgevoerd, die in een combinatie van intra- en extramuraal zorg voorzien. Dit doen we in samenwerking met Vivre.

De projecten in de ouderenzorg variëren van aanleunwoningen tot zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimten. Het merendeel van de projecten wordt of is voorbereid in samenwerking met de stichting Vivre. De voornaamste activiteiten betreffen:

- De nieuwbouw van zorgcentrum Providentia in Heer, inmiddels omgedoopt tot Croonenhoff. Er worden een nieuw zorgcentrum met 77 intramurale zorgplaatsen en 64 aanleunwoningen in diverse huurprijsklassen gebouwd. De bouwstart is in 2006 vertraagd als gevolg van een gewijzigde opstelling van het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen, waardoor een aanzienlijk budgettair probleem optrad. Na diverse aanpassingen van het plan en het woningprogramma is in september 2007 de bouw gestart, die in twee fases zal verlopen. Fase 1 is opgeleverd in september 2008 en het totale complex zal in 2010 gereed zijn.
- De nieuwbouw van zorgcentrum De Bron in Eijsden. Dit plan kent diverse jaren van voorbereiding. De stagnatie is een gevolg van een gewijzigde visie op het centrumplan Eijsden en de fusie van zorgverlener Zorg voor Ouderen (ZVO) met Vivre. Het huidige woningprogramma betreft 75 intramurale plekken en 18 aanleunwoningen. In het eerste kwartaal van 2009 is de bouw van start gegaan en de oplevering staat gepland voor maart 2010.

Totaal overzicht van seniorenprojecten per wijk in 2009:

Wijk	Project	Zelfstandige woningen Woningstichting Servatius		Intra- en extramuraal Vivre	
		Aantal	Start/oplevering	Aantal	Start/oplevering
Heer	Providentia	64	start fase 1, september 2007 oplevering fase 1, september 2008 start fase 2, oktober 2008 oplevering fase 2, februari 2010 start fase 3, december 2009, oplevering fase 3, februari 2010	77 intra	start fase 1, september 2007 oplevering fase 1, september 2008 start fase 2, oktober 2008 oplevering fase 2, februari 2010 start fase 3, december 2009, oplevering fase 3, februari 2010
Eijsden	Bakvliet	23	start oktober 2008 oplevering november 2009	-	-
Eijsden	De Bron	18	start maart 2009 oplevering maart 2010	75 intra	start maart 2009 oplevering maart 2010
Eijsden	Gronsveld	11	oplevering februari 2009	-	-

Behalve typische seniorenprojecten realiseert Woningstichting Servatius in de komende jaren ook een groot aantal levensloopbestendige woningen. Hierin kunnen diverse doelgroepen gehuisvest worden, waaronder natuurlijk ook senioren. In onderstaande tabel een kort overzicht van de geplande levensloopbestendige woningbouw per wijk tot en met 2012.

Totaal overzicht van levensloopbestendige woningen per wijk in 2009:

Wijk	Aantal	Geplande oplevering
Caberg	69	2009
Heugemerveld	36	2009
Wolder	11	2011
Eijsden	39	2012

Woningstichting Servatius heeft op 18 december 2008 een aantal projecten ingediend om in aanmerking te komen voor de Koploperssubsidie. Vanaf 1 januari 2009 kan geen subsidie meer aangevraagd worden en is de beleidsregel zorginfrastructuur landelijk geldend.

Overzicht Koplopersproject van de provincie, conform indiening:

Wijk	Partner	Project	Aantal
Eijsden	Vivre	De Bron	18
Eijsden	Vivre	Bakvliet	23
Heer	Vivre	Providentia	64
Wittevrouwenveld	Vivre	Blok C	12
Wittevrouwenveld	Vivre	Blok B	46
Wittevrouwenveld	Vivre	Blok A	49

In 2009 heeft Woningstichting Servatius geen Koploperssubsidie ontvangen.

### 3.2 Studenten: het Campusproject

In 2009 komt er definitief een einde aan het ambitieuze project Campus Maastricht. Woningstichting Servatius kon de alsmaar stijgende kosten voor de bouw niet meer opbrengen. Naast de kostenstijgingen bleken de opbrengsten van de exploitatie van kantoren, winkels en horeca die in het campusproject voorzien waren, tegen te vallen door de dalende vastgoedmarkt. Het financiële gat dat ontstond was zo groot dat het niet meer te dichten was. De effecten van de financiële crisis grijpen stevig in op grote en dure projecten als het campusproject dat bovendien ver verwijderd is van de core business van een woningcorporatie. Vóór de crisis was de vastgoedmarkt een aanbodmarkt en nauwelijks vraaggedreven. Woningstichting Servatius heeft veel van het campusproject geleerd en onderwerpt projecten die niet primair aansluiten op de kernactiviteiten aan een kritische toets waarbij de financiële haalbaarheid het belangrijkste criterium is.

#### *Ontwikkelingen*

Op 22 november 2008 ging de bouw van Campus Maastricht officieel van start. In het oorspronkelijk ontwerp was gerekend met een budget van circa € 165 miljoen. De investeringskosten stegen echter ten opzichte van het budget substantieel. De investeringskosten bedroegen in mei 2009 circa € 203 miljoen. Als gevolg hiervan werden de bouwactiviteiten van de Campus eind mei 2009 voorlopig opgeschort. Er was meer tijd nodig om, afgezet tegen de marktomstandigheden, de juiste beslissingen te nemen over de realisatie, de financiering en de exploitatie van Campus Maastricht.

Woningstichting Servatius gaf aan de kostenstijging van ruim € 35 miljoen niet voor haar rekening te kunnen nemen en vroeg financiële hulp van de Universiteit Maastricht, de Gemeente Maastricht en de Provincie Limburg. Na een gedegen haalbaarheidsstudie en een intensieve periode van overleg met Gemeente Maastricht en Universiteit Maastricht, concludeerde Woningstichting Servatius dat het ontwerp van Calatrava financieel niet haalbaar was.

Op 11 november 2009 namen de directie en de Raad van Toezicht van Woningstichting Servatius en de externe Toezichthouder namens WWI gezamenlijk het besluit om alle bouwactiviteiten voor de realisatie van de Campus naar ontwerp van Calatrava voorgoed te beëindigen en werd het projectteam op de

campuslocatie ontmanteld. Uiteindelijk zal de Bouw- en Exploitatie Maatschappij Campus Maastricht BV, die jegens Woningstichting Servatius verantwoordelijk was voor de realisatie van Campus Maastricht, worden ontbonden.

#### *Kosten*

Door het besluit om de ontwikkeling van het project Campus te beëindigen heeft Woningstichting Servatius de in 2008 gevormde voorziening ad € 14,7 miljoen voor de onrendabele investering in het project Campus ten gunste van de winst- en verliesrekening 2009 laten vrijvallen.

Hiernaast zijn de geactiveerde projectkosten ad € 40,2 miljoen afgewaardeerd tot nihil en is er een verliesvoorziening ad € 34,0 miljoen gevormd voor de financiële afwikkeling van het project Campus. Deze verliesvoorziening dient ter dekking van de verplichtingen die Woningstichting Servatius uit dien hoofde heeft en omvat een bedrag van € 22,1 miljoen voor het afwickelen van bouwclaims en € 11,9 miljoen voor overige kosten. De voorziening is, mede uitgaande van de door de diverse leveranciers ingediende claims ad € 48,7 miljoen, bepaald op basis van interne aannames en veronderstellingen van externe juridische adviseurs ten aanzien van de kosten van de financiële afwikkeling.

Momenteel vinden ten behoeve van de financiële afwikkeling van het project Campus onderhandelingen met de gecontracteerde leveranciers plaats. De uitkomsten van deze onderhandelingen zijn echter onzeker. In die zin dat de kosten van de financiële afwikkeling van het project Campus kunnen afwijken van de hiervoor gevormde verliesvoorziening. Met dien verstande dat verwacht wordt dat deze afwijking niet meer bedraagt dan het verschil tussen de ingediende bouwclaims (€ 48,7 miljoen) en de geschatte kosten van de afwikkeling hiervan (€ 22,1 miljoen).

### **3.3 Bijzondere doelgroepen**

Naast onze samenwerking met zorgverlener Vivre werkt Woningstichting Servatius op het terrein van specifieke aandachtsgroepen nauw samen met diverse partijen in Maastricht. In willekeurige volgorde zijn dat partijen Radar, SGL, Stichting 't Palet, RIBW, Koraalgroep en Leger des Heils.

Zo heeft Woningstichting Servatius in 2009 in nauwe samenwerking met de Gemeente Maastricht en welzijnsorganisatie Trajekt het project 'Kamers met Kansen' in Wittevrouwenveld gerealiseerd. In dit project worden jongeren die dreigen te ontsporen intensief begeleid. Ze leren zelfstandig te wonen en zo een eigen bestaan op te bouwen. Woningstichting Servatius heeft het voormalige wijkgebouw Maris Stella aangekocht en voor een totaalbedrag van € 450.000,- incl. BTW verbouwd. De onrendabele top bedraagt € 108.000,- incl. BTW. Voorts neemt Woningstichting Servatius gedurende een periode van maximaal 10 jaar de rentekosten van de aankoop voor haar rekening.

Eind september 2009 kon de eerste bewoner van het complex worden begroet. De begeleiding- en ondersteuningskosten voor het project komen voor rekening van Stichting Trajekt en de gemeente Maastricht.

### Overzicht bijzondere projecten in 2009:

Wijk	Partner	Project	Aantal	Geplande oplevering
Wittevrouwenveld	Koraalgroep	Blok H	24	Augustus 2009
Wittevrouwenveld	Gemeente Maastricht	Maris Stella Kamers met Kansen	10	Juli 2009
Kommelkwartier	Leger des Heils	DOMUS (definitief)	24	Februari 2010
Heugem	RIBW	Oude Maasstraat	11	Februari 2011

### 3.4 Woonwagenbewoners

Het beheer van de woonwagenstandplaatsen en de huurwoonwagens is door Woningstichting Servatius uitbesteed aan Partners in Maatwerk (PIM). De 3 corporaties Maasvallei, Woonpunt en Woningstichting Servatius vormen de vennoten van PIM-Zuid BV. De werkzaamheden in de gemeente Eijsden zijn uitgebreid omdat Woningstichting Servatius in dit verslagjaar de woonwagenstandplaatsen van de gemeente heeft overgenomen. Het totaal aantal standplaatsen, verdeeld over de gemeente Maastricht en de gemeente Eijsden, bedraagt nu 75. Het aantal huurwoonwagens en –chalets bedraagt 25. In de wijken Malberg en Caberg zijn de woonwagenlocaties ommuurd en aangepast aan de sfeer van de wijk. Op de locatie Koffiemolenweg in de wijk Malberg wordt het huurchalets vervangen. Mogelijk kan deze vervanging model staan om stap voor stap toe te werken naar normalisatie. Het einddoel is een woonproduct dat betaalbaar is, energiezuiniger, meer wooncomfort biedt en beter in het straatbeeld past.

### 3.5 Huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

Het huisvesten van kwetsbare groepen in onze samenleving behoort tot de opgave van Woningstichting Servatius. Daartoe ontwikkelen en beheren wij Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG). Multifunctionele accommodaties, buurthuizen en sportaccommodaties worden hiertoe gerekend. Ook biedt Woningstichting Servatius huisvesting aan zorginstellingen zoals Vivre. Partners die een meerwaarde kunnen creëren in wijken (kunst, bewegingsactiviteiten etc.) vinden in Woningstichting Servatius een betrouwbare medestander.

In de samenwerkingsketen is echter altijd sprake van een specifieke inbreng en een gedeelde verantwoordelijkheid. De investeringen van Woningstichting Servatius in MOG zijn in overeenstemming met de mate waarin wij binnen een bepaald gebied bezit hebben. Vooraf dient er tussen partijen overeenstemming te zijn over nut en noodzaak van de betreffende voorziening. Ook zal de gedeelde verantwoordelijkheid tot uitdrukking moeten komen in ieders investeringsbijdrage en dient er sprake te zijn van een sluitende exploitatie. Hierop rusten in principe dezelfde rendementseisen als voor overige investeringen.

