

Samen start je sterker



Jaarverslag 2019

sjht Jongeren
huisvesting

Inhoud

Voorwoord	2
I. Bestuursverslag	3
1. Directieverslag	4
1.1. Beleidsplan 2017-2021	4
1.2. Bestuurlijke organisatie	4
1.3. Functioneren van het bestuur	5
1.4. Personeel	5
1.5. Projectbeheerderscommissie	6
1.6. Corporate governance	6
1.7. Governancestructuur en toezicht	6
1.8. Risicomanagement en risicobeheersing	7
2. De volkshuisvestelijke prestaties	10
2.1. Visie	10
2.2. Doelstellingen 2019	11
2.3. Relatie met stakeholders	15
2.4. Huisvesting van de doelgroep	17
2.5. Kwaliteit van de voorraad	21
2.6. Financiën	24
II. Verslag van de Raad van Commissarissen	34
III Jaarrekening 2019	40
A. Balans 2019	41
B. Winst- en verliesrekening 2019	43
C. Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)	44
D. Algemene waarderingsgrondslagen	45
E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	47
F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	51
G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	54
H. Financiële instrumenten en risicobeheersing	55
I. Toelichting balans 2019	56
J. Toelichting winst- en verliesrekening 2019	68
K. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen	80
IV Overige gegevens	81
1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	82
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83
V Bijlagen	87

Voorwoord

Tijdens het vervaardigen van dit jaarverslag heerst in de wereld het coronavirus. Nederland heeft maatregelen getroffen om de verspreiding van het virus enigszins te controleren. De impact op het openbare leven is erg groot. Het is onzeker welke impact deze periode heeft op onze volkshuisvestelijke prestaties voor 2020. De risico's die wij als bedrijf lopen, proberen wij binnen de gestelde maatregelen zo veel mogelijk te beperken door werkzaamheden anders te organiseren. Dat vraagt van de organisatie en de medewerkers extra inzet, flexibiliteit en creativiteit.

Onderliggend document is het jaarverslag 2019 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Een jaar waarin wij onze volkshuisvestelijke taken op normale wijze hebben kunnen uitvoeren. Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2019 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

Terugblik

SJHT buigt zich, net als alle andere woningcorporaties, over volkshuisvestelijke vraagstukken als betaalbaarheid, beschikbaarheid, optimale dienstverlening en een optimaal woningbestand. Ook thema's als financiële continuïteit, CO₂-neutraal, stikstof, circulair bouwen en informatiebeveiliging zijn aan de orde van de dag. Het vraagt optimale inspanning van de medewerkers om op de hoogte te blijven van volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Hieronder een aantal onderwerpen die in 2019 onze aandacht hadden.

- In 2019 is de bouw gestart van 21 appartementen voor de doelgroep in Enschede. Half april 2020 hebben de nieuwe bewoners hun sleutels in ontvangst genomen.
- De gemeente Enschede heeft haar ambities kenbaar gemaakt voor de ontwikkeling van de spoorzone, onderdeel van het zogenaamde Centrumkwadraat. In dit gebied bezit SJHT een complex met 84 wooneenheden. Samen met de gemeente Enschede onderzoeken we mogelijke ontwikkelscenario's binnen dit gebied.
- Het woontevredenheidsonderzoek is door onze huurders ingevuld. Onze doelstelling van minimaal een 7,5 voor de algehele dienstverlening hebben we behaald.
- De huidige functieomschrijvingen, -profielen en -classificaties zijn vernieuwd.
- Op de afdeling Verhuur- en bewonerszaken waren een aantal personele veranderingen. Twee medewerkers zijn vanwege zwangerschapsverlof tijdelijk vervangen. Een van hen is in deeltijd terugkomen in 2020. Voor de resterende uren is een nieuwe medewerker aangetrokken.
- Ook in de Raad van Commissarissen zijn er een aantal wisselingen geweest. Twee commissarissen namen afscheid. De voorzitter en één commissaris hebben aangegeven beschikbaar te zijn voor herbenoeming. De verschillende (her)benoemingsprocedures zijn in 2019 gestart. Afronding vindt in het voorjaar van 2020 plaats.
- In 2019 is de duurzame koers van SJHT vastgesteld. Intern is een werkgroep duurzaamheid geformeerd en samen met een aantal projectbeheerders is een werkgroep duurzaam huurdersgedrag gestart.
- En last but not least: de Landelijke Studenten Vakbond heeft Enschede in 2019 uitgeroepen tot beste studentenstad van Nederland. De prijs is aan de wethouder Jeroen Diepenmaat overhandigd in één van onze meest ludieke studentenhuizen, Hobbelerhoy.

Vooruitblik

In de toekomst liggen er op korte en lange termijn een aantal uitdagingen voor SJHT. De verduurzaming van het woningbestand, de ontwikkeling van de spoorzone, het verder digitaliseren van de dienstverlening en de verandering in de interne organisatie door het toekomstige vertrek van de directeur bestuurder. Met vertrouwen zien wij deze uitdagingen tegemoet. De inzet van de projectbeheerders, de Raad van Commissarissen en - niet in de laatste plaats - de medewerkers maakt dat SJHT elk jaar weer haar doelstellingen verwezenlijkt.

Ing. R.M. Mittendorff
Directeur bestuurder

I. Bestuursverslag



1. Directieverslag

1.1. Beleidsplan 2017-2021

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) is een toegelaten instelling met een categorale doelstelling. SJHT is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam in de gemeenten Enschede en Hengelo (Overijssel). SJHT formuleert haar strategie, beleid en doelstellingen in een koersnotitie.

1.1.1. Missie

SJHT heeft de missie jongeren tussen de 18 en 30 jaar een goede start te geven in hun wooncarrière door het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting. SJHT is er specifiek voor jongeren met een minimaal inkomen, die afhankelijk zijn van de sociale woningvoorraad.

Onze kerntaak is het leveren van goede huisvesting, maar wonen is meer dan dat alleen. Wij bieden een veilige en leefbare woonomgeving en hebben oog voor de woon- en leefomstandigheden van al onze huurders. SJHT probeert een veilige basis te bieden waar de jonge huurder de kans krijgt zich te ontwikkelen tot een zelfstandig burger in de maatschappij.

1.1.2. Strategie

SJHT heeft de volgende strategische uitgangspunten.

- Beschikbaar hebben en houden van een betaalbare en kwalitatief goede woningvoorraad voor 18- tot 30-jarigen met een minimaal inkomen.
- Zich positioneren als specialist door onderscheidende dienstverlening.
- Samenwerken met lokale partijen.
- Handhaven van een financieel gezonde positie.

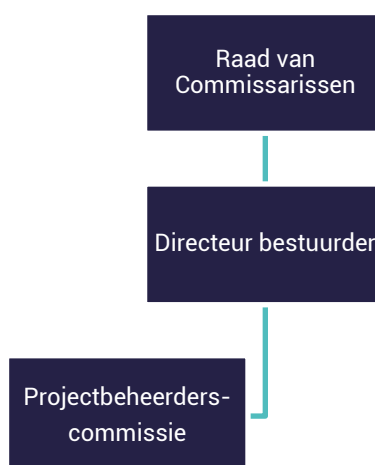
Wij borgen de strategische uitgangspunten door te kiezen voor beperkte kwalitatieve toevoeging van zelfstandige wooneenheden, digitalisering van dienstverlening en werkprocessen, het maken van samenwerkingsafspraken met corporaties en gemeente, en toetsing van de investeringen aan het eigen financieel kader en dat van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

1.1.3. Doelstellingen

De strategische uitgangspunten zijn vertaald in doelstellingen per jaar. Het behaalde resultaat voor 2019 wordt beschreven in Deel II: De volkshuisvestelijk prestaties.

1.2. Bestuurlijke organisatie

De organisatiestructuur van SJHT gaat uit van twee lagen: een directeur bestuurder en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat in 2019 uit 5 toezichthouders, waarvan 2 commissarissen voorgedragen zijn door de projectbeheerderscommissie.



Deze organen richten zich bij het vervullen van hun taak naar het belang van de stichting en de daarmee verbonden instellingen.

1.3. Functioneren van het bestuur

Het bestuur van SJHT wordt gevormd door de heer ing. R.M. Mittendorff. De heer Mittendorff vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van SJHT. De directeur bestuurder is belast met het besturen van SJHT en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de vervulling van zijn taak richt de directeur bestuurder zich op het belang van SJHT, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van haar stakeholders af. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van SJHT. De directeur bestuurder verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die de Raad nodig heeft om zijn taak uit te oefenen. Ook bespreekt hij de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. In hoofdstuk II van de statuten worden de taken en bevoegdheden van de directeur bestuurder beschreven.

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). In de laatste drie opeenvolgende jaren moet de directeur bestuurder 108 punten behalen. In 2019 heeft de directeur bestuurder 46 punten behaald. Daarmee komt het totaal aantal behaalde punten in 2017, 2018 en 2019 op 116,5 punten.

1.4. Personeel

1.4.1. Personeelsbestand

Het personeelsbestand bestaat uit 10 personen, verdeeld over Administratie, Algemene zaken, Beleidszaken, Technische dienst, Verhuur- en bewonerszaken en Directie. Een organigram is toegevoegd in bijlage 1. In tabel 1.4.-1 staan de samenstelling en mutaties van het personeel.

Tabel 1.4.-1 Samenstelling en mutaties personeel

Naam	Functie	Fulltime/ Parttime	Aanstelling per	Aanstelling tot
De heer R.M. (Ruud) Mittendorff	Directeur bestuurder	FT	07-03-2008	
De heer A.J. (Alfons) Veldhuis	Medewerker Technische dienst	PT	16-09-1993	
Mevrouw H.C. (Henriëtte) Leijdekkers-de Bruin	Medewerker Verhuur- en bewonerszaken	PT	01-11-2001	
Mevrouw K.L.A. (Karin) Steenwelle-Witten	Medewerker Algemene zaken	PT	01-01-2004	
De heer P.M. (Peter) Visscher	Administrateur	FT	01-05-2005	
Mevrouw P. (Pauline) Adriaansens	Medewerker Beleidsondersteuning	PT	01-04-2006	
Mevrouw M.M.J. (Mirjam) Tielkes-Klink	Medewerker Combi beheer-wonen	FT	16-06-2008	
Mevrouw M.S.M. (Manon) Freriksen	Medewerker Administratie / Verhuur- en bewonerszaken	FT	05-10-2009	
De heer G.J.M. (Gerald) Hobbelink	Medewerker Administratie	FT	18-03-2013	
Mevrouw C.M. (Charel) Curré-Kamphuis	1e Medewerker Verhuur- en bewonerszaken	FT	01-01-2015	

1.4.2. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.4.-2 Overzicht ziekteverzuim 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,7%	1,3%	0,8%	1,6%	0,8%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	3,5%	0,4%	3,1%	0,0%	0,0%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	5,2%	1,7%	3,9%	1,6%	0,8%

1.4.3. Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2019 opgesteld. Maandelijks wordt in het werkoverleg, indien nodig, voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers die jaarlijks op herhalingscursus gaan. SJHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. Hiervan heeft 1 medewerker in 2019 gebruik gemaakt.

1.4.4. RI&E en agressieprotocol

In 2014 is er een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uitgevoerd. SJHT houdt deze RI&E volgens de jaarlijkse PDCA-cyclus up-to-date. In maart 2019 is er een uitgebreide evaluatie geweest van de RI&E om te bepalen of deze opnieuw moet worden uitgevoerd. Vanaf 2014 zijn de adviezen uit de RI&E jaarlijks en in fases geïmplementeerd in onze organisatie. Doordat de adviezen zijn uitgevoerd en er geen grote organisatorische veranderingen zijn, voldoet de huidige RI&E nog steeds.

SJHT hanteert de onderstaande protocollen.

- Ongevallenregistratie
- Agressieprotocol
- Huisregels voor bezoekers
- Protocol voor aangifte en schade verhalen
- Normstelling ongewenste omgangsvormen
- Alcohol- en drugsprotocol

Daarnaast gaan medewerkers op regelmatige basis naar een (herhalings)cursus 'omgaan met agressie'. In 2019 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

1.5. Projectbeheerderscommissie

SJHT wordt gekenmerkt door een belangrijke inbreng van de huurders. Wegens de ideële doelstelling van de stichting met betrekking tot huurdersparticipatie en leerschool voor jongeren, is binnen de stichting een groot aantal projectbeheerders actief. De projectbeheerder is een huurder van SJHT die zich vrijwilliger inzet en fungeert als intermediair tussen de stichting en de huurders.

De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie. Deze commissie is een van de belangrijkste overlegpartners van SJHT. De commissie vertegenwoordigt alle huurders en heeft het recht om een bindende voordracht voor een of meerdere raadsleden te doen. Daarnaast is de projectbeheerderscommissie volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen.

1.6. Corporate governance

SJHT is lid van Aedes en onderschrijft de 5 principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. SJHT heeft in 2019 in de geest van de code gehandeld.

1.7. Governancestructuur en toezicht

SJHT is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet, werkzaam in de volkshuisvesting, statutair gevestigd in Enschede en kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. SJHT heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel, zie hoofdstuk 1, Bestuurlijke organisatie. De statuten zijn gepubliceerd op de website van SJHT.

1.7.1. Intern toezicht

Conform de statuten kent SJHT een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen. Een verslag van de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen treft u aan in hoofdstuk II.

1.7.2. Extern toezicht

Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Stichting waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)

Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi) beschikbaar gesteld aan de Aw en het WSW. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van SJHT. In hoofdstuk 2.6, paragraaf 2.6.8 en 2.6.9, gaan wij hier uitgebreider op in.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In november 2019 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord. Hij constateert dat bij SJHT sprake is van een interne beheersing die past bij de omvang van de organisatie en dat de processen beheersmatig op orde zijn. Ook stelt hij vast dat er optimaal gebruik gemaakt wordt van de beschikbare capaciteit binnen SJHT met betrekking tot de inrichting van de beheersmaatregelen.

1.7.3. Integriteit en klokkenluidersregeling

De integriteitscode is in 2019 vernieuwd en intern besproken. Begin 2020 is deze vastgesteld en goedgekeurd. De bijbehorende geheimhoudingsverklaring en bruikleenovereenkomst zijn nieuw gehanteerde documenten in het kader van de AVG. Maandelijks wordt het onderwerp integriteit geagendeerd in het werkoverleg van de medewerkers. Integriteit is ook een vast onderdeel van de functioneringsgesprekken.

De klokkenluidersregeling is net als de integriteitscode vernieuwd in 2019 en goedgekeurd in februari 2020. De nieuwe procedure is bekend bij de medewerkers. In 2019 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

SJHT heeft een protocol ongewenste omgangsvormen. Intern is er een vertrouwenspersoon. Er kan ook een beroep worden gedaan op een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen van NIM BMW (specialist in bedrijfsmaatschappelijk werk).

1.7.4. Stakeholders

SJHT is lid van Aedes (branchevereniging), Kences (Kenniscentrum Studenten Huisvesting) en van de vereniging WoON (vereniging van woningcorporaties in Oost-Nederland). Daarnaast neemt SJHT zitting in meerdere lokale overlegstructuren zoals de Werkgroep Studentenhuisvesting, de Kerngroep prestatieafspraken Enschede, Overleg Managers Woondiensten, Platform Enschedese Woningcorporaties en het bestuurlijk overleg met gemeente en huurders. In hoofdstuk 2.3 van dit jaarverslag beschrijven wij de verschillende activiteiten met betrekking tot stakeholders die SJHT in 2019 heeft ondernomen.

1.7.5. Documenten op internet

Op de website van SJHT zijn de statuten, reglementen, het visitatierapport, jaarverslagen en meerdere governance-documenten gepubliceerd. Met het publiceren van deze documenten willen we niet alleen voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties, maar vooral belanghebbenden transparant inzicht bieden in ons beleid en ons presteren.

1.8. Risicomanagement en risicobeheersing

1.8.1. Risicomanagement

Risicomanagement biedt SJHT inzicht in wat kan gebeuren. Het stelt ons in staat om prioriteiten toe te kennen aan onderkende risico's, voorbereid te zijn en gestructureerd acties te ondernemen.

Zoals in de inleiding al genoemd is, zijn we wereldwijd geconfronteerd met het coronavirus. SJHT heeft in haar risicomemo voor de Raad van Commissarissen de mogelijke risico's en beheersmaatregelen beschreven.

- Meer mutaties. In vergelijking met vorig jaar zijn er in de maanden dat er sprake is van corona 10% minder opzeggingen. Dit wijkt af van het landelijke beeld. Landelijk vertrekken vooral de internationale studenten en hebben de studentenhuisvesters te maken met een stijging van het aantal mutaties.
- Meer leegstand. Door Corona worden de bezichtigingen niet meer fysiek maar digitaal georganiseerd. In het begin duurde de bemiddeling hierdoor enkele dagen langer en leverde dit wat frictieleegstand op. Op moment van schrijven is de leegstand van onze wooneenheden vergelijkbaar met vorig jaar.

- Huurders kunnen door inkomensderving mogelijk de huur niet op tijd betalen. Wij hebben huurders opgeroepen om in dat geval contact met ons op te nemen. Wij zoeken dan samen met de huurder naar een passende oplossing en verkleinen zo het risico op huurachterstand. De passende oplossing is gericht op het op redelijke termijn inlopen van de opgelopen huurachterstand. Op moment van schrijven hebben zes huurders een beroep gedaan op een betalingsregeling in verband met corona. De impact is derhalve op dit moment gering.
- Gepland onderhoud kan vertraging oplopen. Onderhoudswerkzaamheden die binnen de maatregelen van het RIVM uitgevoerd kunnen worden, voeren wij uit. Wij schatten in dat werkzaamheden verschoven kunnen worden en binnen 2020 uitvoerbaar zijn. De impact is relatief klein.
- Minder instroom studenten. Landelijke studentenhuysvesters geven aan dat zij vooral leegstand zien ontstaan in de short stay voor internationale studenten. SJHT verhuurt geen short stay en heeft minimaal last van leegstand. In gesprek met de onderwijsinstanties geeft Universiteit Twente aan dat zij uit gaat van gelijkblijvende studentenaantallen ten opzichte van vorig jaar. Saxion Hogeschool geeft aan dat zij in het meest negatieve scenario uitgaat van geen instroom van internationale studenten. Dit kan betekenen dat in hun short stay tijdelijk leegstand ontstaat. De onderwijsinstanties verwachten op lange termijn geen effect op de instroom van studenten.
- Studenten stellen mogelijk het zoeken naar woonruimte uit, omdat zij berichtgeving van de onderwijsinstantie over het nieuwe schooljaar afwachten. Daardoor kan de piek van woningzoekenden minder zijn of verschuiven naar een later tijdstip. Voor SJHT kan dit op korte termijn meer leegstand betekenen. Ook kan de piek van de werkdruk verschuiven.

1.8.2. Instrumenten voor risicobeheersing

In 2019 is extra aandacht besteed aan de frauderisicoanalyse. SJHT geeft in de frauderisicoanalyse aan welke processen binnen de organisatie mogelijk een frauderisico met zich meedragen en beschrijft de beheersmaatregelen om de risico's te voorkomen dan wel te verkleinen.

Het door Audittrail (adviesbureau voor informatiebeveiliging en privacy) ontworpen controlframework voor de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) is in gebruik genomen. Dit controlframework bevat de nodige beheersmaatregelen en zorgt ervoor dat SJHT in control is met haar informatiebeveiligingsmaatregelen.

SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in de statuten en verschillende reglementen. Daarnaast gebruiken wij in de cyclus Plan-Do-Check-Act meerdere instrumenten om risico's te monitoren. Voorbeelden hiervan zijn de kwartaalrapportages en de risicomemo die één keer in het kwartaal met de Raad van Commissarissen wordt besproken.

De risicomemo richt zich op de belangrijkste risico's rond 4 hoofdthema's. Dit zijn risico's betreffende:

- vraag en aanbod (marktomstandigheden)
- wet- en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)
- financiën
- bedrijfsvoering

In Tabel 1.8.-1 noemen wij de voornaamste risico's waarover in 2019 gesproken is.

Tabel 1.8.-1 Voornaamste risico's in 2019

Risico	Beheersmaatregel	Meetbaar door
Klimaatakkoord: niet halen van de gestelde eisen.	Koersen op einddoel CO ₂ -neutraal in 2050 met no-regret maatregelen.	Duurzaamheidsbeleid, strategische voorraadbeheer, CO ₂ -monitor.
Hoge kosten duurzaamheidsopgave.	Schatting kosten per complexstrategie. Spreiding van kosten door goede planning van werkzaamheden. Zo veel mogelijk gebruik maken van ingrepen op natuurlijke momenten.	Duurzaamheidsvisie, MJB CO ₂ -monitor, complexstrategieën.
Krimp van doelgroep.	Niet alleen richten op studenten, maar ook op jongeren. Verbreding van leeftijdsgrenzen is een mogelijke maatregel.	Kencesmonitor en Primos en EIB. Monitoren met werkgroep studentenhuysvesting.
Veranderende populatie doelgroep (o.a. internationalisering).	Aanbod op de centrale portal Roomspot zorgt voor groot internationaal bereik. Inspelen op bijhorende woonwensen.	Studentenpopulatie monitoren i.s.m. Saxion en UT, doelgroepen woonwensonderzoeken.
Leegstand.	Bij leegstand afstoten van huurbestand. Bieden van goede kwaliteit en goede betaalbaarheid.	Leegstand niet meer dan 1%.

Risico	Beheersmaatregel	Meetbaar door
Aanpassingen in huidige stelsel voor huurtoeslag.	Rekening houden in financiële reserves met afschaffing. Kences vertegenwoordigt SJHT in lobby ministerie.	Financiële gevolgen in kaart van afschaffing huurtoeslag. Lid van Kences.
Geplande ontwikkelingen vastgoed en investeringen woningvoorraad lopen niet zoals verwacht.	In de meerjarenbegroting meerdere scenario's doorberekend. Bij nieuwbouw uitgangspunten WSW, de Aw en het financiële kader. Hanteren van Reglement Financieel Beleid en Beheer, investeringsstatuut, delegatiestatuu, treasurystatuu en het reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud. Bij investeringen intensief overleg met betrokken partijen (bijv. met gemeente voorafgaand aan indienen vergunning). Inhuren van externe expertise waar nodig. In principe een fixed-price afspraak hanteren.	Financiële ratio's van WSW en eigen financieel kader.
Personeel: onderbezetting, overbezetting, onkunde, onjuiste vergoeding, ziekte.	Actuele functieomschrijvingen en classificatie. Strategische personeelsplanning met het oog op toekomstige thema's. Personeel op meerdere werkplekken inzetbaar. Loopbaanontwikkeling en cursussen. Arbo-jaarplan en gezonde werkomgeving (ergonomisch, klimaat, werksfeer).	Ziekteverzuimpercentage, wisselingen in personeel.
Informatiebeveiliging/ datalekken.	Adviesbureau Audittrail begeleidt SJHT met de implementatie en updates. Werknemers geïnstrueerd en voorgelicht over privacy en datalekken. Juiste certificering van softwareleveranciers, sluiten van bewerkersovereenkomst met partijen.	Controle of naar vastgesteld beleid en reglementen wordt gehandeld. Contracten met verwerkers en gecertificeerde bedrijven. Bruikleenovereenkomst voor apparatuur.
Personeel handelt niet volgens integriteitscode	Integriteitscode is verspreid onder werknemers. Werkwijze en procedures zijn bekend bij personeel. Ondertekening van geheimhoudingsverklaringen. Integriteit is een vast agendapunt in het werkoverleg en functioneringsgesprekken.	Agendapunt in werkoverleg en functioneringsgesprekken. Meldingen via klokkenluidersregeling bijhouden. Geheimhoudingsverklaring per werknemer.
Fraude	Frauderisicobeleid met periodiek een frauderisicoanalyse. Processen, autorisaties, scheiding van verantwoordelijkheden, taken en uitvoering zijn ingeregeld.	Frauderisicoanalyse periodiek uitvoeren en in PDCA-cyclus opgenomen.

2. De volkshuisvestelijke prestaties

2.1. Visie

2.1.1. Visie op de markt

Enschede

In Enschede bieden verschillende marktpartijen woonruimte aan voor jongeren en studenten. Dit zijn particuliere huisvesters, woningcorporaties, studenten-/jongerenhuisvesters en commerciële partijen. De markt wordt als redelijk ontspannen ervaren, maar door de internationalisering van de studerende doelgroep zijn er wel wat actuele thema's waarvoor men gezamenlijk een oplossing zoekt. In de werkgroep studentenhuysvesting worden dan ook thema's voor de internationale doelgroep als het hospiteren voor een kamer, eenzaamheid onder studenten, korte verblijftijden en specifieke woonwensen verder onderzocht.

Uit de lokale monitor van Kences 2019 blijkt dat er een overschot is van 290 kamers, een tekort van 820 studio's en een tekort van 250 meerkamerwoningen. Deze cijfers zijn een resultaat van de inventarisatie van woonwensen onder verhuiscandidate studenten die binnen een half jaar willen verhuizen.

Gezien het tekort dat ervaren wordt door de doelgroep en het doel om een betaalbare en kwalitatief goede woningvoorraad beschikbaar te hebben en te houden, is toevoeging van zelfstandige wooneenheden gewenst. De gemeente Enschede onderschrijft dit.

De Universiteit Twente onderzoekt samen met de gemeente Enschede, Vechtdal Wonen en de andere woningcorporaties de mogelijkheid om op de campus en op het naastgelegen Kennispark wooneenheden toe te voegen. SJHT onderzoekt daarnaast samen met de gemeente Enschede de mogelijkheden van toevoeging in het centrum van de stad.

Hengelo

De sociale woningvoorraad in Hengelo is in evenwicht. De gemeente Hengelo geeft in haar woonvisie aan dat de sociale woningvoorraad, en dan specifiek de goedkope voorraad, de komende 10 jaar niet mag afnemen.

2.1.2. Visie op de doelgroep

Studentenpopulatie

In Enschede volgen in het schooljaar 2018-2019 26.500 studenten een voltijdstudie. Het aantal studenten aan de Hogeschool Saxion is niet toegenomen en is net als vorig jaar 15.900. Het aantal studenten op de Universiteit Twente is met 800 toegenomen tot 10.600.

Tabel 2.1.-1 Aantal studenten in Enschede

Hbo-wo	Schooljaar 2018-2019	Schooljaar 2017-2018	Schooljaar 2016-2017
Voltijdstudenten	26.500	25.700	24.900
Uitwonende studenten*	14.700	13.600	13.700
Uitwonend in Enschede*	11.300 (4.100 HBO, 7.200 UT)	10.300	9.500

In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten in Enschede met gemiddeld 400 per jaar toe. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 230 per jaar. Voor de komende jaren wordt uitgegaan van een minder sterke groei. De verwachting is dat het gehele hoger onderwijs groeit tot en met collegejaar 2023-2024. Daarna zal het aantal studenten dalen als gevolg van demografische krimp.

Internationale studenten

In Enschede neemt het aantal internationale studenten toe.

Tabel 2.1.-2 Aantal internationale studenten

	Schooljaar 2018-2019	Schooljaar 2017-2018	Schooljaar 2016-2017
Studiepuntmobiele studenten	600	600	520
Internationale diplomastudenten	4510	4.060	3.760

De Kencesmonitor 2019 prognosticeert een groei van 79 procent studiepuntmobiele studenten en krimp van 6 procent internationale diplomastudenten in de komende acht jaar in Enschede. De verwachte sterke stijging bij de studiepuntmobiele studenten in de komende jaren wordt voor een groot deel veroorzaakt door de jaarlijkse stijging van de Erasmus+-programmamiddelen.

Ontwikkeling niet studerende doelgroep

SJHT huisvest ook niet studerende jongeren. Om de ontwikkeling van die doelgroep te monitoren gebruiken wij rapportages als het EIB-rapport en de Primos-prognose.

In de Primos-prognose van 2019 prognosticeert men voor de regio Oost-Nederland tussen 2018 en 2050 een afname van 160.000 naar 130.000 jongeren (15 tot 29 jaar). In tegenstelling tot de afname van de bevolking, is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2029 nog in alle provincies zal blijven toenemen.

Individualisering, immigratie en een hogere levensverwachting liggen hieraan ten grondslag.

Het EIB-rapport van 2017 is in 2019 herijkt. Ook in dit onderzoek gaat men uit van een afname van het aantal jongeren: enerzijds door demografische ontwikkelingen, anderzijds door het langer thuis blijven wonen.

Immigratie zorgt echter voor een minder sterke afname van jongerenhuishoudens omdat veel van de huishoudens die immigreren jonger zijn dan 35 jaar. De relatief jonge leeftijd en lage inkomenspositie van immigranten maken dat deze groep in beginsel is aangewezen op de sociale woningvoorraad.

2.1.3. Visie op het eigen woningbestand

Kwaliteit

Door het uitvoeren van cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. Ook de technische controle bij elke mutatie draagt bij aan de kwaliteit van het woningbestand.

Beschikbaarheid

De kwalitatieve vraag naar zelfstandige woonruimte vullen wij in door het beperkt toevoegen van nieuwbouw. In 2019 is de bouw van 21 appartementen in Enschede gestart. De oplevering is in maart 2020.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk item voor onze doelgroep. Wij houden het woningbestand bereikbaar door:

- de kale huur van minimaal 90% van onze woningvoorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te houden;
- het huurprijsbeleid jaarlijks weloverwogen te bepalen en voor te leggen aan de projectbeheerders-commissie.

Duurzaamheid

In 2019 is de duurzame koers geformuleerd (zie paragraaf 2.2.1.).

2.1.4. Visie op de organisatie

Onze expertise ligt bij kamergewijs verhuren en het verhuren van kleine zelfstandige wooneenheden, met een optimale bediening van de doelgroep. In het ondersteunen van efficiënte werkwijzen, een juiste dienstverlening en het contact met de huurder, ziet SJHT digitalisering als een belangrijk middel. Daarnaast heeft elke afdeling binnen SJHT haar eigen expertise en specifieke processen. In overleg met de medewerkers wordt verdere digitalisering en specifieke scholing afgestemd.

In 2019 zijn we overgegaan op Office 365. Door Office 365 is onze data veilig opgeslagen in de cloud, bevorderen we effectief werken door het centraal delen en verwerken van documenten en kunnen we buiten kantoor op een veilige manier onze werkplek benaderen. Ook is in samenwerking met een consultant van Itrix de cartotheek in het backofficesysteem Viewpoint geoptimaliseerd.

Omdat het thema duurzaamheid hoog op de agenda staat, hebben alle medewerkers, raadsleden en projectbeheerders een masterclass duurzaamheid gevolgd. Daarnaast hebben medewerkers cursussen gevolgd rond actuele thema's zoals de veranderingen in warmtewet, tijdelijke verhuur en scenarioplanning.

2.2. Doelstellingen 2019

In de koersnotitie 2017-2021 beschrijft SJHT de strategie, vertaald in beleid en doelstellingen (zie daarvoor Deel I-Beleidsplan 2017-2021). Elk jaar willen wij een aantal doelen behalen. In tabel 2.2-1 staan de gestelde doelen voor 2019 en het behaalde resultaat.

Tabel 2.2-1 Doelstellingen 2019

Doelstellingen	Behaald ja/nee
Digitale dienstverlening door nieuwe website en klantportaal	In 2018 behaald
Doorontwikkeling Roomspot	Lopend
Onderzoek woonwensen en ervaringen internationale studenten	Ja
Start duurzaamheidsbeleid en plan van aanpak CO ₂ -neutraal in 2050	Ja
Beperkte kwalitatieve toevoeging van appartementen	Ja, oplevering in april 2020
Kwalitatieve opgave in huidige woningbestand (uitwerking: zie paragraaf 2.5)	Ja
Scenario-analyse complex Molenstraat	Ja
Beoordeling onderhoud minimaal 7,5 in Aedes benchmark	Ja
Woontevredenheidsonderzoek (WTO) 2019 (meting naar dienstverlening en veiligheidsgevoel)	Ja
>75 procent geeft in WTO 2019 aan zich veilig te voelen	Ja
Voldoen aan interne en externe kaders	Ja
Positieve integrale toezichtbeoordeling door Aw	Ja
Minimale leegstand (\leq 1 procent) en huurachterstand (\leq 0,7 procent)	Ja
Digitaliseren van interne werkprocessen	Ja
Verdiepingsslag AVG	Ja
Samenwerking voor het maken van prestatieafspraken	Ja
SJHT sterk positioneren bij huurders en woningzoekenden met de nieuwe huisstijl, website en klantportaal	Ja
Projectbeheerderscommissie begeleiden in de rol van huurdersvertegenwoordiging	Ja

In de onderstaande paragraaf lichten wij een aantal doelstellingen toe.

2.2.1. Toelichting doelstellingen

Doorontwikkeling Roomspot

Roomspot is als woonruimtebemiddelingssysteem een groot succes. Eind 2019 staan er ruim 6.000 jongeren ingeschreven die op korte of lange termijn op zoek zijn naar woonruimte. In 2019 zijn 1.408 vrijgekomen woningen gepubliceerd en verhuurd.

Roomspot moet zich ontwikkelen tot een breed informatieplatform waar nationale en internationale jongeren naast divers woningaanbod ook informatie vinden over bijvoorbeeld huurrecht, huurtoeslag aanvragen, hospiteren, inschrijven bij de gemeente enz. Om te komen tot deze gewenste doorontwikkeling is in het najaar van 2019 een coördinator aangetrokken voor 16 uur per week.

Onderzoek woonwensen en ervaringen internationale studenten

In januari 2019 heeft de werkgroep studentenhuysvesting gesproken met internationale studenten die deelnemen in de Thinktank van de gemeente Enschede. De Thinktank heeft als doel (internationale) studenten te betrekken bij het studentenbeleid van de gemeente Enschede. In de interviews met deze studenten hebben wij gevraagd naar hun ervaringen met het vinden van woonruimte. De internationale studenten geven aan dat zij het eerste jaar kunnen rekenen op gegarandeerde huisvesting. Dat wordt als prettig ervaren. Coöptatie in de Nederlandse studentenhuizen vinden de internationale studenten lastig. Met name het niet spreken van de Nederlandse taal is een reden om niet gekozen te worden. Maar voor gedwongen integratie voelen de internationale studenten ook niet. Een aantal van hen gaf aan dat een online cursus Nederlands een optie zou kunnen zijn om de integratie te bevorderen. Kamers zijn goed voor het community-gevoel, maar in een volgende stap kiezen velen voor een studio of appartement. Roomspot is bekend als plek om een woning te vinden, maar mist nog verder benodigde informatie als huurtoeslag, coöptatie, belastingen, huurrecht.

Start duurzaamheidsbeleid en plan van aanpak CO₂-neutraal in 2050

In 2019 is er een masterclass Duurzaamheid georganiseerd voor alle medewerkers, raadsleden en projectbeheerders. Deze sessie is gebruikt als start voor het formuleren van onze duurzame koers. In deze koers beschrijven wij onze ambities, visie en strategie om te komen tot het uiteindelijke doel: een CO₂-neutraal woningbestand.

De beleidsuitgangspunten daarbij zijn:

- Wij koersen niet op label, maar op CO₂-reductie.
- De woonlasten worden niet hoger voor de zittende huurder.
- Wij hanteren een praktische insteek en maken zo veel mogelijk gebruik van de natuurlijke momenten.
- Wij faseren en maken tussenstappen zodat wij desinvesteringen voorkomen en kunnen meeliften met nieuwe ontwikkelingen.
- Wij werken samen met huurders, gemeente, partners en stakeholders.

In de duurzame koers zijn concrete acties geformuleerd, waarmee we direct zijn begonnen en die verdere uitwerking krijgen in 2020 (en de jaren daarna):

- We zetten een monitorsysteem op en maken per complex de CO₂-uitstoot inzichtelijk.
- We werken per complextype een strategie voor verduurzaming uit, waarbij wij de kosten (voor zover bekend) inzichtelijk maken en de reductie op CO₂ prognosticeren. Wij starten bij het complex aan de Mina Krusemanstraat.
- Samen met de projectbeheerderscommissie en andere huurders ontwikkelen wij een plan om te komen tot duurzaam gedrag bij bewoners.
- Wij wijzen een kartrekker aan op de werkvloer, die op een praktische wijze zorgt dat duurzaam werken op kantoor automatisch ontstaat.
- Wij monitoren en toetsen doorlopend onze resultaten. Wij wijzigen of stellen plannen bij indien nodig.

Wij blijven, naast bovenstaande acties, op de geplande momenten installaties vervangen door de meest CO₂-besparende optie en plaatsen zonnepanelen waar het kan.

Scenario analyse complex Molenstraat

SJHT onderzoekt samen met de gemeente Enschede mogelijke scenario's voor de invulling van de spoorzone, onderdeel van het zogenaamde Centrumkwadraat. Voor het Centrumkwadraat heeft de gemeente Enschede een ambitiedocument ontwikkeld. Per locatie wordt gezocht naar kansen en mogelijke samenwerkingen. Aan de Molenstraat bezitten wij een complex van 84 eenheden (onzelfstandig en zelfstandig), dat verhuurd wordt aan de doelgroep 18- tot 30-jarigen. De gemeente Enschede heeft de planologische schetsen voor dit gebied aan SJHT en de Raad van Commissarissen gepresenteerd. Omdat het plan niet dichtgetimmerd is, stelt het ons in staat om te brainstormen over mogelijke invulling. Wij hebben een quickscan van het complex aan de Molenstraat laten maken, waarbij mogelijke scenario's zijn geschetst. Vervolgens hebben we onze wensportefeuille voor het gebied geformuleerd, waarbij rekening is gehouden met de woonvisie van de gemeente Enschede, de ontwikkeling en woonwensen van onze doelgroep en het bieden van duurzame kwaliteit. In 2020 zijn meerdere gesprekken met elkaar gepland om tot uitwerking van de scenario's te komen.

Benchmark 2019

Onze huurders beoordelen het resultaat van het onderhoud dat wij in 2019 hebben gepleegd met een 7,8. Onze doelstelling van minstens een 7,5 is daarmee behaald.

In 2019 scoren we wat betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder en de reparatieverzoeken net enkele tienden minder dan in 2018, terwijl de beoordeling van de vertrokken huurder, het onderhoud en de kwaliteit van de woning enkele tienden beter is dan in 2018.

Door de rekenmethodiek volgens het nader voorschrift is het gemiddeld energielabel van het woningbestand gedaald. In 2019 is ook sprake van een daling. Dit komt, omdat dit jaar alleen de zelfstandige wooneenheden aan de Aedes benchmark zijn doorgegeven. Eerdere jaren werd ons gehele woningbestand doorgegeven.

