



SJHT Jaarverslag 2017

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Deel A	5
I. Bestuursverslag	5
1. Directieverslag	6
2. Verslag van de Raad van Commissarissen	13
II. De volkshuisvestelijke prestaties	17
1. Visie	18
2. Doelstellingen 2017	20
3. Relatie met stakeholders	23
4. Huisvesting van de doelgroep	25
5. Kwaliteit van de voorraad	30
III. Financiën	33
6. Financiën	34
Deel B	44
Jaarrekening 2017	44
A. Balans 2017	45
B. Winst- en verliesrekening 2017	47
C. Kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)	48
D. Algemene waarderingsgrondslagen	49
E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	51
F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	54
G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	57
H. Financiële instrumenten en risicobeheersing	58
I. Toelichting balans 2017	60
J. Toelichting winst- en verliesrekening 2017	73
K. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen	81
Deel C	82
Overige gegevens	82
1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	83
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	84

Deel D	88
Bijlagen	88
Bijlage 1: Organigram SJHT.....	89
Bijlage 2: Instellingsgegevens.....	90
Bijlage 3: Kengetallen	91

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2017 van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een uiteenzetting van de door ons ingezette koers, de activiteiten en resultaten, en de financiële positie van de SJHT.

Het jaar 2017 stond in het teken van vernieuwing. We hebben maatregelen uit de nieuwe woningwet doorgevoerd, een vernieuwingsslag in verschillende statuten en reglementen gemaakt en de projectbeheerderscommissie kreeg nieuwe en andere taken. In 2017 startte ook het nieuwe beleidsplan en we veranderden ons systeem van bemiddelen voor de zelfstandige woonruimtes.

In 2017 is hard gewerkt aan de centrale portal Roomspot. Na het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst in het voorjaar, startte de bouwfase. De vijf partijen (gemeente Enschede, Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningstichting De Veste en SJHT) hebben samen met softwareleverancier ZIG, ontwerpbureau Digidée en projectleider Avw2 de portal vormgegeven, ingericht en gevuld. Begin 2018 is de portal Roomspot opgeleverd. Een prachtig resultaat van jarenlange volharding en inzet door goed samenwerkende partijen.

We kijken terug op een jaar dat veel veranderingen, inzet, omschakelingen, hoofdbreken en energie kostte. Maar 2017 heeft ons ook veel energie gegeven. Juist de vernieuwingen en veranderingen maken dat we blijven nadenken over hoe we beter kunnen worden in ons vak. Elke dag is daardoor interessant en een uitdaging.

De inzet van de projectbeheerders, de Raad van Commissarissen en het personeel maakt dat de SJHT slaagt in haar missie om optimaal te presteren en elk jaar de gestelde doelstellingen te halen. Daar ben ik als directeur trots op.

Ing. R.M. Mittendorff, directeur bestuurder



Deel A

I. Bestuursverslag



1. Directieverslag

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) is een toegelaten instelling met een categorale doelstelling. De SJHT is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam in de gemeenten Enschede en Hengelo (Overijssel).

1.1. Beleidsplan 2017-2021

In 2017 start het nieuwe beleidsplan van de SJHT. De SJHT heeft ervoor gekozen om de strategie, het beleid en de doelstellingen te formuleren in een koersnotitie. Hieronder de belangrijkste uitgangspunten.

Missie

De 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. De 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. De SJHT probeert een veilige basis te bieden waar de jonge huurder de kans krijgt zich te ontwikkelen tot een zelfstandig burger in de maatschappij.

Strategie

De 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
- Financieel gezonde positie handhaven

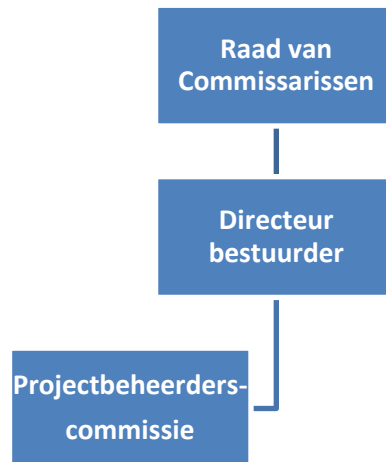
Wij borgen de strategische uitgangspunten door te kiezen voor beperkte kwalitatieve toevoeging van zelfstandige wooneenheden, digitalisering van dienstverlening en werkprocessen, het maken van samenwerkingsafspraken met corporaties en gemeente, en toetsing van de investeringen aan het eigen financieel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

Doelstellingen

De strategische uitgangspunten zijn vertaald in doelstellingen per jaar. Het behaalde resultaat voor 2017 wordt beschreven in Deel II: De volkshuisvestelijk prestaties.

1.2. Bestuurlijke organisatie

De organisatiestructuur van de SJHT gaat uit van twee lagen: een directeur en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat in 2017 uit vijf toezichthouders, waarvan er twee zijn voorgedragen 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 de SJHT wordt gevormd door de heer ing. R.M. Mittendorff. Hij is sinds 2008 statutair directeur en door de Raad van Commissarissen voor onbepaalde tijd benoemd. De heer Mittendorff vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van de SJHT.

De directeur is belast met het besturen van de SJHT en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de vervulling van zijn taak richt de directeur zich op het belang van de 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 de SJHT. De directeur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur zijn in artikel 8, 9 en 10 van de statuten beschreven. In de statuten die vanaf 20 december 2016 gelden, worden in artikel 7, 8 en 9 de taken en bevoegdheden van de bestuurder omschreven.

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht vanaf 1 januari 2015 tot Permanente Educatie (PE-punten). Binnen drie jaar moet de directeur 108 punten behalen. In 2017 heeft de directeur 41 punten behaald. Dit komt op een totaal van 121,5 in de jaren 2015 tot en met 2017.

Tijdens het verslagjaar 2017 heeft de directeur diverse besluiten genomen. Deze zijn in het besluitenregister 2017 geregistreerd. Zie tabel 1-1 voor de belangrijkste besluiten.

Tabel 1-1 Besluiten

Besluiten 2017
12-01-2017 Afschaffen contant geld op kantoor
02-03-2017 Huurbeleidsplan 2017
09-05-2017 Nader Voorschrift voor labels die in 2018 vervallen
29-05-2017 Verbreding doelgroep naar Europese inkomensgrens
28-07-2017 Ondertekening bod 2018 op de Woonvisie Enschede
22-09-2017 Verstrekking opdracht nul-meting voor de AVG
04-12-2017 Investering nieuwbouw 21 wooneenheden Lasonderdriehoek
04-12-2017 Ondertekening prestatieafspraken 2018

1.4. Personeel

Personeelsbestand

Het personeelsbestand bestaat uit tien personen, verdeeld over Administratie, Algemene zaken, Beleidszaken, Technische dienst, Verhuur- en bewonerszaken en Directie. Een organigram is toegevoegd in bijlage 1. In tabel 1-2 staan de samenstelling en mutaties van het personeel.

Tabel 1-2 Samenstelling en mutaties van het 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	

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1-3 Overzicht ziekteverzuim 2013-2017

	2017	2016	2015	2014	2013
Regulier ziekteverzuimpercentage	0,8%	1,6%	0,8%	0,8%	3,6%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	3,1%	0,0%	0,0%	2,1%	1,1%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	3,9%	1,6%	0,8%	2,9%	4,7%

Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2017 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 twee medewerkers die jaarlijks op herhalingscursus gaan. Twee medewerkers hebben in 2017 het seminar 'Doorpakken bij mensen met verward gedrag' gevolgd. De SJHT biedt medewerkers elke vijf jaar een preventief medisch onderzoek aan. In 2017 is hiervan geen gebruik gemaakt.

RI&E en agressieprotocol

De risico -inventarisatie en -evaluatie en de daarbij horende afspraken zijn in de interne PDCA cyclus geborgd. De SJHT hanteert de volgende protocollen:

- Ongevallen registratie
- Agressie protocol
- Huisregels voor bezoekers
- Protocol voor aangifte en schade verhalen
- Normstelling ongewenste omgangsvormen
- Alcohol- en drugsprotocol

Er hebben zich in 2017 geen incidenten of ongelukken voorgedaan.

1.5. Projectbeheerderscommissie

Vanuit de doelstelling om jongeren te laten participeren zet de SJHT projectbeheerders in. De projectbeheerder is een huurder van de SJHT die zich vrijwilliger inzet. Een projectbeheerder beheert en houdt toezicht op het toegewezen project, levert wooneenheden op, regelt sleuteloverdracht, signaleert en meldt technische en sociale klachten. Ook mag de projectbeheerder handelend optreden bij bewonersconflicten. De projectbeheerder is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten namens de SJHT.

De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie. Deze commissie geeft inhoud aan de gewenste bewonersparticipatie en functioneert als huurdersvertegenwoordiging. Haar rol als huurdersvertegenwoordiger wordt inhoudelijk uitgebreid door de nieuwe wet- en regelgeving, waardoor de projectbeheerders meer en meer betrokken worden bij beleid, verantwoording en toezicht. De SJHT ziet het als taak hen daarin te begeleiden en te ondersteunen.

1.6. Corporate governance

AedesCode

De SJHT is lid van Aedes, de overkoepelende vereniging voor woningcorporaties. Woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn verplicht zich te houden aan de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen en het bestuur onderschrijven de AedesCode en leven deze na.

Governancecode Woningcorporaties (GcW)

De SJHT onderschrijft de vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. De SJHT heeft in 2017 in de geest van de code gehandeld.

Visitatie

Volgens de AedesCode is een woningcorporatie verplicht om iedere vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. In 2014 is de SJHT gevisiteerd. Daarbij is geconstateerd dat de documentatie en processen op orde zijn en dat de SJHT 'in control' is. In 2018 laat de SJHT zich opnieuw visiteren.

1.7. Governancestructuur en toezicht

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

Intern toezicht

Conform de bepalingen in de statuten kent de SJHT een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen. Een verslag van de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen treft u aan in hoofdstuk 2 van het bestuursverslag.

De SJHT heeft een projectbeheerderscommissie die als huurdersorganisatie alle huurders van alle woonegelegenheden vertegenwoordigt. De commissie kan een 'bindende' voordracht doen voor minstens een derde van de Raad van Commissarissen van een corporatie en is volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale 'prestatieafspraken' op het gebied van wonen.

Extern toezicht

De Aw is verantwoordelijk voor zowel het financieel toezicht op woningcorporaties als voor het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit. In 2017 is de bijdrageheffing vastgesteld op € 3.110, gebaseerd op de verstrekte informatie in de dVi 2016.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks aan de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In november 2017 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord.

Integriteit en klokkenluidersregeling

De SJHT heeft een integriteitscode. Deze is gepubliceerd op onze website. Maandelijks wordt het onderwerp integriteit geagendeerd in het werkoverleg van de medewerkers. Ook wordt dit onderwerp besproken tijdens de individuele functioneringsgesprekken. Onderdeel van de integriteitscode is de klokkenluidersregeling. Hiervan is in 2017 geen gebruik gemaakt.

Stakeholders

De SJHT vindt het belangrijk om als organisatie met een maatschappelijke taak veel contacten te hebben met andere partijen, zowel lokaal als landelijk. De SJHT ziet als belangrijke overlegpartner allereerst de projectbeheerdersorganisatie. Deze vertegenwoordigt de mening van de huurder en kan ons inzage geven in de wensen van onze doelgroep. Op regelmatige basis is in 2017 met de projectbeheerders overleg geweest, waarbij de prestatieafspraken, het pb-regelement en het huurbeleid zijn besproken.

Daarnaast ziet de SJHT de collega-corporaties en de onderwijsinstanties als belangrijke stakeholders. Om met hen op regelmatige basis te overleggen sluiten wij onder andere aan bij het platform Enschedese woningcorporaties en de verenging WoOn, maar ook in verschillende overlegstructuren van Kences (Landelijk Kenniscentrum studentenhuisvesting). Met de onderwijsinstantie Saxion Hogeschool en Universiteit Twente is regelmatig overleg over de huisvesting en ontwikkeling van studentenaantallen.

Niet op de laatste plaats behoren de gemeente Hengelo en Enschede tot onze stakeholders. Met gemeente Enschede is structureel overleg over de prestatieafspraken. Met beide gemeentes zijn we regelmatig in gesprek over de woonvisie, de ontwikkeling van het gewenste woningbestand en de ontwikkeling van de specifieke doelgroep.

De SJHT voert alle gesprekken vanuit de missie jongeren tussen de 18 en 30 jaar een goede start te geven in hun wooncarrière, en in gezamenlijkheid een aantrekkelijke woonstad te creëren voor deze doelgroep.

Documenten op internet

Op de website van de SJHT zijn de statuten en reglementen gepubliceerd. Als maatschappelijke organisatie vindt de SJHT het zeer belangrijk om op een open en transparante manier te werken. Met het publiceren van deze documenten willen we niet alleen voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties, maar vooral belanghebbenden inzicht bieden in ons beleid.

1.8. Risicomanagement en risicobeheersing

Risicomanagement

Risicomanagement biedt de SJHT inzicht in wat kan gebeuren. Het stelt de SJHT in staat om prioriteiten toe te kennen aan onderkende risico's, voorbereid te zijn en gestructureerd acties te ondernemen. Het risicomanagement maakt het de SJHT mogelijk om bij besluitvorming een goede financiële afweging te maken. Ook maakt risicomanagement het voor de SJHT mogelijk om genomen beslissingen aangaande risico's te verantwoorden.

De SJHT beschrijft in het reglement Financieel Beleid en Beheer de verschillende uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. In het document 'Financiële Kaders' schetsen wij de financiële ratio's die de SJHT minimaal noodzakelijk acht om de doelstellingen te kunnen realiseren.