Bij de besluitvorming over maatschappelijk vastgoed botsen strategische overwegingen en standpunten vanuit leefbaarheid regelmatig op elkaar. En ook is er de tijdgeest die geen rekening houdt met te hanteren exploitatietermijnen. Bij de uitwerking wordt daarom rekening gehouden met de levensloopbestendigheid en de flexibiliteit van het ontwerp

## Complexen MOG (Maatschappelijk Onroerend Goed) 2009

Zorgsector:			Eenheden
Zorgcentrum Lenculenhof	Zorgcentrum	Maastricht	129 intramurale, 26 extramurale, 15 dagopvang
Zorgcomplex klein Rijckholt	Zorgcentrum	Rijckholt	65 zorgplaatsen, 18 psychomatisch
Zorgcentrum Croonenhoff (nieuwbouw/oplevering 2010)	Zorgcentrum	Maastricht	47 zorgplaatsen, 10 somatisch, 20 psychogeriatisch
Croonenhoff (nieuwbouw/oplevering 2010)	Aanleunwoningen	Maastricht	32 Vhe
De Bron (nieuwbouw/oplevering 2010)	Aanleunwoningen	Eijsden	18 Vhe
Ridderhof	Aanleunwoningen	Maastricht	22 Vhe
Wijkcombinatiegebouwen:			
La Belletsa	Multifunctionele accommodatie	Maastricht	basisschool/peuterschool/jongerenruimte/gymzaal/kantoor Trajekt/vrije verhuur ruimtes
Letterdoes	Multifunctionele accommodatie	Maastricht	basisschool/peuterschool/jongerenruimte/gymzaal/vrije verhuur ruimtes
Nieuwbouw brede school Poelveld (nieuwbouw/oplevering 2010)	Multifunctionele accommodatie	Eijsden	2 basisscholen/bibliotheek/BSO/Kleuteropvang/groene kruis/2 gymzalen

Bijzondere doelgroepen (verhuur panden)			
Radar	Wilhelminasingel 67+ 67A01-D02	Maastricht	12 Vhe en 1 atelierruimte kunst/dagbesteding
	Walravenstraat 6	Valkenburg	8 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
RIBW	Oosterbeekstraat 6	Valkenburg	6 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
	Oosterweg 9	Maastricht	6 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
	Oude Maasstraat 93	Maastricht	5 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
(ontwikkeling 2009 / nieuwbouw 2010)	Hoek Oude Maasstraat / Oosterweg	Maastricht	11 studio's begeleid wonen
Wonenplus	Raadhuisstraat 2 + 2A	Eijsden	10 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
Koraalgroep	Kerkstraat 16+16A	Eijsden	7 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
	Oude Maasstraat 35-39	Maastricht	7 begeleid kamerbewoning en 1 atelierruimte dagbesteding
	Marconistraat/Franklinstraat 24 kamers Blok H	Maastricht	14 zorgwoningen en 24 zorgplaatsen incl. gezamenlijke ruimtes
Leger des Heils (verbouw/nieuwbouw oplevering 2010)	Brusselsestraat 84B Domusproject	Maastricht	24 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes
Maris Stella (verbouw oplevering 2010)	Kamers met Kansen	Maastricht	10 Vhe met 4 gezamenlijke ruimtes en 1 vrije verhuurruimte buurtfunctie

tijdelijk beheer			
Interim voorziening Domus	Portocabines Brusselsestraat 84	Maastricht	18 begeleid kamerbewoning incl. gezamenlijke ruimtes anti-kraakvoormalig kantoorpand met doelstelling invulling Maatschappelijk bosperceel met achterliggende gedachte buurtfunctie & park zorginstelling
Boschstraat 73	Leegstand / Ad Hoc beheer	Maastricht	
Bos Bethanie	Groenonderhoud/toezicht bosperceel bij Providentia	Maastricht	
Huize Opveld (aankoop 2009 /projectontwikkeling in 2010)	Ontwikkeling oud klooster	Maastricht	



## **4 Overleggen**

### **4.1 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer**

Als maatschappelijk betrokken onderneming heeft Woningstichting Servatius leefbaarheid, zorg, participatie en welzijn in de wijken hoog in het vaandel staan. Om hier concreet invulling aan te geven zit Woningstichting Servatius met diverse commissies en bewoners aan tafel. Deze overleggen slaan een brug tussen de belangen van bewoners enerzijds en de belangen van Woningstichting Servatius anderzijds. We hechten veel waarde aan de mening van onze klanten en luisteren goed naar wat zij belangrijk vinden.

In 2009 is de samenwerking met Huurdersvereniging Servaassleutel geïntensiveerd. Er vond regelmatig afstemmingsoverleg plaats tussen de directie en het management van Woningstichting Servatius en Servaassleutel. Doordat Woningstichting Servatius in zwaar weer terecht is gekomen worden de problemen met de Huurdersvereniging gedeeld. Ook wordt Servaassleutel betrokken bij de te nemen maatregelen als gevolg van de crisis bij Woningstichting Servatius. De besprekingen met Servaassleutel vinden op zowel bestuurlijk als operationeel niveau plaats. Onderwerpen van gesprek zijn de adviezen met betrekking tot de huurverhoging, de begroting, nieuw mutatiebeleid, huurbeleid en de diverse buurtplannen in o.a. de herstructureringswijken geweest.

De diverse bewonerscommissies zijn de gesprekspartner voor de woonconsulenten in de diverse buurten. Hierbij zijn alle voorkomende zaken van beheer en leefbaarheid in de breedste zin des woords aan de orde gekomen. Verder zijn de bewonerscommissies geïnformeerd over huurverhogingen, afrekening leveringen en diensten, onderhoudsprogramma's, jaarplannen, bedrijfsbegroting en toewijzingsbeleid. In 2009 waren er in totaal 13 commissies actief in Oost en 20 commissies in West.

De dagelijkse beheerzaken worden binnen de bewonerscommissie besproken met de specialisten van de woningstichting. Op wijkniveau zijn huurders en bewoners ook vertegenwoordigd in de diverse participatieprocessen, die per herstructureringswijk zijn opgezet rond het proces van Buurtontwikkelingsplannen.

### **4.2 Overleg met gemeentes**

Gekoppeld aan de prestatieafspraken 2009 heeft ook dit jaar het overleg bouwontwikkeling met de gemeente plaatsgevonden. Onderdelen in deze prestatieafspraken waren o.a. de afbouw Vinkenslag, de WMO met als hoofdpunt het komen tot Buurtloketten en een vereenvoudiging van de procedures met betrekking tot kleine woningaanpassingen. Verder is de Maatschappelijke opvang en de wijze waarop dit komende jaren binnen de stad dient te worden vormgegeven onderwerp van gesprek geweest.

Daarnaast hebben er een aantal overleggen plaatsgevonden in het kader van de diverse convenanten die stadsbreed met een aantal netwerkpartners zijn overeengekomen. Denk hierbij aan veilige buurtenteam, beleidsteam woningbureau en prestatieafspraken met de Gemeente Maastricht.

### *Herstructurering / Stedelijke programmering*

Verder is Woningstichting Servatius, als een van de ontwikkelaars van de herstructureringswijken, actief in de diverse kerngroepen en stuurgroepen voor die wijken. De gemeente vervult de rol van regisseur. Op bestuurlijk niveau wordt per stadsdeel (Oost / West) per kwartaal de voortgang van de verschillende buurtplannen besproken, waarbij de focus steeds meer ligt op de verschillende schaalniveaus: wijk – stadsdeel – stad.

Met het zicht op de te verwachten krimp, ook in Maastricht, en de daarmee gepaard gaande ontwikkelingen op de woningmarkt is er overleg over de Stedelijke herprogrammering. Naast de gemeente nemen de drie corporaties en de commerciële ontwikkelaars, die in de stad grondposities hebben, hier deel aan. Inzet is te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve herijking van het woningbouwprogramma voor de stad de komende jaren.

Ook in Eijsden is er intensief contact met de gemeente over het te realiseren centrumplan, het multifunctionele centrum en het volkshuisvestelijk beleid voor de komende jaren. Met name voldoende seniorenhuisvesting is hierbij een belangrijk thema. De prestatieafspraken zijn geëvalueerd en waarnodig in overleg bijgesteld. De overdracht van de woonwagendplaatsen aan Woningstichting Servatius is geëffectueerd.

Zowel in Maastricht als in Eijsden zijn er korte lijnen met de verantwoordelijke bestuurders en wordt Woningstichting Servatius ervaren als een partner, die kritisch meedenkt en meedoet in het realiseren van gewenste ontwikkelingen.

## 5 De woningportefeuille: feiten & cijfers

Het woningbestand van Woningstichting Servatius, verdeeld over nagenoeg alle wijken in de stad, is breed geschakeerd naar woningtype, huurprijzen, ouderdom en ligging. Woningstichting Servatius voert het beheer over zo'n 11.200 woningen en 2.500 verhuureenheden (garages, parkeerplaatsen, bergingen en eenheden in verzorgingstehuizen).

### 5.1 Mutaties in de vastgoedportefeuille in 2008-2009

Samenstelling verhuurbestand naar herstructureringswijken en overige wijken	Herstructureringswijken	Overige wijken	Totaal
Woningen	7.086	4.256	11.342
Eenheden in verzorgingshuizen	0	123	123
Overige woonegelegenheden (kamers etc.)	259	237	496
Niet woonegelegenheden (bergingen,garages etc.)	1.089	806	1.895
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>8.434</b>	<b>5.422</b>	<b>13.856</b>

Toegevoegd aan het woningbestand door nieuwbouw zijn:

- 14 eengezinswoningen in Boschpoort
- 60 galerijwoningen in Caberg
- 23 appartementen en 2 eengezinswoningen in Eijsden
- 11 seniorenappartementen in Gronsveld
- 28 eengezinswoningen in Heugemerveld
- 23 eengezinswoningen in Wittevrouwenveld
- 14 onzelfstandige wooneenheden in Wittevrouwenveld

Als gevolg van gerichte aankoopacties zijn verworven:

- 2 woningen in Wyckerpoort

In 2009 zijn ook woningen aan de voorraad onttrokken. Dit betreft de sloop van 78 portiek-etage-woningen in Caberg, 3 eengezinswoningen in Eijsden en 31 eengezinswoningen in Boschpoort. Daarnaast zijn er 8 eengezinswoningen verkocht.

### Verkoop

De verkoop van huurwoningen is een van de pijlers waarop ons herstructureringsprogramma in de GSB-wijken en ons strategisch voorraadbeleid rust. Verkoop levert niet alleen middelen op, maar biedt huurders ook de mogelijkheid om te kopen en daarmee hun betrokkenheid bij woning en woonomgeving te versterken. Woningstichting Servatius draagt bij aan het behoud en het versterken van deze sociale verbanden op buurtniveau door huurwoningen te verkopen in acht van de tien GSB-wijken. Ons strategisch voorraadbeleid voorziet, tot 2010, in de verkoop van in totaal 1.211 woningen. Tot 31 december 2009 zijn in totaal 820 woningen verkocht.

### Verkoop huurwoningen: stand van zaken

Wijk	Maximaal aantal te verkopen woningen	Aantal woningen verkocht tot 31 december 2009
Binnenstad	5	5
Boschpoort	29	26
Daalhof	359	285
De Heeg	121	109
Eyldergaard	36	50
Heugem	87	62
Heugemerveld	235	158
Limmel	71	31
Malberg	219	88
Mariaberg	17	2
Wittevrouwenveld	32	4
Totaal	1.211 (100%)	820 (68%)

### Overzicht verkopen in 2009

Wijk	Aantal verkochte woningen
Daalhof	4
Eijsden	1
Heugemerveld	1
Limmel	1
Malberg	1
Totaal verkocht in 2008	8

## 5.2 Huurklassen & huurverhoging

Op basis van de huurbedragen kunnen we de samenstelling van het woningbezit per 31 december 2009 als volgt in huurklassen weer te geven.

Huurprijs per maand	Aantal woningen	Relatief aantal woningen
Goedkoop (tot € 357,-)	3.997	35 %
Betaalbaar (tussen € 357,- en € 548,-)	6.499	58 %
Duur tot huurtoeslag (tussen 548 en 647)	600	5 %
Duur boven huurtoeslag	<u>246</u>	<u>2 %</u>
<i>Totaal</i>	<i>11.342</i>	<i>100 %</i>

In 2009 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage van alle verhuureenheden 2,35%. Het aantal verhuureenheden met huurverhoging 0% per 1 juli 2009 bedraagt 66. Hiertegen zijn een beperkt aantal bezwaarschriften ingediend.

Over 2009 is de gemiddelde mutatiegraad, het relatief aantal verhuizingen, 11,02% van alle verhuureenheden.

De leegstandsgraad, het aantal dagen leegstand (enkel door sociale leegstand) gedeeld door het aantal verhuurbare dagen op jaarbasis, bedraagt 0,92%.

