

Samen start je sterker



Jaarverslag 2020

sjht Jongeren
huisvesting

	Inhoud	
Voorwoord		2
I. Bestuursverslag		4
1. Directieverslag		5
1.1. Beleidsplan 2017-2021		5
1.2. Bestuurlijke organisatie		5
1.3. Functioneren van het bestuur		6
1.4. Personeel		6
1.5. Projectbeheerderscommissie		7
1.6. Corporate governance		7
1.7. Governancestructuur en toezicht		7
1.8. Risicomanagement en risicobeheersing		8
2. De volkshuisvestelijke prestaties		12
2.1. Visie		12
2.2. Doelstellingen 2020		14
2.3. Relatie met stakeholders		17
2.4. Huisvesting van de doelgroep		19
2.5. Kwaliteit van de voorraad		24
2.6. Financiën		27
II. Verslag van de Raad van Commissarissen		37
3. Verslag van de Raad van Commissarissen 2020		38
III Jaarrekening 2020		44
A. Balans per 31 december 2020		45
B. Winst- en verliesrekening 2020		47
C. Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)		48
D. Algemene waarderingsgrondslagen		49
E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva		51
F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat		56
G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht		59
H. Financiële instrumenten en risicobeheersing		60
I. Toelichting balans 2020		61
J. Toelichting winst- en verliesrekening 2020		74
K. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen		87
IV Overige gegevens		88
1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming		89
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant		90
V Bijlagen		94

Voorwoord

En toen ging de wereld op slot. Het coronavirus greep om zich heen en alle landen troffen maatregelen om verspreiding zo veel mogelijk te voorkomen. De Nederlandse overheid heeft vanaf maart 2020 verschillende maatregelen en lockdowns moeten afkondigen. Na een welkome versoepeling in de zomer moesten de maatregelen helaas in het najaar weer aangescherpt worden. Nu, april 2021, hebben we nog steeds te maken met de aangescherpte maatregelen en werken we zo veel mogelijk vanuit huis.

De impact op het openbare leven en het welzijn van mensen is groot. Vooral de doelgroep die SJHT huisvest wordt zwaar getroffen. Studenten kunnen niet meer naar colleges, stages in het buitenland gaan niet door, er kan niet meer samen gesport worden. Een biertje drinken met elkaar op het terras is uit den boze. Een verjaardag of diplomafeestje vieren is niet meer mogelijk. En waar de een kampt met gevoelens van eenzaamheid, kan de ander ineens te maken krijgen met een terugval in inkomsten door verlies van werk, bijbaan of flexcontract.

Je zou dan ook denken dat SJHT in 2020 een intensief jaar heeft gehad om te zorgen dat de jongeren bij ons konden blijven huren. We hielden rekening met meer huurachterstand, misschien moeizamer verlopende verhuur, een intensiever werkproces, mogelijke achterstand in onderhoud. We waren voorbereid om de huurders bij sociale, psychische en financiële problematiek te ondersteunen en zouden maatwerk bieden waar nodig. Maar tot onze verbazing blijkt 2020 nagenoeg 'business as usual'.

De verhuur en bemiddeling loopt zonder problemen door. Medewerkers van de afdeling Verhuur- en bewonerszaken hebben binnen zeer korte tijd de processen rond de mutaties digitaal en coronaproof weten in te richten. Het hospiteren bij groepen en bezichtigen van woonruimtes wordt door de huurders zelf digitaal geregeld en gaat vlekkeloos. Onze projectbeheerders assisteren ons bij de oplevering van de wooneenheden en doen dit sinds de eerste lockdown volledig op afstand. De huurachterstand is eind 2020 minder dan eind 2019 en zelfs de afhandeling van technische klachten en het planmatig onderhoud heeft met inachtneming van de coronamaatregelen gewoon doorgang kunnen vinden.