Risicobeheersing

Het risicobeheersing- en controlesysteem van de SJHT richt zich op de belangrijkste risico's rond vier hoofdthema's. Dit zijn risico's betreffende:

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

Actuele ontwikkelingen worden één keer in het kwartaal in het managementteam en de Raad van Commissarissen besproken.

Instrumenten voor risicobeheersing

De SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in de statuten en (financiële) reglementen, zoals het treasurystatuut. Daarnaast gebruiken wij in de cyclus Plan-Do-Check-Act meerdere instrumenten om risico's te monitoren (zoals de kwartaalrapportages en risicomemo).

De risicomemo geeft de actuele risico's weer en de daarbij passen beheersmaatregelen. Hieronder volgt een selectie van de voornaamste risico's uit de risicomemo in 2017.

Risico's marktomstandigheden

Risico	Beheersmaatregel
Concurrentie marktpartijen	Samen optrekken met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties, centrale portal. Expertise in het huisvesten van jongeren. Overleg met marktpartijen om betrokken te zijn bij planvorming.
Krimp van doelgroep	Profileren als jongerenhuisvester en niet alleen als studentenhuysvester. Doelgroep verbreed door het aanpassen van de inkomensgrenzen.

Risico's overheidsbeleid en gemeentelijk beleid

Risico	Beheersmaatregel
Bezuiniging of afschaffing huurtoeslag.	In kaart brengen van financiële gevolgen van afschaffing huurtoeslag en in financiële reserves rekening mee houden.
Woonvisie van gemeente sluit niet aan bij visie van SJHT. Niet komen tot eenduidige prestatie-afspraken met gemeente en huurders.	Samenwerken met en deelnemen aan overleggen met gemeente en woningcorporaties waarin de woonvisie wordt ontwikkeld. Aanleveren onderzoeksresultaten en feitelijkheden over onze doelgroep voor de invulling van de woonvisie. Toekomstige plannen transparant bespreken met stakeholders en gemeente. Consulteren en betrekken van de projectbeheerderscommissie bij het maken van prestatie-/samenwerkingsafspraken.

Financiële risico's

Risico	Beheersmaatregel
Treasury risico's: -Renterisico -Liquiditeitsrisico -Beschikbaarheidsrisico	Rentes op leningen spreiden in de tijd. De afgesproken rente mag niet boven het door het WSW bepaalde rentemaximum komen. Ondervangen van liquiditeitsrisico door een buffer van €500.000. Kort geld faciliteit bij de ING van €450.000. Hanteren van meerjaren liquiditeitsbegroting. Zorgen voor voldoende borgingsplafond bij het WSW. Hanteren van solide vermogensverhoudingen en positieve kasstromen. Lenen via het WSW. Handelen volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Vastgestelde financiële ratio's waar binnen wij opereren.

Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering

Risico	Beheersmaatregel
Informatiebeveiliging /datalekken	Een informatie beveiliging scan is uitgevoerd in de tweede helft van 2017. Daarna Audittrail opdracht gegeven de SJHT AVG-proof te maken.
Geplande ontwikkelingen vastgoed en Investerings woningvoorraad lopen niet zoals verwacht.	Hanteren van uitgangspunten van WSW, Autoriteit woningcorporaties (Aw) en vastgesteld financiële kader. Handelen volgens Reglement Financieel Beleid en Beheer, investeringsstatuut, delegatiestatuuut en treasurystatuuut, en het reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud. Fixed-price afspraken. In meerjarenbegroting meerdere scenario's schetsen.

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

2.1. Terugblik

In 2016 waren er een aantal mutaties in de Raad. Het afgelopen jaar was onze aandacht daarom vooral gericht op elkaar beter leren kennen, om gezamenlijk als Raad van Commissarissen (RvC) op een betrokken en effectieve wijze onze toezichtrol in te vullen. De zelfevaluatie in december werd door de Raad als zeer nuttig ervaren, waarbij ook de uitkomsten van de professioneel begeleide evaluatie 2016 werden gebruikt. Omwille van de wens om soms als Raad te (voor)overleggen zonder aanwezigheid van directeur-bestuurder, staat sinds 2017 voorafgaand aan de RvC-vergadering een 'RvC only' moment op de agenda. Daar is meestal ook gebruik van gemaakt. Per kwartaal wordt de Raad op reguliere wijze geïnformeerd via de Management-informatie set. Daarnaast kwamen diverse meer bijzondere onderwerpen aan bod. Zie daarvoor de besluitenlijst.

Governance is een belangrijk issue. De Woningwet 2015 met de Governancecode Woningcorporaties 2015 is voor de SJHT als sociale woningverhuurder het normenkader. Op de website www.sjht.nl staan alle stukken die hiervoor van belang zijn. Een forse impact, zowel organisatorisch als vooral ook financieel, kwam van de introductie van de nieuwe waarderingsgrondslag 'Marktwaarde in verhuurde staat'.

2.2. Vooruitblik

Vijftig jaar geleden, op 18 maart 1968, richtten 5 studenten van de Technische Hogeschool Twente de SSHT op. Later werd de doelgroep uitgebreid naar jongeren, zodat de huidige Stichting Jongeren Huisvesting Twente tot stand kwam. In november 2018 zal de SJHT daar uitgebreid bij stilstaan. De Raad heeft kennis genomen van de vernieuwde portal, waardoor ons huuraanbod vanaf 2018 op een moderne en effectieve digitale wijze breed wordt ontsloten. Voorts zal de SJHT in 2018 veel tijd en aandacht besteden aan de ontwikkeling van een nieuwe huisstijl en het nieuwbouwproject Lasonderdriehoek.

2.3. Strategie

De SJHT werkt in een wereld waarin veranderingen elkaar snel opvolgen. Een vast omlijnd beleidsplan voor de komende 4 jaar past daar niet in. Daarom is ervoor gekozen de strategische doelen te formuleren in een koersnotitie 'Focus op de Kern, SJHT 2017-2021', uitgewerkt in de Meerjarenprognose 2017-2026 (inclusief investeringsplan). De Raad heeft deze documenten besproken met de bestuurder. Input van stakeholdersgesprekken, zoals met de projectbeheerders, is daarin verwerkt, evenals het woontevredenheidsonderzoek 2016. Het is een leidraad waarmee de SJHT haar doelen kan plannen en prestaties kan meten. Als afgeleide daarvan is het Jaarplan 2018 besproken en vastgesteld met concrete actiepunten en de meerjarenbegroting.

2.4. Belangrijke door de RvC goedgekeurde besluiten

Gedurende het verslagjaar heeft de Raad 6 keer vergaderd. Naast informatie-uitwisseling tussen de directeur-bestuurder en de Raad over de ontwikkeling en besturing van de SJHT, zijn de volgende belangrijke onderwerpen besproken, goedgekeurd c.q. vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

- Koersnotitie 2017 – 2021 (inclusief Beleidsnotitie Beheersmaatregelen verdringing)
- Strategisch Voorraadbeleid
- Notitie Financiële Kaders (inclusief ratio's in relatie tot doelstellingen)
- Huurbeleidsplan 2017
- Management Letter 2016 van Deloitte Accountants
- Reglement Raad van Commissarissen
- Jaarverslag 2016 (en Accountantsverslag 2016)
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Remuneratiecommissie
- Treasury Statuut
- Jaarplan 2018 (inclusief Financiële Begroting 2018)

- Investeringsstatuut
- Document Inkoop- en Aanbestedingsbeleid
- Update profiel Raad van Commissarissen
- Document 'Corporaties Enschede t.b.v. samenwerkingsafspraken 2018' met gemeente
- Goedkeuring nieuwbouwproject 'Lasonderdriehoek'
- Financiële meerjarenprognose 2018 – 2027 inclusief Investeringsplan 2018 – 2027
- Jaarplanning en vergaderschema Raad van Commissarissen

2.5. Remuneratie commissie

De remuneratiecommissie bestond in 2017 uit de leden Hendrik Jan Barten en Caroline Coumans, de laatste in de rol van voorzitter. De remuneratiecommissie adviseert de Raad over de honorering van de directeur.

In het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur is terug gekeken op 2017. Aan de hand van vooraf vastgestelde onderwerpen zijn beleid, bedrijfsvoering en resultaten van de SJHT besproken. Het accent heeft dit jaar gelegen op het bespreken van de benodigde competenties zoals vastgesteld door de Vereniging van Toezichthouders Woningbouwcorporaties (VTW) . Op verzoek van de RvC heeft de directeur-bestuurder in 2017 een 360 graden feedback analyse gedaan. De uitkomsten zijn gedeeld in het remuneratiegesprek.

Zoals ieder jaar is tijdens het jaargesprek ook de samenwerking tussen de RvC en de bestuurder onderwerp van gesprek. Dit jaar is wat langer stilgestaan bij de adviesrol van de RvC .Hier wordt door allen belang aan gehecht en de afspraak is gemaakt om in 2018 tussentijds te bespreken hoe deze rol wordt ingevuld.

In 2017 heeft de honorering van de directeur plaatsgevonden op basis van zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT, zoals opgenomen in het beleidsplan, zijn gehaald.

De totale hoogte van de beloning van de directeur, zoals ook opgenomen in het jaarverslag, is volgens de Raad in overeenstemming met de zwaarte van zijn functie en is getoetst aan de sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.

Met betrekking tot de bezoldiging staat het uitgangspunt voorop dat de SJHT zich conformeert aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving. De SJHT is volgens de staffel van de minister een categorie C-corporatie. De beloningsnorm wordt voor 2017 minimaal overschreden en hierop is het overgangsrecht van toepassing. Voor 2018 betekent dit concreet dat sprake zal zijn van een kleine verlaging van de bezoldiging.

2.6. Audit commissie

De Auditcommissie is samengesteld uit twee leden van de Raad van Commissarissen, Hendrik Jan Barten (voorzitter) en Hilde Smits. 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. De Auditcommissie bereidt de financiële onderwerpen voor en is 2 keer bij elkaar geweest.

Zij besprak met de directeur-bestuurder de jaarrekening 2017 in aanwezigheid van de controller en de accountant. Naast de verrichte controle-activiteiten en controlesystemen van de accountant is gesproken over de waarderingsystematiek van de vastgoedportefeuille.

In december heeft de Auditcommissie met de directeur-bestuurder, in aanwezigheid van de administrateur en de accountant, de managementletter besproken. Tijdens deze bespreking zijn onder andere de risico's van de IT-omgeving van de SJHT en cybersecurity-maatregelen besproken.

2.6. Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2017

Naam	Caroline Coumans	Anne Offereins	Hendrik Jan Barten	Marita de Weerd	Hilde Smits
Functie	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	lid
Kerncommissie	Remuneratie-commissie	geen	Remuneratie-commissie, Audit commissie	Klachten-commissie	Klachten-commissie Auditcommissie
Deskundigheid	Procesmanagement, Communicatie, HRM.	Financiën, fiscale zaken, interne controle, treasury	Financiën, interne controle, Ruimtelijk Ordening, Governance, vastgoed en woningcorporatie	Financiën, contact met de doelgroep	Contact met de doelgroep
Beroep	Oprichter en directeur Brokant, Beleidsadviseur Vriezenhof	Treasurer en Adviseur ConcernFinanciën bij de Provincie Overijssel	Manager Onderhoud en Ontwikkeling bij Dudok Wonen Hilversum	Adviseur bij KPMG	Student aan de Universiteit Twente
Nevenfuncties	Geen	Lid Raad van Toezicht CarintReggeland, lid RABO Ledenraad Centraal Twente	Lid van de Ledenraad Rabobank Apeldoorn en omstreken, Lid van de Raad van Toezicht van Stichting Atlant Zorggroep	Geen	Penningmeester en notulist Visiecommissie studievereniging S.G. Daedalus
Herbenoeming per	-	2020	2020	2020	2020
Aftredend in	2018	2024	2024	2024	2024

2.7. Bezoldiging

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een kleine vergoeding. Deze vaste vergoeding is sober en past daarom bij de woningcorporatiesector in het algemeen en de SJHT in het bijzonder.

De bezoldiging die de Raad van Commissarissen in 2017 ontving, bedroeg in totaal € 7.000 (2016: € 4.060).

2.8. Permanente educatie

De Governancecode schrijft de publicatie voor van het aantal door de Raad van Commissarissen behaalde PE-punten. In 2017 dient elk lid van de Raad van Commissarissen minimaal 5 PE-punten hebben behaald. In de navolgende tabel ziet u de behaalde PE-punten per commissaris.

Naam	Caroline Coumans	Anne Offereins	Hendrik Jan Barten	Marita de Weerd	Hilde Smits
PE-Punten	6	6	6	6	5

2.9. Klachtencommissie

De klachtencommissie adviseert de directeur over de aan haar voorgelegde klachten. Klachten die rechtstreeks bij de directeur worden ingediend, kan 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 heeft in 2017 geen klachten aangeboden gekregen. Leden zijn Marita de Weerd (benoemd per 1 februari 2016) en Hilde Smits (benoemd per 4 april 2016).

2.10. Risicobeheer

De bestuurder informeert de Raad van Commissarissen elk kwartaal uitvoerig over risico-inventarisatie en risicomanagement. Hij doet dit via een risicomemo waarin de actuele operationele, financiële, omgevings- en governance risico's worden beschreven, voorzien van passende beheersmaatregelen.

2.11. Verklaring

Op 27 juni 2017 heeft de Autoriteit Woningcorporaties een governance-inspectie uitgevoerd bij de SJHT. Zij concludeert dat onze organisatie 'in control' is en compliant in relatie tot de besproken onderwerpen; met name de relatie tussen RvC en bestuurder, de PDCA cyclus, het integriteitsbeleid en het risicomanagement c.q. de monitoring van risico's.