Per 31 december 2009 lopen er 3241 huurtoeslag beschikkingen via Woningstichting Servatius. De gemiddelde huurtoeslag per aanvrager bedraagt € 164,56.

## 5.3 Ontwikkeling in de voorraad woonegelegenheden per juridische entiteit

Per juridische entiteit heeft de voorraad woonegelegenheden zich in 2009 als volgt ontwikkeld.

### Toegelaten instelling (Woningstichting Servatius)

	huurwoningen				eenheden in verzorgingshuizen	overige woonegelegenheden	Totaal
	goedkoop	betaalbaar	duur tot huurtoeslaggrens	duur boven huurtoeslaggrens			
Aantal begin jaar	2.906	4.005	30	16	105	82	7.144
Nieuwbouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)	20	99	3	39	0	14	175
Aankoop van eigen verbindingen	1.067	2.296	561	191	17	428	4.560
Verkoop aan toekomstige bewoners:							
- zittende huurders	1	0	0	0	0	0	1
- overige natuurlijke personen	0	0	1	0	0	0	1
Sloop	31	0	0	0	0	0	31
Saldo overige mutaties	-85	86	7	0	1	-28	-19
Aantal einde jaar	3.876	6.486	600	246	123	496	11.827

### Servatius Vastgoed B.V.

	huurwoningen				eenheden in verzorgingshuizen	overige woonegelegenheden	Totaal
	goedkoop	betaalbaar	duur tot huurtoeslaggrens	duur boven huurtoeslaggrens			
Aantal begin jaar	391	2.223	509	175	0	396	3.694
Nieuwbouw huur (productie bestemd voor eigen verhuur)	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners:							
- zittende huurders	0	3	1	0	0	0	4
- overige natuurlijke personen	0	1	1	0	0	0	2
Verkoop aan Toegelaten instelling	386	2.155	558	191	0	404	3.694
Sloop							0
Saldo overige mutaties	-5	-64	51	16	0	8	6
Aantal einde jaar	0	0	0	0	0	0	0

### Servatius Euregionale Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

	huurwoningen				eenheden in verzorgingshuizen	overige woonegelegenheden	Totaal
	goedkoop	betaalbaar	duur tot huurtoeslaggrens	duur boven huurtoeslaggrens			
Aantal begin jaar	168	44	0	0	0	0	212
Sloop	78	0	0	0	0	0	78
Saldo overige mutaties	31	-31	0	0	0	0	0
Aantal einde jaar	121	13	0	0	0	0	134

### Servatius Deelnemingen Beheer B.V.

	huurwoningen				eenheden in verzorgingshuizen	overige woonegelegenheden	Totaal
	goedkoop	betaalbaar	duur tot huurtoeslaggrens	duur boven huurtoeslaggrens			
Aantal begin jaar	635	171	0	0	18	32	856
Aankoop van derden	1	1	0	0	0	0	2
Verkoop aan Toegelaten instelling	681	141	3	0	17	24	866
Sloop	1	2	0	0	0	0	3
Saldo overige mutaties	46	-29	3	0	-1	-8	11
Aantal einde jaar	0	0	0	0	0	0	0

Zoals boven reeds vermeld is in december 2009 de doorzaktransactie van 2007 vrijwel geheel teruggedraaid, zodat ultimo 2009 enkel vastgoedbezit resteert in de Toegelaten instelling en in Servatius Euregionale Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Het saldo overige mutaties betreft o.a. verschuiving van woonegelegenheden tussen huurcategorieën en tijdelijk gecreëerde woonegelegenheden.

## 5.4 Uitgaven aan onderhoud

De kosten voor de technische instandhouding van het woningbezit worden onderverdeeld in dagelijks onderhoud en cyclisch onderhoud. Ze worden geboekt ten laste van de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt het cyclisch onderhoud ten behoeve van de verbetering van de woning geactiveerd omdat deze investering leidt tot een verlenging van de gebruiksduur van de woningen.

### Uitgaven (alle bedragen in euro's)

#### Dagelijks onderhoud

Klachtenonderhoud	4.417.000
Mutatieonderhoud	2.341.000
Contractenonderhoud	1.325.000
Preventief onderhoud	377.000
Onderhoudskosten huurders abonnement	483.000
Bijdrage onderhoudsfonds	1.186.000

#### Cyclisch onderhoud

Cyclisch onderhoud	7.377.000	
<b>Subtotaal tlv winst- en verliesrekening</b>		<b>17.506.000</b>

Geactiveerd cyclisch onderhoud	1.218.000	
<b>Subtotaal</b>		<b><u>1.218.000</u></b>

<b>Totaal</b>		<b><u><u>18.724.000</u></u></b>
---------------	--	---------------------------------

*In deze opstelling is mede begrepen een overheaddekking van Servatius Service & Onderhoud B.V.*

Het dagelijks onderhoud laat zich in hoofdzaak verdelen in 3 onderhoudsgroepen, namelijk het klacht-, mutatie- en contractenonderhoud. Daarnaast is het preventief onderhoud en het rapporteren van bevindingen (ook sociaal) aan de beheerders voortgezet. Verspreid over vier jaar worden alle woningen nagelopen, waarbij preventief op kleine gebreken wordt ingespeeld. Naast service voor de huurder betekent dit voor Woningstichting Servatius op termijn een efficiënter klachtenbeheer.

Het cyclisch onderhoud komt tot stand door activiteiten uit het meerjaren onderhoud (MJO). Dit is een vertaling van de visie en strategie naar instandhouding van de onderhoudskwaliteit per complex per jaar. Het projectmatig onderhoud zal zich gaan beperken tot de buitenschil.

Het cyclisch onderhoud van de binnenschil, voornamelijk de vervanging van keuken en badkamer, krijgt meer het karakter van individueel maatwerk en wordt voornamelijk uitgevoerd worden bij klacht en mutatie.

## 5.5 Woningtoewijzing

Het merendeel van de woningen van Woningstichting Servatius wordt aangeboden via het Woningburo Maastricht. Het Woningburo is een samenwerkingsverband van de drie Maastrichtse woningcorporaties Woonpunt, Woningstichting Servatius en Maasvallei. Deze samenwerking richt zich primair op de uitvoering van het Maastrichtse woonruimteverdelingsstelsel.

De vrijgekomen woningen van Servatius Vastgoed B.V. werden gedurende het verslagjaar verhuurd door middel van eigen inplaatsing. In 2009 heeft Vastgoed in totaal 442 eenheden verhuurd (waaronder 145 kamers en 67 parkeerplaatsen/garages). De verhuur vindt gedeeltelijk plaats op basis van een eigen registratiesysteem waarin potentiële huurders hun wensen kenbaar hebben gemaakt. Vraag en aanbod komen op deze wijze samen. Een ander deel van de vrijgekomen woningen wordt geadverteerd op de website van Woningstichting Servatius.

#### *Woningstichting Servatius*

De jaarcijfers van het Woningburo laten zien dat Woningstichting Servatius in 2009 528 woningen heeft toegewezen. Een groot deel van deze toewijzingen (84%) is toebedeeld aan de primaire doelgroep. Hiermee is de norm van 61% ruim behaald evenals het afschermen van de goedkope voorraad. Binnen deze doelstelling was er ruim aandacht voor de herstructureringskandidaten, urgenten en maatwerkers. Het aandeel eigen inplaatsing door Woningstichting Servatius was in 2009 aan de hoge kant. Dit is te verklaren doordat Woningstichting Servatius in een aantal wijken kiest voor eigen inplaatsing om zo een optimale bewonerssamenstelling te realiseren (sociale inplaatsing). Anderzijds zijn er een aantal straten die minder geliefd zijn en waar met behulp van eigen inplaatsing de leegstand wordt beperkt. Ook is er in Maastricht West een herhuisvestingopgave die deels wordt ingevuld door eigen inplaatsingen.

<b>Gegevens Woningburo 2009</b>	<b>Stedelijk Woningstichting Servatius</b>	<b>% binnen aandeel Woningstichting Servatius</b>	
Aantal toewijzingen	1.129	528	100%
Primaire doelgroep (norm >=61%)	901	444	84%
Afscherming goedkope voorraad (norm >= 85%)		87%	89%
Doorstroming	454	228	43%
Herstructurering	151	108	20%
Urgenten	148	86	16%
Maatwerk	102	46	9%
Eigen inplaatsing (norm <10%)	131	75	14%
Aantal gehuisveste moeilijk plaatsbaren	1		

Het behoud van voldoende huurwoningen voor de primaire doelgroep is tevens vastgelegd in prestatie-afspraken met gemeente en andere corporaties. Tot 2010 staat Woningstichting Servatius garant voor 8.150 huurwoningen met een huur lager dan €526 (hoogste aftoppingsgrens voor huurtoeslag op peildatum 1-7-2007), de zogenaamde ijzeren voorraad. Deze prestatie-afspraken worden medio 2010 herzien. Hiertoe is Rigo Research & Advies eind 2009 gestart met een onderzoek naar de ontwikkelingen van de desbetreffende doelgroep.

In de volgende tabellen wordt weergegeven aan welke huishoudens met welke inkomens de woningen in 2009 zijn toegewezen.



**Aantallen 1-pers. huishoudens aan wie woning werd toegewezen in 2009:  
Servatius**

	Huurklasse			Totaal
	<= kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens <= laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens	
<= Inkomensgrens eenpersoons	67	105	3	175
> Inkomensgrens eenpersoons	10	16		26
<= Inkomensgrens eenpersoonsouderen	11	21	20	52
> Inkomensgrens eenpersoonsouderen	4	9	7	20
Totaal	92	151	30	273

**Aantallen 2-pers. huishoudens aan wie woning werd toegewezen in 2009:  
Servatius**

	Huurklasse			Totaal
	<= kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens <= laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens	
<= Inkomensgrens meerpersoons	16	70	5	91
> Inkomensgrens meerpersoons	2	14	4	20
<= Inkomensgrens meerpersoonsouderen	5	24	14	43
> Inkomensgrens meerpersoonsouderen		3	5	8
Totaal	23	111	28	162

**Aantallen 3- en meerpers. huishoudens aan wie woning werd toegewezen in 2009: Servatius**

	Huurklasse		Totaal
	<= kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens <= hoogste aftoppingsgrens	
<= Inkomensgrens meerpersoons	13	58	71
> Inkomensgrens meerpersoons	2	15	17
<= Inkomensgrens meerpersoonsouderen		4	4
> Inkomensgrens meerpersoonsouderen		1	1
Totaal	15	78	93

## 5.6 Ontruiming

Het totaal aantal ontruiming in 2009 bedraagt:

	<i>Huurachterstand</i>	<i>Hennep</i>	<i>Gedrag</i>	<i>totaal</i>
aantal	52	3	3	58
percentage	90%	5%	5%	100%

Van de 58 ontruiming vonden er 11 plaats bij Servatius Vastgoed B.V. (19%) en 47 bij Woningstichting Servatius (81%). Totaal ten overstaan van 2008 betekent dit een toename van 9%.

## 5.7 Onrechtmatige bewoning

Zoals in het vorige verslagjaar aangegeven lag het in de bedoeling om op één postcode een pilot te draaien omtrent woonfraude. Door echter aan te sluiten bij een landelijk initiatief van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), is het totale woningbestand van de Maastrichtse corporaties eind 2009 gescand. Naast de gegevens van de corporaties en de GBA is daarbij gebruikt gemaakt van relevante (openbare) consumentendata. De eerste uitkomsten wijzen erop dat woonfraude in Maastricht in veel geringere mate aan de orde is dan in vergelijkbare steden elders.

## **6   Beleid en beheer op financieel gebied**

### **6.1   Geconsolideerd jaarresultaat**

Op basis van het bijgestelde voorraadbeleid en een aantal incidentele posten bedraagt het jaarresultaat na belasting voor 2009: € 130.963.000 negatief. Onderstaand is een en ander in verkorte vorm weergegeven, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen regulier exploitatieresultaat, resultaat uit voorraadbeheer en het resultaat uit de incidentele posten. Ter vergelijking zijn ook de cijfers over 2008 opgenomen. Hierbij zij aangetekend, dat Woningstichting Servatius in 2009 de waarderingsgrondslag van de materiële vaste activa in exploitatie heeft gewijzigd van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. De vergelijkende cijfers van 2008 zijn ook naar bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag herrekend.