Een enkeling heeft aangegeven door inkomstenverlies moeite te hebben met de huurbetaling en die hebben we maatwerk geboden. Een paar huurders geven aan psychische hulp te hebben vanwege de coronacrisis. Vooral bij jongeren die alleen wonen, liggen eenzaamheid en sociaal isolement op de loer. Toch zien wij dat de meeste jongeren een modus hebben gevonden om met de situatie om te gaan.

Wij maken dan ook een diepe buiging voor al deze jongeren, die zich samen met onze medewerkers op een creatieve manier voegen naar de omstandigheden, zich door deze crisis heen slaan en er ondanks alle beperkende maatregelen toch het beste van weten te maken.

Merken we dan verder helemaal niets van de coronacrisis? Ja, toch wel. Op Roomspot zien we een lichte daling in het aantal actief woningzoekenden. Dit komt vooral doordat de (buitenlandse) student op dit moment het onderwijs op afstand moet volgen. De noodzaak om te wonen in de studiestad is er op dit moment niet.

Binnen het woningbestand van SJHT constateren we minder mutaties. Veel huurders houden hun woonruimte aan, zodat ze verzekerd zijn van een plekje als het fysieke onderwijs weer start. Ook zien we minder meldingen van technische klachten. Dat lijkt te maken te hebben met de vrees voor het virus en het aantal mensen dat je thuis mag ontvangen.

Een aantal geplande activiteiten gingen niet door. De feestelijke opening van onze nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek is komen te vervallen. Het jaarlijkse uitje voor onze projectbeheerders en de geplande fotoshoot met huurders om onze beeldbank te vernieuwen konden niet doorgaan. Een aantal cursussen is afgelast en het maken van prestatieafspraken voor 2021 is wat vertraagd. Al met al geen onoverkomelijke gebeurtenissen. Het werk kan toch gewoon doorgaan.

Wel verlangen we, net als iedereen, terug naar 'het oude normaal', waarbij het contact met de huurder en fysiek overleg weer meer mogelijk is. We werken vanuit huis, zien elkaar en de huurder minder, komen minder 'over de vloer'. De digitale overleggen zijn weliswaar effectief en doelmatig, maar toch wordt het sociale aspect van het fysieke overleg gemist. De vraag 'hoe gaat het met je' is in een fysiek overleg makkelijker gesteld dan in een digitaal overleg. En juist de vraag 'hoe gaat het met je' is in deze tijd zo belangrijk. Wij hopen dan ook dat elkaar in levende lijve zien snel weer mogelijk wordt.

Onderliggend document is het jaarverslag 2020 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Een jaar waarin wij de werkzaamheden zodanig hebben weten te organiseren dat de impact van de coronapandemie beperkt is gebleven en wij als bedrijf onze volkshuisvestelijke taken op redelijk normale wijze hebben kunnen uitvoeren. Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2020 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

Terugblik

SJHT buigt zich, net als alle andere woningcorporaties, over volkshuisvestelijke vraagstukken als betaalbaarheid, beschikbaarheid, optimale dienstverlening en een optimaal woningbestand. Ook thema's als financiële continuïteit, CO₂-neutraal, stikstof, circulair bouwen en informatiebeveiliging zijn aan de orde van de dag. Het vraagt optimale inspanning van de medewerkers om op de hoogte te blijven van volkshuisvestelijke ontwikkelingen. Hieronder een aantal onderwerpen die in 2020 onze aandacht hadden.