De berekeningsmethode voor energielabels wordt weer vervangen, per 1 januari 2021 geldt de NTA8800. De energie-index (EI) wordt vervangen door de 'Netto warmtevraag voor ruimteverwarming per jaar [kWh Th/m²]'. Door de nieuwe wijze van berekening dalen wooneenheden met minder dan 40 m² gebruikersoppervlak hoogstwaarschijnlijk 1 tot 2 stappen in de labelbeoordeling. Dat betekent dus voor het gehele woningbestand van SJHT een lager label, ondanks onze inspanningen op het gebied van verduurzaming.

In onderstaande tabel wordt de gemiddelde score van de Aedes Benchmark per resultaatgebied inzichtelijk.

Tabel 2.2.-2 Aedes benchmark 2019

Resultaten Aedes benchmark	2019	2018	2017
Prestatieveld Huurdersoordeel	B	A	C
Prestatieveld Bedrijfslasten	B	B	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	B	A
Prestatieveld Duurzaamheid	C	B	A
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A	A

Woontevredenheidsonderzoek (WTO) 2019

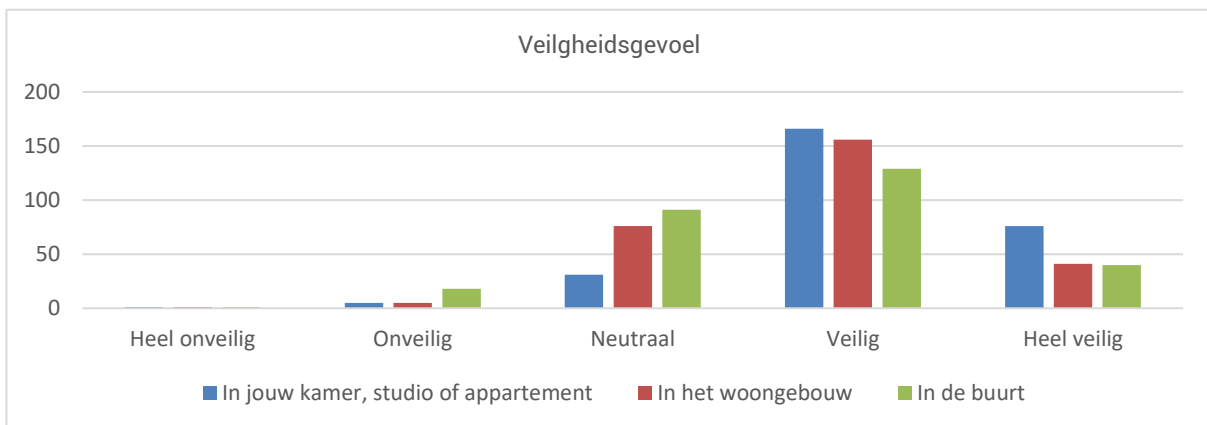
Eén keer in de 3 jaar vragen wij onze huurders naar hun mening over onze dienstverlening en hun veiligheidsgevoel. In het eerste kwartaal van 2019 is het woontevredenheidsonderzoek uitgezet onder onze huurders. Er zijn 1012 huurders benaderd, waarvan 279 huurders de enquête tot het einde hebben afgerond. Dit is 28% van het totaal aantal benaderde huurders.



Veruit het merendeel van de huurders beoordeelt de informatievoorziening, het gebruiksgemak, het uiterlijk en de overzichtelijkheid van de nieuwe website en huisstijl voldoende tot goed. Wel ligt er nog een taak voor SJHT om meer huurders te verwijzen naar de website om huurderszaken via het nieuwe klantportaal te regelen. Deze actie is opgenomen in het communicatieplan 2020.

Belangrijk vonden wij het oordeel van de huurders over de kwaliteit van het woningbestand en de dienstverlening. Zie hiernaast de resultaten. SJHT heeft daarmee de doelstelling van een 7,5 voor de algehele dienstverlening gehaald.

Wij hebben in deze enquête specifiek gevraagd naar het gevoel van veiligheid in en om de complexen. Het merendeel (78 procent) van de huurders geeft aan zich veilig te voelen in hun eigen wooneenheid en in het woongebouw. Onze doelstelling is daarmee behaald. Dat betekent niet dat wij rond het thema veiligheid niets meer doen. Technische acties die nodig zijn om het veiligheidsgevoel nog meer te verbeteren worden opgepakt en het thema veiligheid wordt in 2020 meegenomen in een aantal communicatie-uitingen.



SJHT sterk positioneren bij huurders en woningzoekenden met de nieuwe huisstijl, website en klantportaal

In 2019 is gestart met de uitvoering van het driejarig communicatieplan voor de merkpositionering van de nieuwe huisstijl van SJHT. In 2019 hebben we meer dan andere jaren acties en communicatiemiddelen ingezet om ruchtbaarheid aan ons nieuwe uiterlijk te geven:

- advertenties geplaatst in de Studenten Informatiegids, op de studentenplattegrond, tijdens de introductiedagen van Saxion Hogeschool en Universiteit Twente,
- freecards verspreid in 6 horecagelegenheden,
- een contentkalender opgesteld voor de berichten op Facebook,
- 2 digitale nieuwsbrieven verzonden aan onze huurders,
- een infographic ontworpen om jaarlijks onze prestaties in één overzicht transparant te communiceren naar huurders en stakeholders,

- een artikel in de Corporatiegids over het 50-jarig bestaan, de vernieuwing van de website en huisstijl en de ingebruikname van het klantportaal,
- een artikel in het online magazine van de Geas over de plaatsing van hybride warmtepompen bij meerdere studentenhuizen van SJHT.

2.3. Relatie met stakeholders

2.3.1. Projectbeheerderscommissie

In 2019 is op regelmatige basis overlegd met de projectbeheerderscommissie, volgens een thematische jaarplanning. Een belangrijk onderwerp was het nieuw werven en herbenoemen van huurderscommissarissen voor de Raad van Commissarissen. Daarin nemen twee huurderscommissarissen zitting. Eén van hen nam in 2019 afscheid en de andere was beschikbaar voor herbenoeming. De projectbeheerders hebben een selectiecommissie samengesteld die de wervingsprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris heeft opgezet en uitgevoerd. De Raad van Commissarissen heeft de profielschets voor de nieuwe commissaris opgesteld. Deze is aangevuld met specifieke eisen vanuit de projectbeheerderscommissie. Vervolgens is de vacature verspreid onder onze huurders via post, e-mail, Facebook en de website. Drie kandidaten solliciteerden en zijn uitgenodigd voor een gesprek met de selectiecommissie. Na de gesprekken is een bindende voordracht van één kandidaat gedaan aan de Raad van Commissarissen. Deze is na de fit- en proper-test aangesteld als nieuw lid van de Raad van Commissarissen. De projectbeheerderscommissie wil de andere huurderscommissaris voor één jaar herbenoemen, omdat de huurderscommissaris verhuist uit het woningbestand van SJHT naar een ander deel van Nederland. Na een verkorte procedure bij de Aw is deze huurderscommissaris begin 2020 herbenoemd.

Andere onderwerpen op de agenda van de projectbeheerderscommissie waren de prestatieafspraken, het huurprijsbeleid, duurzaamheid en het woontevredenheidsonderzoek.

- Het proces rond prestatieafspraken is tijdens een regulier overleg uitgelegd. Daarnaast zijn het bod en de prestatieafspraken in mei en oktober besproken. De nieuwe voorzitter heeft in december de prestatieafspraken voor 2020 medeondertekend.
- In maart is het voorstel voor het huurprijsbeleid voorgelegd aan de projectbeheerderscommissie. De commissie heeft van het recht gebruik gemaakt een schriftelijk advies te geven. Het advies had vooral betrekking op de leesbaarheid van het document. Alle suggesties en tips zijn in het huurprijsbeleid overgenomen. Het huurprijsbeleid is daarop vastgesteld door de directeur bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
- Een aantal projectbeheerders hebben deelgenomen aan de masterclass duurzaamheid. De duurzame koers die SJHT heeft geformuleerd is met de projectbeheerderscommissie besproken. SJHT is een werkgroep duurzaam huurdersgedrag gestart, waarin vier projectbeheerders zitting nemen. Deze werkgroep ontwikkelt initiatieven voor de bevordering van duurzaam huurdersgedrag.
- De resultaten uit het woontevredenheidsonderzoek over het projectbeheerderschap en het thema veiligheid zijn besproken met de projectbeheerders.
- Last but not least hebben we afscheid moeten nemen van de voorzitter, die zich meerdere jaren voor SJHT en de projectbeheerders heeft ingezet. De projectbeheerderscommissie heeft vervolgens een nieuwe voorzitter gekozen.

2.3.2. Lokale stakeholders

Voor SJHT zijn de collega-corporaties en de onderwijsinstanties belangrijke stakeholders. Binnen het platform Enschedese woningcorporaties (PEW) en de vereniging WoOn wordt regelmatig overlegd over sociale huisvesting in Enschede en Twente. In de werkgroep studentenhuishuisvesting overlegt SJHT regelmatig met de Saxion Hogeschool, Universiteit Twente en gemeente Enschede over vraag, aanbod en beleid betreffende de huisvesting van studenten en de ontwikkeling van deze doelgroep. In de loop van 2019 sloot ook de kunstacademie AKI Artez bij dit overleg aan.

Niet op de laatste plaats behoren de gemeente Hengelo en Enschede tot stakeholders van SJHT. Met de gemeente Enschede is structureel (tripartiet) overleg over de prestatieafspraken. Met beide gemeentes spreken we regelmatig over de ontwikkeling van het gewenste woningbestand en de ontwikkeling van onze doelgroep.

2.3.3. Landelijke stakeholders

SJHT is lid van Aedes (branchevereniging). Daarnaast is SJHT lid van Kences (Landelijk Kenniscentrum studentenhuishuisvesting). In dit landelijk samenwerkingsverband wordt op bestuurlijk en beleidsmatig niveau kennis gedeeld en ingezet om tot de juiste strategieën voor studentenhuishuisvesting te komen.

2.3.4. Prestatieafspraken 2019

De prestatieafspraken 2019 zijn tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties De Veste, Ons Huis, Domijn en De Woonplaats, de huurdersorganisaties en de gemeente Enschede (kerngroep prestatieafspraken). In gezamenlijkheid is besloten om onderscheid te maken tussen langetermijnafspraken (samenwerkingsafspraken) en jaarlijkse acties (prestatieafspraken). De langetermijnafspraken blijven gelden, tenzij vanuit themabijeenkomsten, bestuurlijke afweging, veranderende wetgeving of beleid aanpassing nodig blijkt. De acties worden in een beeldvormende bijeenkomst jaarlijks bepaald en geëvalueerd, waarbij we de uitkomsten daarvan als het bod beschouwen.

De acties in 2019 waren:

- De gemeente stelt in samenwerking met o.a. de corporaties en huurdersorganisaties een herijkte woonvisie op.
SJHT is net als de andere woningcorporaties meerdere keren geconsulteerd door de gemeente Enschede tijdens de formulering van de nieuwe woonvisie. Dit heeft geleid tot een breed gedragen document.
- We werken naar een gezamenlijke monitor.
De woningcorporaties verzamelen op verschillende manieren gegevens. Door deze te bundelen ontstaat een breed inzicht in de bestaande woningvoorraad en toekomstige plannen van de woningcorporaties. In 2019 is gestart met een inventarisatie van de informatiebehoefte en een eerste ontwerp van een gezamenlijke monitor.
- We verzamelen data en zetten deze om in kaarten.
Dit gebeurt in het samenwerkingsverband Strategische Investeringsafweging (SIA). Een doel van SIA is het aanwijzen van toekomstige gebieden met de beste kansen voor gezamenlijk aanpak van vraagstukken. Alle corporaties en gemeente leveren essentiële data aan, waardoor urgentie en potentie van gebieden in beeld wordt gebracht.
- We benoemen gebieden waar krachtenbundeling maatschappelijk rendement oplevert.
Vanuit de kaartenanalyse in de SIA worden gebieden benoemd die in aanmerking komen voor de dynamische investeringsagenda (DIA). De DIA heeft als doel investeringsbudgetten te bundelen van betrokken partijen voor stedelijke vernieuwing voor middellang termijn (5-10 jaar). De wijk Twekkelerveld is de eerste wijk en dient als pilot-DIA.
- SJHT onderzoekt in samenwerking met de werkgroep studentenhuisvesting de wensen en ervaringen van de huidige internationale student.
Dit is in 2019 gedaan in samenwerking met de Thinktank. Zie voor verdere toelichting paragraaf 2.2.1.
- De gemeente start het traject 'Vroeg eropaf'. Corporaties beslissen of zij hieraan deelnemen.
SJHT heeft in 2019 besloten partner te willen zijn van het convenant Vroeg eropaf. Dit convenant heeft als doel huurders te beschermen tegen hoogoplopende schulden door vroegsignalering.
- De gemeente stelt in afstemming met de corporaties een discussienota Warmtetransitie op, die vervolgens leidt tot een warmtetransitievisie.
In 2019 hebben de gemeente en woningcorporaties meerder keren gesproken over de warmtetransitie. De gemeente heeft in het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) vervolgens een presentatie gegeven aan de bestuurders van de woningcorporaties, waarin zij het proces om te komen tot de transitievisie warmte presenteerde.
- Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente zetten gezamenlijk in op bewustwording van huurders rond energierekening en duurzaam energieverbruik.
SJHT is met haar projectbeheerderscommissie een werkgroep duurzaam huurdersgedrag gestart, die ten doel heeft bewustwording bij huurders te bevorderen.

2.4. Huisvesting van de doelgroep

2.4.1. Woningvoorraad

Aantal wooneenheden

Per 31 december 2019 bestaat de woningvoorraad in eigendom, net als de voorgaande 2 jaar, uit 870 eenheden en zijn er 166 eenheden in beheer. Daarnaast verhuurt SJHT 1 opslagruimte, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

In tabel 2.4.-1 is een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per 31 december 2019. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 97% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 3% heeft een huurprijs tussen € 424,44 en € 607,46 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.4.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2019

	Huurklasse		Totaal
	≤ € 424,44	>€ 424,44 ≤ € 607,46	
Eigendom			
- Kamer	485		485
- Studio	212		212
- Appartement	148	25	173
In beheer			
- Kamer	92		92
- Studio	8		8
- Appartement	64	2	66
Totaal	1.009	27	1.036

Classificatie DEAB/niet-DAEB

De gehele eigen woningvoorraad is DAEB-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de parkeerkelder aan de Deurningerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede zijn niet-Daeb-bezit. SJHT valt onder het verlichte regime en is daarom vrijgesteld van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. In de administratie is de scheiding Daeb/niet-Daeb inzichtelijk gemaakt. Het aandeel van het niet-Daeb-bezit in 2019 bedraagt 0,34% van de jaaromzet. In 2019 is niet geïnvesteerd in het niet-Daeb-bezit.

2.4.2. Huurprijsbeleid 2019

SJHT heeft als doel de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor de hele doelgroep. Daarnaast moeten er voldoende inkomsten gegenereerd worden om financiële continuïteit te garanderen. Elk jaar wordt het huurprijsbeleid weloverwogen en op complexniveau bepaald. De gemiddelde totale huurverhoging voor 2019 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen, garageboxen en opslag) is 2,0 procent. In 2019 is het percentage huurverhoging per complex afhankelijk van de verhouding tussen de huidige kale huur en de maximaal redelijke huur. In tabel 2.4-2 wordt het huurprijsbeleid samengevat weergegeven.

Tabel 2.4.-2 Samenvatting huurprijsbeleid 2019

	Huurverhoging
Onzelfstandig	
Kale huur ≤ 65% van MRH	2,4%
Kale huur >65-80% van MRH	1,6%
Kale huur > 80% van MRH	1,0%
Zelfstandig	
Kale huur ≤ 65% van MRH	2,4%
Kale huur > 65 % van MRH	1,6%
Nog te harmoniseren adressen	4,1%

2.4.3. Woonruimteverdeling

Beschikbare woonruimte publiceren en bemiddelen wij via Roomspot, het online woonruimteverdeelsysteem dat tot stand is gekomen in samenwerking met gemeente Enschede, Universiteit Twente, Saxion, De Veste en SJHT. Woningzoekenden kunnen zich op Roomspot gratis inschrijven. Kamers worden toegewezen op basis van coöptatie en voor studio's en appartementen is inschrijfduur leidend.

2.4.4. Woningzoekenden

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per maand weer. Eind 2019 is er sprake van 6.141 inschrijvingen, waarvan

- 87% student is;
- 91% een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens;
- 94% een huishouden betreft van 1 persoon.

Tabel 2.4.-3 Roomspot inschrijvingen 2018-2019

	2019	2018
Aantal	6.141	5.127

2.4.5. Huuropzeggingen

In onderstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven.

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	299	287	319	311	331
Studio	64	75	86	103	76
Appartement	59	73	50	57	51
Totaal	422	435	455	471	458

Daarnaast zijn er 8 parkeerplaatsen/garageboxen opgezegd in 2019.

Verhuizingen binnen het woningbestand

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van SJHT te verhuizen. In 2019 maakten 37 huurders hiervan gebruik. Dit aantal was 40 in 2018 en 43 in 2017.

Huisbewaring

Huisbewaring is bedoeld voor huurders die voor een periode van maximaal 1 jaar de woonruimte willen verlaten en weer willen terugkeren. In 2019 maakten 36 huurders hiervan gebruik. In 2018 was dit aantal 46 en in 2017 was het 40.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt weergegeven in tabel 2.4.-5 en is gebaseerd op het aantal opzeggingen. De totale mutatiegraad valt met het afgenomen aantal mutaties in 2019 iets lager uit dan in 2018.

Tabel 2.4.-5 Mutatiegraad 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	52%	50%	55%	53%	57%
Studio	29%	34%	32%	38%	28%
Appartement	25%	31%	27%	30%	27%
Totaal	41%	43%	44%	45%	44%

2.4.6. Toewijzingen

Passend toewijzen en staatssteun regelgeving

In het kader van passend toewijzen mag aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning toegewezen worden met een huur onder de aftoppingsgrens van € 607,46. Daarnaast moet minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 720,42 toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035 (80/10/10-regeling).

In 2019 waren er 404 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-6. Op basis van de in 2019 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 38.035.

Tabel 2.4.-6 Toewijzingen 2019

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 424,44	>€ 424,44 ≤ € 607,46
Eenpersoonshuishouden			
< AOW leeftijd	≤ €22.700	394	4
	> €22.700	4	
Meerpersoonshuishouden			
< AOW leeftijd	≤ €30.825		1
	> €30.825	1	

Maatwerk

Het traject Uitstroom Beschermd Wonen is een samenwerking van de gemeenten in Twente, vereniging WoOn en Cimot Enschede en Almelo en begeleidt mensen naar zelfstandig wonen in de wijk, maar wel met een vangnet. Via dit traject kan de huurder met begeleiding zelfstandig wonen.

Vanuit de gemeente Enschede is er overleg met de woningcorporaties over vergunninghouders die in de gemeente gehuisvest worden. Elke woningcorporatie stelt huisvesting beschikbaar.

De Sociaal Maatschappelijk Dienst Enschede heeft samen met de woningcorporaties een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijk aanpak wordt WoonSTAP genoemd. Vaak gaat het om mensen die via het reguliere systeem niet meer kunnen huren door bijvoorbeeld opgebouwde huurschulden of sociale problematiek.

In onderstaande tabel laat SJHT zien hoeveel huurders er via deze drie trajecten nieuw gehuisvest zijn binnen het woningbestand.