De Governance Code Woningcorporaties, opgesteld door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), is nageleefd door de SJHT. Voor onze relaties is het belangrijk te weten dat de SJHT een integere, stabiele en op samenwerking gerichte partner is. De specialist voor studenten- en jongerenhuisvesting in Enschede en Hengelo. De Raad heeft kennis genomen van het jaarverslag 2017 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 4 juni 2018 de jaarrekening en het jaarverslag over 2017 vastgesteld.

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de SJHT in 2017 actief heeft ingespeeld op veranderingen in het werkgebied, de regelgeving en de sector. Trouw aan haar missie -goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep- is vanuit een servicegerichte maar sobere bedrijfsvoering hard gewerkt door een klein en toegewijd team.

De Raad spreekt daarvoor graag zijn waardering uit.

Enschede, 4 juni 2018

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

II. De volkshuisvestelijke prestaties



1. Visie

1.1. Visie op de markt en Roomspot

In Enschede en omgeving hebben we te maken met een versnipperde markt. Het beschikbare woonaanbod voor onze doelgroep (jongeren en studenten) wordt door meerdere marktpartijen op verschillende manieren aangeboden. Particuliere aanbieders, commerciële aanbieders, woningcorporaties en zelfs onderwijsinstellingen bieden hun woonaanbod elk op hun eigen wijze aan. Niet erg duidelijk voor de zoekende jongere zoals bijvoorbeeld de internationale student.

Vanuit het perspectief van de jonge woningzoekende heeft de SJHT het idee voor één centrale website ingebracht in de werkgroep Studentenhuisvesting. Op deze centrale website zouden alle aanbieders het actuele aanbod kunnen adverteren. Hierdoor wordt de zoektocht naar huisvesting voor de jongeren vergemakkelijkt.

De werkgroep Studentenhuisvesting, waarin Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningstichting De Veste, gemeente Enschede en de SJHT zitting nemen, heeft adviesbureau AvW2 een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren. AvW2 onderzocht of de belangen en ICT-systemen van de verschillende deelnemers verenigbaar waren. Nadat de haalbaarheid aangetoond was, is er een programma van eisen opgesteld waaraan de portal zou moeten voldoen. ZIG Websoftware bleek de beste oplossing te bieden. In mei 2017 is de samenwerking beklonken met een samenwerkings- en dienstenovereenkomst, ondertekend door de vijf bestuurders. Adviesbureau AvW2 is aangetrokken als projectleider en ontwerp bureau Digidee heeft de huisstijl ontworpen. Op 6 februari 2018 is Roomspot.nl een feit. De SJHT is ervan overtuigd dat de portal Roomspot een grote vooruitgang is in de dienstverlening aan de jonge woningzoeker, starters op de woningmarkt en (internationale) studenten.

1.2. Visie op de doelgroep

De SJHT hanteert meerdere onderzoeken voor het monitoren van de ontwikkeling van de doelgroep. Hieronder volgt een bondige uiteenzetting.

Vereniging WoOn heeft het Economisch Instituut voor de Bouw een onderzoek laten uitvoeren naar de bestaande (Primos) huishoudensprognoses en de onderbouwing van deze prognoses. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De verschillende bevolkingsprognoses voor Twente laten een afvlakkende bevolkingsgroei zien die om zal slaan in krimp.
- Hoewel alle prognoses uitgaan van afname van de bevolking in Twente, blijft er in alle prognoses een groei van het aantal huishoudens optreden. Dit wordt veroorzaakt door een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden.
- Men prognosticeert voor de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar nog een lichte toename van huishoudens tot 2030, van 31.600 naar 33.300.

Gemeente Hengelo geeft in haar woonvisie 2016-2026 aan dat er geen sprake is van krimp van het aantal huishoudens tot 2030. De gemeente Hengelo streeft daarom naar een gelijkblijvende sociale woningvoorraad voor de komende 10 jaar. Specifiek de goedkope woningvoorraad moet in aantal gelijk blijven.

Door de aanwezigheid van hoger en wetenschappelijk onderwijs is Enschede een studentenstad. De ontwikkeling van de doelgroep van de SJHT is mede afhankelijk van ontwikkelingen op het gebied van onderwijs. De SJHT monitort de studentenaantallen door deel te nemen aan de Landelijke en Lokale Monitor Studentenhuisvesting van Kences. In Enschede studeren in het schooljaar 2016/2017 in totaal 24.900 voltijdstudenten aan het hoger of wetenschappelijk onderwijs. Er zijn 13.700 studenten uitwonend.

Tabel 2-1 *Uitwonend in de regio Twente

	2017	2016	2015
Universiteit Twente	78% uitwonend	78% uitwonend	77% uitwonend
Saxion Hogeschool	42% uitwonend	43% uitwonend	33% uitwonend

Tabel 2-2 *Aantal uitwonende studenten in Enschede

Uitwonend	2017	2016	2015
Enschede	9.500	9.600	8.830

(*bron: Lokale Monitor Studentenhuisvesting Enschede ABF research/ Kences)

In Enschede is het aandeel thuiswonenden licht gestegen. De verschuiving in Enschede komt volledig op het conto van de Nederlandse eerste- en tweedejaarsstudenten die in het afgelopen jaar in veel mindere mate het ouderlijk huis hebben verlaten. Dit lijkt een gevolg van de invoering van het studievoorschot.

Conclusie: Er wordt een bevolkingskrimp verwacht, een kleine toename in de huishoudens voor de leeftijds-categorie 15 tot 30 jaar, een afname in het aantal nationale studenten en een toename in het aantal internationale studenten.

1.3. Visie op het eigen woningbestand

Gezien de doelgroepsontwikkeling is er geen wens naar kwantitatieve toevoeging. Uit verschillende onderzoeken en monitoren blijkt echter wel dat er telkens vraag is onder jongeren in Enschede naar zelfstandige wooneenheden, waarbij de woonkwaliteit, de schaal van het complex en de locatie Enschede als studentenstad kunnen versterken. In de prestatieafspraken onderschrijft de gemeente Enschede dat er nog een kwalitatieve toevoeging gewenst is.

Om invulling te geven aan de kwalitatieve toevoeging heeft de SJHT in samenwerking met Goossen te Pas Bouw een nieuwbouwplan voor onze doelgroep ontwikkeld aan de hoek Lasondersingel/Deurningerstraat in Enschede. Om dit plan te verwezenlijken heeft SJHT en Goossen te Pas Bouw een intentieverklaring ondertekend. Het plan bestaat uit 21 twee kamer appartementen, allen aangesloten op stadverwarming, zonder gasaansluiting (elektrisch koken) en voorzien van zonnepanelen. Een hoogwaardig, energiezuinig en kwalitatief goed product voor de doelgroep van de SJHT. De Raad van Commissarissen heeft op 4 december 2017 goedkeuring gegeven aan de bijbehorende investering. De verwachting is dat het complex begin 2019 in exploitatie kan worden genomen.

Het huidige woningbestand van de SJHT is van goede kwaliteit. Door het uitvoeren van cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt de SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. Ook de technische controle bij elke mutatie draagt bij aan de kwaliteit van het woningbestand. In de komende jaren wordt prioriteit gegeven aan de duurzaamheidsopgave zoals Aedes deze heeft geformuleerd in de Woonagenda 2017-2021. In 2017 zijn er duurzaamheidsafspraken gemaakt in de prestatieafspraken met de gemeente Enschede. Daarnaast is in de onderhoudsbegroting rekening gehouden met verbeteringen tot 2021 om gemiddeld label B te behalen. De sociale kwaliteit van het woningbestand waarborgen we door inzet van projectbeheerders en een leefbaarheidsmedewerker.

Betaalbaarheid is een belangrijk item voor onze doelgroep. Wij willen dat het woningbestand bereikbaar is en blijft voor jongeren met een minimaal inkomen. Om dit te bewerkstelligen wordt het huurbeleid jaarlijks weloverwogen bepaald en overlegd met de doelgroep.

1.4. Visie op 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 en het contact met de huurder, ziet de SJHT digitalisering als een belangrijk middel. Binnen de SJHT heeft elke afdeling zijn eigen specialisme en processen. De jaarlijkse scholing van personeel is daarop afgestemd.

2. Doelstellingen 2017

In de koersnotitie 2017 - 2021 beschrijft de SJHT de strategie, vertaald in beleid en doelstellingen (zie daarvoor Deel I- Beleid 2017-2021). Elk jaar willen wij een aantal doelen behaald hebben. Hieronder de gestelde doelen voor 2017 en het behaalde resultaat.

Tabel 2-1 Doelstellingen 2017

Doelstellingen	Behaald ja/nee
Doelgroep verbreed naar Europese inkomensgrens (+ beheersmaatregel)	Ja
Aanbod via centrale portal	Ja (6 februari 2018)
Besluitvorming woningbestand Hengelo	Uitgesteld
Minimaal 90% van woningvoorraad heeft kale huur onder kwaliteitskortingsgrens	Ja
Beoordeling Aedes benchmark planmatig onderhoud 7,5	7,4
Vastellen financiële kaders	Ja
Financiële risicobeheersing door schetsen van scenario's	Ja
Borgen financiële continuïteit door voldoen aan eigen en gestelde normen van de sectorspecifieke kengetallen	Ja
Positieve integrale toezichtbeoordeling door AW	Ja
Leegstand maximaal 1%	Ja
Huurachterstand (zittende huurders) maximaal 0,7%	Ja
Opleidingsplan personeel	Ja (doorlopend)
Digitaliseren werkprocessen	Ja (gestart)
Samenwerking t.a.v. prestatieafspraken	Ja (doorlopend)
Projectbeheerderscommissie geeft invulling aan nieuwe rol	Ja (gestart)
Uitwisseling expertise met en beheren voor andere corporaties	Ja (doorlopend)

Voor het woningbestand in Hengelo is besluitvorming uitgesteld. In het strategisch voorraadbeleid hebben wij het label van het woningbestand in Hengelo veranderd van verkoop in herbezinnen. Omdat de gemeente Hengelo aangeeft niet te willen krimpen in de sociale huurvoorraad, houden wij voorlopig het woningbestand in Hengelo aan. De verschillende scenario's voor dit woningbestand moeten nog worden bekeken.

In de Aedes benchmark beoordeelt de huurder het resultaat van het planmatig onderhoud met een 7,4. Het doel van de SJHT is om in ieder geval beoordeeld te worden met een 7,5. De SJHT monitort de trend van het oordeel van de huurder en stuurt bij als dit nodig blijkt te zijn. Hiervoor gebruiken wij ook de uitslagen van twee huurdersenquêtes, namelijk het woontevredenheidsonderzoek en de exit-enquête.

2.1. Benchmark en enquêtes

Benchmark 2017

De SJHT scoort in de Benchmark 2017 goed wat betreft de onderdelen duurzaamheid, onderhoud & verbetering, beschikbaarheid & betaalbaarheid en bedrijfslasten. Aandacht behoeft het prestatieveld 'huurders met reparatieverzoek'. Door het resultaat uit de benchmark te vergelijken met de scores uit de eigen ingezette enquêtes, monitort de SJHT of er sprake is van een trend of een incident.

Tabel 2.1 Benchmark 2017

	Score SJHT	Landelijk	Beoordeling
Prestatieveld Huurdersoordeel			C
Nieuwe huurders	7,6	7,5	B
Huurders met reparatieverzoek	7,0	7,5	C
Vertrokken huurders	7,7	7,4	B
Prestatieveld Bedrijfslasten			B
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 831	€ 790	B
Prestatieveld Duurzaamheid			A
Energetische prestatie (Energie-index)	1,54	1,73	A
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			A
Instandhoudingskosten 2-jarig	€ 726	€ 2121	
Instandhoudingskosten referentiewaarde 2-jarig	€ 1528		
Instandhoudingskostenindex 2-jarig	48		A
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,54	1,73	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	1,67		
Technische woningkwaliteitsindex	92		A
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,0	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,7		
Ervaren woningkwaliteitsindex	105		A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			A
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	100,0%	78,5%	
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	90,9%	83,3%	
Deelscore Beschikbaarheid			A
Huurprijs	€ 284	€ 512	
Verhouding huur / maximaal toegestane huur	64,4%	72,2%	
Deelscore Betaalbaarheid			A
Toewijzingen aan huishoudens onder huurtoeslaggrens	99,8%	80,9%	
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens	0,0%	17,0%	
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A

Exit-enquête

De exit-enquête is een digitale enquête die we maandelijks versturen naar huurders die de huur van hun wooneenheid hebben beëindigd. In deze enquête vragen we ex-huurders onder andere naar hun mening over de dienstverlening van de SJHT. In 2017 beoordelen ze de algehele dienstverlening met een 7,6. In de exit-enquête beoordeelt 78% van de ondervraagden het oplossen van technische klachten met een voldoende tot goed.

Woontevredenheidsonderzoek

Eén keer in de twee jaar houdt de SJHT een woontevredenheidsonderzoek onder haar huurders. In 2016 is het laatste woontevredenheidsonderzoek geweest. In 2018 zal deze weer worden afgenomen.

2.2. Woningwet

In 2017 is onderstaande uitgevoerd om compliant te zijn aan de Woningwet 2015:

- Bod en prestatieafspraken op Woonvisie Enschede
- Kostentoedeling Daeb / niet-Daeb
- Addendum bij Financieel Beleid en Beheer
- Bepalen van marktwaarde in verhuurde staat
- Updaten van reglementen:
 - Treasury en Beleggingsstatuut
 - Investeringsstatuut
 - Inkoop- en aanbestedingsbeleid
 - Reglement projectbeheerderscommissie
 - Reglement Raad van Commissarissen
 - Reglement Auditcommissie
 - Reglement inzake Sloop, renovatie, groot onderhoud
 - Visie op bestuur en toezicht

3. Relatie met stakeholders

3.1. Landelijke, regionale en lokale samenwerking

De SJHT is lid van Aedes (branchevereniging), Kences (Kenniscentrum Studenten Huisvesting) en van de vereniging WoON (vereniging van woningcorporaties in Oost-Nederland). Daarnaast neemt de 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.