**WINST- EN VERLIESREKENING (geconsolideerd)** 2009 2008  
 (alle bedragen x € 1.000)

**Reguliere exploitatie**

Huren en overige bedrijfsopbrengsten	57.920	55.577
Exploitatiekosten	97.019	61.798
Organisatiekosten	13.871	10.290
Bedrijfsresultaat	<u>-52.970</u>	<u>-16.511</u>
Financieringsresultaat	<u>-17.932</u>	<u>-18.636</u>
<b>Regulier exploitatieresultaat</b>	<b><u>-70.902</u></b>	<b><u>-35.147</u></b>

**Strategisch voorraadbeheer**

Winst uit verkopen bestaand bezit	864	463
Dotatie voorziening onrendabele invest. nieuwbouw	-7.720	-8.642
Vrijval voorziening onrendabele invest. nieuwbouw	19.792	1.648
Wijziging in onderhanden werk	-78.181	-1.468
Sloopkosten incl. proceskosten	-338	0
Totaal investeringen	<u>-66.447</u>	<u>-8.462</u>
<b>Resultaat strategisch voorraadbeheer</b>	<b><u>-65.583</u></b>	<b><u>-7.999</u></b>

Resultaat deelnemingen	-1	11
<b>Totaal jaarresultaat voor belasting</b>	<b><u>-136.486</u></b>	<b><u>-43.135</u></b>
Actieve belastinglatentie	4.103	1.720
Vennootschapsbelasting	1.419	-1.420
<b>Totaal jaarresultaat na belasting</b>	<b><u>-130.963</u></b>	<b><u>-42.835</u></b>

*Opbrengsten*

De begrote huuropbrengsten voor 2009 zijn gerealiseerd.

*Exploitatiekosten*

Het onderhoud omvat alleen het vervangen van elementen op basis van de bestaande kwaliteit, de zogenaamde technische instandhouding van het woningbezit. De kosten van het dagelijks onderhoud vallen hoger uit dan begroot, maar dit wordt ruim gecompenseerd door de lagere kosten van het cyclisch onderhoud.

### *Organisatiekosten*

In de organisatiekosten is rekening gehouden met de ontslagvergoeding van de gewezen directeur en de kosten van de interim directeur. Ook de kosten voor de interim Raad van Toezicht en de externe toezichthouder zijn meegenomen. Daarnaast zijn de extra advieskosten inzake de door de Raad van Toezicht uitgezette onderzoeksprojecten (€ 640.000) en de kosten samenhangend met de herinrichting van de doorzakoperatie (€590.000) meegenomen. Er is 'activa ten dienste van' versneld afgeschreven in verband met de verhuizing naar een centraal kantoor per 1 januari 2010.

### *Strategisch voorraadbeheer*

Het strategisch voorraadbeheer laat een negatief resultaat zien van € 65.583.000.

Dit komt met name door een lagere winst uit verkoop bestaand bezit en nieuwbouw. In relatie tot de herstructurering / herhuisvestingsopgave aan de Westkant is in de wijken Malpertuis en Mariaberg het strategisch beleid aangepast. Aan de Oostkant (Heugemerveld ) zijn de voor verkoop bestemde grote woningen omgezet naar verhuur voor grote gezinnen, gezien het gebrek aan dit type woningen.

Gedurende 2009 heeft Woningstichting Servatius de keuze gemaakt om dezelfde parameters te gaan hanteren als het Centraal Fonds. De belangrijkste wijzigingen hierin zijn de verhoging van de disconteringsvoet (van 5,6% naar 6%) en een lager huurverhogingspercentage. Dit zorgt voor een verlaging van de bedrijfswaarde en dus voor een hogere onrendabele top.

De dotatie voor de voorziening onrendabele top voor nieuwe projecten die in de jaren 2010 tot en met 2014 worden gerealiseerd bedraagt €7.720.000. Daarnaast vallen voor een viertal projecten de reeds in voorgaande jaren genomen onrendabele toppen ad € 19.792.000 vrij.

Daarnaast is de post wijziging in onderhanden werk significant negatief door de afwaardering van het Campus project.

## **6.2 Liquiditeit – treasury**

### **Rente ontwikkeling 2009**

#### *Korte rente*

Als gevolg van de kredietcrisis is de korte rente (3-maands Euribor) verder gedaald van 2,9% naar 0,7%. Deze daling is ingegeven door de forse daling van de Refi-rente van de ECB teneinde de banken voldoende liquiditeiten te verschaffen. Woningstichting Servatius heeft van deze daling in de korte rente geprofiteerd door haar variabele financieringspositie niet af te bouwen, maar in tact te laten (volume roll-overs € 55 miljoen). Op deze manier kon binnen het door het WSW opgelegde risicokader optimaal worden geprofiteerd van de relatief lage korte rente.

Vanaf april 2010 zal naar verwachting over 12 maanden de korte rente op 1,72% staan (Thesor rentenotitie april 2010).

#### *Lange rente*

De lange rente (10-jaars IRS) is gedaald van 3,8% naar 3,5%. Begin 2009 waren geldverstrekkers terughoudend met het verstrekken van leningen met een looptijd van 10 jaar en langer. Hierdoor stegen de opslagen snel naar 0,8% a 1,0%. Eind 2009 daalden de opslagen naar circa 0,4%, waardoor 10-jarige leningen konden worden aangetrokken tegen  $3,5\% + 0,4\% = 3,9\%$ .

Naar verwachting staat de 10-jaars IRS over 12 maanden op circa 4,0% (Thesor, rentenotitie april 2010). De opslagen zullen verder stabiliseren op 0,3% á 0,4%.

### **Toegelaten Instelling**

#### *Kredietfaciliteit ING Bank*

Naast kasgeldleningen had Woningstichting Servatius gedurende 2009 voor € 14,25 miljoen aangetrokken op haar kredietfaciliteit bij ING Bank. In het vierde kwartaal heeft Woningstichting Servatius haar kredietfaciliteit bij ING Bank volledig afgelost. De aflossing van € 14,25 miljoen is betaald uit de opbrengst van de verkoop van de obligaties.

### *Kasgeld*

<b>Kort lopende leningen TI</b>	
Saldo per 01-01-2009	€ 26.500.000
Aflossingen	-€ 26.500.000
Nieuwe leningen	€ 20.000.000
<b>Saldo per 31-12-09</b>	<b>€ 20.000.000</b>

Naast de aangetrokken gelden op de kredietfaciliteit had Woningstichting Servatius op 1-1-2009 voor € 26,5 miljoen aan kasgeld. Doordat begin 2009 door de kredietcrisis het vertrouwen op de kasgeldmarkt snel afnam heeft Woningstichting Servatius besloten om de kasgeldpositie af te bouwen. Een deel van de leningen is omgezet in lange financiering. De overige gelden zijn afgelost door financiering aan te trekken op de kredietfaciliteit.

Als gevolg van de herfinanciering op 30-12-2009 heeft Woningstichting Servatius een kasgeldlening van € 20 miljoen aangetrokken bij BNG. Deze lening is in februari 2010 omgezet in een 50-jarige lening met een vaste rente (4,5%).

### *Lange Leningen*

Per 31-12-2009 is de gemiddelde rentevoet van de Toegelaten Instelling 4,0% bij een gemiddelde looptijd van 9 jaar. Per 1-3-2010 is de gemiddelde looptijd naar circa 11 jaar gestegen. Dit komt doordat in februari 2010 de lopende kasgeldlening (€20 miljoen) is omgezet in een 50-jarige lange lening.

<b>Lang lopende leningen TI</b>	
Saldo per 01-01-2009	€ 285.881.969
Aflossingen*	-€ 28.674.687
Nieuwe leningen	€ 225.000.000
<b>Saldo per 31-12-09</b>	<b>€ 482.207.282</b>

\* Dit saldo is inclusief de aflossingen met boekdatum 02-01-2010 en valutadatum 31-12-2009

In 2009 is er voor € 225 miljoen aan lang lopende geborgde financiering aangetrokken. € 45 miljoen is gedurende 2009 aangetrokken voor het herfinancieren van kasgeld leningen en het financieren van nieuwbouwprojecten.

Daarnaast is eind 2009 € 180 miljoen bij de BNG aangetrokken. Deze € 180 miljoen + de reeds besproken € 20 miljoen kasgeldlening zijn samen onderdeel van de € 200 miljoen herfinanciering van Servatius Vastgoed B.V. per 30-12-2009. De aangetrokken leningen met een waarde van € 200 miljoen hebben een gemiddelde rentevoet van 3,98% bij een gemiddelde looptijd van 18 jaar.

### *Detailgegevens lange leningen*

Onderstaand de detailgegevens van alle nieuw gestorte lange leningen in 2009 (geborgde financiering).

Geldgever	Lening nummer	Ingangs datum	Type lening	Nominaal	Rente percentage	Looptijd (jaar)	Einddatum
NWB	99931	9-2-2009	FIX	€ 10.000.000	3,6800	3	11-2-2013
BNG	99932	9-2-2009	FIX	€ 5.000.000	4,7500	8	9-2-2018
BNG	99933	17-3-2009	FIX	€ 5.000.000	4,7200	9	18-3-2019
Monuta	99934	26-6-2009	FIX	€ 5.000.000	5,1500	14	26-6-2024
Robeco Direct	99935	21-7-2009	ROL	€ 5.000.000	5,6000	4	21-7-2014
Rabobank	99936	21-8-2009	FIX	€ 7.500.000	3,7750	6	21-9-2016
BNG	99937	27-10-2009	FIX	€ 7.500.000	3,9300	9	27-5-2019
BNG	99938	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	3,3000	6	16-5-2016
BNG	99939	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	3,4450	7	16-1-2017
BNG	99940	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	3,6550	8	16-4-2018
BNG	99941	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	3,8250	9	15-7-2019
BNG	99942	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	3,9800	10	15-9-2020
BNG	99943	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	4,0600	11	24-5-2021
BNG	99944	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	4,2000	12	15-11-2022
BNG	99945	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	4,3650	15	22-1-2025
BNG	99946	30-12-2009	FIX	€ 20.000.000	4,5100	45	15-3-2055
				<b>€225.000.000</b>	<b>4,0</b>	<b>12,3</b>	

In 2009 is er voor circa € 23,5 miljoen aan eindaflossingen gedaan.

Nummer	Contract partij	Betaal datum	Aktie	Rente percentage	Eindaflossing
99916	DuHAF	26-06-2009	EA	4,6000	€ 18.928.080,37
5191	Rabobank	# 31-07-2009	EA	6,1000	€ 404.208,38
5201	Rabobank	# 31-07-2009	EA	6,1000	€ 173.862,36
5211	AMEV	01-09-2009	EA	5,7000	€ 1.210.014,12
5221	AMEV	01-09-2009	EA	5,8000	€ 112.286,44
3981	ASR	01-09-2009	EA	5,9000	€ 1.184.671,83
5251	Rabobank	01-10-2009	EA	6,6000	€ 1.132.472,11
5231	Rabobank	01-12-2009	EA	6,7000	€ 387.640,73
					<b>€ 23.533.236,34</b>

#### Derivaten

In augustus 2009 is een rentecap gekocht voor € 66.500. Deze cap heeft een nominale waarde van € 5 miljoen bij een capniveau van 5,0%. Mede door deze cap is € 20 miljoen van de € 55 miljoen aan variabele financiering afgedekt.

#### 15% risico-norm WSW

Het percentage (mogelijke) herfinancieringen ten opzichte van de totale leningportefeuille mag jaarlijks niet meer dan 15% bedragen. Woningstichting Servatius voldoet aan de 15%-norm van het WSW.

15% risico-norm WSW per 1-1-2010											
Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Servatius	12,52%	10,83%	7,82%	8,16%	6,54%	7,02%	9,84%	8,08%	5,18%	6,87%	



## Servatius Vastgoed B.V.

### *Lange Leningen*

<b>Lange leningen Vastgoed</b>	
Saldo per 01-01-2009	€ 169.000.000
Nieuwe leningen	€ 31.000.000
Aflossingen	-€ 200.000.000
<b>Saldo per 31-12-09</b>	<b>€ 0</b>

Als onderdeel van de gemaakte afspraken tijdens de 'Doorzak' eind 2007 zijn gedurende 2009 de laatste trekkingen op het kredietarrangement van € 200 miljoen geëffectueerd. In 3 trekkingen is voor € 31 miljoen aan financiering aangetrokken. Deze gelden zijn o.a. gebruikt voor de financiering van de Campus

Op 30-12-2009 zijn de leningen van Servatius Vastgoed B.V. geherfinancierd. De benodigde financiering is onder borging in de Toegelaten Instelling aangetrokken (€ 200 miljoen).