Tabel 2.4.-7 Maatwerk toewijzingen 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Vergunninghouders	4	6	3	10	4
Uitstroom BW	5	1	-	-	-
WoonSTAP	2	1	-	-	-

2.4.7. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.4.-8 is de leegstand weergegeven in percentages. De totale leegstand valt met 0,28% ruim binnen de norm van 1%.

Tabel 2.4.-8 Leegstand 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	0,42%	0,36%	0,66%	0,53%	0,55%
Studio	0,11%	0,11%	0,16%	0,29%	0,15%
Appartement	0,03%	0,02%	0,08%	0,10%	0,09%
Totaal	0,28%	0,23%	0,43%	0,39%	0,36%

Overige leegstand

Leegstand van parkeerplaatsen, garageboxen en opslagruimte is in bovenstaande cijfers niet meegerekend. De doelgroep bezit weinig auto's, daarom is de leegstand hoog. In onderstaande tabel staat het percentage leegstand weergegeven.

Tabel 2.4.-9 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Garage, opslag en parkeren	54,37%	54,43%	61,43%	60,22%	62,30%

2.4.8. Huurachterstanden, huurincasso en ontruimingen

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2019 bedroeg € 106.777. Het betreffen 107 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,59%. De stijging wordt enerzijds veroorzaakt doordat de deurwaarder dit jaar voor het eerst tussentijds heeft afgerekend (per saldo ongeveer € 14.000). Ook is het in 2019 het vaker voorgekomen dat huurders de wooneenheden niet opleverden conform de eisen van de SJHT. De kosten voor het weer verhuurbaar maken van deze wooneenheden worden dan doorbelast aan de huurders.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal huurders	107	111	122	115	127
Huurachterstand	€ 106.777	€ 86.171	€ 91.783	€ 91.980	€ 102.706
% van jaarhuur	2,59%	2,14%	2,27%	2,29%	2,57%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal huurders	47	45	48	43	62
Huurachterstand	€ 24.732	€ 21.971	€ 21.834	€ 20.301	€ 23.397
% van jaarhuur	0,60%	0,55%	0,54%	0,51%	0,59%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,6% onder de gestelde norm van 0,7%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruimingen

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruimingen 2015-2019 per 31 december

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal betalingsregelingen	15	17	26	10	19
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 4.230	€ 7.666	€ 13.240	€ 6.057	€ 10.366
Aantal deurwaarderszaken	51	43	49	45	53
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 83.997	€ 64.288	€ 66.641	€ 71.051	€ 74.996
Gemiddeld openstaand saldo	€ 1.647	€ 1.495	€ 1.360	€ 1.579	€ 1.415
Ontruimingsaanzeggingen	9	3	6	11	6
Daadwerkelijke ontruimingen	3	1	2	2	1

Uit de tabel blijkt dat het aantal betalingsregelingen met 2 is afgenomen. Het gemiddelde bedrag van de betalingsregelingen is aanmerkelijk lager dan in 2018. SJHT treft betalingsregelingen om te voorkomen dat de achterstand uit handen moet worden gegeven aan de deurwaarder.

Per ultimo 2019 is het aantal deurwaarderszaken met 8 toegenomen ten opzichte van 2018. In 2019 zijn er 21 vorderingen meer uit handen gegeven dan in 2018. Hierdoor is het openstaand saldo bij de deurwaarder € 19.709 hoger. Het gemiddeld openstaand saldo per deurwaardersvordering is € 152 hoger dan in 2018. Hieruit blijkt dat de deurwaarder meer moeite heeft om de vorderingen te incasseren.

Maandelijks is er een achterstandsoverleg tussen de afdelingen Administratie en Verhuur- en bewonerszaken zodat eventuele (betalings)problemen in een vroeg stadium worden geconstateerd. Met de deurwaarder is eenmaal per kwartaal een overleg over de voortgang van de lopende dossiers.

Het aantal ontruimingsaanzeggingen is in 2019 met 6 gestegen ten opzichte van 2018. In 2019 zijn er 3 ontruimingen daadwerkelijk uitgevoerd. Dit zijn er 2 meer dan in 2018. Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. De ontruiming in 2019 kwamen voort uit het niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering. Van de 6 ontruimingsaanzeggingen die niet zijn uitgevoerd, is in 5 zaken de huurvordering op het laatste moment alsnog (deels) betaald en bij 1 zaak werden de sleutels voortijdig ingeleverd.

In 2019 zijn 23 vorderingen met een saldo van € 22.574 afgeboekt in verband met het oninbare karakter ervan. Deze oninbare vorderingen komen bij de deurwaarder in de schuldbewakingsmap. Als er in de toekomst

verhaalsmogelijkheden zijn, wordt alsnog geprobeerd de vordering te incasseren. In 2019 zijn er geen oninbare vorderingen alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2019 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 87%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's zodat we de huurinkomsten op tijd incasseren.

Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Automatische incasso	87%	83%	79%	73%	64%

2.5. Kwaliteit van de voorraad

2.5.1. Strategisch voorraadbeleid

In de koersnotitie 2017-2021 beschrijven wij doelen voor de kwaliteit van de woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Hieronder geven wij een toelichting op de diverse werkzaamheden die in 2019 zijn verricht om deze doelen te realiseren.

2.5.2. In stand houden van de voorraad

Door planmatig en dagelijks onderhoud behouden we de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2019 bedroegen de totale onderhoudskosten € 639.832, inclusief doorbelaste salariskosten. Er was € 699.916 begroot. In de onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen dagelijks en planmatig onderhoud.

De afwijking tussen de begrootte kosten en de werkelijk gemaakte kosten is grotendeels terug te vinden in de kosten van het planmatig onderhoud. Het verschil is te verklaren door:

- € 26.800 ontvangen STEP- en ISDE-subsidie voor duurzaamheidsingrepen,
- minder vervanging van keukens en douches bij mutatie.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

- aan cv-installaties, ventilatoren, geisers, liften, hydrofoorinstallaties, boilers, brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichtingsinstallaties en valbeveiliging;
- voortkomend uit een technische klacht of mutatie huurder;
- op het gebied van leefbaarheid van het gehuurd woningbestand.

In het verslagjaar 2019 is in totaal € 270.897 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 273.368 begroot.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 209.980: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand
- € 25.642: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, etc.
- € 21.549: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting
- € 4.724: Leefbaarheid huurpanden
- € 2.205: Jaarcontract valbeveiliging

Dit jaar werden er 1.012 klachten gemeld. Er werden 1.027 opdrachten verstrekt. De gemiddelde prijs per opdracht in 2019 is met € 10 gestegen.

Tabel 2.5.-1 Overzicht technische klachten 2015-2019

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal eenheden	1.036	1.036	1.039	1.042	1.042
Aantal klachtenmeldingen	1.012	903	992	1.097	1.136
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,98	0,87	0,95	1,05	1,09
Aantal opdrachtbonnen	1.027	898	966	1.008	1.031
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	152	142	140	136	142

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In een meerjaren onderhoudsbegroting worden de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 20 jaar gepland. Elk jaar wordt in het jaarplan vastgesteld welk planmatig onderhoud we het volgend jaar uitvoeren.

Werkzaamheden in het kader van verduurzaming

Werkzaamheden die gericht zijn op verduurzaming voeren wij zo veel mogelijk op natuurlijke momenten volgens de meerjarenplanning uit. Om toch nadrukkelijk te laten zien dat SJHT elk jaar werkzaamheden uitvoert in het kader van duurzaamheid, noemen wij hieronder de investeringen en werkzaamheden die in 2019 zijn uitgevoerd. De uitgaven hiervoor zijn verwerkt in de post cv-installaties, zie ook bij 'Uitgaven planmatig onderhoud'.

- Bij 7 studentenpanden is een cv-ketel met warmtepomp geïnstalleerd. Dit hybride systeem zorgt voor een behoorlijke reductie van het gasverbruik (CO₂-uitstoot). In het kader van labelverbetering is besloten om het natuurlijke vervangingsmoment bij de Blekerstraat, Emmastraat 25 en 258 met 1 tot 4 jaar naar voren te halen. Wij hebben hierbij gebruik kunnen maken van de ISDE-subsidie. Bij de Leydsweg 36 en 40 en Hoogstraat 14 en 16 was de cv in 2019 aan vervanging toe en werd ook het hybride systeem toegepast.
- In 6 appartementen aan de Billitonstraat zijn de cv-ketels vervangen door gecertificeerde cv-ketels met tapwatertechnologie. Een extra warmtewisselaar in de rookgasafvoer warmt bij warmwatergebruik het inkomende koude water eerst op, voordat het door de warmtewisselaar tot de ingestelde temperatuur wordt gebracht. Dit zorgt voor een hoog tapwaterrendement, zeer lage emissies en daardoor een lage milieubelasting. Door het plaatsen van deze cv-ketels maken de appartementen 2 stappen in het energielabel: van C naar A en heeft SJHT gebruik kunnen maken van de STEP-subsidie.

Uitgaven planmatig onderhoud

In 2019 is in totaal € 368.935 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er was € 426.548 begroot. Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat er minder keukens en badkamers zijn vervangen dan gepland stonden bij eventuele mutatie.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- € 52.431: Leefbaarheid
- € 48.600: Cv-installaties
- € 43.084: Daken
- € 40.559: Vloerbedekking
- € 34.539: Keukens
- € 33.770: Woningverbetering
- € 30.571: Beschermlagen buiten
- € 25.960: Beschermlagen trappenhuizen

In de uitgaven voor leefbaarheid zitten met name de kosten voor het opknappen van gemeenschappelijke ruimtes in de groepen aan de Dennenbosweg, de Rietmolenstraat en Walhofstraat 87. In deze complexen is ook de vloerbedekking van de algemene ruimtes vernieuwd. Bij de 2 studentenhuizen aan de Veldkampstraat 24 en 26 is de vloerbedekking van de hal en het trappenhuis ook vervangen.

In de uitgaven voor de daken zitten met name de kosten voor de vervanging van het dak van de studentenhuizen aan de Hoogstraat 14 en 16 en de vervanging van het dak van het complex aan de Haaksbergerstraat 131.

Bij mutatie worden keukens die aan vervanging toe zijn vernieuwd. Dit jaar is naast de vervanging van keukens in zelfstandige appartementen ook een aantal keukens in groepswohnungen vernieuwd.

Onder de post woningverbetering worden de kosten voor het vernieuwen van doucheruimtes meegenomen. Aan de Laaressingel en de Wilhelminastraat 54 zijn 5 douches vernieuwd.

Bij verschillende complexen zijn er aan de beschermlagen buiten werkzaamheden geweest. Het schilderwerk bij de panden aan de Mina Krusemanstraat, Volksparksingel en de Hoogstraat 22 en 24 is bijgewerkt. Het buitenschilderwerk van de panden aan de Walhofstraat 87 en de Blekerstraat 7 is geheel vernieuwd. De kunststofkozijnen van de panden aan de Bosuilstraat en Steenuilstraat zijn gereinigd.

De beschermlagen van de gemeenschappelijk gangen en trappenhuizen, inclusief de aanwezige voordeuren en meterkastdeuren van de complexen aan de Dennenbosweg en de Wilhelminastraat 7 zijn opnieuw geschilderd.

2.5.3. Sociaal beheer

Leefbaarheid

Binnen de Woningwet wordt de hoogte van leefbaarheidsuitgaven per VHE jaarlijks bepaald. De leefbaarheidswerkzaamheden die SJHT uitvoert zijn van een bepaald karakter. SJHT doet namelijk geen leefbaarheidsinvesteringen die wijk- of stadsbreed invloed hebben en ten goede zouden komen aan niet-huurders. In ieder geval beoordeelde de Aw na overleg en uitleg dat het niet nodig is om over deze uitgaven prestatieafspraken te maken. In Enschede zijn met de andere woningcorporaties gezamenlijke prestatieafspraken geformuleerd. Daarin is vastgelegd dat overschrijding van de norm akkoord is op basis van gemaakte afspraken. Als over onze leefbaarheidswerkzaamheden wel prestatieafspraken gemaakt moeten worden, dan nog is overschrijding bij SJHT niet van toepassing: we hebben in 2019 € 98,66 per eenheid besteed aan leefbaarheid.

Woonoverlast

In 2019 hebben we 82 overlastklachten geregistreerd, tegenover 81 in 2018. Een groot deel hiervan betrof gedrag van (mede)bewoners, namelijk geluidsoverlast (48%) en vervuiling in en om het complex (29%). Deels werd dit veroorzaakt door botsende leefstijlen. We vragen bewoners eerst met elkaar in gesprek te gaan. Heeft deze aanpak niet het gewenste effect, dan kan de klacht schriftelijk gemeld worden bij SJHT. Wij doen interventies in de vorm van gesprekken, bemiddeling en, indien nodig, het opleggen van een gedragsaanwijzing. Dit laatste is in 2019 niet nodig gebleken. Wij betrekken als het nodig is partners, zoals politie en hulpverlening, bij de afhandeling van klachten.

In het woontevredenheidsonderzoek zien wij ook terug dat huurders het meeste last hebben van geluidsoverlast en vervuiling. Huurders wonen relatief dicht op elkaar in compacte gebouwen. Men kan dan snel last van elkaar ondervinden. Met inzet van onze leefbaarheidsmedewerker en projectbeheerders proberen wij de overlast tot het minimum te beperken door zichtbaar te zijn in de gebouwen, snel actie te ondernemen bij klachten en te zorgen dat het in en om de gebouwen schoon en heel is.

2.6. Financiën

2.6.1. Waarborgen financiële continuïteit

Artikel 55a lid 1 van de Woningwet verplicht de toegelaten instelling een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De kaders voor een goede beheersing van de financiën heeft SJHT vastgelegd in het reglement Financieel Beleid en Beheer. In dit reglement is opgenomen binnen welke grenzen de aan het financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn en welk beleid de toegelaten instelling beoogt te voeren als haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen.

SJHT wil haar volkshuisvestelijke taken realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Zo kunnen we onze taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Onze financiële positie komt onder andere tot uitdrukking in onze operationele kasstromen, interest coverage ratio, dekkingsratio, loan to value en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning van SJHT is gebaseerd op een solide financiële meerjarenbegroting. De kaders voor een goede beheersing van treasury zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

2.6.2. Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde – marktwaarde

Marktwaarde in verhuurde staat

SJHT is met invoering van de Woningwet 2015 sinds het boekjaar 2016 verplicht de jaarrekening conform de nieuwe richtlijnen RJ645 op te stellen. De belangrijkste wijziging die hieruit voortvloeit, is dat SJHT de waardering van onroerende zaken in exploitatie niet meer tegen historische kostprijs vermindert met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen, maar tegen marktwaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij (complexgewijze) verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van commerciële waardering van het vastgoed. Vanwege het specifieke vastgoed (studenteneenheden) heeft het ministerie SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarden te hanteren. Wij hebben de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 49.699.184 (2018: € 45.547.780) voor het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat zal nooit volledig worden gerealiseerd. Wij richten ons vanwege onze missie, het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, helemaal niet op het maximaliseren van de huuropbrengsten terwijl de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek daar wel van uitgaat. Wij hebben op dit moment ook geen verkoopprogramma. In het eigen vermogen is per 31 december 2019 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 18.880.033 (2018: € 14.988.714) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

In het nieuwe beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt de beleidswaarde een belangrijke rol. Vanaf het verslagjaar 2018 dient daarom de beleidswaarde te worden opgenomen in de jaarrekening. De beleidswaarde is de waarde van het vastgoed in exploitatie, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van SJHT. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde.

De beleidswaarde wordt bepaald door op de volgende vier aspecten aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

- Beschikbaarheid: voor de hele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuurlaag wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Per 31 december 2019 bedraagt de beleidswaarde € 19.317.306 (2018: € 21.834.478).

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

In de volgende tabel is de marktwaarde afgezet tegen de beleidswaarde.

Tabel 2.6.-1 Marktwaarde t.o.v. beleidswaarde

	Waarde per 31-12-2019	Waarde per 31-12-2018
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 49.699.184	€ 45.547.780
Beleidswaarde	€ 19.317.306	€ 21.834.478
Afslag	€ 30.381.878	€ 23.713.302

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als de 'maatschappelijke bestemming'.

In de volgende tabel worden de afslagen gespecificeerd.

Tabel 2.6.-2 Afslagen

	Afslag 2019	Afslag 2018
Beschikbaarheid	€ 5.622.498	€ 2.210.451
Betaalbaarheid	€ 20.999.202	€ 19.427.373
Kwaliteit	€ 4.551.951	€ 5.457.780
Beheer	-€ 791.774	-€ 3.382.302
Vershil	€ 30.381.877	€ 23.713.302

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 66% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de markthuurlaag meestal de maximaal redelijke huur of hoger.

De afslag voor kwaliteit wordt veroorzaakt doordat SJHT een hogere onderhoudsnorm hanteert dan een commerciële belegger.

De opslag voor beheer wordt veroorzaakt doordat SJHT een kleine organisatie is. Hierdoor heeft SJHT in verhouding veel overige organisatiekosten. Deze overige organisatiekosten worden niet meegerekend in het beheer, waardoor de beheernorm lager is dan de marktnorm.

2.6.3. Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2019 is € 4.814.318 positief. In 2018 was het resultaat € 4.629.814 positief. In tabel 2.6 -3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2019 en 2018 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2019 met de begroting 2019 is in tabel 2.6.-4 opgenomen.

Tabel 2.6 -3 Vergelijking werkelijke cijfers 2019 met werkelijke cijfers 2018

Bedragen in €	Werkelijk 2019	Werkelijk 2018	Verschil
1. Huuropbrengsten	2.603.774	2.544.675	59.099
2. Opbrengsten servicecontracten	955.829	939.945	15.884
3. Overige bedrijfsopbrengsten	109.112	105.283	3.829
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.668.715	3.589.903	78.812
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	38.530	32.189	6.341
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-124.587	124.587	-249.174
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.152.904	-4.316.979	164.075
7. Lonen en salarissen	413.665	416.562	-2.897
8. Sociale lasten	87.462	85.864	1.598
9. Pensioenlasten	65.889	63.186	2.703
10. Onderhoudslasten	585.845	717.231	-131.386
11. Lasten servicecontracten	955.829	939.945	15.884
12. Overige bedrijfslasten	745.413	686.968	58.445
Totaal bedrijfslasten	-1.384.858	-1.250.447	-134.411
Exploitatieresultaat	5.053.573	4.840.349	213.224
13. Rentebaten	812	1.003	-191
14. Rentelasten	57.408	58.304	-896
Totaal financiële baten en lasten	-56.596	-57.301	-705
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.996.977	4.783.047	213.930
15. Belastingen	182.659	153.233	29.426
Nettoresultaat na belastingen	4.814.318	4.629.814	184.504

Tabel 2.6.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2019 met de begroting 2019 (categorale indeling)

Bedragen in €	Begroting 2019	Werkelijk 2019	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.587.027	2.603.774	16.747
2. Opbrengsten servicecontracten	936.063	955.829	19.766
3. Overige bedrijfsopbrengsten	105.290	109.112	3.822
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.628.380	3.668.715	40.335
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	41.965	38.530	-3.435
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66.302	-124.587	-58.285
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.670.747	-4.152.904	-1.482.157
7. Lonen en salarissen	421.477	413.665	-7.812
8. Sociale lasten	90.428	87.462	-2.966
9. Pensioenlasten	66.830	65.889	-941
10. Onderhoudslasten	646.100	585.845	-60.255
11. Lasten servicecontracten	936.063	955.829	19.766
12. Overige bedrijfslasten	706.132	745.413	39.281
Totaal bedrijfslasten	171.946	-1.384.858	-1.556.804
Exploitatieresultaat	3.456.434	5.053.573	1.597.139
13. Rentebaten	1.418	812	-606
14. Rentelasten	57.020	57.408	388
Totaal financiële baten en lasten	-55.602	-56.596	-994
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.400.832	4.996.977	1.596.145
15. Belastingen	176.000	182.659	6.659
Nettoresultaat na belastingen	3.224.832	4.814.318	1.589.486

Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2019 en realisatie 2019

1. Huuropbrengsten

De derving als gevolg van leegstand is bijna € 20.000 lager dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten

De energietarieven en belastingen zijn in 2019 hoger dan begroot. Hierdoor zijn de kosten van energie en de daarmee samenhangende kosten hoger dan begroot in 2018.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardevermeerdering komt door de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek. Ten opzichte van de stichtingskosten is in de begroting een waardestijging meegenomen van 2,6%. De werkelijke waardestijging per 31-12-2019 is door Cushman & Wakefield vastgesteld op 5,6%.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting 2019 is uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 6,0 procent. Maar de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2019 met 9,1 procent gestegen.