3.2. Samenwerkingsafspraken 2017

De samenwerkingsafspraken 2017 zijn in 2016 tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties De Veste, Ons Huis, Domijn en De Woonplaats, de huurdersorganisaties en de gemeente Enschede. Hieronder volgt een bondig overzicht van de afspraken en hoe wij hieraan uitvoering hebben gegeven.

- De werkgroep studentenhuisvesting zet de gezamenlijke monitoring van de verhouding vraag – aanbod voort.
Uitvoering: In 2017 is gebruik gemaakt van de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting en de jaarlijkse Lokale monitor Studentenhuisvesting Kences om de doelgroepsontwikkeling, de vraag en het aanbod te monitoren.
- Voor reguliere studenten is de kwalitatieve vraag constant. De SJHT, De Veste en de gemeente werken samen om deze vraag in te vullen.
Uitvoering: In 2017 is nieuwbouw voor 21 appartementen voor de doelgroep goedgekeurd, zodat wij invulling kunnen geven aan de vraag.
- Betaalbaarheid is voor studenten een steeds belangrijker thema. De SJHT en De Veste spannen zich gezamenlijk in om huurprijzen betaalbaar te houden voor de doelgroep en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden.
Uitvoering: De SJHT heeft in 2017 een gemiddelde maximaal redelijke huur van 65,34% en minimaal 90% van het woningbestand heeft een kale huur onder de kwaliteitskortingsgrens.
- Corporaties (en gemeente) streven er naar dat actieve woningzoekenden binnen 12 maanden een woning kunnen vinden.
Uitvoering: De inschrijftijd voor woonruimte bij de SJHT wordt gemeten. Voor kamers is de inschrijftijd gemiddeld 1,1 maand, voor appartementen 11,9 maanden.
- Duurzaamheid: Op tenminste de volgende onderdelen en de daarbij horende gezamenlijk ambitie wordt met elkaar gedeeld hoe de invulling van die ambitie er uitziet:
 - Verduurzamen bestaande bouw
 - Nieuwbouw
 - Bewustwording/gedragsbeïnvloeding
 - Duurzame energieUitvoering: De SJHT is aangesloten bij de werkgroep Duurzaamheid, waar woningcorporaties en de gemeente Enschede inhoud geven aan de ambitie CO2-neutraal in 2050.
- Internationale studenten zijn een bijzondere groep met een urgente vraag naar huisvesting. De SJHT en De Veste willen meewerken aan het oplossen van de vraag naar huisvesting voor deze groep.
Uitvoering: Hiervoor heeft de SJHT regelmatig overleg met de onderwijsinstanties en gemeente. Twee panden zijn beschikbaar gesteld voor specifiek de internationale studenten van Saxion Hogeschool.
- De SJHT en De Veste maken zich samen met de werkgroep Studenten Huisvesting (waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd) hard voor het creëren van een centrale portal waar woonaanbod gebundeld wordt geëtaleerd.
Uitvoering: In februari 2018 is de portal Roomspot live gegaan.

- Op verzoek van de gemeente hebben alle partijen afgesproken dat de urgentie voor statushouders in Enschede van kracht moet blijven.
Uitvoering: De SJHT plaatst jonge statushouders tussen de 18 en 30 jaar met voorrang. Dit is in 2017 3 keer gebeurd.

3.3. Bewonersparticipatie

De SJHT hecht grote waarde aan de mening van de huurders. De projectbeheerderscommissie vormt de huurdersvertegenwoordiging die betrokken wordt bij belangrijke beleidsmatige beslissingen.

De SJHT heeft in 2017 een huurdersoverleg georganiseerd waarvoor alle huurders een uitnodiging hebben ontvangen. Op 20 maart 2017 heeft het huurdersoverleg plaatsgevonden, waarin gesproken werd over het nieuwe huurbeleid, het nieuwe beleidsplan en de veranderingen in het aanbodsysteem van appartementen.

3.4. Projectbeheerderscommissie

Met de projectbeheerderscommissie vindt maandelijks overleg plaats. Tijdens dit overleg wordt gesproken over beheer- en beleidszaken en technische en sociale problemen in en om de complexen. In 2017 is naar aanleiding van de woningwet en de nieuwe statuten door de projectbeheerderscommissie een nieuw projectbeheerdersreglement vastgesteld. De commissie heeft het huurbeleid 2017 en het bod op de woonvisie goedgekeurd.

4. Huisvesting van de doelgroep

4.1. Woningvoorraad

Aantal wooneenheden

In 2017 bezitten we 870 wooneenheden (per 31/12/2016 ook 870) en huren we van derden 169 wooneenheden (per 31-12-2016 waren dit er 172). Er zijn 3 gehuurde kamers in 2017 afgestoten.

In 2017 zijn geen wooneenheden verkocht.

Daarnaast verhuurt de SJHT 1 opslagruimte, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

97% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 3% heeft een huurprijs tussen € 414,02 en € 592,55 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 4-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2017

Woningtype	Huurprijs		
	≤€414,02	€414,02 t/m €592,55	Totaal
Eigen panden			
- Kamer	485		485
- Studio	263		263
- Tweekamerappartement	98	24	122
Huurpanden			
- Kamer	95		95
- Studio	8		8
- Tweekamerappartement	64	2	66
Totaal	1.013	26	1.039

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. De 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 2017 bedraagt 0,25% van de jaaromzet. Tevens is er in 2017 niet geïnvesteerd in het niet-DAEB-bezit.

4.2. Huurbeleid 2017

De SJHT hecht, gezien de doelgroep, aan een gematigd huurbeleid. Uitgangspunt is dan ook om na doorvoering van de huurverhoging van 2017 om en nabij het gemiddelde van 65% maximaal redelijke huur te blijven. Daarnaast moet ons huurbeleid zodanige huurinkomsten waarborgen dat financiële continuïteit is gegarandeerd. Daarom is een huurverhoging toegepast die aansluit bij de huursombenadering voor zelfstandige woonruimten en de toegestane huurverhoging voor onzelfstandige woonruimten (1,8%). Omdat huurharmonisatie onderdeel is van de toegestane 1,3% huursomstijging en wij er vanuit zijn gegaan dat de huurharmonisatie 0,3% beslaat, is voor zelfstandige eenheden een huurverhoging toegepast van 1%. Alleen de nog te harmoniseren adressen kregen een huurverhoging van 3,9%.

4.3. Woonruimteverdeling

In 2017 hebben we het woonruimteverdeelsysteem voor zelfstandige woonruimte veranderd van vraagmodel naar aanbodmodel. We publiceren het woningaanbod op onze website en woningzoekenden moeten hier zelf op reageren. Bij studio's en tweekamerappartementen wordt de volgorde van kandidaten bepaald op basis van inschrijfduur. Voor de kamerbemiddeling gebruiken we net als voorgaande jaren het coöptatiesysteem.

4.4. Woningzoekenden

Onze doelgroep bestaat uit jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen. De eerste helft van 2017 hanteerden we als maximale inkomensgrens voor de doelgroep het maximale toetsingsinkomen voor huurtoeslag: € 22.200 voor een eenpersoonshuishouden en € 30.150 voor een tweepersoonshuishouden. Per 1 juli 2017 hebben we onze doelgroep verbreed en is de grens bijgesteld naar de grens die de overheid heeft gesteld waarbinnen je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, namelijk € 36.165.

In 2017 is het aantal inschrijvingen met 20% gestegen ten opzichte van 2016. Daarmee is een einde gekomen aan de daling waar sinds enkele jaren sprake van was.

Tabel 4-2 Inschrijvingen woningzoekenden 2013-2017

Jaar	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
2013	243	228	379	167	1.017
2014	212	230	348	174	964
2015	176	253	338	175	942
2016	205	239	295	179	918
2017	253	331	443	197	1.224

Een woningzoekende kan zich met één inschrijving voor de drie verschillende woningtypes aanmelden. Vooral het aantal inschrijvingen voor zelfstandige woonruimte (naar aanleiding van verandering van het woonruimteverdeelsysteem) is toegenomen. Het aantal inschrijvingen voor een studio is toegenomen met 55% en voor een tweekamerappartement is het aantal inschrijvingen zelfs meer dan verdubbeld ten opzichte van 2016, zie onderstaande tabel met inschrijvingen per woningtype.

Tabel 4-3 Inschrijvingen per woningtype 2013-2017

Woningtype	2017	2016	2015	2014	2013
Kamer	651	521	518	551	583
Studio	844	543	567	574	633
Tweekamerappartement	833	394	424	426	426

4.5. Huuropzeggingen

In onderstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven. Het aantal opzeggingen in 2017 is licht gedaald ten opzichte van 2016 en vrijwel gelijk aan het aantal opzeggingen in 2015. Er waren meer mutaties in de kamers (+8) en minder mutaties in de studio's (-17) en tweekamerappartementen (-17). Daarnaast zijn er in 2017 7 parkeerplaatsen en garageboxen opgezegd.

Tabel 4-4 Opzeggingen per woningtype 2013-2017

Woningtype	2017	2016	2015	2014	2013
Kamer	319	311	331	310	293
Studio	86	103	76	99	96
Tweekamerappartement	50	57	51	77	48
Totaal	455	471	458	486	437

Interne verhuizingen

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van de SJHT te verhuizen. In 2017 maakten 43 huurders hiervan gebruik, tegenover 40 in 2016 en 47 in 2015.

Tussenhuurcontracten

De tussenhuurconstructie is bedoeld voor huurders die voor een periode van maximaal één jaar de woonruimte willen verlaten en na afloop van het tussenhuurcontract zelf weer gaan huren. In 2017 maakten 40 huurders hiervan gebruik, tegenover 43 in 2016 en 57 in 2015. Deze constructie is populair in het begin van en halverwege het schooljaar.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is gebaseerd op het aantal opzeggingen en ligt sinds jaren rond de 45%, zo ook in 2017. De mutatiegraad van kamers is licht gestegen en van de appartementen licht gedaald.

Tabel 4-5 Mutatiegraad 2013-2017

Jaar	Woningvoorraad	Mutatiegraad
2013	1.026	43%
2014	1.042	47%
2015	1.042	44%
2016	1.042	45%
2017	1.039	44%

Tabel 4-6 Mutatiegraad per woningtype 2013-2017

Woningtype	2017	2016	2015	2014	2013
Kamer	55%	53%	57%	53%	52%
Studio	32%	38%	28%	37%	35%
Tweekamerappartement	27%	30%	27%	41%	26%

4.6. Nieuwe verhuringen

In 2017 waren er 453 nieuwe verhuringen, zie tabel 4-7.

Tabel 4-7 Verhuringen 2017

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ €414,02	€414,02 t/m €592,55
Eenpersoonshuishouden			
< 65	≤ €22.200	436	6
	> €22.200		
Meerpersoonshuishouden			
< 65	≤ €30.150	6	5
	> €30.150		

Minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 moet toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165. Daarnaast mag, in het kader van passend toewijzen, aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning toegewezen worden met een huur onder de aftoppingsgrens van € 592,55.

Op basis van de in 2017 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 36.165 en is 100% passend toegewezen.

Vergunninghouders

Vergunninghouders krijgen per 1 januari 2017 niet meer automatisch voorrang bij een sociale huurwoning. Eind 2016 heeft de Eerste Kamer met deze wetswijziging ingestemd. Maar zowel de corporaties in Enschede en Hengelo als de gemeenten willen dat urgentie van kracht blijft. Wij dragen naar rato bij aan de huisvesting van vergunninghouders. In onderstaand overzicht is opgenomen hoeveel vergunninghouders we per gemeente hebben gehuisvest:

Tabel 4-8 Huisvesting vergunninghouders 2013-2017

Stad	2017	2016	2015	2014	2013
Enschede	3	9	4	2	4
Hengelo	0	1	0	1	0

4.7. Leegstand

In tabel 4-9 is de leegstand per woningtype weergegeven in percentages. De totale leegstand is met 0,43% iets hoger dan in 2016, maar nog altijd ruim onder de norm van 1%.

Tabel 4-9 Leegstand per woningtype 2013-2017

Woningtype	2017	2016	2015	2014	2013
Kamer	0,66%	0,53%	0,55%	0,71%	0,91%
Studio	0,16%	0,29%	0,15%	0,61%	0,61%
Tweekamerappartement	0,08%	0,10%	0,09%	0,33%	0,13%
Totaal	0,43%	0,39%	0,36%	0,62%	0,69%

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 leegstandspercentage.

Tabel 4-10 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2013-2017

	2017	2016	2015	2014	2013
Garage, opslag, parkeren	61,43%	60,22%	62,30%	61,37%	60,03%

4.8. Huurachterstanden, huurincasso en ontruimingen

De totale huurachterstand per 31 december 2017 bedroeg € 91.783. Het betreffen 122 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,3%. Dit is gelijk aan het percentage in 2016.

Tabel 4-11 Totale huurachterstand per 31 december

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal huurders	122	115	127	148	138
Huurachterstand	€ 91.783	€ 91.980	€ 102.706	€ 111.325	€ 113.148
% van jaarhuur	2,27%	2,29%	2,57%	2,87%	3,04%

Tabel 4-12 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal huurders	48	43	62	63	60
Huurachterstand	€ 21.834	€ 20.301	€ 23.397	€ 26.366	€ 23.822
% van jaarhuur	0,54%	0,51%	0,59%	0,68%	0,64%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,54% ruim onder de gestelde norm van 0,7%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 4-13 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2013-2017 per 31 december

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal betalingsregelingen	26	10	19	18	8
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 13.240	€ 6.057	€ 10.366	€ 4.379	€ 2.268
Aantal deurwaarderszaken	49	45	53	49	52
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 66.641	€ 71.051	€ 74.996	€ 77.596	€ 82.787
Gemiddeld openstaand saldo	€ 1.360	€ 1.579	€ 1.415	€ 1.584	€ 1.592
Ontruimingsaanzeggingen	6	11	6	11	23
Daadwerkelijke ontruiming	2	2	1	2	9

Uit tabel 4-13 blijkt dat het aantal deurwaarderszaken met 4 zijn toegenomen ten opzichte van 2016. Het openstaand saldo is ongeveer € 4.400 lager. Het gemiddeld openstaand saldo per vordering is gedaald met € 219. Hieruit blijkt dat de vorderingen sneller worden afgehandeld door de deurwaarder.