- Planontwikkeling Molenstraat: SJHT is gekomen tot een voorkeursscenario en onderzoekt samen met de gemeente Enschede de mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw. Lees meer in [paragraaf 2.2.1](#).
- Werving en selectie nieuwe directeur bestuurder: in het najaar van 2020 is gestart met de werving van de nieuwe directeur bestuurder. Lees meer in [paragraaf 2.1.4](#).
- Scenarioanalyse verduurzaming vier grote complexen: na analyse voldeed slechts één scenario aan de gestelde randvoorwaarden. In [paragraaf 2.5.2](#), schrijven we hier meer over.
- Concretisering duurzame koers: er is uitvoering gegeven aan verschillende thema's uit de duurzame koers. Lees hierover ook bij [paragraaf 2.5.2](#).
- Werving en selectie huurderscommissaris: de projectbeheerderscommissie heeft een nieuwe huurderscommissaris geworven. Meer over hun activiteiten in [paragraaf 2.3.3](#).
- Oplevering nieuwbouw: de nieuwbouw van 21 appartementen is tijdens de eerste lockdown opgeleverd. In april 2020 hebben de huurders de sleutels ontvangen.
- Prestatieafspraken 2020: ook dit jaar zijn de prestatieafspraken nagekomen. Tegelijkertijd liep het proces voor het formuleren van nieuwe afspraken voor 2021 vanwege corona net even anders. Lees meer in [paragraaf 2.3.4](#).

Vooruitblik door de directeur bestuurder

Medio 2021 neem ik als directeur bestuurder afscheid en ga ik met pensioen. Ik zie voor SJHT een aantal toekomstige opgaves en uitdagingen. Bijvoorbeeld de verduurzaming van het woningbestand, de warmtetransitie, de ontwikkeling van nieuwbouw in de spoorzone, de rol van SJHT bij het ontwikkelen van een evenwichtige woningmarkt voor onze doelgroep, de constante optimalisatie van de dienstverlening. Enerzijds neem ik met pijn in het hart afscheid, want ik ga met al die uitdagingen graag aan de slag. Anderzijds is het na bijna 40 jaar ook prima dat ik het stokje doorgeef. Ik laat een stevige organisatie achter met hardwerkende medewerkers, die allen streven naar het beste voor onze huurders. Ik zie voor SJHT de toekomst met vertrouwen tegemoet. Het is pittig binnen het huidige krachtenveld, maar met de inzet van de projectbeheerders, de Raad van Commissarissen en - niet in de laatste plaats - de medewerkers, weet ik zeker dat SJHT haar voorgenomen doelstellingen verwezenlijkt.

Ing. R.M. Mittendorff
Directeur bestuurder

I. Bestuursverslag



Nieuwbouw Lasonderdriehoek Enschede, 21 tweekamerappartementen

1. Directieverslag

1.1. Beleidsplan 2017-2021

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

1.1.1. Missie

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

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

1.1.2. Strategie

SJHT heeft de volgende strategische uitgangspunten.

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

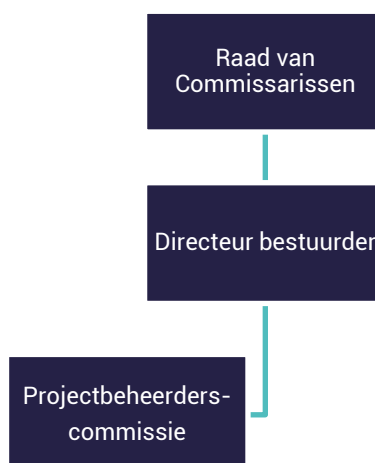
Wij borgen de strategische uitgangspunten door te kiezen voor beperkte kwalitatieve toevoeging van zelfstandige wooneenheden, digitalisering van dienstverlening en werkprocessen, het maken van prestatieafspraken met corporaties, huurdersorganisatie en gemeente, en toetsing van de investeringen aan het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

1.1.3. Doelstellingen

De strategische uitgangspunten zijn vertaald in doelstellingen per jaar. Het behaalde resultaat voor 2020 wordt beschreven in Deel II: De volkshuisvestelijke prestaties.

1.2. Bestuurlijke organisatie

De organisatiestructuur van SJHT gaat uit van twee lagen: een directeur bestuurder en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat in 2020 uit 5 toezichthouders, waarvan 2 commissarissen voorgedragen zijn door de projectbeheerderscommissie.



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

1.3. Functioneren van het bestuur

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

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). In de laatste drie opeenvolgende jaren moet de directeur bestuurder 108 punten behalen. In 2020 heeft de directeur bestuurder 36 punten behaald. Dit is minder dan gepland. Door de coronacrisis zijn een aantal cursussen namelijk niet doorgegaan en konden de punten niet behaald worden. Het totaal aantal punten in 2018, 2019 en 2020 is 102 punten.