10. Onderhoudslasten

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door planmatig onderhoud. De kosten hiervoor zijn ongeveer € 58.000 lager dan begroot in 2019. In paragraaf 2.5 wordt dit nader toegelicht.

11. Lasten servicecontracten

Zie punt 2, opbrengsten servicecontracten.

12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn € 39.281 hoger dan begroot door hogere accountants- en advieskosten en kosten voor inhuur van personeel.

15. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2019 is € 778.642. Hierover is € 182.661 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2019 is een fiscaal jaarresultaat van € 751.000 met een belastinglast van € 176.000 meegenomen. Het hogere fiscale jaarresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere fiscale onderhoudskosten.

2.6.4. Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 2.6-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2019	Begroot 2019	Vershil
Operationele kasstroom	629	529	100
Investeringskasstroom	-1.685	-2.750	1.065
Financieringskasstroom	-53	-53	0

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom is met name hoger door de lagere onderhoudsuitgaven.

Investeringskasstroom

In de begroting 2019 is voor de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek € 2.730.919 aan investeringskasstroom opgenomen, maar er is in 2019 € 1.656.528 voor betaald.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden. Indien de current ratio groter is dan 1 kan in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn worden voldaan.

De current ratio van SJHT komt per 31 december 2019 uit op 6,4 (31 december 2018: 8,7). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door de afname van de liquide middelen (€ 2.553.554 eind 2019 ten opzichte van € 3.662.696 eind 2018), een afname van de kortlopende vorderingen (€ 75.657 eind 2019 ten opzichte van € 149.542 eind 2018) en een afname van de kortlopende schulden (€ 409.338 eind 2019 ten opzichte van € 437.857 eind 2018).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2019 bedraagt € 52.377.157 (31 december 2018:

€ 47.562.839). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2019 uit op 96,1% (31 december 2018: 95,5%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft SJHT bepaald op 40%.

2.6.5. Meerjarenbegroting 2020 - 2024

Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2020-2024 is de koersnotitie, het strategisch voorraadbeleid, het investeringsplan, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse. In de koersnotitie zijn de missie, visie en de strategie van SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per complex bekeken hoe SJHT in de toekomst zal omgaan met de exploitatie van het complex.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2024 en dPi (prognose informatie) 2019

In de meerjarenprognose 2020 t/m 2024 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het WSW, zie onderstaande tabel.

Tabel 2.6 -6: Stijgingsfactoren

	2020	2021	2022	2023	2024
Huurstijging per 1 juli	2,6%	1,5%	1,7%	1,9%	2,0%
Bouwkostenstijging bij onderhoud en investeringen in nieuwbouw en verbeteringen	2,9%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%
Loonstijging ten behoeve van de beheerskosten	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%
Prijsinflatie van belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	1,5%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%
Leegwaardestijging ten behoeve van de wozaarde en verhuurderheffing	4,5%	3,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Stijging marktaandeel in verhuurde staat	1,5%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%
Saneringsheffing in percentage van de totale jaarhuur eerste vijf prognosejaren	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Renteverwachting geborgde leningen tot en met 2024	1,15%	1,35%	1,85%	2,25%	2,65%

In de meerjarenbegroting 2020-2024 is rekening gehouden met een huurderving van 1%. De verhuurderheffing en vennootschapsbelasting zijn ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2020.

De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2020 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2020.

In de meerjarenbegroting 2020-2024 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 2.6.-7 Verloop eigen woonegelegenheden tot en met 2024

	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Aantal eigen woonegelegenheden per 1 januari	870	891	891	891	837
<i>Mutaties</i>					
Op te leveren nieuwbouw	21	–	–	30	42
Sloop	–	–	–	84	–
Totaal eigen woonegelegenheden per 31 december	891	891	891	837	879

Kasstroomoverzicht tot en met 2024

De meerjarenbegroting 2020 – 2024 laat het volgende beeld zien:

Tabel 2.6.-8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2024 (x € 1.000)

	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Inkomsten					
Huren eigen panden	2.745	2.825	2.768	2.907	3.235
Overige opbrengsten	97	105	105	108	109
Rentebaten	0	0	1	1	2
Totaal inkomsten	2.842	2.930	2.874	3.016	3.346
Uitgaven					
Personeel	580	594	608	623	638
Onderhoud	646	647	635	763	740
Overige bedrijfslasten	626	640	672	662	687
Heffingen overheid	208	232	239	254	295
Vennootschapsbelasting	211	170	139	69	112
Rentelasten	56	54	59	211	206
Totaal uitgaven	2.327	2.337	2.352	2.582	2.678
Operationele kasstroom	515	593	522	434	668
Investerings	-689	-119	-4.501	-6.519	-490
Nieuwe leningen	-	-	1.800	6.400	-
Aflossing leningen	-55	-57	-55	-109	-263
Totaal kasstroom	-229	417	-2.234	206	-85

De geprognostiseerde operationele kasstromen variëren jaarlijks tussen € 434.000 en € 668.000.

2.6.6. Financiële continuïteit

Met ingang van 1 januari 2019 is het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader van het Aw en WSW van kracht. Om de financiële continuïteit te bewaken wordt er gestuurd op 4 financiële ratio's: de interest coverage ratio (ICR), Loan to Value (LTV), dekkingsratio en solvabiliteit. In 2017 heeft SJHT voor deze ratio's normen vastgesteld. De in 2019 opgestelde meerjarenbegroting 2020 - 2024 voldoet aan de normen en criteria van het WSW en SJHT, zoals in tabel 2.6-9 is weergegeven.

Tabel 2.6.-9 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 40%	91,13	91,82	92,22	86,67	68,98	68,94
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	11,64	10,19	11,88	9,86	3,05	4,23
LTV	≤ 85%	≤ 50%	8,72	6,82	6,54	13,67	36,65	30,23
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 35%	3,39	3,34	3,17	6,57	18,42	15,90

Solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdend met het corporatiebeleid. Dit kengetal wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (balanstotaal) ultimo boekjaar. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dit eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van SJHT. Om de eigen vermogenspositie te bepalen rekening houdend met ons eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Deze correctie wordt berekend door het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Interest Coverage Ratio wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief het renteresultaat te delen door de financieringslasten. Indien de Interest Coverage Ratio kleiner is dan 1 wordt er onvoldoende kasstroom gegenereerd uit de exploitatie om de rentelast te betalen.

Loan to Value toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De opbrengstpotentie op lange termijn van het vastgoed wordt berekend door de beleidswaarde.

Dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de nominale waarde van de leningportefeuille.

2.6.7. Treasury

Algemeen

Het Treasurystatuut vormt voor SJHT het toetsingskader voor activiteiten/besluiten in het kader van de treasuryfunctie.

De treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De treasuryfunctie is dan ook geen winstgerichte functie. SJHT heeft de volgende doelstellingen voor de treasuryfunctie geformuleerd.

- De financiële continuïteit waarborgen.
- Een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Renteresultaten (baten en lasten) optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor liquiditeitsrisico's op kunnen vangen.
- Het vermogen en de resultaten beschermen tegen ongewenste financiële risico's.
- (Kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Beleggingen

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van SJHT. Het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven door het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en het borgen van de financiële continuïteit. Bovendien beleggen we uitsluitend risicomijdend.

Per 31 december 2019 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 1.001.644. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.
- De ING Zakelijke Bonus Spaarrekening is een spaarvorm met een variabele rente waarbij een bonusrente verkregen wordt als de gelden een kalenderjaar op de rekening blijven staan. De rentevergoeding geldt over het gehele saldo. De bonusrente wordt ontvangen als het eindsaldo per 31 december even hoog is als het beginsaldo op 1 januari. Het spaartegoed is vrij opneembaar. Het saldo op deze rekening per 31 december 2019 bedraagt € 1.003.267.
- Bij Roparco heeft SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.867. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

Financieringen

Het hoofdoel van het financieringsbeleid is het financieerbaar houden van SJHT tegen een zo laag mogelijke gemiddelde vermogenskostenvoet en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Financiering geschiedt in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering. Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare financieringsmiddelen in te zetten. Tevens wordt er gestreefd naar:

- een optimale vervalkalender van de leningenportefeuille;
- flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderde financieringsbehoefte;
- spreiding over diverse geldgevers.

Per 31 december 2019 zijn de volgende financieringen aanwezig.

- Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van € 6.597 met een vast rentepercentage van 1,50 procent gedurende de gehele looptijd (tot 1 december 2021).
- Op 16 mei 2012 heeft SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000 met een vast rentepercentage van 2,99 procent. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Elke 10 jaar, voor het eerst op 16 mei 2022, wordt de rente in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw vastgesteld. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2019 bedraagt € 1.677.457.

Derivaten

SJHT maakt nu en in de toekomst geen gebruik van derivaten en conformeert zich daarmee aan artikel 55a van de Herzieningswet en aan artikel 106 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Near Banking

Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ("near banking") is op grond van het vigerende treasurystatuut niet toegestaan. Hiermee voldoet SJHT aan artikel 106 lid1 sub d BTIV.

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING-bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2019 is hiervan geen gebruik gemaakt.

2.6.8. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

SJHT staat als deelnemer geregistreerd bij het WSW. Het WSW geeft garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden. Op 16 mei 2012 heeft SJHT voor het eerst een door het WSW geborgde lening van € 2.000.000 aangetrokken. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft SJHT een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van deze lening, ad € 1.677.457. Op 31 december 2019 bedraagt dit obligo € 64.582.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vier financiële ratio's. Dit zijn de ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Uit tabel 2.6-9 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2019 en ook in de prognosejaren 2020 tot en met 2024 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2019 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2019 tot en met 2021 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

2.6.9. Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Oordeelsbrief 2019

Vanaf 1 januari 2019 beoordeelt de Aw corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van het Aw richt zich primair op de governance. Verschillende risicogebieden worden in onderlinge samenhang beoordeeld. Ook houdt de Aw toezicht op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Aan de hand van de verantwoordingsinformatie (dVi2018) en andere ingediende informatie ziet de Aw geen aanleiding SJHT integraal te onderzoeken. Dit houdt in dat Aw geen interventies oplegt en geen toezichtafspraken maakt.

Oordelen Aw

Staatssteun

De AW oordeelt aan de hand van de verantwoordingsstukken 2018 dat SJHT voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling.

Passend toewijzen

Aan de hand van de verantwoordingsstukken 2018 oordeelt het AW dat SJHT voldoet aan de norm inzake passendheid.

Huursom

Voor 2018 is de maximale huursomstijging voor zelfstandige eenheden 2,4% (inflatie van 1,4% plus 1 procentpunt). De Aw oordeelt dat SJHT over verslagjaar 2018 heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

Wet Normering Topinkomens

De Aw heeft geconstateerd dat er één overschrijding van de WNT-normen aan de orde was. Daarbij heeft de externe accountant geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is en daarom is een goedkeurend oordeel gegeven.

Toetsing verlicht regime

Op grond van artikel 49 van de Woningwet is SJHT bij de definitieve scheiding DAEB/niet-DAEB ingedeeld bij het (zogenoemde) verlicht regime. Op basis van de ingediende verantwoordingsinformatie gebaseerd op de jaarrekening 2018 stelt het Aw vast dat SJHT voldoet aan de criteria voor het verlicht regime.

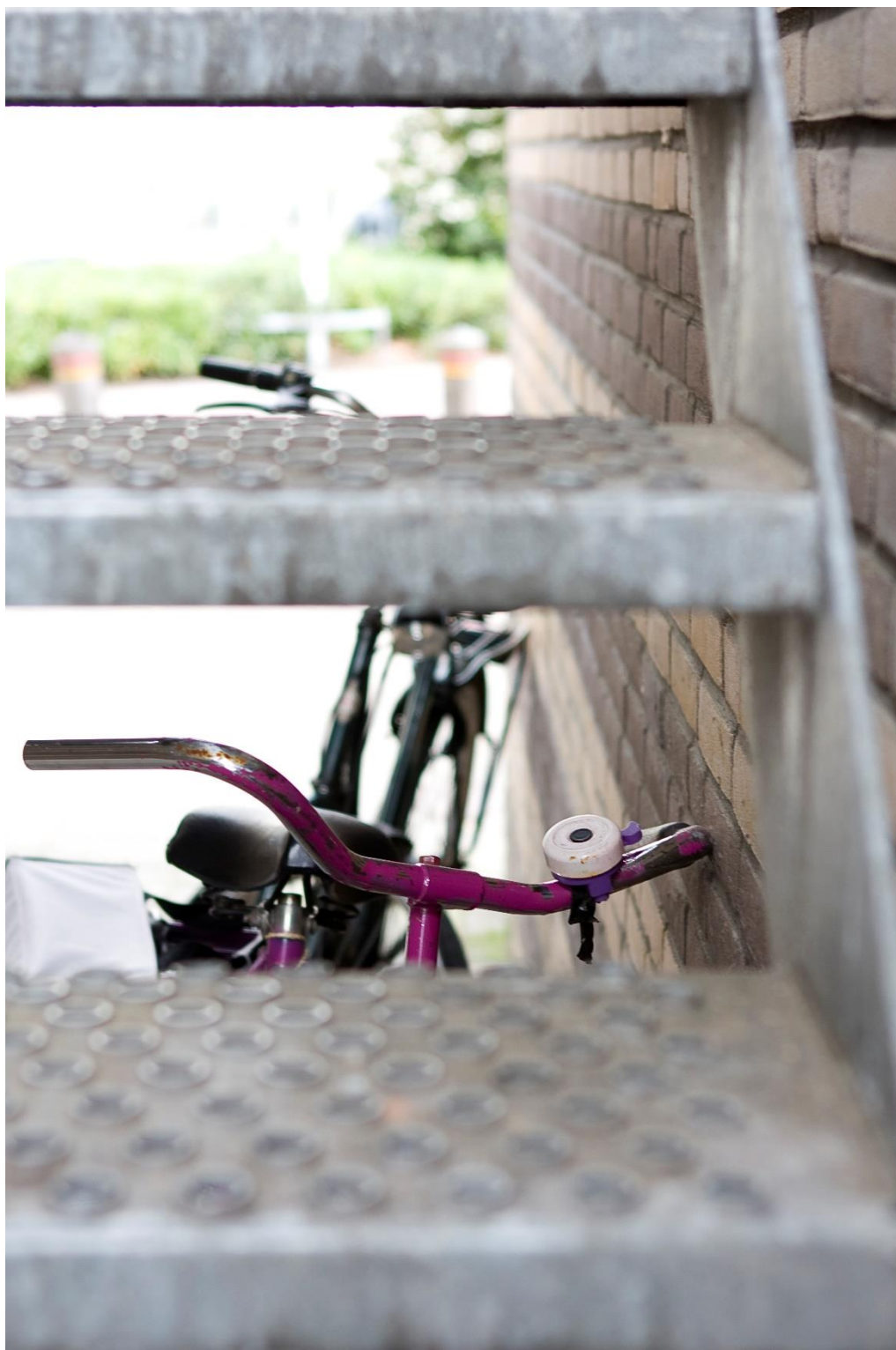
Overcompensatie

Op grond van artikel 47, tweede lid Woningwet, ontvangen toegelaten instellingen compensatie voor werkzaamheden die behoren tot de DAEB. Er is sprake van overcompensatie wanneer een toegelaten instelling onterecht te veel compensatie heeft ontvangen voor deze werkzaamheden. Te veel ontvangen compensatie kan op gronde van artikel 61, zevende lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden teruggevorderd. De Aw stelt vast dat op basis van de ingediende verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2018 bij SJHT geen sprake is van overcompensatie.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen

De Aw oordeelde dat SJHT zich niet heeft gehouden aan de bepalingen van artikel 45, tweede lid, aanhef en onder f van de Woningwet, omdat in de verantwoordingstukken is aangegeven dat er leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd zijn in de wooncomplexen van SJHT in Hengelo, terwijl SJHT geen prestatieafspraken maakt met deze gemeente. SJHT heeft vervolgens met de Aw gesproken over het karakter van deze leefbaarheidswerkzaamheden. Dit zijn namelijk geen activiteiten in het kader van wijk- of stadsbrede leefbaarheid waarover prestatieafspraken gemaakt zouden moeten worden. De toelichting die SJHT heeft gegeven is voor de Aw voldoende aanleiding geweest om het opleggen van een interventie achterwege te laten.

II. Verslag van de Raad van Commissarissen



Inleiding

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden wij toezicht op – en geven gevraagd en ongevraagd advies aan – de directeur-bestuurder over de strategie en het beleid van SJHT. Wij treden ook op als werkgever van de directeur-bestuurder en onderhouden contacten met interne en externe stakeholders. In dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taken en bevoegdheden in 2019.

Terugblik

In 2019 hebben we, na het mooie 50-jarig jubileum eind 2018, vooral stilgestaan bij de strategie van SJHT, de samenwerking met andere corporaties en met stakeholders zoals de gemeente Enschede, UTwente en de projectbeheerderscommissie, het project Lasondersingel, de gemeentelijke plannen in de Spoorzone en de consequenties voor ons complex aan de Molenstraat. Uiteraard ook bij mogelijkheden voor verduurzaming van ons vastgoed in relatie tot onze doelgroepen. Daarnaast hebben we uitvoerig stilgestaan bij de personele mutaties in de RvC, de opvolgingsprocedures en de kennisbehoefte en kennisborging in de Raad.

Wij hebben het initiatief van de bestuurder om een HR-adviesbureau het functiehuis te laten doorlichten en de functieprofielen van de medewerkers te actualiseren, besproken en goedgekeurd.

Met het oog op de pensionering van de bestuurder in 2021 was dat een van de acties om vast te stellen dat 'het huis op orde is'. De Raad en de bestuurder beseffen dat een kleine organisatie als SJHT kwetsbaar kan zijn en dat borging van kennis en continuïteit extra belangrijk is.

In de RvC-vergadering van 9 december namen wij afscheid van Marita de Weerd, vice-voorzitter van de Raad. Wij zijn haar zeer erkentelijk voor de praktische en wijze inbreng in de Raad en haar grote betrokkenheid als huurderscommissaris bij de ontwikkelingen van SJHT. Laura Janssen werd door ons verwelkomd als opvolger en nieuwe huurderscommissaris. Laura is ook lid van de projectbeheerderscommissie en vormt daarmee een belangrijke schakel naar onze doelgroep.