Per ultimo 2017 zijn er 16 betalingsregelingen meer ten opzichte van 2016. Hierdoor is het openstaand saldo van de betalingsregelingen meer dan verdubbeld. De SJHT treft deze regelingen om te voorkomen dat de achterstand uit handen moet worden gegeven. Maandelijks is er een achterstandsoverleg tussen de afdelingen Administratie en Verhuur- en bewonerszaken zodat eventuele (betalings)problemen in een vroeg stadium worden geconstateerd.

Het aantal ontruimingsaanzeggingen is in 2017 bijna gehalveerd ten opzichte van 2016. In 2017 zijn 2 ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd. Dit is gelijk aan 2016. Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. De ontruiming in 2017 kwamen voort uit het niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering. In geval van de 4 ontruimingsaanzeggingen die niet zijn doorgegaan, werd in 3 zaken de huurvordering op het laatste moment alsnog (deels) betaald en bij 1 zaak werden de sleutels voortijdig ingeleverd. In 2017 is er één ontruiming geweest naar aanleiding van hennepsteelt.

In 2017 zijn 10 vorderingen met een saldo van € 16.745 afgeboekt in verband met het oninbare karakter ervan. Vaak komt dit doordat de betreffende personen spoorloos zijn of elders grote schulden hebben waardoor de SJHT voorlopig niet in aanmerking komt voor afbetaling van de huurschuld. Schuldbewaking is een systeem om een oninbare vordering alsnog te incasseren als er in de toekomst wel verhaalsmogelijkheden zijn. In 2017 zijn er 8 oninbare vorderingen met een saldo van € 7.344 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2017 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 79%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's zodat we de huurinkomsten op tijd incasseren.

Tabel 1-4 Overzicht percentage automatische incasso 2012-2016

	2017	2016	2015	2014	2013
Automatische incasso	79%	73%	64%	55%	50%

5. Kwaliteit van de voorraad

5.1. Strategisch voorraadbeleid

In 2017 is voor de SJHT een nieuwe beleidsperiode gestart. Er is een koers uitgezet, waarbij de SJHT heeft gekeken naar interne en externe verwachte ontwikkelingen. Centraal voor de komende beleidsperiode staat de ontwikkeling van de doelgroep en de eisen die gesteld worden aan de duurzaamheid van het woningbestand.

Ontwikkeling woningbestand

De SJHT volgt met haar strategisch voorraadbeleid de geprognosticeerde ontwikkeling van de doelgroep. Op korte termijn is er behoefte aan een kwalitatieve toevoeging. Er is geen behoefte aan een kwantitatieve toevoeging. Dat betekent dat de SJHT de komende jaren nog beperkt toevoegt, maar dat op langere termijn de woningvoorraad in aantal gelijk blijft.

Duurzaamheid

De SJHT scoort met een energieprestatie van 1,54 beter dan het landelijk gemiddelde. Er wordt toegewerkt naar een gemiddeld label B in 2020. In 2018 ontwikkelt de SJHT een plan om te komen tot een CO₂-neutraal woningbestand in 2050.

Technische en sociale kwaliteit

Voor de beleidsperiode 2017-2021 focust de SJHT zich ook op het onderwerp veiligheid. Technische verbeteringen om de veiligheid of het veiligheidsgevoel te vergroten worden in de onderhoudsbegroting per complex meegenomen. Sociale veiligheid wordt vergroot door inzet van personeel en projectbeheerders.

5.2. In stand houden van de voorraad

Door cyclisch en dagelijks onderhoud uit te voeren zorgen we voor behoud van de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2017 bedroegen de totale onderhoudskosten € 675.026 inclusief doorbelaste salariskosten. In de onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen het dagelijks en het cyclisch onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van de SJHT bestaat uit:

- onderhoud aan cv-installaties, ventilatoren, geisers, liften, hydrofoorinstallaties, boilers, brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichtingsinstallaties;
- onderhoud dat voortkomt uit een technische klacht of mutatie van de wooneenheid;
- leefbaarheid gehuurd woningbestand.

In het verslagjaar 2017 is in totaal € 249.116 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 271.925 begroot.

Hieronder volgt een specificatie van de grootste uitgaven voor het dagelijks onderhoud.

- € 169.421: mutatie-/klachtenonderhoud eigen woningbestand
- € 26.290: jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften etc.
- € 24.417: controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting
- € 15.219: mutatie-/klachtenonderhoud gehuurd woningbestand
- € 3.132: leefbaarheid huurpanden

In vergelijking met eerdere jaren zijn er in 2017 105 minder klachten gemeld en 42 minder opdrachten verstrekt. Dit veroorzaakt het verschil tussen het begrote bedrag en de werkelijke uitgaven. In tabel 5-1 is het aantal klachten en opdrachten vermeld. De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar met € 4 gestegen.

Tabel 5-1 Klachtenmeldingenoverzicht 2015-2017

	2017	2016	2015
Aantal eenheden	1.039	1.042	1.042
Aantal klachtenmeldingen	992	1097	1136
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,95	1,05	1,09
Aantal opdrachtbonnen	966	1008	1031
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	140	136	142

Cyclisch onderhoud

Onder cyclisch onderhoud verstaat de SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. Elk jaar wordt bij het samenstellen van de begroting vastgesteld welk cyclisch onderhoud we het volgende jaar uitvoeren. Er is tevens een meerjarenbegroting, waarin de onderhoudswerkzaamheden voor de aankomende 10 jaar worden gepland.

In 2017 is in totaal € 425.910 uitgegeven aan cyclisch onderhoud, inclusief leefbaarheid aan eigen woningbestand. Er was € 500.169 begroot. Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat:

- het begrote schilderwerk € 11.000 goedkoper is aanbesteed;
- de kosten voor de vervanging van voordeuren en kozijnen aan de Laaressingel € 10.000 lager zijn dan begroot;
- er minder keukens zijn vervangen dan begroot, omdat er minder mutaties in de appartementen plaats vonden;
- aan de Wilhelminastraat 54 minder badkamers vernieuwd zijn, omdat er minder mutaties in de appartementen plaats vonden.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven.

Uitgaven binnenwerk:

- € 54.551: Vernieuwing badkamers
- € 30.788: Vernieuwing keukens
- € 28.667: Wanden en vloeren
- € 20.201: Vloerbedekking
- € 18.587: Beschermlagen trappenhuizen
- € 10.182: Vervangen cv-installaties

Uitgaven buitenwerk:

- € 53.039: Beschermlagen buiten
- € 50.609: Daken (waaronder valbeveiliging en dakinspecties)
- € 6.541: Terreinafwerking

Twee uitgaven willen wij uitlichten:

- € 90.020: Timmerwerk
- € 44.168: Leefbaarheid

Een grote post dit jaar was het timmerwerk. In totaal is er € 90.020 aan uitgegeven. De voornaamste werkzaamheden omvatten het vervangen van alle voordeuren en de daarbij horende kozijnen in het complex aan de Laaressingel in Enschede. Daarnaast zijn in de Wilhelminastraat 7 in Enschede alle ramen opnieuw afgehangen en voorzien van nieuwe tochtstrippen en raamboompjes. Werkzaamheden die de veiligheid verbeteren.

Voor het eigen woningbestand heeft de SJHT in 2017 € 44.168 uitgegeven aan leefbaarheid. Onder deze kosten valt het opknappen van de algemene ruimtes in studentenhuizen om de verhuurbaarheid en het in stand houden van het bestand te borgen.

In 2017 zijn in 4 studentenhuizen de algemene ruimtes opgeknapt. Daarnaast is, in samenspraak met de huurders, een dakterras ingericht en leefbaar gemaakt. Samen met de bewoners is er meubilair uitgezocht en zijn er leefregels opgesteld. Een project waarbij de huurders een grote betrokkenheid toonden.

5.3. Sociaal beheer

Leefbaarheid

Jongerenhuisvesting kenmerkt zich door intensief sociaal beheer. Wij spendeerden in het verslagjaar binnen de mogelijkheden van de nieuwe Woningwet opnieuw veel tijd aan het op peil houden van een schone en veilige woonomgeving. Hiervoor zetten wij een leefbaarheidsmedewerker in. Ook projectbeheerders dragen vanuit hun rol als schakel tussen de SJHT en huurders bij aan het behoud van kwaliteit van de complexen.

Sociale beheeractiviteiten varieerden van actief contact met bewoners, aanpakken van overlastproblematiek tot toezicht op schoonmaak-werkzaamheden en tuinonderhoud. Ook houden we de leefbaarheid op peil door schoonmaak- en fietsenacties. Daarnaast zorgen we voor fysiek beheer om bijvoorbeeld de (brand)veiligheid in een complex te bevorderen.

Het bedrag dat hierbij, inclusief personeelslasten, mag worden besteed is maximaal € 126,25 per DAEB-woning. In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat overschrijding van de norm akkoord is op basis van gemaakte afspraken. Overschrijding is niet van toepassing op ons, wij hebben in 2017 € 89,15 per wooneenheid besteed aan leefbaarheid.

Overlastklachten

In 2017 hebben we 93 overlastklachten geregistreerd, tegenover 97 in 2016. Meestal waren dit meldingen van omwonenden over het gedrag van (mede)bewoners, namelijk geluidsoverlast (70%) en vervuiling (13%). In principe vragen we klagers om met de veroorzaker in gesprek te gaan. Soms lukte dit niet of hadden de gesprekken geen effect. Dan pakten wij dit verder met de betrokkenen en eventuele partners op. Dankzij deze aanpak zijn we bij alle klachten (samen) tot een oplossing gekomen.

III. Financiën



6. Financiën

6.1. Waarborgsom 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.

Op basis van Artikel 55a lid 2 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht om te beschikken over een financieel reglement. Hierin 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 in geval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In 2016 heeft de SJHT dit financieel reglement opgesteld. Op 5 september 2016 is dit reglement goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De Autoriteit wonen heeft het financieel reglement op 6 december 2016 goedgekeurd. Per 1 juli 2017 is er nieuwe veegwetgeving van kracht waardoor het financieel reglement niet meer volledig in lijn is met de Woningwet. De wijzigingen van het reglement hebben voornamelijk betrekking op de reikwijdte van het reglement en het verstrekken van collegiale leningen. Om het financieel reglement weer in lijn te brengen met de Woningwet heeft de SJHT een addendum opgesteld. Dit addendum is op 8 december 2017 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en op 11 december door de Autoriteit Woningcorporaties.

De SJHT wil haar volkshuisvestelijke taken realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit blijft gewaarborgd. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren.

De financiële positie van de SJHT komt onder andere tot uitdrukking in haar operationele kasstromen, interest coverage ratio, 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.

6.2. Beleidsmatige beschouwing bedrijfswaarde – marktwaarde

Marktwaarde in verhuurde staat

De 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 de SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarderend te hanteren. SJHT heeft de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2017 bedraagt € 41.215.237 (2016: € 37.745.481) voor het DAEB vastgoed in exploitatie en het 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 uit gaat. In het eigen vermogen is per 31 december 2017 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 11.157.384 (2016: € 8.535.919) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige geprognosticeerde exploitatie opbrengsten en -lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van SJHT en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van dit beleid. De bedrijfswaarde per 31 december 2017 bedraagt € 17.069.251 (2016: € 18.593.323).

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

In onderstaande tabel is de marktwaarde afgezet tegen de bedrijfswaarde.

	Waarde per 31-12-2017	Waarde per 31-12-2016
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 41.215.237	€ 37.745.481
Bedrijfswaarde	€ 17.069.251	€ 18.583.323
Vershil	€ 24.145.986	€ 19.162.158

De oorzaak van het verschil in waarde is gelegen in het verschil in beleid dat SJHT voert ten opzichte van de markt.

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde.

De disconteringsvoeten waartegen kasstromen contant worden gemaakt verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex.

Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-, onderhouds-, en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

6.3. Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2017 bedraagt € 3.978.539 positief tegenover een resultaat van € 707.480 positief in 2016. Het verschil ten bedrage van € 3.271.059 wordt voornamelijk veroorzaakt door 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' (2017 - € 3.469.746 / 2016 - € 59.107).

In de begroting 2017 werd op basis van de oude waarderinggrondslagen een positief resultaat geraamd van € 92.140. Een vergelijking van de werkelijke cijfers 2017 met de begroting 2017 is in tabel 6-1 opgenomen.

Tabel 6-1 Vergelijking werkelijke cijfers 2017 met de begroting 2017 (categorale indeling)

Bedragen in €	Begroting 2017	Werkelijk 2017	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.478.101	2.490.806	12.705
2. Opbrengsten servicecontracten	1.033.390	1.008.580	-24.810
3. Overige bedrijfsopbrengsten	98.258	104.468	6.210
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.609.749	3.603.854	-5.895
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	33.405	30.812	-2.593
5. Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	450.143	-	-450.143
6. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-104.925	-	104.925
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-3.469.746	-3.469.746
8. Lonen en salarissen	411.525	395.732	-15.793
9. Sociale lasten	82.315	79.798	-2.517
10. Pensioenlasten	65.359	63.051	-2.308
11. Onderhoudslasten	709.584	623.941	-85.643
12. Lasten servicecontracten	1.033.390	1.078.906	45.516
13. Overige bedrijfslasten	616.840	606.873	-9.967
Totaal bedrijfslasten	3.297.636	-590.633	-3.888.269
Exploitatieresultaat	312.113	4.194.487	3.882.374
14. Rentebaten	2.952	2.673	-279
15. Rentelasten	59.925	59.879	-46
Totaal financiële baten en lasten	-56.973	-57.206	-233
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	255.140	4.137.281	3.882.141
16. Belastingen	163.000	158.742	-4.258
Netto resultaat na belastingen	92.140	3.978.539	3.886.399

Verklaring belangrijkste afwijkingen

Algemeen

De begroting 2017 is nog opgesteld volgens de oude waarderingsgrondslagen. Hierdoor zijn de volgende posten niet met elkaar vergelijkbaar:

5. Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie
6. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting 2016 is onder punt 6 "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" een onrendabele top voor nieuwbouw opgenomen van ruim € 206.000. De investering waarop deze onrendabele top betrekking heeft, is doorgeschoven naar 2018.