In het najaar 2020 is de Raad van Commissarissen gestart met de werving van een nieuwe directeur bestuurder. De heer Mittendorff gaat medio 2021 met pensioen. In het eerste kwartaal 2021 is de wervingsprocedure afgerond en de nieuwe directeur bestuurder zal per 1 juni 2021 worden aangesteld.

1.4. Personeel

1.4.1. Personeelsbestand

Op de afdeling Verhuur- en bewonerszaken zijn een aantal personele wisselingen geweest en hebben we te maken gehad met vervanging vanwege een zwangerschapsverlof.

Het personeelsbestand bestaat nu uit 11 personen, verdeeld over Administratie, Algemene zaken, Beleidszaken, Technische dienst, Verhuur- en bewonerszaken en Directie. Een organigram is toegevoegd in bijlage 1. In tabel 1.4.-1 staan de samenstelling en mutaties van het personeel.

Tabel 1.4.-1 Samenstelling en mutaties personeel

Naam	Functie	Fulltime/ Parttime	Aanstelling per	Aanstelling tot
De heer R.M. (Ruud) Mittendorff	Directeur bestuurder	FT	07-03-2008	
De heer A.J. (Alfons) Veldhuis	Medewerker Technische dienst	PT	16-09-1993	
Mevrouw H.C. (Henriëtte) Leijdekkers-de Bruin	Medewerker Verhuur- en bewonerszaken	PT	01-11-2001	
Mevrouw K.L.A. (Karin) Steenwelle-Witten	Medewerker Algemene zaken	PT	01-01-2004	
De heer P.M. (Peter) Visscher	Administrateur	FT	01-05-2005	
Mevrouw P. (Pauline) Adriaansens	Beleidsmedewerker	PT	01-04-2006	
Mevrouw M.M.J. (Mirjam) Tielkes-Klink	Medewerker Combi beheer-wonen	PT	16-06-2008	
Mevrouw M.S.M. (Manon) Freriksen	Medewerker Administratie / Verhuur- en bewonerszaken	PT	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	PT	01-01-2015	01-10-2020
Mevrouw D.B. (Daniëlle) Steenhuis	Medewerker Administratie / Verhuur- en bewonerszaken	PT	01-02-2020	01-09-2020
Mevrouw D.B. (Daniëlle) Steenhuis	1 ^e medewerker Verhuur- en bewonerszaken	PT	01-09-2020	
Mevrouw N.G.A. (Nicole) Koekkoek-Tijink	Medewerker Administratie / Verhuur- en bewonerszaken	PT	01-11-2020	

1.4.2. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.4.-2 Overzicht ziekteverzuim 2016-2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,2%	1,7%	1,3%	0,8%	1,6%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	3,5%	3,5%	0,4%	3,1%	0,0%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	4,7%	5,2%	1,7%	3,9%	1,6%

1.4.3. Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2020 opgesteld. Maandelijks wordt in het werkoverleg, indien nodig, voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers die jaarlijks op herhalingscursus gaan. Helaas is in 2020 deze cursus uitgesteld vanwege het coronavirus.

SJHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. In 2020 kwamen 3 medewerkers hiervoor in aanmerking, maar door corona zijn deze onderzoeken uitgesteld naar 2021.

In 2020 heeft SJHT de vergoedingsregeling voor een beeldschermbril ingevoerd. Als aan de voorwaarden wordt voldaan, heeft de medewerker maximaal eens in de drie jaar recht op een tegemoetkoming van maximaal € 200.

1.4.4. RI&E en agressieprotocol

SJHT hanteert de onderstaande protocollen.