Strategie

De strategie van SJHT is vastgelegd in de koersnotitie "Focus op de Kern, SJHT 2017-2021" en uitgewerkt in de Meerjarendoorkijk 2017-2026 (inclusief investeringsplan). Deze documenten zijn voor de Raad en bestuurder een belangrijk uitgangspunt voor 'het goede gesprek'. Input van gesprekken met belanghebbenden, zoals de projectbeheerders, is daarin verwerkt. Het is een leidraad waarmee SJHT haar doelen kan plannen en prestaties kan meten. Uit de gesprekken met de bestuurder heeft de Raad voorts vastgesteld dat SJHT zich nadrukkelijker wil profileren als DE specialist voor jongeren- en studentenhuysvesting in Enschede.

Governance

Uitgangspunt vormt voor ons de Governance Code woningcorporaties 2020, waarvoor de volgende 5 principes leidend zijn voor de RvC en bestuurder: wij hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht, wij zijn aanspreekbaar en leggen verantwoording af, wij investeren in deskundigheid voor onze geschiktheid, betrokkenheid en educatie, wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen en wij vinden harde en zachte (risico)beheersmaatregelen belangrijk bij woningcorporatie SJHT, zoals openheid en integriteit.

Toezicht en besluitvorming

Gedurende het verslagjaar vonden 6 reguliere vergaderingen plaats, soms voorafgegaan door een 'RvC only'. Naast informatie-uitwisseling tussen de directeur-bestuurder en de Raad over de ontwikkeling en besturing van SJHT, zijn de volgende belangrijke onderwerpen besproken, goedgekeurd c.q. vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

- Rooster van aftreden RvC
- Huurprijsbeleid 2019
- Samenwerkingsovereenkomst Kences
- Bod op de Woonvisie 2019 Enschede
- Jaarverslag 2018 en Accountantsverslag 2018
- Nieuwbouwproject Lasonderdriehoek
- Bureauselectie voor functiebeschrijving en inschaling van de medewerkers
- Aangepaste begroting en koop-/aannemingsovereenkomst project Lasonderdriehoek
- Jaarplan 2020 inclusief Financiële begroting 2020
- Financiële meerjarenprognose 2020-2029
- Prestatieafspraken
- Nieuwe samenstelling Auditcommissie
- Nieuwe samenstelling Remuneratiecommissie
- Procedure en werving van een nieuwe commissaris voor de opvolging van Marita de Weerd
- Procedure en werving van een nieuwe commissaris voor de opvolging van Hendrik Jan Barten

- Invulling van de 2^e termijn van Anne Offereins als voorzitter en van Hilde Smits
- Benoeming Joost Maas als vice-voorzitter

Vanuit zijn toezichthoudende rol stelt de Raad ook vast dat, ondanks de zeer beperkte personele omvang van SJHT, veel aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de reguliere planning & control-documenten, zoals begroting en kwartaalrapportages, inclusief een uitgebreid risicomemo.

Verslag van de Remuneratie commissie

Op 8 maart 2019 heeft het evaluatiegesprek over 2018 plaatsgehad met de bestuurder R.M. Mittendorff. Namens de RvC is dit gesprek gevoerd door Anne Offereins en Hendrik Jan Barten. Gespreksthema's waren onder andere de strategie, contacten met 'stakeholders', processturing Lasonder-project, beleid voor verduurzaming van ons vastgoed en de professionele educatie van de medewerkers. Uiteraard werd ook aandacht gegeven aan het functioneren van de bestuurder en zijn arbeidsvoorwaarden. De terugblik op 2019 en het vooruitkijken naar 2020 door de commissie vond plaats op 10 februari, in aanwezigheid van de bestuurder, Anne Offereins en Joost Maas als opvolger van de afgetreden Hendrik Jan Barten. Hoewel ook de hiervoor genoemde onderwerpen de revue passeerden, stonden vooral de pensionering van de bestuurder in 2021, de kennisborging en de ideeën over een toekomstbestendige SJHT-organisatie centraal.

Verslag van de Auditcommissie

Tijdens het controleproces 2019 is de Auditcommissie veranderd van samenstelling. Bij de bespreking van de managementletter vormden Hilde Smits (voorzitter) en Joost Maas de commissie. Joost Maas is hierna afgetreden en vervangen door Anne Offereins. De samenstelling van de Auditcommissie is vastgelegd in een specifiek besluit van de Raad.

De Auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. Zij bereidt de financiële onderwerpen voor en ziet toe op een goede controle van de jaarrekening.

Einde boekjaar 2018 verliep na vier jaar de eerste aanstellingstermijn van de externe accountant. De Auditcommissie heeft het functioneren van de accountant geëvalueerd. De conclusie was dat er een prettige samenwerking is en dat de accountant is ingespeeld op SJHT. Tezamen met de Raad is besloten om boekjaar 2019 verder te gaan met dezelfde accountant voor een aanstellingstermijn van maximaal vier jaar.

In 2019 is de Auditcommissie twee keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de externe accountant, de bestuurder en de administrateur is de managementletter van de accountant, het accountantsverslag en de jaarrekening van boekjaar 2019 besproken. Dit jaar is er, naast de gebruikelijke controle, specifiek aandacht geweest voor de huurachterstanden en hoe SJHT hiermee omgaat. Er werd geconcludeerd dat SJHT voldoende in control is. Tevens werd er teruggekoppeld naar voorgaande jaren; er werd geconcludeerd dat SJHT de adviezen van de accountant heeft doorgevoerd, dan wel heeft opgepakt. De accountant was ook aanwezig bij de bespreking van het jaarverslag met de voltallige Raad, waar de gelegenheid was om de jaarrekening toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2019

Naam	Anne Offereins	Hendrik Jan Barten	Marita de Weerd	Hilde Smits	Joost Maas	Laura Janssen
Functie	Voorzitter	Lid	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Kerncommissie	Remuneratie-commissie	Remuneratie-commissie, Auditcommissie	Klachten-commissie	Klachten commissie, Auditcommissie	Auditcommissie	-
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Financiën, interne controle, ruimtelijke ordening, governance, vastgoed, woningcorporatie	Financiën, proces-optimalisaties, interne controle, Contact met de doelgroep	Huurders-vertegenwoordiger, Contact met de doelgroep	Verander-management, Proces-begeleiding volkshuisvesting, Duurzaamheid	Huurders-vertegenwoordiger Contact met de doelgroep
Beroep	Treasurer en senior adviseur Concern financiën bij Provincie Overijssel	Manager Onderhoud en Ontwikkeling bij Dudok Wonen Hilversum	Consultant Finance and Business Services bij KPMG	Student Universiteit Twente	Eigen interim- en advies-bureau	Student Civil Engineering Universiteit Twente
Nevenfuncties	Lid RvT Carint-Reggeland, Voorzitter RvT Stichting Wijkkracht, lid RABO ledenraad Centraal Twente	Lid Raad van Toezicht Stichting Atlant Zorggroep	Geen	Geen	Geen	Lid van bestuur studie-vereniging Concept (Civil Engineering) in 2020
Herbenoeming	2020	2020	--	2020	2022	2023
Aftredend	2024	4 april 2020	4 januari 2020	2024	2026	2027

Marita de Weerd heeft besloten geen tweede termijn in te gaan vanwege haar verhuizing naar de Randstad. Zij was huurderscommissaris. De projectbeheerderscommissie heeft Laura Janssen voorgedragen als opvolger van Marita. De Autoriteit Wonen heeft daar een positieve zienswijze op gegeven. In de RvC vergadering van 14 november 2019 is Laura benoemd als nieuw lid van de Raad. Ook Hendrik Jan Barten heeft vanwege familieomstandigheden besloten geen zitting te nemen voor een tweede termijn.

De opvolgingsprocedure werd gestart en uit veel reacties heeft de Raad eind maart 2020 besloten om Arjan Veelers voor te dragen voor benoeming, onder voorbehoud van een positieve zienswijze. In de plaats van Marita de Weerd is Joost Maas benoemd tot vice-voorzitter.

Voor Hilde Smits is bij de Autoriteit Wonen een positieve zienswijze aangevraagd en verkregen voor een tweede termijn, echter voor één jaar. Vanwege verhuizing uit Enschede zal zij daarna namelijk als huurderscommissaris haar zetel opgeven. De projectbeheerderscommissie is gevraagd om een voordracht te doen voor een opvolger.

Bezoldiging

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding die past bij het bijzondere karakter van SJHT. Voor leden is dat door de RvC vastgesteld op € 4.000 bruto (excl. btw) voor 2019. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 6.000 bruto (excl. btw).

Permanente educatie

De Governance Code schrijft de publicatie van het aantal door de Raad van Commissarissen behaalde PE-punten voor. Elk lid dient minimaal 5 PE-punten te hebben behaald.

Overzicht PE-punten per commissaris 2019			
Aanbieder	datum	pe-punten	
Anne Offereins			
Governance uitdagingen Kleine Woningcorporaties	14-5-2019	2	
Strategiesessie 'Betaalbare Energietransitie in de steigers'	15-5-2019	6	
ALV VTW	26-11-2019	2	
Toezicht & Financiën VTW	29-11-2019	2	
WoonTwente	2-12-2019	2	
Totaal		14	
Hendrik Jan Barten			
Verdichten op stationslocaties	3-10-2019	3	
Werkgeverstaken van de RvC	5-11-2019	5	
Totaal		5	
Hilde Smits			
Strategiesessie 'Betaalbare Energietransitie in de steigers'	15-5-2019	6	
Totaal		6	
Marita de Weerd			
Strategiesessie 'Betaalbare Energietransitie in de steigers'	15-5-2019	6	
Totaal		6	
Joost Maas			
VTW Bijeenkomst Duurzaamheid	9-5-2019	2	
Strategiesessie 'Betaalbare Energietransitie in de steigers'	15-5-2019	6	
Netwerk Woon Twente	27-5-2019	2	
VTW Ledencongres	20-9-2019	4	
Totaal		14	

Klachtencommissie

De Klachtencommissie adviseert de directeur over de aan haar voorgelegde klachten. Klachten die rechtstreeks bij de directeur worden ingediend, moet de directeur ter behandeling aan de Klachtencommissie voorleggen. Minimaal één van de leden van de Klachtencommissie is lid van de Raad van Commissarissen. De Klachtencommissie, bestaande uit Hilde Smits en Marita de Weerd, heeft in 2019 geen klachten voorgelegd gekregen. Per 1 januari 2020 sluit SJHT aan bij de regionale klachtencommissie Woningcorporaties in Twente. Daarom is de klachtencommissie per 1 januari 2020 ontbonden.

Risicobeheer

Over risico-inventarisatie en risicomanagement wordt de Raad elk kwartaal uitvoerig geïnformeerd door de bestuurder via een Risicomatrix waarin de actuele operationele, financiële, omgevings- en governance-risico's worden beschreven, voorzien van passende beheersmaatregelen. De Raad heeft daarmee kunnen vaststellen dat de risicomonitoring bij SJHT voldoende aandacht heeft.

Zelfevaluatie

In 2018 werd de zelfevaluatie van de RvC professioneel begeleid door 'OTV Organisatie Ontwikkeling' met als thema 'onder de ijsberg kijken'. Op 14 november 2019 heeft de Raad zelfstandig zijn zelfevaluatie uitgevoerd. Voorafgaand daaraan is elk lid verzocht een vragenlijst in te vullen. Een open en constructief gesprek met bijzondere aandacht voor de mutaties in de Raad, de pensionering en opvolging van de directeur bestuurder en de consequenties voor onder meer kennisborging en strategie van SJHT. De RvC-leden vonden deze sessie zeer waardevol.

Verklaring

De Raad heeft kennisgenomen van het Jaarverslag 2019 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 8 juni 2020 het jaarverslag en de jaarrekening over 2019 vastgesteld.

Tenslotte

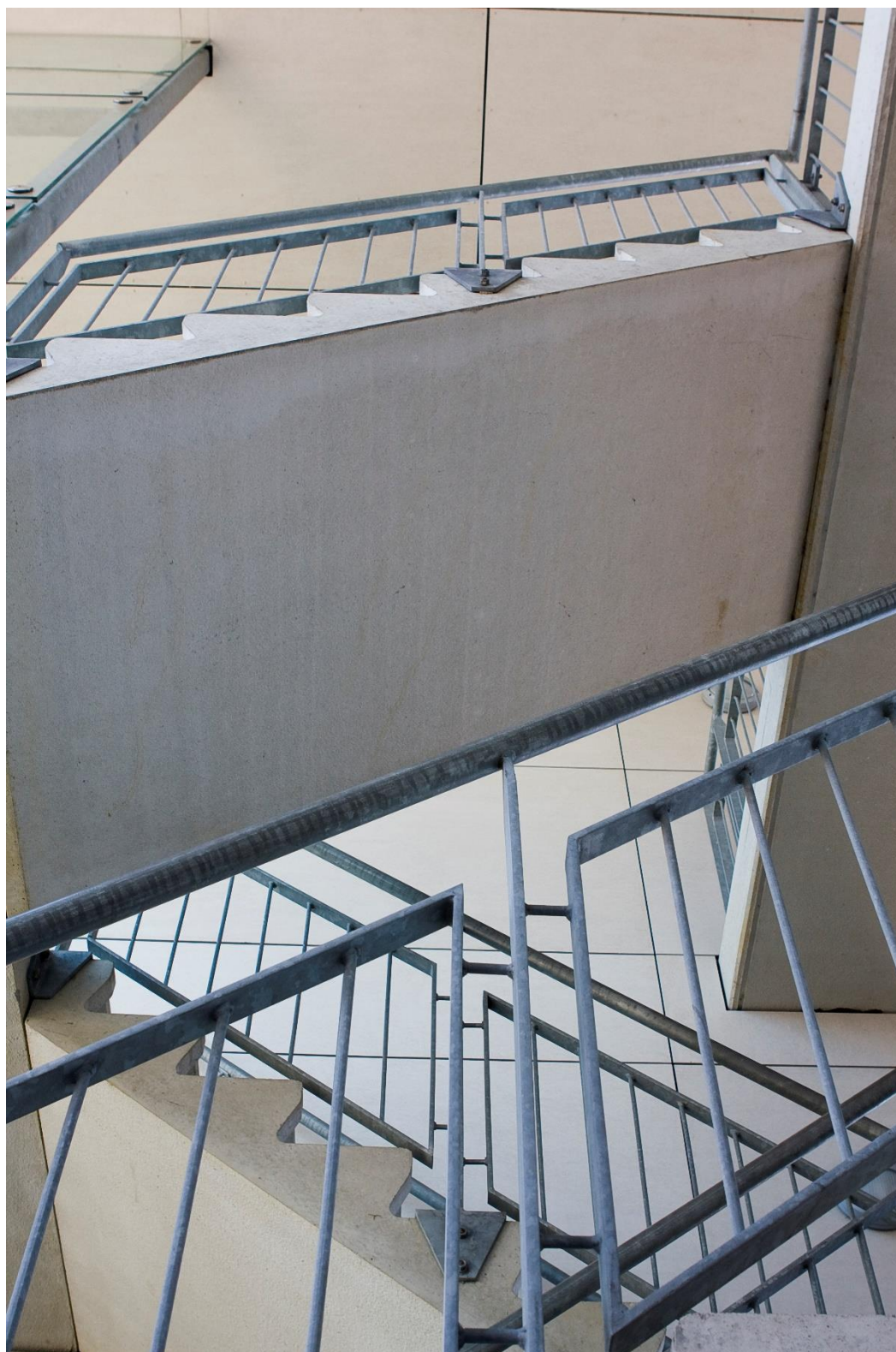
Ten tijde van het schrijven van dit verslag wordt onze samenleving geteisterd door het coronavirus en de impact van de maatregelen om dat te bestrijden. Sociale distantie is het devies, terwijl we graag helpend en verbonden zouden willen zijn. Hoe dit gaat uitwerken naar onze huurders is nog ongewis.

Wat betreft 2019 kijkt de Raad van Commissarissen terug op een boeiend jaar, waarin de SJHT-organisatie hard heeft gewerkt. De Raad is de medewerkers zeer erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid, alsmede de samenwerking in het belang van de SJHT-missie: goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep. Daarnaast gaat het ook om de verbinding en samenwerking met al onze stakeholders, mooi verwoord in het SJHT-credo 'Samen start je sterker'.

Enschede, 8 juni 2020

Namens de Raad van Commissarissen,
de heer Anne C.G. Offereins, voorzitter

III Jaarrekening 2019



A. Balans 2019

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	49.334.096	45.202.820
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	365.088	344.960
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.963.834	182.720
Totaal vastgoedbeleggingen	51.663.018	45.730.500
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	225.155	241.421
Totaal materiële vaste activa	225.155	241.421
Totaal vaste activa	51.888.173	45.971.921
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	24.732	21.971
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.510	78.367
7. Overige vorderingen	1.142	14.951
8. Overlopende activa	39.273	34.253
Totaal vorderingen	75.657	149.542
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	2.553.554	3.662.696
Totaal vlottende activa	2.629.211	3.812.238
TOTAAL ACTIVA	54.517.384	49.784.159

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	28.682.761	27.944.265
12. Herwaarderingsreserve	18.880.033	14.988.714
13. Resultaat boekjaar	4.814.318	4.629.814
Totaal eigen vermogen	52.377.157	47.562.839
Langlopende schulden		
14. Leningen kredietinstellingen	1.629.029	1.683.783
15. Waarborgsommen	101.860	99.679
Totaal langlopende schulden	1.730.889	1.783.462
Kortlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	55.024	53.477
17. Schulden aan leveranciers	78.016	87.644
18. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.026	31.258
19. Overlopende passiva	253.271	265.479
Totaal kortlopende schulden	409.338	437.857
TOTAAL PASSIVA	54.517.384	49.784.159

B. Winst- en verliesrekening 2019

Functioneel model

	2019	2018
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.570.639	2.538.634
2.1 Opbrengsten servicecontracten	785.591	786.226
2.2 Lasten servicecontracten	-785.591	-786.226
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-317.971	-277.266
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-663.307	-904.413
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-286.901	-313.381
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.302.461	1.043.574
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.587	-124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.152.904	4.316.979
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.277.491	4.192.392
8. Opbrengsten overige activiteiten	707.959	676.167
9. Kosten overige activiteiten	-685.067	-650.144
Nettoresultaat overige activiteiten	22.892	26.023
10. Overige organisatiekosten	-447.063	-356.923
11. Leefbaarheid	-102.208	-64.718
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	812	1.003
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.408	-58.304
Saldo financiële baten en lasten	-56.596	-57.301
Resultaat voor belastingen	4.996.977	4.783.047
14. Belastingen	-182.659	-153.233
Resultaat na belastingen	4.814.318	4.629.814

C. Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

	2019	2018
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	2.545.885	2.550.293
Vergoedingen	955.829	939.945
Overige bedrijfsontvangsten	95.452	105.317
Renteontvangsten	1.003	2.673
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.598.169	3.598.228
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	573.345	563.456
Onderhoudsuitgaven	554.273	699.221
Overige bedrijfsuitgaven	1.453.509	1.453.964
Renteuitgaven	59.024	59.169
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	5.134	45.069
Verhuurderheffing	157.606	148.812
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	51.563	16.493
Vennootschapsbelasting	114.802	197.356
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	2.969.256	3.183.540
Kasstroom uit operationele activiteiten	628.913	414.688
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.658.291	305.543
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	–	15.564
Investerings overig	26.557	64.301
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.684.848	-385.408
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	50.248	48.789
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	2.958	3.181
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-53.206	-51.971
Mutatie geldmiddelen	-1.109.142	-22.691
Liquide middelen per 1 januari	3.662.696	3.685.387
Liquide middelen per 31 december	2.553.554	3.662.696

D. Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

Stichting Jongeren Huisvesting Twente is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in Enschede en Hengelo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Enschede (Lasondersingel 178, 7514 BX). Het inschrijvingsnummer bij de Kamer van Koophandel is 06062073. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Regelgeving

De jaarrekening van Stichting Jongeren Huisvesting Twente is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is de jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De hierbij horende veronderstellingen zijn opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde. De hierbij horende veronderstellingen zijn opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Schattingwijzigingen

Marktwaarde

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie doorgevoerd. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde 2018	45.202.820	344.960	45.547.780
Voorraadmutaties	-	-	-
Methodische wijzigingen	-158.392	-3.122	-161.514
Mutatie objectgegevens	4.447.352	24.032	4.471.384
Mutatie waarderingsparameters	-157.685	-782	-158.467
Marktwaarde 2019	49.334.096	365.088	49.699.184

Methodische wijzigingen:

Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Mutatie objectgegevens:

De mutatie in de objectgegevens wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- De stijging van de huurwaarde van 11,2%;
- De stijging van de leegwaarde van 11,8%.