### *Derivaten*

Gedurende 2009 is het rente risico van de aangetrokken € 31 miljoen aan financiering door middel van swap contracten voor 75% afgedekt. Per 31-12-2009 zijn de SWAP contracten geëxpireerd. Ultimo 2009 had Servatius Vastgoed B.V. geen leningen en derivaten meer.

## 6.3 Beleidsdocument

Zomer 2008 hebben we ons ambitiesdocument gepresenteerd. Daarin staat verwoord wat we willen zijn: een corporatie die gaat voor 'samenlevingsopbouw met vastgoedbeheer'. We koersen op de realisatie van 'complete wijken', waarin naast een gedifferentieerd woningaanbod, de aanwezigheid van voldoende wijkvoorzieningen en een prettige woonomgeving, ook de voorwaarden worden gecreëerd voor een sociaal-economische en sociaal-culturele verbetering van de positie van de wijkbewoners zelf.

Richtinggevend is hierbij het bedrijfsplan 'Maatschappelijk ondernemen in de Euregio' en het kwaliteitsbeleid (INK). Onze kernwaarden (ondernemend, verbindend, stoutmoedig en prudent) gelden als leidraad en toetsingskader voor zowel de interne organisatie als de externe dienstverlening. De gezamenlijke activiteitenplannen vormen vervolgens de basis van de meerjarenprognose.

De in dit kader noodzakelijk geachte acties voor 2009 en verder zijn per afdeling omschreven in een activiteitenplan. Alle bedrijven hanteren een drietal basisprincipes: integrale gebiedsbenadering, sociale ontwikkeling en samenwerking met derden. Ieder afdeling heeft binnen deze afgesproken werkwijze voor het komende jaren een aantal speerpunten benoemd.

### *Beheer Sociaal*

De hoofdactiviteiten van Beheer Sociaal hebben betrekking op verbeteren van efficiency en effectiviteit en het verder uitbouwen van de sociale ontwikkeling binnen onze wijken. Doel is de organisatie- en exploitatiekosten te verminderen. Door een duidelijke splitsing te maken tussen kosten die betrekking hebben op onze reguliere woningvoorraad en kosten die te maken met onze herstructureringsactiviteiten is een belangrijke stap in deze gezet. Met sociale ontwikkeling wordt bedoeld het zodanig volgen,

begeleiden en prikkelen van onze bewoners dat zij hun eigen ambities op het gebied van wonen, werken, scholing en welzijn kunnen invullen; bij voorkeur binnen de eigen wijk.

#### *Beheer Commercieel*

De belangrijkste speerpunten voor Beheer Commercieel zijn gelegen in het optimaliseren van de administratieve organisatie en het sturingsinstrumentarium en het verder uitbouwen van naamsbekendheid (met name op het gebied van ons bedrijfsonroerend goed). Doelstelling is de huuropbrengsten verder te optimaliseren en de exploitatiekosten, met name op het gebied van onderhoud, te minimaliseren.

#### *Ontwikkeling*

Ontwikkeling zal alle geplande projecten in onze herstructureringsgebieden realiseren. Daarmee is expliciet geconcludeerd dat enkel in ons kerngebied activiteiten zullen plaatsvinden. Op grond van de door de gemeente geïnitieerde herprogrammering is nu reeds duidelijk dat een aantal projecten, in uitvoering na 2010, zal komen te vervallen.

### **6.4 Risicobeheersing**

Voor een beschrijving van de interne risicobeheersing- en controlesystemen van de toegelaten instelling (en haar verbindingen) wordt verwezen naar het separate hoofdstuk over Governance.

### **6.5 Bouwen van dure woningen**

In het verslagjaar 2009 heeft Woningstichting Servatius nieuwe woningen gebouwd, waarbij de stichtingskosten per woongelegenheden meer dan € 200.000 bedragen. In onderstaande tabel wordt dit nader gespecificeerd en gemotiveerd.

<b>Nieuwbouwproject</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Stichtingskosten per woning</b>	<b>Motivering voor overschrijding van €200.000</b>
Clavecymbelstraat	21	€ 222.334	Deze nieuwbouw is bestemd voor het duurdere segment
Dr Poelsstraat	11	€ 262.053	Deze nieuwbouw is bestemd voor het duurdere segment
Boostencomplex	14	€ 233.162	De hogere stichtingskosten worden veroorzaakt door het toepassen van duurzame producten / energiebesparende maatregelen. N.B. dit project wordt deels opgeleverd in 2009 en deels in 2010. Het hier gepresenteerde bedrag is dan ook gebaseerd op een voorlopige verdeling van de stichtingskosten.
Soetegaard	2	€ 306.971	Dit project betreft onverkochte nieuwbouw koop. De onverkochte woningen zijn tijdelijk in de verhuur genomen.
Marconistraat	1	€ 329.288	Dit project betreft onverkochte nieuwbouw koop. De onverkochte woningen zijn tijdelijk in de verhuur genomen.
Renier Nafzgerstraat	28	€ 280.845	Dit project betreft onverkochte nieuwbouw koop. De onverkochte woningen zijn tijdelijk in de verhuur genomen.

## **6.6 Overige werkzaamheden op volkshuisvestelijk gebied**

Op volkshuisvestelijk gebied hebben geen andere werkzaamheden plaatsgevonden dan de in dit verslag beschreven brede activiteiten.

## **6.7 Nieuw aangegane verbindingen**

Er zijn in het jaar 2009 geen andere verbindingen aangegaan dan de hierna beschreven ontwikkelingen in de nevenstructuur.

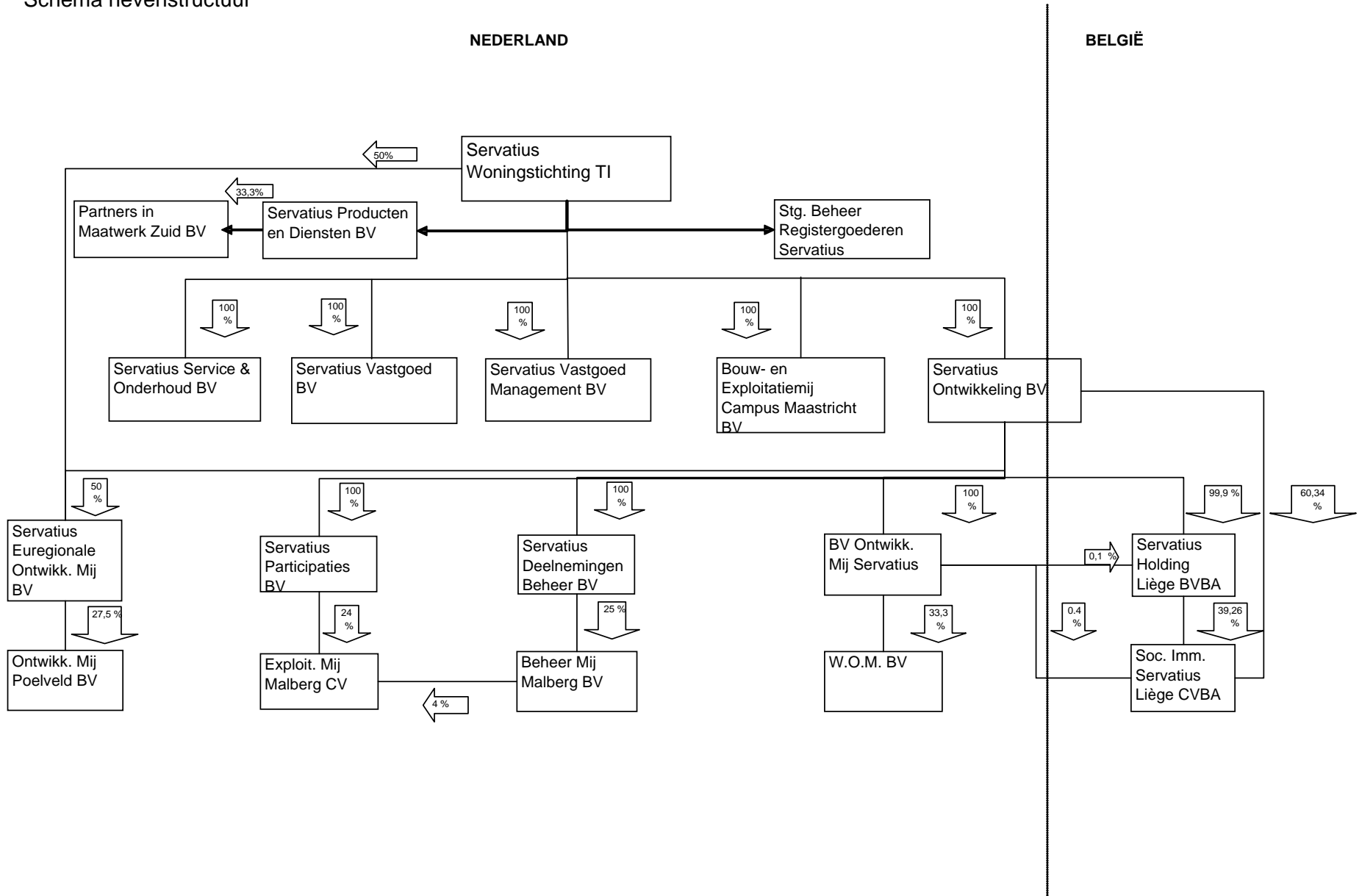
## **6.8 Overzicht activiteiten in verbindingen**

De hoofddoelstelling van de nevenstructuur is de afbakening van de kerntaken en de nevenactiviteiten, die een woongerelateerde functie moeten hebben. De aansturing van deze vennootschappen ligt bij de directie van Woningstichting Servatius.

In 2009 is besloten om de participatie in Leven in de Brouwerij B.V. te gaan beëindigen. Het aandelenkapitaal is per 18 december overgedragen aan de overige aandeelhouders.

Het volgende schema geeft de actuele situatie weer per december 2009:

Schema nevenstructuur



De uitgangspunten bij de oprichting van de nevenstructuur kwamen al aan de orde. In aanvulling hierop geven we de onderbouwing en de noodzaak van deze nevenstructuur in het kort weer, zowel qua doelstelling in relatie tot de prestatievelen als vanuit financiële betrokkenheid.

<b>Rechtspersoon</b>	<b>Participatie direct</b>	<b>Participatie indirect</b>	<b>Doelstelling</b>
Stichting Beheer Registergoederen St. Servatius	100%		Onderbrengen van de economische eigendom van het kantoorgebouw.
Servatius Producten en Diensten B.V.	100%		Aanbieden van producten en diensten op het gebied van wonen.
Servatius Vastgoed B.V.	100%		Onderbrengen van de economische eigendom van de marktconforme woningvoorraad en het commerciële vastgoed.
Servatius Vastgoed Management B.V.	100%		Beheren van de marktconforme voorraad en het commercieel vastgoed.
Servatius Service & Onderhoud B.V.	100%		Uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.
Servatius Ontwikkeling B.V.	100%		Ontwikkelen en realiseren van nieuwbouwprojecten.
Bouw- en Exploitatiemaatschappij Campus Maastricht B.V.	100%		Ontwikkelen en realiseren campus Maastricht
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius		100%	Realiseren van duurdere woonprojecten en deelnemen in rechtspersonen met derden.
Servatius Euregionale Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	50%	50%	Met Stichting Woningbeheer Eijsden (SWE) opgerichte ontwikkelingsmaatschappij voor woonprojecten.
Servatius Participaties B.V.		100%	Holdingmaatschappij voor participaties met derden.
Servatius Deelnemingen Beheer B.V.		100%	Holdingmaatschappij voor deelneming en beheer met derden.
Servatius Holding Liège BVBA		100%	Holdingmaatschappij voor Belgische activiteiten.
Société Immobilière Servatius Liège CVBA		100%	Uitvoeren van pilot woningprojecten in GSB-wijken Luik.
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.		33,3%	Beheren van woonwagendstandplaatsen en huurwoningen.
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (W.O.M.) B.V.		33,3%	Ontwikkelen van het herstructureringsgebied Wyckerpoort in samenwerking met derden.

<b>Rechtspersoon</b>	<b>Participatie direct</b>	<b>Participatie indirect</b>	<b>Doelstelling</b>
Exploitiemaatschappij Malberg C.V.		24%	De planbegroting 'Manjefiek Malberg' voorziet in de grondexploitatie van de wijk Malberg.
Beheermaatschappij Malberg B.V.		25%	Beherend vennoot van de CV Exploitiemaatschappij Malberg.
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.		27,5%	Exploiteren van het plangebied Poelveld te Eijsden.