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

Daarnaast gaan medewerkers op regelmatige basis naar een (herhalings)cursus 'omgaan met agressie'. In 2020 zijn de herhalingscursussen uitgesteld vanwege de geldende coronamaatregelen. In 2020 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

1.5. Projectbeheerderscommissie

Door onze ideële doelstellingen op het gebied van huurdersparticipatie en leerschool voor jongeren, is binnen de stichting een groot aantal projectbeheerders actief. De projectbeheerder is een huurder van SJHT die zich vrijwillig inzet en fungeert als intermediair tussen de stichting en de huurders. De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie, die een van de belangrijkste overlegpartners van SJHT is. De commissie vertegenwoordigt alle huurders en heeft het recht om een bindende voordracht voor een of meerdere raadsleden te doen. Daarnaast is de projectbeheerderscommissie volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen.

1.6. Corporate governance

SJHT is lid van Aedes en onderschrijft de 5 principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. SJHT heeft in 2020 in de geest van de code gehandeld.

1.7. Governancestructuur en toezicht

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

1.7.1. Intern toezicht

Conform de statuten kent SJHT een intern toezichthoudend orgaan: de Raad van Commissarissen. Het verslag van de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen staat in hoofdstuk II.

1.7.2. Extern toezicht

Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)

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

Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In november 2020 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord. Hij constateert dat bij SJHT sprake is van een interne beheersing die past bij de omvang van de organisatie en dat de processen beheersmatig op orde zijn. Ook stelt hij vast dat SJHT optimaal gebruik maakt van de beschikbare capaciteit voor de inrichting van de beheersmaatregelen.

1.7.3. Integriteit en klokkenluidersregeling

Begin 2020 is de vernieuwde integriteitscode vastgesteld en goedgekeurd. In het kader van de AGV zijn de geheimhoudingsverklaring en bruikleenovereenkomst onderdeel geworden van de integriteitscode. Integriteit is een vast onderdeel van het werkoverleg en de functioneringsgesprekken.

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

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

1.7.4. Stakeholders

SJHT is lid van Aedes (branchevereniging), Kences (Kenniscentrum Studenten Huisvesting) en van de vereniging WoON (vereniging van woningcorporaties in Oost-Nederland). Daarnaast neemt SJHT zitting in meerdere lokale overlegstructuren zoals de Werkgroep Studentenhuisvesting, de Kerngroep prestatieafspraken Enschede, Overleg Managers Woondiensten, Platform Enschedese Woningcorporaties en het bestuurlijk overleg met gemeente en huurders. In [hoofdstuk 2.3](#) van dit jaarverslag beschrijven wij de verschillende activiteiten van SJHT in 2020 met betrekking tot stakeholders.

1.7.5. Documenten op internet

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

1.8. Risicomanagement en risicobeheersing

1.8.1. Risicomanagement

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

Zoals het voorwoord vermeldt, zijn we wereldwijd geconfronteerd met het coronavirus. In de risicomemo hebben wij de mogelijke bedrijfsmatige risico's met beheersmaatregelen opgenomen. Per kwartaal monitoren wij het verloop hiervan. Zoals hierna aangegeven, zijn de voorspelde risico's vooralsnog niet bewaarheid geworden.

- Het risico van meer mutaties. In vergelijking met 2019 zijn er in 2020 juist minder mutaties geweest. Wij denken dat huurders de wens om te verhuizen uitstellen door het coronavirus. Het effect hiervan is wel dat de wachttijden voor woningzoekenden (tijdelijk) oplopen.
- Het risico op meer leegstand. In vergelijking met voorgaande jaren is er wel meer leegstand ontstaan, maar we blijven nog altijd ver onder de gestelde norm. We zien meer leegstand in de maanden januari, april, juni en juli. De leegstand van januari is niet te wijten aan de coronacrisis. Daar was toen nog geen sprake van. Corona heeft vooral invloed gehad op de leegstand in de maand april. Toen was net de eerste lockdown. Daarna trekt het langzaam bij en is er zelfs in het derde en vierde kwartaal sprake van veel minder leegstand dan in voorgaande jaren.