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria woningen in exploitatie met een huurprijs per contractdatum onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SJHT en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SJHT. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. SJHT hanteert in haar beleid een streefhuur van 66% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het

vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. SJHT hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Onderhoudskosten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 652	€ 911

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

Verhuur- en beheerslasten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 565	€ 514

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

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	66%	66%
Onderhoudsnorm zelfstandige eenheden	€ 922	€ 860
Onderhoudsnorm onzelfstandige eenheden	€ 903	€ 974
Beheerlasten	€ 514	€ 508
Discontovoet zelfstandige eenheden	–	8,73%
Discontovoet onzelfstandige eenheden	–	6,78%
Discontovoet EGW/MGW	6,48%	–
Discontovoet studenteneenheden	7,85%	–

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Verwerking van groot onderhoud

Stichting Jongeren Huisvesting Twente verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen (financiële vaste activa) en -verplichtingen (voorzieningen) worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van een verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed zou een actieve latentie gevormd moeten worden voor het nominale waarderingsverschil van € 15.212.853. Op basis van het huidige VPB tarief van 25% leidt dit tot een latentie van € 3.803.213.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaats vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling na nihil tendeert.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

Voorziening voor pensioenen

SJHT heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor SJHT en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer SJHT beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zicht bergt, zullen toekomen aan SJHT, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2019 (en 2018) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage 4,10 procent voor zelfstandige eenheden en 3,10 procent voor onzelfstandige eenheden. De maximale huursomstijging in 2019 voor zelfstandige eenheden bedroeg 2,60 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contactcenter.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect onrendabele investeringen en herstructureringen).

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Dit betreffen onder andere de opbrengsten en kosten van de huurpanden, inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen (zoals van leefbaarheidsmedewerker en projectbeheerders) en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. SJHT heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

SJHT heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's.

G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.
De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

H. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

SJHT maakt geen gebruik van derivaten.

Risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van SJHT dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat SJHT zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

SJHT verricht geen 'near'banking activiteiten en voldoet zowel nu als in de toekomst aan de Beleidsregels verantwoord beleggen.

Valutarisico

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van SJHT te beperken en daarmee tevens de netto rentelasten te optimaliseren. SJHT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt SJHT risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt SJHT risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft SJHT geen renteswaps gecontracteerd.

Kredietrisico

SJHT heeft geen significante concentraties van kredietrisico. SJHT maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. SJHT stelt periodiek liquiditeitsbegrotingen op. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. SJHT maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

I. Toelichting balans 2019

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	1. DAEB- vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.667.364	485.161	31.152.525
Cumulatieve herwaarderingen	14.937.479	51.235	14.988.714
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-402.023	-191.436	-593.459
Boekwaarde per 1 januari 2019	45.202.820	344.960	45.547.780
Mutaties 2019			
Investerings-	-	-	-
Subsidies	-1.500	-	-1.500
Aanpassing marktwaarde	4.132.776	20.128	4.152.904
Totaal mutaties	4.131.276	20.128	4.151.404
Stand per 31 december 2019			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.665.864	485.161	31.151.025
Cumulatieve herwaarderingen	18.820.963	59.070	18.880.033
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-152.731	-179.143	-331.874
Boekwaarden per 31 december 2019	49.334.096	365.088	49.699.184

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SJHT en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. SJHT heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 55 waarderingscomplexen geïdentificeerd bestaande uit:

- 1 wooncomplex betreffende 1 eengezinswoning;
- 6 wooncomplexen met appartementen (meergezinswoningen);
- 13 wooncomplexen met studio's (studenteneenheden);
- 32 wooncomplexen met onzelfstandige eenheden (studenteneenheden);
- 1 complex bedrijf onroerend goed (opslagruimte aan de Blekerstraat 9 te Enschede);
- 1 complex met 18 parkeerplaatsen (Parkeerkelder Deurningerstraat 136 te Enschede);
- 1 complex met 8 garageboxen (Molenstraat 76-158 te Enschede).

In totaal heeft SJHT 870 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 68 meergezinswoningen in 6 wooncomplexen, 801 studenteneenheden in 45 wooncomplexen en 1 eengezinswoning.

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,35% – 9,41%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,00%
Parkeergelegenheden	7,00% – 9,00%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden – eengezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex
Woongelegenheden – meergezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex
Woongelegenheden – studenteneenheden	Doorexploiteerscenario
Bedrijfsmatig onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex

Toepassing vrijheidsgraden

1/3 deel is volledig getaxeerd. Deze objecten zijn door Cushman & Wakefield extern geïnspecteerd. Van het overige 2/3 deel is door Cushman & Wakefield een markttechnische update gemaakt. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur van zelfstandige eenheden is gebaseerd op marktreferenties. De markthuur van onzelfstandige eenheden is gebaseerd op aanbod van vergelijkbare studentenkamers die worden aangeboden op Kamernet. De bandbreedte ligt tussen € 314,82 en € 714,00 per maand.
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant.
Exit yield	Automatische berekening	Exit yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. De bandbreedte ligt tussen 2,69% en 5,51%.
Leegwaarde	WOZ waarde	In geval van zelfstandige eenheden is deze bepaald op basis van marktreferenties. In geval van onzelfstandige eenheden is deze gebaseerd op de WOZ-waarde en transacties van kleine appartementen. De bandbreedte ligt tussen € 30.791 en € 155.400 per vhe.
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Eigen inschatting taxateur op basis van markt.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom. De bandbreedte ligt tussen 5,35% en 9,41%.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Gebaseerd op verleden. Voor onzelfstandige eenheden en studio's is een maximale mutatiegraad van 30% toegepast. Voor appartementen is een maximale mutatiegraad van 20% toegepast.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform vastgoed taxatiewijzer.
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant.
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Hoogste waarde doorexploiteren of uitponden	Niet van toepassing.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging		4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 928					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 536 - € 837					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 398 – € 1.010					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 447					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 439					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 413					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1606%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1521%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,60				
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 0,00				
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4651%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 55				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 155				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 531				
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met een kapitaalmarktlening onder overheidsgarantie ad € 1.677.457 en een gemeentelijke stimuleringslening ad € 6.597. Voor de kapitaalmarktlening geldt jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Het gehele woningbezit van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente is als onderpand ingezet voor de door het waarborgfonds geborgde kapitaalmarktleningen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 870 (2018: 870) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2018: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 56.025.000 (2018 € 51.457.000).

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

Per balansdatum waren er geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

Beleidswaarde

De doelstelling van SJHT is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Hierdoor heeft de SJHT op dit moment geen verkoopprogramma. Dit betekent dat de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst niet zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van SJHT en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 18.952.218 (31 december 2018 € 21.489.518).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 365.088 (31 december 2018 € 344.960).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>DAEB-vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed</u>
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2019	49.334.096	365.088
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-5.622.498	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-20.999.202	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.551.951	-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	791.774	-
	<u>18.952.218</u>	<u>365.088</u>

	<u>DAEB-vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed</u>
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2018	45.202.820	344.960
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-2.210.451	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-19.427.373	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-5.457.780	-
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	3.382.302	-
	<u>21.489.518</u>	<u>344.960</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	3. DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
Stand per 31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	307.307
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-124.587
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>182.720</u>
Mutaties 2019	
Investerings	1.656.528
Aanpassing marktwaarde	124.587
Totaal mutaties	<u>1.781.115</u>
Stand per 31 december 2019	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.963.834
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarden per 31 december 2019	<u>1.963.834</u>

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in onderstaand schema opgenomen:

	4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
Stand per 31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	502.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-261.258
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>241.421</u>
Mutaties 2019	
Investerings	22.264
Desinvesterings	-16.647
Afschrijvingen	-38.530
Afschrijvingen desinvesterings	16.647
Totaal mutaties	<u>-16.266</u>
Stand per 31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	508.296
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-283.141
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>225.155</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie luiden als volgt:

	Systematiek	Afschrijvingstermijn
Kantoorpand	Lineair	30 jaar
Terrein	Geen afschrijving	-
Inventaris	Lineair	3 tot en met 10 jaar afhankelijk van de economische levensduur van het actief
Automatisering	Lineair	3 jaar

Vlottende activa

Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<u>5. Huurdebiteuren</u>	<u>24.732</u>	<u>21.971</u>
<u>6. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Vennootschapsbelasting	10.510	78.367
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>10.510</u>	<u>78.367</u>
<u>7. Overige vorderingen</u>		
Vooruitbetaalde facturen	1.142	14.951
Totaal overige vorderingen	<u>1.142</u>	<u>14.951</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	812	1.003
Nog te ontvangen huren	81	-
Nog te ontvangen subsidies	1.500	-
Nog te factureren bedragen	2.152	134
Vooruitbetaalde huur huurpanden	34.727	33.116
Totaal overlopende activa	<u>39.273</u>	<u>34.253</u>

In de overlopende activa zijn geen bedragen opgenomen met een looptijd langer dan 1 jaar.

Liquide middelen
9. Liquide middelen

Direct opvraagbaar

ABN-AMRO	26.576	26.685
ING	489.887	596.499
ING/Postbank	4.592	7.725
ING/Postbank KBB	2.721	3.011
Totaal direct opvraagbaar	<u>523.775</u>	<u>633.920</u>

Op deposito uitgezet

ING Vermogen Spaarrekening	1.001.644	2.001.144
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	1.003.267	1.002.767
Robeco	24.867	24.865
Totaal op deposito uitgezet	<u>2.029.779</u>	<u>3.028.776</u>

Totale liquide middelen	<u>2.553.554</u>	<u>3.662.696</u>
-------------------------	------------------	------------------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA
Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<u>10. Kapitaal</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

11. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt weer te geven:

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	27.944.265	27.797.057
Resultaat 2017	-	3.978.539
Resultaat 2018	4.629.814	-
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-3.891.318	-3.831.330
Stand per 31 december	<u>28.682.761</u>	<u>27.944.265</u>

12. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	14.937.479	51.235	14.988.714
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.883.483	7.835	3.891.318
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>18.820.963</u>	<u>59.070</u>	<u>18.880.033</u>

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2018	4.629.814
Overboeking resultaat 2018 naar overige reserves	-4.629.814
Resultaat 2019	4.814.318
Stand per 31 december 2019	4.814.318

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 4.814.318 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 4.814.318, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 923.000 gerealiseerd resultaat en € 3.891.318 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

14. Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.737.260	1.789.231
Mutaties		
Aflossingen volgens lening contract	-53.206	-51.971
Saldo (lang- en kortlopend)	1.684.054	1.737.260
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-55.024	-53.477
Saldo 31 december	1.629.029	1.683.783

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	56.621	54.892	56.533	58.223	1.402.760

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,98% (2018: 2,98%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 22,30 jaar (2018: 23,26 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 2.403.438 (2018: € 2.421.566).

Borging door WSW

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 1.677.457 (2018: € 1.727.705) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

15. Waarborgsommen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Saldo 1 januari	99.679	99.568
Mutaties boekjaar	2.181	111
Saldo 31 december	101.860	99.679

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>16. Schulden kredietinstellingen</u>	<u>55.024</u>	<u>53.477</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2019 € 450.000 (2018: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2018: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan leveranciers</u>	<u>78.016</u>	<u>87.644</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>18. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffingen	15.564	16.933
Pensioenpremies	7.462	14.325
Totaal belastingen en premies	<u>23.026</u>	<u>31.258</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>19. Overlopende passiva</u>		
Vooruit ontvangen huur	26.049	55.589
Te verrekenen GWE/servicekosten	89.161	72.434
Niet vervallen rente	31.356	32.286
Nog te betalen vakantiedagen personeel	16.396	14.590
Nog te ontvangen facturen	89.011	87.559
Overige schulden	1.299	3.021
Totaal overlopende passiva	<u>253.271</u>	<u>265.479</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorziening jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 1.911.673. Jaarlijks is een indexering meegenomen van 2%.

Het vervalschema is hieronder weergegeven:

	<u>< 1 jaar</u>	<u>1 – 5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>
Huurverplichtingen	€ 310.765	€ 1.322.415	€ 278.493

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2019 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 748.202 (2018: € 2.395.377).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2020 nog ter hand moet worden genomen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Jongeren Huisvesting Twente een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 64.582 (2018: € 66.517). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting Jongeren Huisvesting Twente het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Per jaareinde 2019 waren de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen nog niet aan de orde. Tot en met heden kan SJHT haar dagelijkse activiteiten, het verhuren van wooneenheden aan jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De volgende risico's kunnen mogelijk optreden:

- Meer mutaties. In vergelijking met vorig jaar zijn er in de maanden dat er sprake is van corona 10% minder opzeggingen. Dit wijkt af van het landelijke beeld. Landelijk vertrekken vooral de internationale studenten en hebben de studentenhuisvesters te maken met een stijging van het aantal mutaties.
- Meer leegstand. Door Corona worden de bezichtigingen niet meer fysiek maar digitaal georganiseerd. In het begin duurde de bemiddeling hierdoor enkele dagen langer en leverde dit wat frictieleegstand op. Op moment van schrijven is de leegstand van onze wooneenheden vergelijkbaar met vorig jaar.
- Huurders kunnen door inkomensderving mogelijk de huur niet op tijd betalen. Wij hebben huurders opgeroepen om in dat geval contact met ons op te nemen. Wij zoeken dan samen met de huurder naar een passende oplossing en verkleinen zo het risico op huurachterstand. De passende oplossing is gericht op het op redelijke termijn inlopen van de opgelopen huurachterstand. Op moment van schrijven hebben zes huurders een beroep gedaan op een betalingsregeling in verband met corona. De impact is derhalve op dit moment gering.
- Gepland onderhoud kan vertraging oplopen. Onderhoudswerkzaamheden die binnen de maatregelen van het RIVM uitgevoerd kunnen worden, voeren wij uit. Wij schatten in dat werkzaamheden verschoven kunnen worden en binnen 2020 uitvoerbaar zijn. De impact is relatief klein.
- Minder instroom studenten. Landelijke studentenhuisvesters geven aan dat zij vooral leegstand zien ontstaan in de short stay voor internationale studenten. SJHT verhuurt geen short stay en heeft minimaal last van leegstand. In gesprek met de onderwijsinstanties geeft Universiteit Twente aan dat zij uit gaat van gelijkblijvende studentenaantallen ten opzichte van vorig jaar. Saxion Hogeschool geeft aan dat zij in het meest negatieve scenario uitgaat van geen instroom van internationale studenten. Dit kan betekenen dat in hun short stay tijdelijk leegstand ontstaat. De onderwijsinstanties verwachten op lange termijn geen effect op de instroom van studenten.
- Studenten stellen mogelijk het zoeken naar woonruimte uit, omdat zij berichtgeving van de onderwijsinstantie over het nieuwe schooljaar afwachten. Daardoor kan de piek van woningzoekenden minder zijn of verschuiven naar een later tijdstip. Voor SJHT kan dit op korte termijn meer leegstand betekenen. Ook kan de piek van de werkdruk verschuiven.

Op dit moment zijn de financiële gevolgen gering van omvang en is de continuïteit van SJHT niet in het geding. Richting de toekomst is de inschatting onzeker en afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen.

J. Toelichting winst- en verliesrekening 2019

	2019	2018
	€	€
1. Huuropbrengsten		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.599.872	2.541.879
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.929	-5.833
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-33.134	-6.041
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.561.809	2.530.004
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.256	12.746
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.425	-4.116
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.830	8.630
Totaal huuropbrengsten	2.570.639	2.538.634
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	665.306	667.940
Servicekosten	120.284	118.286
Totaal opbrengsten servicecontracten	785.591	786.226
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	665.306	667.940
Servicekosten	120.284	118.286
Totaal lasten servicecontracten	785.591	786.226
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	178.593	141.773
Toegerekende afschrijvingen	15.113	10.082
Toegerekende overige bedrijfslasten	138.344	140.148
Toegerekende overige opbrengsten	-14.080	-14.737
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	317.971	277.266
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	368.935	513.787
Dagelijks onderhoud	266.173	256.007
Kosten leefbaarheid huurpanden	4.724	3.292
	639.832	773.086
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-53.987	-55.855
Totaal	585.845	717.231
Toegerekende personeelskosten	109.518	134.524
Toegerekende afschrijvingen	6.942	7.332
Toegerekende overige bedrijfslasten	33.562	67.779
Toegerekend aan overige activiteiten	-15.405	-7.212
Toegerekend aan leefbaarheid	-57.155	-15.241
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	663.307	904.413

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
	€	€
Verhuurderheffing	157.606	148.812
Saneringsheffing	–	41.247
Belastingen	104.296	94.660
Verzekeringen	9.078	8.626
Branchelidmaatschappen	15.097	15.423
Bijdrage huurcommissie	824	791
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	–	3.822
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	286.901	313.381
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	–	-124.587
Terugname waardeverminderingen	124.587	–
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	124.587	-124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.132.776	4.311.371
Afname marktwaarde	–	–
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	4.132.776	4.311.371
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	20.128	6.766
Afname marktwaarde	–	-1.158
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.128	5.608
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.152.904	4.316.979
8. Opbrengsten overige activiteiten		
Huuropbrengsten huurpanden	544.298	522.537
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-2.362	-1.665
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-6.902	-1.236
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	170.238	153.719
Toegerekende overige opbrengsten	2.686	2.812
	707.959	676.167
9. Kosten overige activiteiten		
Betaalde huur huurpanden	449.591	433.138
Lasten servicecontracten	170.238	153.719
Toegerekende personeelskosten	34.195	33.166
Toegerekende afschrijvingen	2.680	2.236
Toegerekende onderhoudskosten	15.405	7.212
Toegerekende overige bedrijfslasten	12.958	20.673
Totaal kosten overige activiteiten	685.067	650.144

10. Overige organisatiekosten	2019	2018
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	32.043	17.767
Toegerekende personeelskosten	217.623	229.493
Toegerekende afschrijvingen	11.598	10.705
Toegerekende overige bedrijfslasten	185.799	98.957
Totaal kosten overige activiteiten	447.063	356.923

11. Leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	57.155	15.241
Toegerekende personeelskosten	27.087	26.656
Toegerekende afschrijvingen	2.197	1.833
Toegerekende overige bedrijfslasten	15.769	20.987
Totaal leefbaarheid	102.208	64.718

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	38.530	32.189
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	38.530	32.189

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	427.542	418.038
Ontvangen ziektegeld	-13.877	-1.476
Totaal lonen en salarissen	413.665	416.562
Sociale lasten	87.462	85.864
Pensioenlasten	65.889	63.186
Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	567.016	565.612

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	65.776	28.549
Huisvestingskosten	14.871	14.794
Kosten Raad van Commissarissen	32.043	17.767
Algemene beheers- en administratiekosten	198.865	204.647
Automatiseringskosten	95.441	99.842
Belastingen	104.296	94.660
Verzekeringen	9.078	8.626
Contributies	15.097	15.423
Verhuurderheffing	157.606	148.812
Saneringsheffing	-	41.247
Bijdrage huurcommissie	824	791
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.519	3.822
Dotatie oninbare vorderingen	40.036	7.277
Overige bedrijfslasten	7.960	711
Totaal overige bedrijfslasten	745.413	686.968

In het boekjaar 2019 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen J-1 en J-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de algemene beheers- en administratiekosten.