1. Huuropbrengsten

De derving als gevolg van leegstand is bijna € 11.000 lager dan begroot. Tevens was de huurverhoging per 1 juli 2017 0,2 procent hoger dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten

De energietarieven zijn in 2017 opnieuw gedaald. Hierdoor zijn de kosten van energie en daarmee samenhangende kosten lager dan begroot in 2017. Onze huurders hebben in 2017 veel tv abonnementen opgezegd. Hiermee is in de begroting 2017 geen rekening gehouden.

8. Lonen en salarissen

De werkgevers en vakbonden hebben in 2017 geen akkoord kunnen bereiken over een nieuwe CAO. In de begroting 2017 is rekening gehouden met een CAO verhoging van 2 procent. In verband met de zwangerschap van een werkneemster is er in 2017 van het UWV een WAZO uitkering ontvangen van ruim € 10.000. Dit bedrag is niet begroot.

11. Onderhoudslasten

Het planmatig onderhoud is ongeveer € 74.000 lager dan begroot in 2017. In paragraaf 5.2 wordt dit nader toegelicht.

12. Lasten servicecontracten

In 2017 is een bedrag van ruim € 70.000 afgeboekt betreffende openstaande niet meer te verrekenen gas, water en elektra en servicekosten uit het verleden. Onder punt 2, opbrengsten servicecontracten, wordt het resterende verschil toegelicht.

16. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2017 is € 674.967. Hierover is € 158.742 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2016 is een fiscaal jaarresultaat van € 691.000 met een belastinglast van € 163.000 meegenomen. Het lagere fiscale jaarresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere fiscale onderhoudskosten.

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 6-2 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2017	Begroot 2017	Vershil
Operationele kasstroom	504	471	33
Investeringskastroom	-2	-2.141	2.139
Financieringskastroom	-51	-51	0

Operationele kasstroom

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

Investeringskasstroom

De investeringskasstromen zijn lager omdat de investeringen in de nieuwbouw ten bedrage van € 2.120.000 en de centrale portal ten bedrage van € 19.500 zijn doorgeschoven naar 2018.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door middel van 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 één kan in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn worden voldaan.

De current ratio van SJHT komt per 31 december 2017 uit op 8,4 (31 december 2016: 7,5). De toename van de current ratio wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de liquide middelen (€ 3.685.387 eind 2017 ten opzichte van € 3.234.530 eind 2016).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van de SJHT per 31 december 2017 bedraagt € 42.933.025 (31 december 2016: € 38.954.486). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2017 uit op 94,9% (31 december 2016: 94,4%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft de SJHT bepaald op 40%.

6.4. Meerjarenbegroting 2018 - 2022

Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2018-2022 is de koersnotitie 2017-2021 en het strategisch voorraadbeleid. In de koersnotitie zijn de missie, visie en de strategie van de SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per complex bekeken hoe de SJHT in de toekomst om zal gaan met de exploitatie van het complex.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2022 en dPi (prognose informatie) 2017

De komende jaren blijven wij geconfronteerd worden met rijksmaatregelen zoals de verhuurdersheffing en de saneringsheffing. Deze beïnvloeden de financiële positie van SJHT negatief en beperken de financiële mogelijkheden aanzienlijk.

Voor de komende jaren zijn de sectorspecifieke heffingen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW in de meerjarenbegroting tot en met 2022 en daarmee dPi 2017 ingerekend.

Tabel 6-3 Sectorspecifieke heffingen tot en met 2022 (x € 1.000)

Omschrijving	<i>Realisatie 2017</i>	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Saneringsheffing	-	31	32	33	36	37
Verhuurdersheffing	139	142	0	115	193	198
Bijdrageheffing AW	3	3	3	3	4	4
Totaal sectorspecifieke heffingen	142	176	35	151	233	239

Door de sanerings- en verhuurdersheffing is er extra druk gelegd op de kasstromen. De overige bedrijfskosten (onderhoud, algemeen beheer, overige bedrijfslasten) worden elk jaar sober en doelmatig begroot.

De overige uitgangspunten in de meerjarenbegroting tot en met 2022 zijn als volgt:

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	: 2018 – 1,5%; 2019 e.v. – 2,0%
Te realiseren huurharmonisatie	: 2018 – 0,1%; 2019 – 0,1%;
Huurderving	: jaarlijks 1,0%
Onderhoudslasten	: op basis van meerjaren onderhoudsbegroting

Inflatie onderhoudslasten	: jaarlijks 3,0%
Personeels- en overige bedrijfslasten	: op basis van verwachtingen
Inflatie personeelslasten	: jaarlijks 2,5%
Inflatie overige bedrijfslasten	: jaarlijks 2,0%
Tarief vennootschapsbelasting	: 25%

Uit onderzoek blijkt dat studenten meer zelfstandige woonruimten wensen. In de begroting tot en met 2022 is uitgegaan van nieuwbouw van twee complexen, zie onderstaande tabel:

Tabel 6-4 Nieuwbouw tot en met 2022 (x € 1.000)

Investering in jaar	Omschrijving	Investering	In exploitatie per
2018 - 2019	21 zelfstandige appartementen Lasonderdriehoek	2.564	1-4-2019
2020	30 zelfstandige appartementen	4.010	1-1-2021
	Totaal	6.574	

Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te bewaken, wordt gestuurd op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vijf financiële ratio's. Dit zijn de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Begin 2017 heeft SJHT voor deze ratio's normen vastgesteld. De in 2017 opgestelde meerjarencijfers voldoen aan de normen en criteria van het WSW en de SJHT zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Tabel 6-5 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteitsratio	≥ 20%	≥ 40%	89,15	89,05	90,01	82,46	83,41	84,13
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	9,97	7,61	13,52	8,68	7,39	6,99
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,2	5,54	4,12	6,94	5,27	3,97	3,73
LTV	≤ 75%	≤ 50%	11,07	10,50	8,94	16,37	15,78	15,34
Dekkingsratio	≤ 50%	≤ 35%	3,82	3,93	3,52	6,86	6,52	6,19

Solvabiliteitsratio is de mate waarin een organisatie op lange termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Dit kengetal wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (balanstotaal) ultimo boekjaar. Bij bepaling van de solvabiliteit waardeert het WSW het vastgoed in exploitatie op de balans op basis van bedrijfswaarde.

Interest Coverage Ratio wordt berekend door het exploitatiesaldo op basis van kasstromen 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.

Debt Service Coverage Ratio is de verhouding tussen het exploitatiesaldo op basis van kasstromen en de financieringslasten en aflossingen op leningen. Indien de DSCR kleiner is dan 1 wordt er onvoldoende kasstroom gegenereerd uit de exploitatie om de rentelast en aflossingen van de leningen te betalen.

Loan to Value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, ofwel, de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Hierbij wordt uitgegaan van de bedrijfswaarde.

Dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezette onderpand op basis van de WOZ-waarde en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Kasstroomoverzicht tot en met 2021

Tabel 6-6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht tot en met 2021 (x € 1.000)

	<i>Realisatie 2017</i>	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Inkomsten						
Huren eigen panden	2.491	2.519	2.652	2.735	2.969	2.926
Overige opbrengsten	104	103	105	106	108	110
Rentebaten	3	2	1	1	1	1
Totaal inkomsten	2.598	2.624	2.758	2.842	3.078	3.037
Uitgaven						
Personeel	539	570	584	599	614	629
Onderhoud	624	759	674	606	622	607
Overige bedrijfslasten	534	530	479	554	570	599
Heffingen overheid	142	176	35	151	233	239
Vennootschapsbelasting	159	138	228	193	196	179
Rentelasten	60	59	57	86	115	113
Totaal uitgaven	2.058	2.232	2.057	2.189	2.350	2.366
Operationele kasstroom	540	392	701	653	728	671
Investerings	-19	-1.430	-1.231	-4.047	-19	-18
Nieuwe leningen	-	-	-	2.000	-	-
Aflossing leningen	-51	-52	-53	-55	-98	-98
Totaal kasstroom	470	-1.090	-583	-1.449	611	555

De geprognostiseerde operationele kasstromen variëren jaarlijks tussen € 392.000 en € 728.000.
De geprognostiseerde totale kasstroom is negatief in de jaren dat er wordt geïnvesteerd in nieuwbouw.

Wooneenheden

Tabel 6-7 Aantal wooneenheden tot en met 2022

	<i>Realisatie 2017</i>	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Eigen	870	870	891	891	921	921
Huur	169	172	172	172	172	172
Totaal wooneenheden	1.039	1.042	1.063	1.063	1.093	1.093

In totaal stijgt het aantal wooneenheden met 51 wooneenheden naar 1.093 wooneenheden in 2021.

6.5. Treasury

Algemeen

Het Treasurystatuut vormt voor SJHT het toetsingskader met betrekking tot activiteiten / besluiten in het kader van de treasuryfunctie. Het Treasurystatuut is in 2017 is geactualiseerd en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 4 september 2017.

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 ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd:

- gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld-als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (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 op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en op het borgen van de financiële continuïteit. Tevens wordt er uitsluitend risicomijdend belegd.

Per 31 december 2017 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 1.999.501. 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 2017 bedraagt € 1.001.742.
- Bij Roparco heeft de SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.860. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

Financieringen

Het hoofddoel van het financieringsbeleid is het financieerbaar houden van de 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 2017 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van € 12.736 met een vast rentepercentage van 1,50 procent gedurende de gehele looptijd (tot 1 december 2021).

- Op 16 mei 2012 heeft de 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 2016 bedraagt € 1.776.495.

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 treasurywetwet niet toegestaan. Hiermee voldoet SJHT aan artikel 106 lid 1 sub d BTIV.

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2017 is hiervan geen gebruik gemaakt.

6.6. 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 de SJHT voor het eerst een door het WSW geborgde lening van € 2.000.000 aangetrokken. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de SJHT een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van deze lening, ad € 1.776.495. Op 31 december 2017 bedraagt dit obligo € 68.395.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vijf financiële ratio's. Dit zijn de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Uit tabel 7-5 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2017 en ook in de prognosejaren 2018 tot en met 2022 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2017 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2017 tot en met 2019 dat de SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

6.7. Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Algemeen

Op grond van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks integraal de corporaties. De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2018 – 2022, verantwoordingsgegevens 2016 (jaarverslag en jaarrekening 2016), stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de SJHT in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de SJHT.

Met ingang van 2017 stuurt de AW twee oordeelsbrieven te weten:

- Oordeel staatssteun- en passendheidsnorm;
- Integrale oordeelsbrief.

Oordeel staatssteun- en passendheidsnorm

Rechtmatigheid

In de oordeelsbrief over staatssteun- en passendheidsnorm oordeelt het AW over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm.

Passendheidsnorm

De passendheidsnorm is ingegaan per 1 januari 2016. De norm komt erop neer dat corporaties geacht worden om huishoudens met een recht op huurtoeslag bij aanvang voor minstens 95% te huisvesten in woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Aan de hand van de verantwoordingsstukken 2016 oordeelt het AW dat SJHT voldoet aan de norm inzake passendheid.

Staatssteunnorm

De staatssteun norm houdt in dat minimaal 90% van de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 worden gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van € 35.739 / € 39.874. De AW oordeelt aan de hand van de verantwoordingstukken 2016 dat SJHT voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling.

Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Governance

In het kader van de governance heeft het AW in 2017 een governance-inspectie uitgevoerd. Uit deze inspectie heeft het AW de indruk gekregen dat SJHT "In Control" en compliant is. De governance-inspectie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies en tot het maken van opmerkingen.

Financiële continuïteit en Bescherming van het maatschappelijk vermogen

De Aw beoordeelt drie toezichtvelden die de financiële continuïteit en beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden. Deze velden zijn:

Omvalrisico;

Efficiency en doelmatigheid;

Risico's realisatie beleid.