*Financiële situatie en omvang*

De financiële situatie en omvang ten aanzien van de deelnemingen en verbindingen is als volgt:

Rechtspersoon	Aandelen kapitaal	Aandeel direct	Aandeel indirect	Aanvullende financiering	Reserves	Eigen vermogen	Omzet (Bedrijfsop- brengsten)	Wijze van waardering in geconsolideerde jaarrekening
Stichting Beheer Registergoederen St. Servatius	n.v.t.	n.v.t.	100%	2.769.471	1.640.536	1.640.536	318.729	Integraal geconsolideerd
Servatius Producten en Diensten B.V.	18.000	18.000	n.v.t.	2.517	60.896	78.896	0	Integraal geconsolideerd
Servatius Vastgoed B.V.	18.000	18.000	n.v.t.	86.451.855	-24.174.069	-24.156.069	22.959.252	Integraal geconsolideerd
Servatius Vastgoed Management B.V.	18.000	18.000	n.v.t.	612.716	-76.264	-58.264	2.657.185	Integraal geconsolideerd
Servatius Service en Onderhoud B.V.	18.000	18.000	n.v.t.	2.723.008	-1.032.159	-1.014.159	2.989.054	Integraal geconsolideerd
Servatius Ontwikkeling B.V.	18.800	18.800	n.v.t.	7.961.758	-99.769.012	-99.750.212	2.147.179	Integraal geconsolideerd
Bouw- en Exploitatiemaatschappij Campus Maastricht B.V.	18.000	18.000	n.v.t.	315.920	-76.805.845	-76.787.845	0	Integraal geconsolideerd
B.V. Ontwikkelingsmaatschappij Servatius	18.000	n.v.t.	18.000	11.582.497	-10.550.414	-10.532.414	-6.711.125	Integraal geconsolideerd
Servatius Euregionale Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	18.200	9.100	9.100	1.613.433	4.920.969	4.939.169	-1.741.223	Integraal geconsolideerd
Servatius Participaties B.V.	18.000	n.v.t.	18.000	2.853	-43.891	-25.891	0	Integraal geconsolideerd
Servatius Deelnemingen Beheer B.V.	18.000	n.v.t.	18.000	117.401.016	105.712.789	105.694.789	3.294.357	Integraal geconsolideerd

Rechtspersoon	Aandelen kapitaal	Aandeel direct	Aandeel indirect	Aanvullende financiering	Reserves	Eigen vermogen	Omzet (Bedrijfsop- brengsten)	Wijze van waardering in geconsolideerde jaarrekening
Servatius Holding Liège BVBA	650.000	n.v.t.	650.000	1.785	-3.009.647	-2.359.674	0	Integraal geconsolideerd
Société Immobilière Servatius Liège CVBA	1.560.000	n.v.t.	1.560.000	9.600	-3.980.787	-2.420.787	440.450	Integraal geconsolideerd
Partners in Maatwerk-Zuid B.V.	18.000	n.v.t.	6.000	38.779	221.788	239.788	492.108	Netto- vermogenswaarde
Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (W.O.M.) B.V.	136.134	n.v.t.	45.378	1.210.294	64.281	200.415	0	Netto- vermogenswaarde
Exploitatiemaatschappij Malberg C.V.	0	n.v.t.	0	0	-4.634.045	-4.634.045	2.508.274	Netto- vermogenswaarde
Beheermaatschappij Malberg B.V.	18.000	n.v.t.	4.500	0	-4.631.753	-4.613.753	-745.077	Netto- vermogenswaarde
Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V.	18.000	n.v.t.	4.950	0	-76.985	-58.985	1.834.963	Netto- vermogenswaarde

#### *Bestuurlijke betrokkenheid*

Ten aanzien van de verbindingen Partners in Maatwerk-Zuid B.V., Wijkontwikkelingsmaatschappij Maastricht (W.O.M.) B.V., Exploitatiemaatschappij Malberg C.V., Beheermaatschappij Malberg B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Poelveld Eijsden B.V. geldt dat Woningstichting Servatius mede-bestuurder is. Van de overige verbindingen is Woningstichting Servatius rechtstreeks dan wel via haar dochtermaatschappijen enig bestuurder.

#### *Verwachte gang van zaken verbindingen*

Ultimo 2009 is nagenoeg al het vastgoed in de verbindingen teruggeleverd aan Woningstichting Servatius. In 2010 zullen de operationele bedrijfsactiviteiten binnen de verbindingen dientengevolge beperkt zijn. Woningstichting Servatius zal in 2010 haar nevenstructuren evalueren en mogelijk herinrichten. De gevolgen hiervan per individuele verbinding zijn thans niet bekend.



## 6.9 Activiteiten op het gebied van beleggingen

### Obligaties en deposito's

<b>Beleggingen TI</b>	
Saldo per 01-01-2009	€ 73.394.912
Vrijval deposito's	-€ 18.205.155
Expiratie obligaties	-€ 5.000.000
Verkoop obligaties	-€ 43.228.790
Nieuwe beleggingen	€ 0
<b>Saldo per 31-12-09</b>	<b>€ 6.960.967</b>

Gedurende 2009 zijn relatief grote mutaties geweest in de beleggingsportefeuille van Woningstichting Servatius. Voor circa € 18 miljoen zijn deposito's vrijgevallen, waardoor de blootstelling aan ING Bank is verminderd. Om het tegenpartijrisico zoveel mogelijk te verlagen spreidt Woningstichting Servatius haar middelen over diverse banken. Naast deposito's is ook voor € 5 miljoen aan obligaties geëxpireerd. Zowel de vrijgekomen gelden van de deposito's als de obligaties zijn gebruikt voor het aflossen van geborgde leningen.

In november zijn mede op verzoek van het WSW en het CFV alle resterende obligaties verkocht. De obligaties zijn tegen een marktwaarde van € 44,4 miljoen verkocht (inclusief verkoopkosten, exclusief rentebaten). Ten opzichte van de aankoopkoers heeft Woningstichting Servatius circa € 1 miljoen winst gemaakt. Met de verkoopopbrengsten is de kredietfaciliteit bij ING Bank volledig afgelost. De resterende gelden zijn/ worden geïnvesteerd in sociale nieuwbouwprojecten.

#### Detailgegevens obligaties

<b>Naam obligatie</b>	<b>Nominaal bedrag</b>	<b>Nominaal rente percentage</b>	<b>Status</b>
4,125% NWB 07-10	€ 9.600.000	4,1250%	Verkocht 20-11-09
5,00% Nederland 2001-2011	€ 5.350.000	5,0000%	Verkocht 20-11-09
6,50% HSBC Finance 02/09*	€ 2.500.000	6,5000%	<i>Expiratie 5-5-2009</i>
5,75% Morgan Stanley 02/09*	€ 1.500.000	5,7500%	<i>Expiratie 1-4-2009</i>
5,75% Morgan Stanley 02/09*	€ 1.000.000	5,7500%	<i>Expiratie 1-4-2009</i>
5,5% Deutsche Gen. Hypbnk 00-10	€ 9.450.000	5,5000%	Verkocht 20-11-09
3,875% Citigroup 2003-2010	€ 1.500.000	3,8750%	Verkocht 20-11-09
4,25% Bank Of America 2003-2010	€ 1.500.000	4,2500%	Verkocht 20-11-09
4,25% Goldman Sachs Group 2003-2010	€ 1.500.000	4,2500%	Verkocht 20-11-09
3,625% Rabobank 2006-2011	€ 5.000.000	3,6250%	Verkocht 20-11-09
5,50% Deutsche Bank AG 2001-2011	€ 2.000.000	5,5000%	Verkocht 20-11-09
3,875% WM Covered Bond 2006-2010	€ 500.000	3,8750%	Verkocht 20-11-09
3,875% WM Covered Bond 2006-2011	€ 4.500.000	3,8750%	Verkocht 20-11-09
3,75% Nordea Hypothbnk AG 2006-2011	€ 2.400.000	3,7500%	Verkocht 20-11-09

## 6.10 Onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening voor onrendabele investeringen ziet er in 2009 als volgt uit:

Project	stand voorziening per 31/12/2008	dotatie 2009	vrijval 2009	onttrekking 2009	stand voorziening per 31/12/2009
Campus	14.702.278	0	-14.702.278	0	0
Wittevrouwenveld	1.501.471	0	-1.501.471	0	0
Nieuwbouw Essent					
terrein, sociale huur	1.181.671	0	0	991.250	190.421
Nieuwbouw Essent terrein, mid					
huur	621.578	0	0	0	621.578
Eijsden Centrumplan	3.185.565	0	-3.185.565	0	0
De Bron Eijsden	1.060.479	0	0	1.060.479	0
Brede school Eijsden	1.043.525	0	0	1.043.525	0
Bakvliet 23 sen app en 16 pp	912.431	0	0	912.431	0
Providentia - zorgplaatsen	0	-31.707	0	-31.707	0
Providentia - sociale huur	0	835.633	0	835.633	0
Providentia - commerciële huur	0	574.139	0	574.139	0
Caberg fase 1a	799.808	0	0	799.808	0
Caberg fase 1a	1.104.006	0	0	1.104.006	0
Caberg fase 1c	1.479.409	3.032.298	0	237.478	4.274.229
Eijsden					
Seniorenappartementen Stiegel	402.791	0	-402.791	0	0
Boostencomplex	0	459.761	0	459.761	0
Maris Stella	0	393.543	0	393.543	0
Lambertuskerk (casco)	0	2.000.000	0	1.697.381	302.619
11 eenh. tbv RIBW aan de					
O.Maasstr./Oosterw.	0	456.345	0	163.065	293.280
Totaal	27.995.012	7.720.012	-19.792.105	10.240.794	5.682.126

## 6.11 Verklaringen inzake besteding middelen

Evenals voorgaande jaren zijn alle uit de bedrijfsvoering verkregen middelen, conform dit verslag, uitsluitend aangewend voor de op basis van de doelstellingen te verrichten volkshuisvestelijke activiteiten. De directeur/bestuurder verklaart hierbij dan ook dat er geen aanwendungen anders dan binnen dit volkshuisvestelijk kader verricht zijn.

Drs. P.A.A. Driever, algemeen directeur a.i.

## 7 Governance

### 7.1 Governancecode

Woningstichting Servatius onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen Woningstichting Servatius. Woningstichting Servatius heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2009 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

#### *Taak en Werkwijze van het bestuur*

- Een reglement over de werkwijze van het bestuur is wel aanwezig, doch niet op de website geplaatst;
- Een integriteitscode is wel aanwezig, doch niet op de website geplaatst;
- Visitatie heeft tot nu toe niet plaatsgevonden;
- In de integriteitscode is weliswaar een klokkenluidersregeling opgenomen, doch deze is niet op de website geplaatst;
- Er is bij Woningstichting Servatius een klachtencommissie conform artikel 16 BBSH aanwezig, doch er is verzuimd hiervan verslag te doen bij de Raad van Toezicht;

#### *Rechtspositie en bezoldiging bestuur*

- Er is een remuneratierapport aanwezig, doch deze is niet op de website geplaatst;