Tabel J-1 Accountantskosten Deloitte 2019

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V
1. Controle van de jaarrekening	61.680	–
2. Andere controleopdrachten	–	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	–
4. Andere niet controlediensten	–	–
Totaal	61.680	–

Tabel J-2 Accountantskosten Deloitte 2018

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V
1. Controle van de jaarrekening	51.002	–
2. Andere controleopdrachten	–	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	–
4. Andere niet controlediensten	–	2.393
Totaal	51.002	2.393

	2019	2018
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	812	1.003
Rente op kortlopende vorderingen	–	–
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	812	1.003
13. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	50.841	52.375
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	6.568	5.929
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	57.408	58.304
14. Belastingen	182.659	152.233

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 3,7% (2018: 3,2%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	4.996.977	4.783.047
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-4.277.491	-4.192.392
Investeringsaftrek	-3.275	-13.891
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijvingen	8.167	-25.075
Fiscaal lagere lasten onderhoud	21.110	53.765
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	30.322	-
Saneringsheffing (fiscaal niet aftrekbaar)	-	41.247
Gemengde kostenaf trek	2.833	6.237
Belastbaar bedrag	<u>778.642</u>	<u>652.938</u>
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	40.000
Belastingbedrag 25% over € 578.642	144.661	-
Belastingbedrag 25% over € 452.938	-	113.235
Totaal	<u><u>182.661</u></u>	<u><u>153.235</u></u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel J-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarsverslag	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie 2018	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2018	-	-44.121	-44.123	-2
Vpb 2019	182.661	-	-	182.661
Totaal				182.659

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2019 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,0 werknemers in dienst (2018: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,8 fte (2018: 8,8 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2019	2018
Directie / beleid	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,5	2,5
Afdeling financiën	2,5	2,5
Afdeling onderhoud vastgoed	1,3	1,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u>8,8</u>	<u>8,8</u>

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op SJHT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2019 bezoldigingsklasse C (2018: klasse C) van toepassing voor SJHT. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2019 maximaal € 114.000 bedragen (2018: € 110.000).

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd, zie onderstaande tabellen:

Tabel J-4 Bezoldiging directie volgens WNT

	R.M. Mittendorff
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2019 in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 96.486
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.514
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 114.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 114.000
Totale bezoldiging 2019	€ 114.000
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 94.777
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.431
Totale bezoldiging 2018	€ 112.208

In 2019 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel J-5 Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

	A.C.G. Offereins	H.J. Barten	G.M. de Weerd
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.100	€ 11.400	€ 11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2018	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400

	H.J.G. Smits	J.L.M. Maas	L. Janssen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	14/11 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.400	€ 11.400	€ 1.437
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 667
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	5/11 – 31/12	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 1.400	€ 234	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2018	€ 1.400	€ 234	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten

Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB over 2019 en 2018;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019 en 2018;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2019 en 2018;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019 en 2018.

SJHT valt onder het verlicht regime waardoor er geen balans hoeft worden opgenomen. Het Niet-DAEB bezit bestaat uit de volgende eenheden:

- 8 garageboxen in het pand aan de Molenstraat;
- 18 parkeerplaatsen in de parkeerkelder in het pand Deurningerstraat 136;
- 1 garage (bedrijfsmatig onroerend goed) aan de Blekerstraat 9.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

De volgende opbrengsten en kosten worden direct toegerekend aan de DAEB en Niet-DAEB activiteiten:

- Huuropbrengsten;
- Opbrengsten en lasten servicecontracten;
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit;
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Netto resultaat overige activiteiten;
- Leefbaarheid;
- Rentelasten en soortgelijke kosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De directe onderhoudskosten zijn rechtstreeks toegerekend aan de DAEB en Niet-DAEB activiteiten. De indirecte onderhoudskosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten en soortgelijke kosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

Belastingen

De vennootschapsbelasting van de Niet-DAEB activiteiten wordt berekend op basis van het fiscale resultaat. Het verschil tussen het totaal van de vennootschapsbelasting en de vennootschapsbelasting van de Niet-DAEB wordt toegerekend aan de DAEB-activiteiten.

Winst- en verliesrekening DAEB over 2019

Functioneel model

	2019	2018
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.561.809	2.530.004
2.1 Opbrengsten servicecontracten	785.291	785.926
2.2 Lasten servicecontracten	-785.291	-785.926
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-316.879	-276.323
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-662.791	-903.687
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-285.775	-312.261
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.296.364	1.037.733
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.587	-124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.132.776	4.311.371
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.257.363	4.186.784
8. Opbrengsten overige activiteiten	707.959	676.167
9. Kosten overige activiteiten	-685.067	-650.144
Nettoresultaat overige activiteiten	22.892	26.023
10. Overige organisatiekosten	-445.527	-355.709
11. Leefbaarheid	-102.208	-64.718
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	809	999
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.408	-58.304
Saldo financiële baten en lasten	-56.599	-57.305
Resultaat voor belastingen	4.972.285	4.772.808
14. Belastingen	-181.518	-152.075
Resultaat na belastingen	4.790.767	4.620.733

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019

Functioneel model

	2019	2018
	€	€
1. Huuropbrengsten	8.830	8.630
2.1 Opbrengsten servicecontracten	300	300
2.2 Lasten servicecontracten	-300	-300
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.092	-943
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-515	-727
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.126	-1.120
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.097	5.841
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.128	5.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.128	5.608
8. Opbrengsten overige activiteiten	-	-
9. Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-	-
10. Overige organisatiekosten	-1.536	-1.213
11. Leefbaarheid	-	-
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	3
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	3	3
Resultaat voor belastingen	24.692	10.239
14. Belastingen	-1.141	-1.158
Resultaat na belastingen	23.551	9.081

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019 (directe methode)

	2019	2018
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	2.537.251	2.541.644
Vergoedingen	955.529	939.645
Overige bedrijfsontvangsten	95.452	105.317
Renteontvangsten	1.000	2.664
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.589.232	3.589.270
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	571.608	561.737
Onderhoudsuitgaven	554.273	699.207
Overige bedrijfsuitgaven	1.450.793	1.451.433
Renteuitgaven	59.024	59.169
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	5.134	45.069
Verhuurderheffing	157.606	148.812
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	51.563	16.493
Vennootschapsbelasting	114.085	195.865
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	2.964.085	3.177.785
Kasstroom uit operationele activiteiten	625.146	411.485
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.658.291	305.543
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	–	15.564
Investeringen overig	26.466	64.082
Kasstroom uit (des)investeringen	-1.684.757	-385.189
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	50.248	48.789
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	2.958	3.181
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-53.206	-51.971
Mutatie geldmiddelen	-1.112.817	-25.675

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019 (directe methode)

		2019		2018
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huren	8.634		8.649	
Vergoedingen	300		300	
Overige bedrijfsontvangsten	–		–	
Renteontvangsten	3		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		8.937		8.958
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	1.737		1.719	
Onderhoudsuitgaven	–		14	
Overige bedrijfsuitgaven	2.716		2.531	
Renteuitgaven	–		–	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	–		–	
Verhuurderheffing	–		–	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	–		–	
Vennootschapsbelasting	717		1.491	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		5.171		5.755
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.767		3.203
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	–		–	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	–		–	
Investeringen overig	91		219	
Kasstroom uit (des)investeringen		–91		–219
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	–		–	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	–		–	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		–		–
Mutatie geldmiddelen		3.675		2.984

K. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen

Verklaring en ondertekening van het Bestuur

Het bestuur van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2019 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 9 juni 2020

Stichting Jongeren Huisvesting Twente
namens deze,

w.g. Ing. R.M. Mittendorff
Directeur bestuurder

Verklaring en ondertekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2019 op 9 juni 2020 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 83 van het verslag.

w.g. A.C.G. Offereins
Voorzitter

w.g. J.L.M. Maas
Lid

w.g. A.J.H.L. Veelers
Lid

w.g. H.J.G. Smits
Lid

w.g. L. Janssen
Lid

Enschede, 9 juni 2020

IV Overige gegevens



1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

In de statuten van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deloitte Accountants B.V.
Grote Voort 291a
8041 BL Zwolle
Postbus 480
8000 AL Zwolle
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9994
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de verelsten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zoals verelst in de Wet toezicht accountantsorganisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VID) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Jongeren Huisvesting Twente. In de toelichting op pagina 67 in de jaarrekening en op pagina 7 en 8 van het bestuursverslag heeft het bestuur de huidige impact toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Stichting Jongeren Huisvesting Twente. Het bestuur geeft aan dat de financiële gevolgen vooralsnog gering van omvang zijn maar dat de inschatting richting de toekomst onzeker is en afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2006A5DC97/HV/1

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag)
- Verslag van de Raad van Commissarissen
- Jaarrekening 2019
- Overige gegevens
- Bijlagen

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidselzen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

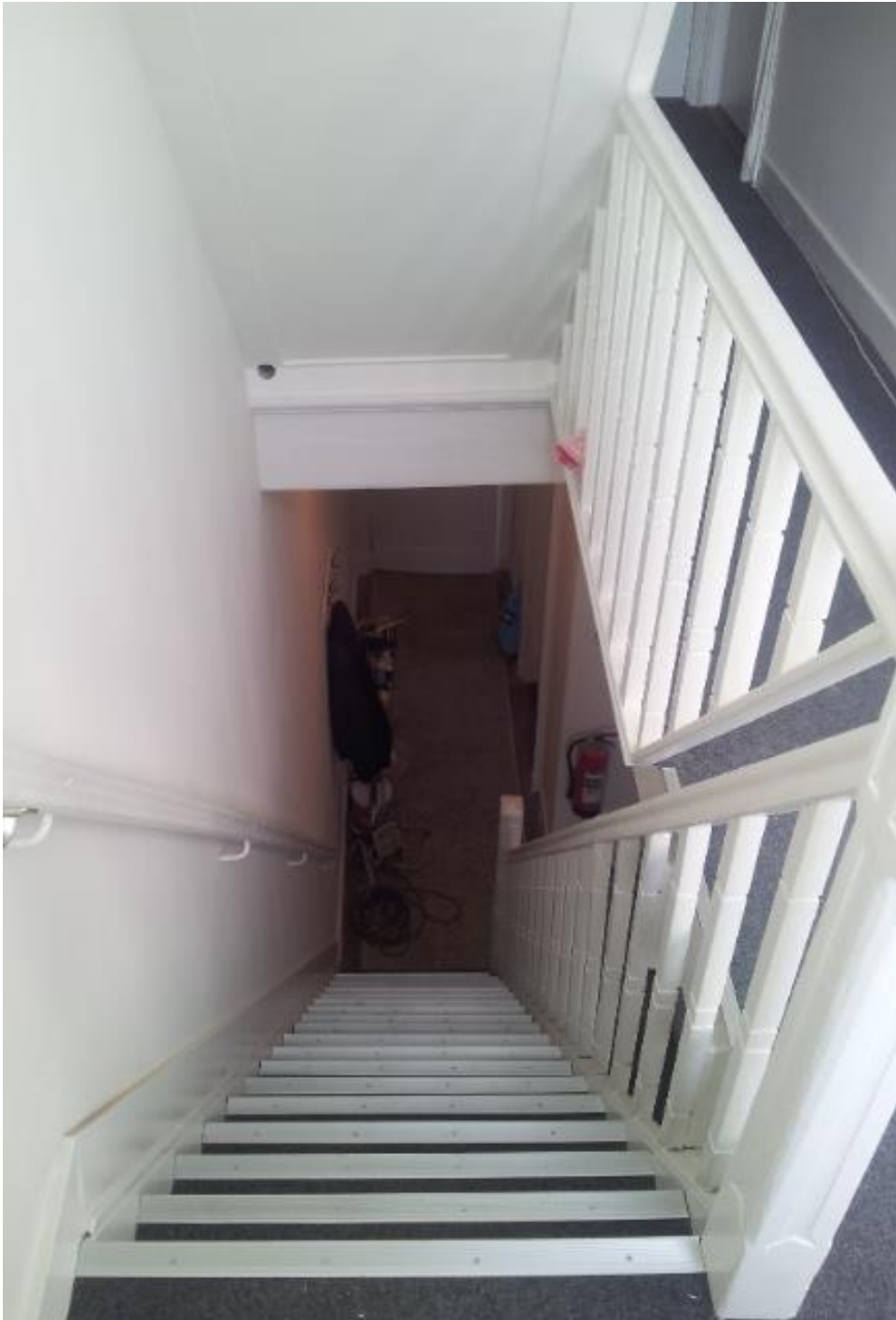
Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

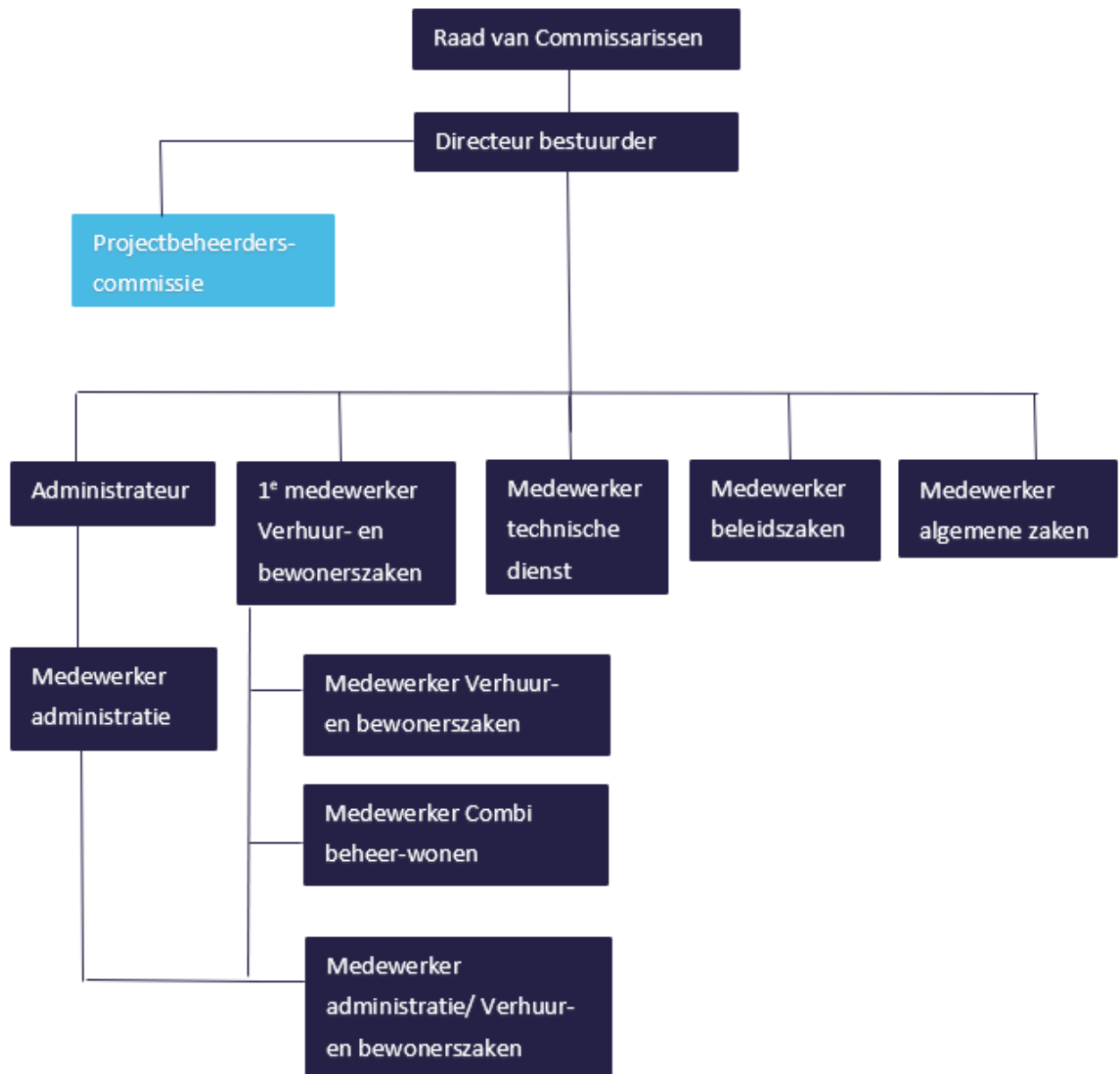
Zwolle, 9 juni 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

V Bijlagen





Bijlage 2: Instellingsgegevens

Naam van de instelling	Stichting Jongeren Huisvesting Twente
Gevestigde gemeente	Enschede
Werkzaam in gemeenten	Enschede en Hengelo (O)

Bezoekadres	Lasondersingel 178 7514 BX Enschede
Postadres	Postbus 781 7500 AT Enschede
Website	www.sjht.nl
Algemeen e-mailadres	info@sjht.nl
Telefoonnummer	053 – 4801740
Faxnummer	053 – 4301490

Datum van oprichting	18 maart 1968
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	11 januari 1990 90.000.339
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel en Fabrieken in het Handelsregister	06062073
VROM-nummer toegelaten instelling	L 1964
Btw-nummer	NL 0058.16.245.B01
Lidmaatschapsnummer Aedes	1055

Bijlage 3: Kengetallen

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden					
Eigen	870	870	870	870	870
Huur	166	166	169	172	172
Totaal aantal wooneenheden	1.036	1.036	1.039	1.042	1.042
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.063	1.063	1.066	1.069	1.069
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	96,07	95,54	94,94	94,36	94,27
Liquiditeit	6,42	8,71	8,41	7,51	6,86
Rentabiliteit eigen vermogen	9,19	9,73	9,27	1,82	3,01
Rentabiliteit totaal vermogen	8,94	9,42	8,93	1,86	2,99
Cashflow per verhuureenheid	660	532	619	785	744
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	33.497	32.574	31.776	30.419	29.769
Overige reserve per eigen wooneenheid	38.502	37.441	36.524	34.964	34.217
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.106	3.058	3.006	2.957	2.904
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	2.945	2.908	2.856	2.818	2.769
Jaarresultaat (x € 1.000)	4.814	4.630	3.979	707	1.151
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	5.534	5.322	4.573	813	1.323
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6
Technische dienst	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Administratie	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Totaal FTE	8,8	8,8	8,9	8,9	8,9
Personeelsbezetting nominaal	10	10	10	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,61	0,55	0,54	0,51	0,59
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	1,26	0,47	0,45	0,45	0,33
Overige reserves in % van de huren	1.079	1.065	1.057	1.029	1.025