De AW oordeelt dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Deel B

Jaarrekening 2017



A. Balans 2017

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	40.875.885	37.412.094
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	339.352	333.397
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	41.215.237	37.745.491
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	222.658	234.564
Totaal materiële vaste activa	222.658	234.564
Totaal vaste activa	41.437.895	37.980.055
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	21.834	20.301
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	34.244	-
7. Overige vorderingen	4.304	5.687
8. Overlopende activa	35.725	44.008
Totaal vorderingen	96.107	69.996
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	3.685.387	3.234.530
Totaal vlottende activa	3.781.494	3.304.526
TOTAAL ACTIVA	45.219.389	41.284.581

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	27.797.057	29.711.042
12. Herwaarderingsreserve	11.157.384	8.535.919
13. Resultaat boekjaar	3.978.539	707.480
Totaal eigen vermogen	42.933.025	38.954.486
Langlopende schulden		
14. Leningen kredietinstellingen	1.737.260	1.789.231
15. Waarborgsommen	99.568	101.117
Totaal langlopende schulden	1.836.828	1.890.348
Kortlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	51.971	50.507
17. Schulden aan leveranciers	117.758	114.158
18. Belastingen en premies sociale verzekeringen	29.369	23.918
19. Overlopende passiva	250.438	251.165
Totaal kortlopende schulden	449.536	439.747
TOTAAL PASSIVA	45.219.389	41.284.581

B. Winst- en verliesrekening 2017

Functioneel model

	2017	2016
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.490.806	2.459.390
2.1 Opbrengsten servicecontracten	838.483	875.021
2.2 Lasten servicecontracten	-905.966	-875.021
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-276.748	-229.533
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-763.594	-721.824
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-256.984	-247.509
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.125.997	1.260.524
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.469.746	59.107
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.469.746	59.107
7. Opbrengsten overige activiteiten	688.022	662.466
8. Kosten overige activiteiten	-662.437	-640.376
Nettoresultaat overige activiteiten	25.585	22.090
9. Overige organisatiekosten	-333.943	-328.238
10. Leefbaarheid	-92.898	-58.955
11. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.673	8.399
12. Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.879	-61.184
Saldo financiële baten en lasten	-57.206	-52.785
Resultaat voor belastingen	4.137.281	901.743
13. Belastingen	-158.742	-194.263
Resultaat na belastingen	3.978.539	707.480

C. Kasstroomoverzicht 2017 (directe methode)

		2017		2016
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huren	2.493.985		2.444.175	
Vergoedingen	1.008.580		1.037.940	
Overige bedrijfsontvangsten	105.216		75.589	
Renteontvangsten	8.399		13.747	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		3.616.180		3.571.451
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	531.195		552.184	
Onderhoudsuitgaven	590.677		497.325	
Overige bedrijfsuitgaven	1.545.544		1.392.471	
Renteuitgaven	60.746		62.015	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.110		3.126	
Verhuurdersheffing	139.337		125.429	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	46.509		21.811	
Vennootschapsbelasting	195.474		183.822	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		3.112.592		2.838.183
Kasstroom uit operationele activiteiten		503.588		733.268
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Materiële vaste activa – uitgaande kasstroom				
Woningverbetering woongelegenheden	-		-	
Investerings overig	2.224		21.266	
Kasstroom uit (des)investeringen		-2.224		-21.266
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	47.373		45.998	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.134		3.087	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-50.507		-49.085
Mutatie geldmiddelen		450.857		662.918
Liquide middelen per 1 januari		3.234.530		2.571.612
Liquide middelen per 31 december		3.685.387		3.234.530

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.

Stelselwijziging inzake de presentatie van de materiële vaste activa

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post ‘materiële vaste activa’. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post ‘vastgoedbeleggingen’. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

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 waarde. 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 2016	37.412.094	333.397	37.745.491
Voorraadmutaties	-	-	-
Methodische wijzigingen	2.091.865	-7.439	2.084.426
Mutatie objectgegevens	1.449.353	13.256	1.462.609
Mutatie waarderingsparameters	-77.427	138	-77.289
Marktwaarde 2017	40.875.885	339.352	41.215.237

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 3,3%;
- De stijging van de leegwaarde van 4,6%.

Presentatie vergelijkende cijfers

In de jaarrekening 2017 zijn ten opzichte van eerder verantwoordingen enkele presentatiewijzigingen doorgevoerd. Dit betreft:

- De toerekening van de baten en lasten aan de bedrijfsonderdelen op basis van een herziene (verbeterde) verdeelsleutel.

De presentatie van de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening is aangepast. Deze presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd 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 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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.

Verwerking van groot onderhoud

Stichting Jongeren Huisvesting Twente verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa 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 € 6.823.752. Dit leidt tot een latentie van € 1.705.938.

Stichting Jongeren Huisvesting Twente waardeert haar latenties op basis van de contante waarde, de contante waarde van het waarderingsverschil bedraagt per ultimo 2017 nihil gezien de langdurige realisatietermijn.

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 herstructurerings- 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 herstructurerings- en herstructureringsprojecten worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het 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.

Pensioenvoorziening

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. De SJHT heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016 104,1%) De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW op die langere termijn uit het reservetekort kan komen. Het verloop van dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt. Zolang het vereiste vermogen nog niet is bereikt, moet SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

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.

Investeringssubsidies

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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 2,80 procent voor zelfstandige eenheden en 1,80 procent voor onzelfstandige eenheden. De maximale huursomstijging in 2017 voor zelfstandige eenheden bedroeg 1,30 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. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verhuurdersheffing;
- verzekeringskosten.

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 gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten en kosten van de huurpanden, inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten verantwoord.

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 pensioenregelingen betaalt de Stichting Jongeren Huisvesting Twente op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft de SJHT geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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 reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten en sociale activiteiten opgenomen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Fysieke activiteiten betreffen voornamelijk kosten van onderhoud die de leefbaarheid in en om het gebouw bevorderen. Sociale activiteiten zijn de salariskosten van de leefbaarheidsmedewerkster en projectbeheerders. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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 (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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. Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt 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.

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 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)

Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 treasury statuut 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

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

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 2017

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 2016			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.651.800	485.161	31.136.961
Cumulatieve herwaarderingen	8.493.294	42.625	8.535.919
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.733.000	-194.389	-1.927.389
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>37.412.094</u>	<u>333.397</u>	<u>37.745.491</u>
Mutaties 2017			
Investerings	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	3.463.791	5.955	3.469.746
Totaal mutaties	<u>3.463.791</u>	<u>5.955</u>	<u>3.469.746</u>
Stand per 31 december 2017			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.651.800	485.161	31.136.961
Cumulatieve herwaarderingen	11.112.915	44.469	11.157.384
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-888.830	-190.278	-1.079.108
Boekwaarden per 31 december 2017	<u>40.875.885</u>	<u>339.352</u>	<u>41.215.237</u>

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. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update / aannemelijkheidsverklaring verstrekt 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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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	5,86% - 10,72%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,70%
Parkeergelegenheden	6,50%

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. Het 1/3 deel dat vorig jaar volledig is getaxeerd is door Cushman & Wakefield geupdated. Voor het overige 1/3 deel is een aannemelijkheidsverklaring opgesteld door Cushman & Wakefield. De aannemelijkheid is gebaseerd op bureau exercities. 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	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Leegwaarde	WOZ waarde	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform leegwaardestijging voor de provincie Overijssel, zoals vermeld in het waarderingshandboek
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
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.
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	De toegepaste onderhoudskosten zijn gebaseerd op de VTW-norm. Elk complex valt te typeren als een bepaald VTW type. Er is 1 type per geheel complex toegepast.
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 woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	5,60%	3,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 544				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 313 - € 676				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 200 - € 497				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836				
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628				
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 188				
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0				
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0				
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 427				
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 420				
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 395				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1683%				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1580%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	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.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,10				
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,20				
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 marktthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3978%				
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	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 145				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,50				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 508				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 508				
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 € 1.776.495 en een gemeentelijke stimuleringslening ad € 12.736. 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 hypotheccair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 870 (2016: 870) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2016: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 46.516.000 (2016 € 43.044.000).

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 materiële vaste activa.

Bedrijfswaarde

De doelstelling van Stichting Jongeren Huisvesting Twente is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Hierdoor heeft de Stichting Jongeren Huisvesting Twente op dit moment geen verkoopprogramma. Dit betekent dat de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst niet zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Jongeren Huisvesting Twente en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 16.949.149 (31 december 2016 € 18.473.368).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 120.102 (31 december 2016 € 119.955).

De daling van de bedrijfswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de verhuiskostenvergoeding voor zelfstandige eenheden in 2017 is verhoogd naar € 5.999 (voorgaand jaar: € 1.062). Hierdoor is de restwaarde van de grond ongeveer € 940.000 lager dan vorig jaar.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directe weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging in 2018 van 1,50% (voorgaand jaar: 1,20%);
- na 2018 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) bestaande uit inflatie (2,00%) en een opslag van 0,00%;
- jaarlijkse huurderving van 1,00% (voorgaand jaar: 1,00%);
- jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) in de eerste 5 jaar en vanaf het 6^e jaar 2,50% (voorgaand jaar: 2,50%);
- genormeerde variabele lasten in 2018 (belasting, verzekering, algemeen beheer en overige lasten) van € 1.035 per verhuureenheid en in 2019 € 1.004 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 944);
- jaarlijkse stijging van het klachten- en mutatieonderhoud van 3,00% (voorgaand jaar: 3,00%) en vanaf het 6^e jaar 2,50% (voorgaand jaar 2,50%);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoud in 2018 van gemiddeld € 269 per verhuureenheid (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 263);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 420 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 438);

- jaarlijkse stijging planmatig onderhoud na 10 jaar van 2,50% (voorgaand jaar 2,50%);
- de restwaarde van de grond op basis van de actuele waarde, verminderd met de sloopkosten en de verhuiskostenvergoeding; dit bedrag wordt tot het einde van de looptijd geïndexeerd met 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) en hierna contant gemaakt met 5,00% (voorgaand jaar: 5,00%);
- een rekenrente van 5,00% (voorgaand jaar: 5,00%) voor WSW-geborgde woningen;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 45 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 46 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- Op basis van de voorschriften van het WSW is de saneringsheffing voor de periode 2018 -2022 ingerekend. Deze is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar;
- De verhuurdersheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur met de percentages in de onderstaande tabel volledig ingerekend;

2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

- Voor de berekening van de verhuurdersheffing is de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB eenheden het uitgangspunt. In 2018 is rekening gehouden met een stijging van 3,20% (voorgaand jaar 2,00%). In 2019 is een stijging van de WOZ-waarde meegenomen van 2,6% (voorgaand jaar 2,00%). Vanaf 2020 is een stijging van 2,5% (voorgaand jaar 2,00%) van de WOZ-waarde meegenomen.
- De bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties is ingerekend op basis van een tarief van € 2,70 (voorgaand jaar € 3,30) per woonelegenheden en € 0,02 (voorgaand jaar € 0,025) per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom. Vanaf 2018 is een jaarlijkse stijging meegenomen van 2% (voorgaand jaar 2%). Vanaf 2023 is een jaarlijkse stijging van 2,5% (voorgaand jaar 2%) berekend;
- De te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de prijzen sociale woningbouw zoals vastgesteld door de Gemeente Enschede. Bij woonhuizen is de prijs per m2 grond vastgesteld op € 242,13 (voorgaand jaar: € 239,73). Bij appartementencomplexen wordt de grondprijs berekend op basis van het aantal m2 bruto vloeroppervlakte. De prijs per m2 bruto vloeroppervlakte bedraagt € 315,32 (voorgaand jaar: € 312,20). Deze grondprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met de verwachte sloopkosten van € 2.775 (voorgaand jaar € 2.720) en de kosten van uitplaatsing van € 5.999 (voorgaand jaar € 1.062) voor zelfstandige eenheden en € 540 (voorgaand jaar € 531) voor onzelfstandige eenheden. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

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 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	504.746
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-270.182
Boekwaarde per 1 januari 2017	234.564
<i>Mutaties 2017</i>	
Investeringsen	18.905
Desinvesteringsen	-15.205
Afschrijvingen	-30.812
Afschrijvingen desinvesteringsen	15.205
Totaal mutaties	-11.906
Stand per 31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	508.446
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-285.788
Boekwaarde per 31 december 2017	222.658

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

Plottende activa

Vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>5. Huurdebiteuren</u>	21.834	20.301

6. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	34.244	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	34.244	-

7. Overige vorderingen

Vooruitbetaalde facturen	4.304	5.687
Huurachterstand vertrokken bewoners	-	-
Totaal overige vorderingen	4.304	5.687

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	2.673	8.399
Nog te ontvangen huren	-	1.167
Nog te ontvangen ziektegeld	730	927
Nog te factureren bedragen	321	731
Vooruitbetaalde huur huurpanden	32.001	32.784
Totaal overlopende activa	35.725	44.008

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

Liquide middelen

9. Liquide middelen

Direct opvraagbaar

ABN-AMRO	25.236	20.025
ING	589.309	863.413
ING/Postbank	10.537	12.081
ING/Postbank KBB	34.194	20.272
Kas	8	1.035
Totaal direct opvraagbaar	659.284	916.826

Op deposito uitgezet

ING Vermogen Spaarrekening	1.999.501	1.294.605
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	1.001.742	998.302
Robeco	24.860	24.797
Totaal op deposito uitgezet	3.026.103	2.317.704

Totale liquide middelen	3.685.387	3.234.530
-------------------------	-----------	-----------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<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:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	29.711.042	28.618.034
Resultaat 2015	-	1.151.170
Resultaat 2016	707.480	-
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-2.621.465	-58.162
Stand per 31 december	<u>27.797.057</u>	<u>29.711.042</u>

12. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	8.493.294	42.625	8.535.919
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.619.621	1.844	2.621.465
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>11.112.915</u>	<u>44.469</u>	<u>11.157.384</u>

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2016	707.480
Overboeking resultaat 2016 naar overige reserves	-707.480
Resultaat 2017	3.978.539
Stand per 31 december 2017	<u>3.978.539</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.978.539 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 3.978.539, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.357.074 gerealiseerd resultaat en € 2.621.465 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

<u>14. Leningen kredietinstellingen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.839.737	1.888.822
Mutaties		
Aflossingen volgens lening contract	-50.507	-49.085
Saldo (lang- en kortlopend)	1.789.231	1.839.737
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-51.971	-50.507
Saldo 31 december	<u>1.737.260</u>	<u>1.789.231</u>

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:

	<u>Aflosbaar over 2 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 3 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 4 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 5 jaar</u>	<u>Aflosbaar > 5 jaar</u>
Leningen kredietinstellingen	53.477	55.029	56.346	54.892	1.517.516

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,98% (2016: 2,98%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 24,23 jaar (2016: 25,20 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2017 € 2.566.606 (2016: € 2.645.750).