#### *Taak en werkwijze Raad van Toezicht*

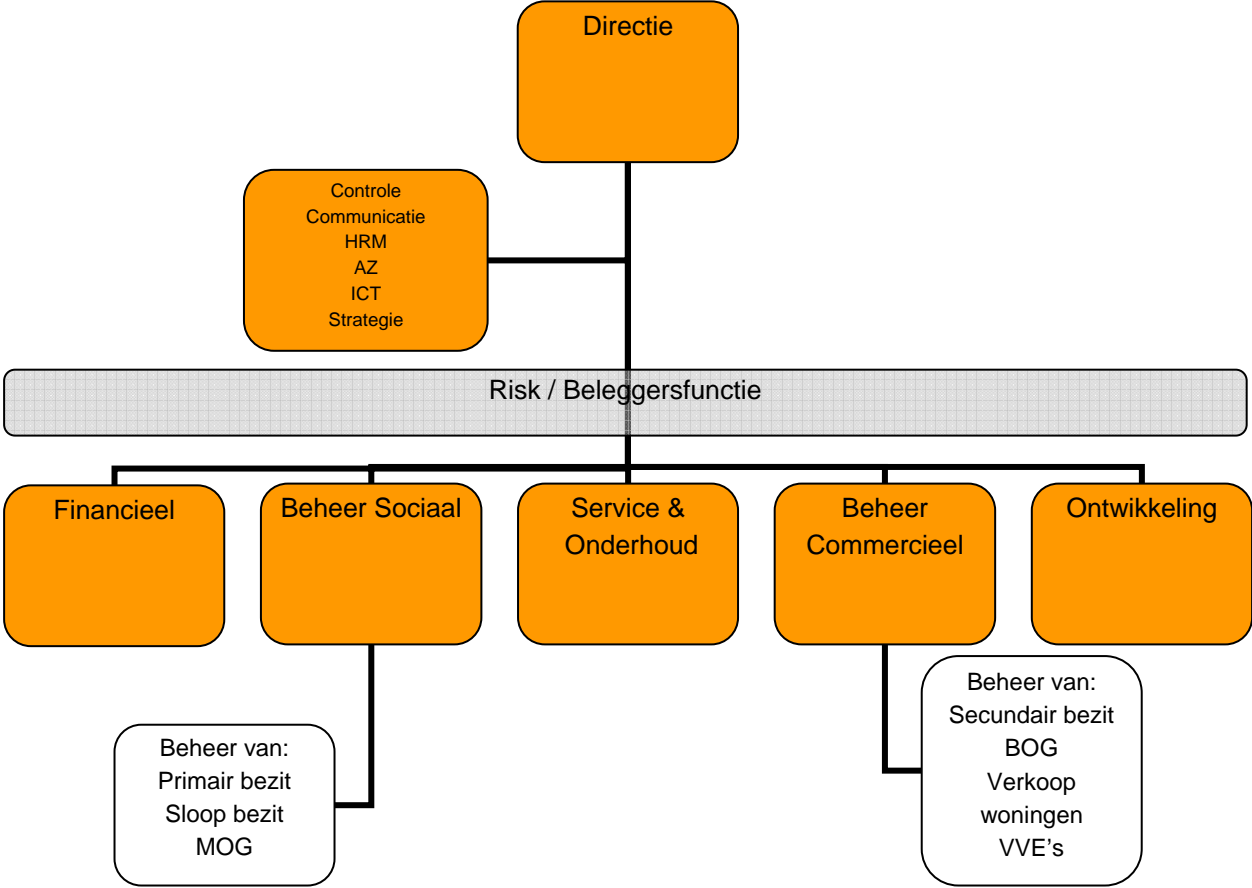
- De binnen de Raad van Toezicht gehanteerde taakverdeling en werkwijze zijn nog niet vastgelegd in een reglement;
- Het rooster van aftreden van de Raad van Toezicht is aanwezig, doch niet op de website van Woningstichting Servatius geplaatst;
- De externe accountant is bij Woningstichting Servatius niet benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Bij de opdrachtverlening aan de accountant is geen periode vermeld;
- Niet controlewerkzaamheden door de accountant zijn niet in alle gevallen goedgekeurd door de Raad van Toezicht;
- Er was in 2009 geen auditcommissie en remuneratiecommissie ingesteld;

#### *Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden*

- De hoofdlijnen van de overlegverslagen met de belanghebbendenorganisatie zijn niet op de website geplaatst.

Deze afwijkingen zijn grotendeels terug te voeren op de boven beschreven crisis bij Woningstichting Servatius. In 2010 wordt actie ondernomen om de afwijkingen ten opzichte van de Governancecode te minimaliseren.

7.2 Organisatieschema



## **7.3 Raad van Toezicht**

### **7.3.1 Algemeen**

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen:
  - Kwaliteitsbeleid;
  - Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
  - Financieel verslaggevingsproces;
  - Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in hoofdstuk III, artikel 21 van de statuten van Woningstichting Servatius omschreven.

In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Toezicht de jaarplannen en de daaraan gerelateerde begrotingen en het BBSH.

### **7.3.2 Verslag van de Raad van Toezicht**

De Raad van Toezicht bestaat uit zeven personen. De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de Raad van Toezicht in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Toezicht nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Toezicht hieraan in 2009 invulling heeft gegeven.

Het verslagjaar 2009 is voor Woningstichting Servatius en de Raad van Toezicht een zeer bewogen jaar geweest. In dezelfde vergadering van 5 maart waarin een nieuwe voorzitter en een nieuw lid van de raad aantreedt, wordt het vertrouwen van de raad in de directeur-bestuurder opgezegd. Na ampel beraad concludeert de raad dat de basis voor een vruchtbare samenwerking tussen de RvT en de bestuurder is vervallen en besluit daarom de bestuurder voor één maand te schorsen zodat zij in die periode kan vaststellen hoe een en ander af te handelen. De schorsing zal resulteren in een beëindiging van het dienstverband met de heer Verzijlbergh per 1 oktober 2009.

De schorsing van de bestuurder maakt bijzonder grote indruk op de medewerkers van Woningstichting Servatius. Na enkele weken waarin loyaliteit met de geschorste bestuurder en onbegrip en onwetendheid over de achtergronden van het schorsingsbesluit tot grote onrust en ongerustheid in de onderneming leiden spreekt men het vertrouwen in de raad uit en geeft men te kennen het besluit van de raad te respecteren. Het bestuur van Woningstichting Servatius wordt waargenomen door de waarnemend

directeur, mevrouw Keulen, die daarin gesteund wordt door de overige leden van het directieteam. Om op korte termijn te voorzien in een bestuurder voor Woningstichting Servatius kiest de raad voor het aanstellen van een interim bestuurder. Hierdoor zal men meer tijd en gelegenheid hebben om een nieuwe directeur-bestuurder te werven.

Per 1 april 2009 wordt de heer Bronckers benoemd tot waarnemend burgemeester van de gemeente Margraten. Omdat Margraten volgens de statuten een van de gemeenten is waarin Woningstichting Servatius haar werkzaamheden zou kunnen verrichten, acht de heer Bronckers het lidmaatschap van de raad niet verenigbaar met zijn functie als waarnemend burgemeester. De heer Bronckers treedt per 1 april af als lid van de RvT.

Op 6 april 2009, slechts korte tijd na zijn benoeming, besluit de voorzitter, de heer Blommaert, op grond van hem moverende redenen terug te treden en zijn voorzitterschap en lidmaatschap neer te leggen. Het voorzitterschap wordt dan weer overgenomen door de vice-voorzitter de heer Fekkers.

De schorsing van de directeur-bestuurder door de Raad van Toezicht heeft spanningen veroorzaakt binnen de organisatie. Er is sprake van verlies aan onderling vertrouwen en tegelijkertijd staat Woningstichting Servatius voor grote uitdagingen en verwachten de organisatie en de omgeving (stakeholders) duidelijkheid over de te volgen koers en over de kaders waarbinnen het beleid vorm en inhoud zal worden gegeven. De raad heeft daarom in april 2009 besloten om de heer Van der Velde, oud-voorzitter van de RvT, te verzoeken een onderzoek te starten naar organisatievorm en procedures alsmede het functioneren van de organisatie en het toezicht. Op basis daarvan werd verzocht voorstellen voor besluitvorming te formuleren. Het onderzoek zou moeten leiden tot optimalisatie van het probleemoplossend vermogen van Woningstichting Servatius, een borging van het risicomanagement een verbetering van het marktgericht werken en vaststelling van het type bestuur dat voor Woningstichting Servatius noodzakelijk is.

Per 1 juni treedt de heer drs. P.A.A. Driever aan als interim bestuurder van Woningstichting Servatius. De heer Laumans stelt per 1 juli 2009 zijn lidmaatschap vervroegd beschikbaar en treedt af als lid van de RvT. De motivatie achter zijn besluit is het naderen van het einde van zijn laatste zittingstermijn en de bereidheid vervroegd terug te treden om de raad zo in de gelegenheid te stellen in één keer twee of drie nieuwe leden te werven en zo van nieuw bloed te voorzien.

Eén dominant en bepalend dossier voor het jaar 2009 is het Campusdossier geweest. In juli 2008 ging de RvT, onder een aantal strikte voorwaarden, akkoord met de oprichting van de Bouw- en Exploitatiemaatschappij Campus Maastricht B.V. en werd de Bouwteam Plus Overeenkomst door alle partijen ondertekend. De bouw van de Campus Maastricht, dat moet voorzien in ca. 500 studentenwoningen, een grote sporthal en een aantal bedrijfsruimten onder architectuur van de Spaanse architect Calatrava, is in 2008 gestart met het leggen van de funderingen. In de loop van 2009 blijken de voorziene stichtingskosten dermate op te lopen dat de raad tot de conclusie komt dat Woningstichting Servatius niet in staat kan worden geacht de kosten van de realisatie van de Campus alleen te dragen. In haar vergadering van 6 augustus 2009 besluit de raad de bouw te schorsen en ook volledig stil te leggen in een ultieme poging om de medewerking van de gemeente Maastricht, de provincie Limburg en de Universiteit te krijgen ten einde gezamenlijk het Campusproject te realiseren. De raad is van mening dat er van de Universiteit, die uiteindelijk de hoofd gebruiker van de Campus zal worden, en de gemeente Maastricht en de Provincie, die het ontwikkelen van de Campus steeds hebben toegejuicht als aanwinst

voor stad en regio, een aanzienlijke bijdrage in de ontwikkelings- en exploitatiekosten mag worden verwacht.

In september 2009 zijn het onderzoek en de rapportage Van der Velde gereed. In de vergadering van de Raad van Toezicht van 24 september 2009 wordt het rapport door de heer Van der Velde gepresenteerd en door de raad en de interim directeur besproken. Na uitvoerig overleg omtrent de te nemen acties komen de leden van de raad tot de conclusie dat het aftreden van de raad wenselijk is zodat er ruimte komt voor een nieuwe raad die beter past bij de nieuwe (in het rapport voorgestelde) strategie en structuur van Woningstichting Servatius. Teneinde te voorkomen dat de organisatie het helemaal zonder raad moet stellen wordt besloten een interim lid van de Raad van Toezicht te benoemen die tevens zal fungeren als voorzitter van de raad. De leden treden vervolgens op eigen verzoek terug. De heer Fekkers zal aanblijven totdat er een interim lid en voorzitter benoemd kan worden. Op 14 oktober 2009 wordt de heer ing. Kees Hobo benoemd tot lid en voorzitter van de Raad van Toezicht. De heer Fekkers treedt dan af.

Door de schorsing van de algemeen directeur en vervolgens het aftreden van de volledige Raad van Toezicht en de problematiek rond de Campus, besluit minister Van der Laan van WWI, op 9 oktober 2009 om een externe toezichthouder aan te stellen bij Woningstichting Servatius. De heer drs. Duco Stadig krijgt de opdracht om 1) er op toe te zien dat de Campus goed wordt afgehandeld; 2) toe te zien op alle handelingen van Woningstichting Servatius ten aanzien van het doorgezakte bezit en ten aanzien van de toekomstige economische en juridische overdracht van bezit en 3) al dan niet in te stemmen met nieuwe investeringsprojecten met als uitgangspunt een goede afhandeling van de Campus. De externe toezichthouder zal in de vergaderingen van de RvT worden bijgestaan door een vertegenwoordiger van het ministerie en een vertegenwoordiger van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. De heer Stadig rapporteert maandelijks aan de minister van WWI.

Helaas lukt het de interim RvT en de interim bestuurder niet om de benodigde participatie in het Campusproject voor elkaar te krijgen. Hoewel door alle partijen betreurd, zien de universiteit, de gemeente en de provincie geen mogelijkheid om een substantiële bijdrage in de Campus Maastricht te leveren. De raad ziet dan ook geen andere mogelijkheid dan het Campusproject definitief te beëindigen. Op 11 november 2009 vindt er een persconferentie plaats waarin het einde van het Campusproject wordt bekendgemaakt.

Half november verschijnen er in een regionaal en twee landelijke dagbladen een advertentie voor de werving van een nieuwe Raad van Toezicht voor Woningstichting Servatius. Er is een grote respons van zo'n 150 sollicitanten en de interim RvT, interim bestuurder en extern toezichthouder hebben er alle vertrouwen in dat er begin 2010 een nieuwe Raad van Toezicht van start kan gaan.

### 7.3.3 Deskundigheid, samenstelling en honorering

De Raad van Toezicht werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht was in 2009 als volgt samengesteld:

Naam	Jaar van benoeming en aftreden	Vergoeding 2009 (naar rato)*	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Dr.A.M.M.Blommaert (1955) Voorzitter RvT	B: 05/03/2009 afgetreden: 06/04/2009	€ 962,-	Directeur eigenaar Blommaert Interprise; Hoogleraar bedrijfseconomie UM	
Ir. H.E. Fekkers (1949) vice voorzitter RvT	B: 1999 van 01/01/2009 tot 05/03/2009 en van 07/04/2009 tot 13/10/2009 als voorzitter gefungeerd.  afgetreden: 13/10/2009	€ 10.690,-	Hoofd Bureau Holding en Kennistransfer Universiteit Maastricht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter RvC Conferentiecentrum Vaeshartelt BV, Maastricht</li> <li>- Voorz. bestuur Stichting Ithaka, Maastricht</li> <li>- Bestuurslid Stichting Ilias, Maastricht</li> <li>- Voorzitter beleidsteam Wonen</li> <li>- Boven Winkels, Maastricht</li> <li>- Erelid Vereniging Volkshogeschool Meridon</li> </ul>
Elisa Carter (1955)	B: 2008  Afgetreden: 24/09/2009	€ 6.150,-	Lid Raad van Bestuur GGzE Eindhoven en Kempen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EC Coaching &amp; Advies</li> <li>- Gastdocent div. management opl.</li> <li>- lid comm. Verbetertrajecten in de gezondheidszorg Zon/Mw voorz. IGGZ</li> <li>- -penningm TSO Agora</li> <li>- vertrouwenspersoon Mosalira scholengemeenschap Maastricht</li> <li>- lid comm. Verdelingsvraagstukken Min. VWS/ZonMw</li> <li>- voorz. Comm. Evaluatieproject Peace Maker</li> </ul>



Naam	Jaar van benoeming en aftreden	Vergoeding 2009 (naar rato)*	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
				- lid Raad voor de Volksgezondheid
Dhr. P.G.M. Vinck	B: 05/03/2009  Aftgetreden: 24/09/2009	€ 4.988,-		
Dhr. J. Bronckers (1945)	B: 2004  Aftgetreden: 01/04/2009	€ 1.808,-	Laatstelijk: Waarnemend burgemeester Sittard-Geleen	- Directeur Ruimte voor Ruimte - Limburg beheer BV - Vice voorzitter Raad van Commissarissen Domicura - Lid Raad van Commissarissen Essent NV - Lid Raad van Toezicht stichting Traject
R.A.J. van Leendert (1954)	B: 1999  Aftgetreden: 24/09/2009	€ 2.405,-	Zelfstandig adviseur	- Penningmeester CDA – Limburg - Lid Stichting Cultuur en Educatie Maastricht - Voorzitter Coöperatieve Vereniging Randwijck - Directeur Bedrijfsvoering: Gemeente Sittard- Geleen
Mr. J.A.M.G. Vogels (1964)	B: 2005  Aftgetreden: 24/09/2009	€ 6.296,-	Advocaat: partner Adelmeijer en Hoyng Advocaten te Maastricht	
Ir J.J.M. Laumans (1950)	B: 2003  Aftgetreden: 01/07/2009	€ 4.158,-	Technisch directeur Koninklijke Mosa BV	

Naam	Jaar van benoeming en aftreden	Vergoeding 2009 (naar rato)*	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
C. Hobo (1949) Voorzitter en enig lid van de raad van toezicht a.i.	B: 13/10/2009		Directeur/eigenaar Hobo management BV	- lid RvT Coöperatieve bouwvereniging Eigen Bezit: 's-Hertogenbosch - lid bestuur Hospice 's-Hertogenbosch en omstreken

\* de gegevens over de fiscaal belastbare vergoedingen zijn naar rato van functie en zittingsduur en berekend naar het persoonlijk fiscaal regime.

#### 7.3.4 Overleg en besluiten

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Toezicht zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake (de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van Woningstichting Servatius:

- Overleg met bestuur;
- Overleg met externe accountant;
- Overleg met huurdersorganisatie;
- Overleg met Ondernemingsraad.

De Raad van Toezicht is in het afgelopen jaar 14 maal bijeen geweest.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. De Raad van Toezicht heeft mede als gevolg van de bestuurscrisis in 2009 diverse malen overleg gehad met een delegatie van de ondernemingsraad en huurdersorganisatie. De Raad van Toezicht heeft in het afgelopen boekjaar de volgende belangrijke besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

##### *Besluiten*

- Het schorsen en ontslaan van de directeur/bestuurder;
- Het stopzetten van de Campus;
- Goedkeuring van het jaarverslag;
- Goedkeuring van de jaarrekening;
- Goedkeuring van het plan Fit en Gezond;
- Goedkeuring van de begroting.

##### *Gespreksonderwerpen*

- Beleidsplan / ondernemingsplan;
- Huurbeleid;
- Strategisch voorraadbeleid;

- Risicobeheersing;
- Financieringsbehoefte;
- Projecten;
- Treasurystatuut;
- Verkopen;
- Betrekken bewoners bij beleid en beheer;
- Leefbaarheid.

### **7.3.5 Onafhankelijkheid / tegenstrijdige belangen**

De Raad van Toezicht waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden van de Raad van Toezicht onafhankelijk is in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria. In jaar 2008 heeft de Raad van Toezicht een gedragscode voor haar eigen leden van de Raad van Toezicht en een gedragscode voor de leden van het bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de Raad een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Toezicht is in overeenstemming met bepaling III.2.2 van de Governancecode Woningcorporaties. In 2009 is in de periode na 5 maart geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Toezicht betrokken waren. De resultaten van een lopend onderzoek door het Instituut Forensisch Onderzoek (IFO) moeten uitsluitsel bieden over de periode tot 5 maart 2009. Binnen de organisatie van Woningstichting Servatius is er in 2009 geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding onregelmatigheden.'

## **7.4 Het bestuur**

### **7.4.1 Taak en werkwijze**

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultatenontwikkeling
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Toezicht. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Toezicht. In het verslag van de Raad van Toezicht wordt de bestuurcrisis in 2009 uitvoerig verwoord.

## 7.4.2 Het bestuur

Naam / functie	Nevenfuncties
Drs. A.B.M. Verzijlbergh algemeen directeur (1951)  Geschorst: 05/03/2009 Einde dienstverband: 01/10/2009	- Voorzitter Stichting IPAL (stichting tot integratie van parkmanagement en arbeidstoeleiding in Limburg), Maastricht - Voorzitter Stichting Woningburo, Maastricht - Voorzitter Stichting Topsport Evenementen Maastricht - Bestuurslid Stichting Studentenhuisvesting Maastricht - Bestuurslid Stichting Jumping Indoor Maastricht
Drs. P.A.A. Driever Interim directeur 01/06/2009 tot heden	-

### Beloning bestuurder 2009

Naam	Functie	Periodiek betaalde beloningen	Pensioen afdracht	Uitkering beëindiging dienstverband	Totaal
Drs. A.B.M. Verzijlbergh	Algemeen directeur	€ 121.894,-	€ 41.361,-	€ 235.000,-	€ 398.255,-
Drs. P.A.A. Driever	Interim directeur	€ 224.178,-			€ 224.178,-

## 7.4.3 Tegenstrijdige belangen

In 2009 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de *directeur-bestuurders* zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

## 7.5 Beleidsdoelstellingen

Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Toezicht de volgende doelstellingen in 2009 gehanteerd:

### *Maatschappelijk en volkshuisvestelijk:*

- Realisatie van complete wijken waarin naast een gedifferentieerd woningaanbod ook de aanwezigheid van voldoende wijkvoorzieningen en een prettige woonomgeving is.
- Voorwaarden worden gecreëerd voor een sociaal-economische en sociaal-culturele verbetering.
- Het verder uitbouwen van de sociale ontwikkeling in de wijken.

### *Financieel:*

- Het verminderen van de organisatie – en onderhoudskosten
- Het optimaliseren van de huuropbrengsten van met name de duurdere woningen.

*Operationeel:*

- Het verbeteren van de efficiency en effectiviteit.
- Verder ontwikkelen van preventief onderhoud

De belangrijkste strategie om deze doelstellingen te bereiken zijn duidelijke taakstellende activiteiten en periodieke rapportages en evaluaties, waarbij benchmark plaatsvindt met andere woningcorporaties. Hiertoe worden een aantal prestatie-indicatoren gebenchd die in de corporatiesector worden gehanteerd.

## **7.6 Horizontale dialoog**

Woningstichting Servatius heeft een huurdersbelangenvereniging benoemd. Met deze vereniging voert Woningstichting Servatius periodiek overleg. Belangrijke onderwerpen in het overleg zijn:

- De huurdersbelangen
- De herstructurering in wijken
- De jaarlijkse begroting van Woningstichting Servatius.

## **7.7 Interne risicobeheersings- en controlsystemen**

### **7.7.1 Algemeen**

Het bestuur van Woningstichting Servatius is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlsystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's weergegeven. Dit is geen uitputtende opsomming:

*Strategische risico's*

- Het europadossier en de consequenties voor de corporaties
- De relatieve krimp op de woningmarkt in Maastricht

*Financiële risico's*

- Door het verlies van de Campus, het financieren de komende jaren van de herstructurering in wijken
- De kasstromen van Woningstichting Servatius staan onder druk.

*Operationele risico's*

- De bedrijfsvoering moet beter. De exploitatiekosten als percentage van de huurinkomsten moet omlaag.

### **7.7.2 Controlsystemen**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, danwel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- regelmatige risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- er is een integriteitcode aanwezig;
- er is een klokkenluidersregeling aanwezig;
- er is een klachtencommissie;
- een systeem van periodieke monitoring en rapportering;
- er is een interne controller aanwezig.

### **7.8 Externe accountant**

De externe accountant (Deloitte) is benoemd door de Raad van Toezicht. Er is geen maximale termijn gesteld aan de benoeming van de accountant. Noch vindt door het bestuur een grondige beoordeling van het functioneren plaats van de externe accountant eenmaal in de vier jaar. Deze beoordeling zal dan ook in 2010 plaatsvinden.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Toezicht bij waarin het jaarverslag en het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening.

### **7.9 Visitatie**

Woningstichting Servatius zal zich in 2011 laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie.

## 8 Verkorte jaarrekening 2009

### 8.1 Geconsolideerde balans

<b><u>BALANS (geconsolideerd)</u></b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(alle bedragen x € 1.000)		
<b><u>ACTIVA</u></b>		
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
Immateriële vaste activa	580	596
Materiële vaste activa	618.201	639.605
Financiële vaste activa	10.549	54.717
	<u>629.330</u>	<u>694.918</u>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
Voorraden	11.081	10.398
Onderhanden projecten	25.815	61.931
Vorderingen	7.497	14.662
Liquide middelen	41.582	30.469
	<u>85.975</u>	<u>117.460</u>
<b><u>TOTAAL</u></b>	<b><u>715.305</u></b>	<b><u>812.378</u></b>
<b><u>PASSIVA</u></b>		
Eigen Vermogen	144.226	275.189
Voorzeningen	52.247	28.197
Langlopende schulden	482.237	454.904
Kortlopende schulden	36.595	54.088
<b><u>TOTAAL</u></b>	<b><u>715.305</u></b>	<b><u>812.378</u></b>

## 8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening

<b><u>WINST- EN VERLIESREKENING (geconsolideerd)</u></b>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(alle bedragen x € 1.000)		
<b><u>Reguliere exploitatie</u></b>		
Huren en overige bedrijfsopbrengsten	57.920	55.577
Exploitatiekosten	97.019	61.798
Organisatiekosten	13.871	10.290
Bedrijfsresultaat	<u>-52.970</u>	<u>-16.511</u>
Financieringsresultaat	<u>-17.932</u>	<u>-18.636</u>
<b>Regulier exploitatieresultaat</b>	<b><u>-70.902</u></b>	<b><u>-35.147</u></b>
<b><u>Strategisch voorraadbeheer</u></b>		
Winst uit verkopen bestaand bezit	864	463
Dotatie voorziening onrendabele invest. nieuwbouw	-7.720	-8.642
Vrijval voorziening onrendabele invest. nieuwbouw	19.792	1.648
Wijziging in onderhanden werk	-78.181	-1.468
Sloopkosten incl. proceskosten	-338	0
Totaal investeringen	<u>-66.447</u>	<u>-8.462</u>
<b>Resultaat strategisch voorraadbeheer</b>	<b><u>-65.583</u></b>	<b><u>-7.999</u></b>
Resultaat deelnemingen	-1	11
<b>Totaal jaarresultaat voor belasting</b>	<b><u>-136.486</u></b>	<b><u>-43.135</u></b>
Actieve belastinglatentie	4.103	1.720
Vennootschapsbelasting	1.419	-1.420
<b>Totaal jaarresultaat na belasting</b>	<b><u>-130.963</u></b>	<b><u>-42.835</u></b>