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 1.776.495 (2016: € 1.823.868) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>15. Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Saldo 1 januari	101.117	101.492
Mutaties boekjaar	-1.549	-375
Saldo 31 december	<u>99.568</u>	<u>101.117</u>

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<u>16. Schulden kredietinstellingen</u>	<u>51.971</u>	<u>50.507</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2017 € 450.000 (2016: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2016: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan leveranciers</u>	<u>117.758</u>	<u>114.158</u>

18. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	2.488
Loonheffingen	15.053	13.828
Sociale lasten	-	80
Pensioenpremies	<u>14.316</u>	<u>7.521</u>
Totaal belastingen en premies	<u>29.369</u>	<u>23.918</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<u>19. Overlopende passiva</u>		
Vooruit ontvangen huur	48.795	44.679
Te verrekenen GWE/servicekosten	105.416	95.323
Niet vervallen rente	33.198	34.084
Nog te betalen vakantiedagen personeel	15.052	15.803
Nog te ontvangen facturen	46.267	59.537
Overige schulden	<u>1.709</u>	<u>1.740</u>
Totaal overlopende passiva	<u>250.438</u>	<u>251.165</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 € 2.512.671. 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	€ 287.496	€ 1.278.985	€ 946.190

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2017 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 2017 bedraagt dit obligo € 68.395 (2016: € 70.219). 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

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de balanspositie per 31 december 2017.

J. Toelichting winst- en verliesrekening 2017

1. Huuropbrengsten

	2017	2016
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	2.492.715	2.460.727
Af: huurderwing	-8.076	-9.083
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.484.639	2.451.644
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.343	12.034
Af: huurderwing	-6.177	-4.288
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.166	7.746
Totaal huuropbrengsten	2.490.806	2.459.390
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	697.022	733.578
Servicekosten	141.462	141.443
Totaal opbrengsten servicecontracten	838.483	875.021
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	764.504	733.578
Servicekosten	141.462	141.443
Totaal lasten servicecontracten	905.966	875.021
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	129.030	137.683
Toegerekende afschrijvingen	9.912	11.649
Toegerekende overige bedrijfslasten	152.739	91.391
Toegerekende overige opbrengsten	-14.934	-11.190
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	276.748	229.533
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	425.910	362.977
Dagelijks onderhoud	245.984	238.195
Kosten leefbaarheid huurpanden	3.132	5.319
	675.026	606.490
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-51.085	-52.025
Totaal	623.941	554.465
Toegerekende personeelskosten	128.180	130.322
Toegerekende afschrijvingen	6.932	8.146
Toegerekende overige bedrijfslasten	60.579	53.624
Toegerekend aan overige activiteiten	-8.738	-9.984
Toegerekend aan leefbaarheid	-47.300	-14.748
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	763.594	721.824

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurdersheffing	139.337	125.429
Belastingen	90.038	89.504
Verzekeringen	8.434	13.398
Branchelidmaatschappen	16.066	16.052
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.110	3.126
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	256.984	247.509
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.463.791	71.864
Afname marktwaarde	-	-13.562
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	3.463.791	58.302
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	5.955	805
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.955	805
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.469.746	59.107
7. Opbrengsten overige activiteiten		
Huuropbrengsten huurpanden	518.817	501.994
Huurderving huurpanden	-3.843	-4.659
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	170.096	162.919
Toegerekende overige opbrengsten	2.952	2.212
	688.022	662.466
8. Kosten overige activiteiten		
Betaalde huur huurpanden	428.391	412.345
Lasten servicecontracten	172.940	162.919
Toegerekende personeelskosten	31.777	36.289
Toegerekende afschrijvingen	2.114	2.485
Toegerekende onderhoudskosten	8.738	9.984
Toegerekende overige bedrijfslasten	18.477	16.355
Totaal kosten overige activiteiten	662.437	640.376
9. Overige organisatiekosten		
Kosten Raad van Commissarissen	11.221	11.925
Toegerekende personeelskosten	224.156	226.129
Toegerekende afschrijvingen	10.120	11.893
Toegerekende overige bedrijfslasten	88.445	78.291
Totaal kosten overige activiteiten	333.943	328.238

10. Leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	47.300	14.748
Toegerekende personeelskosten	25.438	25.511
Toegerekende afschrijvingen	1.733	2.036
Toegerekende overige bedrijfslasten	18.427	16.659
Totaal leefbaarheid	92.898	58.955

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	30.812	36.209
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	30.812	36.209

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	406.336	414.519
Ontvangen ziektegeld	-10.604	-2.482
Totaal lonen en salarissen	395.732	412.037
Sociale lasten	79.798	80.758
Pensioenlasten	63.051	63.139
Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	538.581	555.934

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	69.704	26.298
Huisvestingskosten	15.141	14.175
Bestuurs- en toezichtkosten	11.221	11.925
Algemene beheers- en administratiekosten	153.748	117.309
Automatiseringskosten	89.679	89.225
Belastingen	90.038	89.504
Verzekeringen	8.434	13.398
Contributies	16.066	16.052
Verhuurderheffing	139.337	125.429
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	3.110	3.126
Dotatie oninbare vorderingen	5.495	7.916
Overige bedrijfslasten	4.900	1.397
Totaal overige bedrijfslasten	606.873	515.753

In het boekjaar 2017 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen K-1 en K-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 K-1 Accountantskosten Deloitte 2017

	Deloitte Accountants B.V.
1. Controle van de jaarrekening	58.443
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	–
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	58.443

Tabel K-2 Accountantskosten PricewaterhouseCoopers 2017

	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
1. Controle van de jaarrekening	–
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	10.294
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	10.294

	2017	2016
	€	€
10. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	2.673	8.399
Rente op kortlopende vorderingen	–	–
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.673	8.399
11. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	53.865	55.313
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	6.014	5.872
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	59.879	61.184
12. Belastingen	158.742	194.263

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 3,8% (2016: 22,4%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	4.137.281	901.743
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen	-27.612	-26.353
Fiscaal geen waardeveranderingen	-3.469.746	-59.107
Investeringsaftrek	-5.293	-5.180
Bij:		
Fiscaal lagere lasten onderhoud	37.380	35.414
Gemengde kostenaftrek	2.956	2.711
Belastbaar bedrag	674.967	849.228
Belastingbedrag 20% over € 200.000	40.000	40.000
Belastingbedrag 25% over € 474.967	118.742	-
Belastingbedrag 25% over € 649.228	-	162.306
Totaal	158.742	202.306

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel K-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarverslag	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie 2016	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2015	-	-8.043	-8.043	-
Vpb 2016	-	202.306	202.306	-
Vpb 2017	158.742	-	-	158.742
Totaal				158.742

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2017 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,0 werknemers in dienst (2016: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,9 fte (2016: 8,9 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2017	2016
Directie / beleid	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,6	2,6
Afdeling financiën	2,5	2,5
Afdeling onderhoud vastgoed	1,3	1,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	8,9	8,9

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 Stichting Jongeren Huisvesting Twente. 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 2017 bezoldigingsklasse C (2016: klasse C) van toepassing voor Stichting Jongeren Huisvesting Twente. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2017 maximaal € 106.000 bedragen (2016: € 105.000).

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

Tabel K-6 Bezoldiging directie volgens WNT

	R.M. Mittendorff
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 95.386
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.559
<i>Subtotaal</i>	<i>€112.945</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 106.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging	€ 112.945
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 95.386
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.533
Totale bezoldiging 2016	€ 112.919

De directeur bestuurder valt onder de overgangsregeling. In 2017 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Tabel K-7 Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

	A.C.G. Offereins	C.M. Coumans	H.J. Barten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.900	€ 10.600	€ 10.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	4/4 – 31/12	1/1 – 31/12	4/4 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 500	€ 500	€ 500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2016	€ 500	€ 500	€ 500

	G.M. de Weerd	H.J.G. Smits
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.600	€ 10.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totale bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	4/1 – 31/12	4/4 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 500	€ 500
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totale bezoldiging 2016	€ 500	€ 500

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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 2017 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede,

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 2017 op 4 juni 2018 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 84 van het verslag.

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

w.g. C.M. Coumans
Lid

w.g. H.J. Barten
Lid

w.g. G.M. de Weerd
Lid

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

Enschede, 4 juni 2018

Deel C

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

Aan de raad van commissarissen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. 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 vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (WTA), Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) 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.

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
- De volkshuisvestelijke prestaties
- Financiën
- De 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie 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 de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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, 4 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

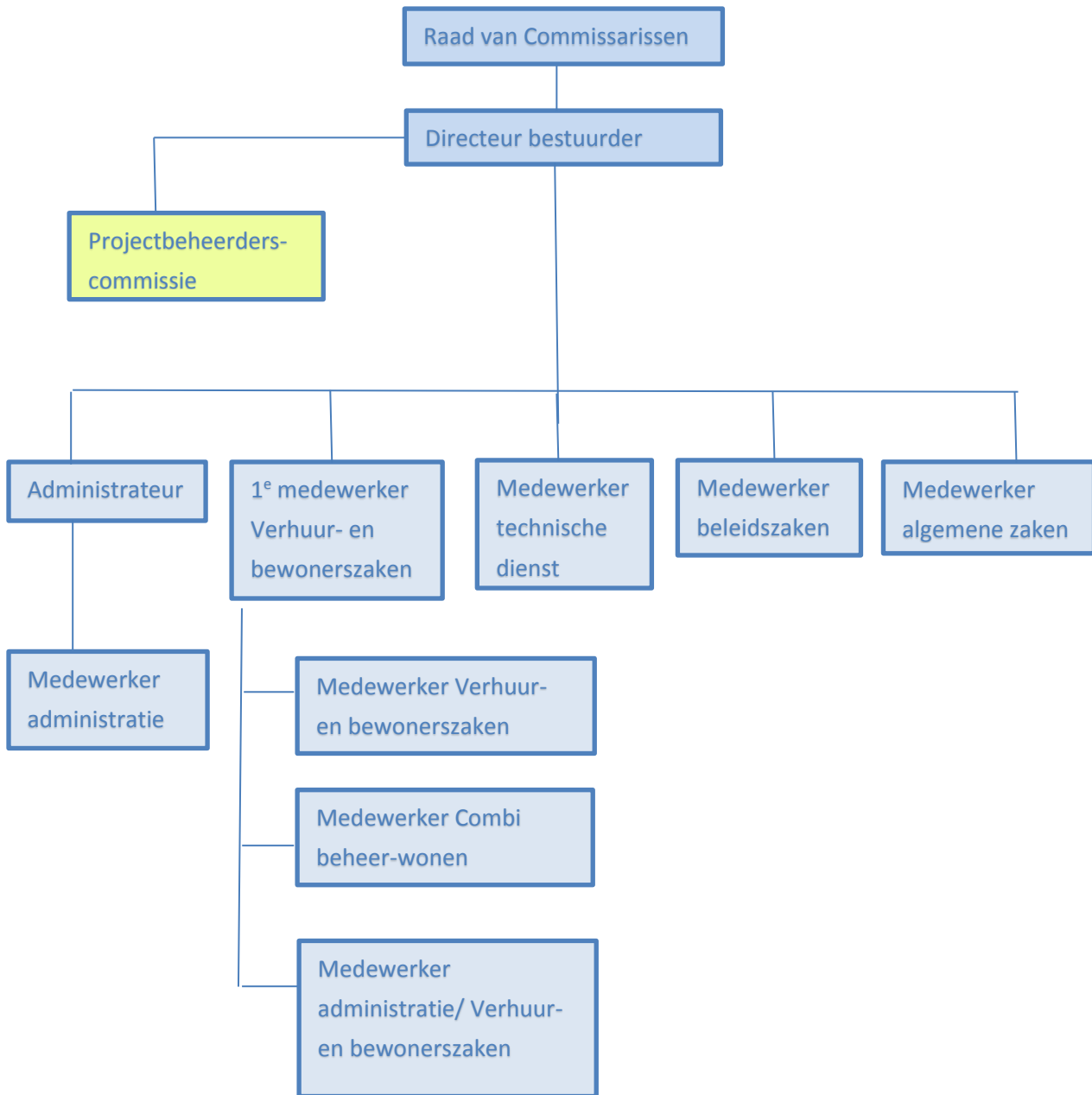
Controleverklaring p2

Deel D

Bijlagen



Bijlage 1: Organigram SJHT



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

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden					
Eigen	870	870	870	870	870
Huur	169	172	172	172	156
Totaal aantal wooneenheden	1.039	1.042	1.042	1.042	1.026
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.066	1.069	1.069	1.069	1.053
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit *	94,94	94,36	94,27	86,57	86,10
Liquiditeit	8,41	7,51	6,86	5,33	4,19
Rentabiliteit eigen vermogen *	9,27	1,82	3,01	1,72	-7,84
Rentabiliteit totaal vermogen *	8,93	1,86	2,99	1,85	-6,39
Cashflow per verhuureenheid	619	785	744	564	639
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000) *	31.776	30.419	29.769	15.349	15.085
Overige reserve per eigen wooneenheid *	36.524	34.964	34.217	17.643	17.339
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.006	2.957	2.904	2.769	2.636
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	2.856	2.818	2.769	2.661	2.547
Jaarresultaat (x € 1.000) *	3.979	707	1.151	264	-1.183
Jaarresultaat per eigen wooneenheid *	4.573	813	1.323	304	-1.360
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,6	2,6	2,6	2,5	2,5
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	0,8	0,9
Totaal FTE	8,9	8,9	8,9	8,7	8,8
Personeelsbezetting nominaal	10	10	10	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,54	0,51	0,59	0,68	0,64
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,45	0,45	0,33	0,61	0,52
Overige reserves in % van de huren *	1.057	1.029	1.025	554	572

* Van deze kengetallen zijn de jaren 2015 t/m 2017 berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en de jaren 2013 en 2014 op basis van de oude waarderingsgrondslagen.