- Het risico dat huurders door inkomstenderving mogelijk de huur niet op tijd kunnen betalen. Een enkeling heeft aangegeven door de coronacrisis inkomstenderving te hebben. Voor die huurders hebben we maatwerk toegepast. De coronapandemie heeft nauwelijks invloed op het totaal, want de huurachterstand eind 2020 is zelfs lager dan de huurachterstand eind 2019.
- Het risico dat gepland onderhoud vertraging oploopt. Onderhoudswerkzaamheden die binnen de maatregelen van het RIVM uitgevoerd konden worden, hebben we uitgevoerd. Er is hierbij geen achterstand opgelopen.
- Het risico van minder instroom van studenten. De mindere instroom is er zeker geweest, vooral de internationale niet-Europese studenten bleven weg. Dit heeft vooral leegstand veroorzaakt in de shortstaylocaties van onderwijsinstaties. SJHT verhuurt geen shortstay en heeft hiervan dus geen last ondervonden. De mindere instroom wordt deels opgevuld door de Nederlandse studenten die afzien van een tussenjaar, studie of stage in het buitenland. Zij blijven wonen in Nederland, waardoor er een blijvende huisvestingsbehoefte is.
- Het risico dat studenten mogelijk het zoeken naar woonruimte uitstellen, omdat zij berichtgeving van de onderwijsinstantie over het nieuwe schooljaar afwachten. SJHT heeft hiervan in 2020 geen effecten in de eigen verhuringen gezien. De universiteit meldt een explosieve groei in de vooraanmeldingen van Nederlandse en Europese studenten. Men verwacht voor het nieuwe schooljaar augustus/september 2021 dan ook een piek in de vraag naar woonruimte. Als fysiek onderwijs namelijk weer (deels) mogelijk wordt, zal de behoefte aan huisvesting ook weer toenemen.

1.8.2. Instrumenten voor risicobeheersing

SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in de statuten en de verschillende reglementen. Daarnaast gebruiken wij in de Plan-Do-Check-Act-cyclus (PDCA) meerdere instrumenten om risico's te monitoren.

Frauderisicoanalyse

SJHT geeft in de frauderisicoanalyse aan welke processen binnen de organisatie mogelijk een frauderisico met zich meedragen en beschrijft de beheersmaatregelen om de risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Eventuele adviezen uit de managementletter en organisatorische veranderingen zijn reden om jaarlijks de frauderisicoanalyse te herzien.

BIC Control framework

Het controlframework voor de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) wordt een keer per kwartaal gecontroleerd door de Privacy en security officer. Dit framework zorgt voor een constante actualisatie van de maatregelen voor de informatiebeveiliging.

Kwartaalrapportages

Ieder kwartaal bespreken we de managementrapportage en de risicomemo met de Raad van Commissarissen.

SJHT focust zich in de risicomemo op risico's op de volgende gebieden.

- Vraag en aanbod (marktomstandigheden). Wij beschrijven de risico's met betrekking tot de ontwikkeling van onze doelgroep en het woningbestand.
- Wet- en regelgeving (overheids-/gemeentelijk beleid). De onvoorspelbaarheid van landelijke en gemeentelijke politiek is een van de belangrijkste risico's van de sector. Onderwerpen in de risicomemo zijn onder andere het huurtoeslagstelsel, de regeldruk vanuit de Woningwet en de van ons verwachte maatschappelijke opgaves.
- Financiën: de risico's die invloed hebben op de financiële positie van SJHT.
- Bedrijfsvoering: werkgeverschap, opdrachtgeverschap en informatiebeveiliging.

In 2020 is de risicomemo uitgebreid met een methodiek om een risicoprofiel per thema vast te kunnen stellen. Per risico brengen wij de mate van bedreiging in kaart door onderstaande rekensom:

Kans	x	Impact	:	Mate van beheersing	=	Conclusie huidig risicoprofiel
Klein (1)		Nauwelijks (1)		Geheel beheerst (3)		Score 1 tot 3: SJHT is in control
Mogelijk (2)		Beperkt (2)		Gedeeltelijk beheerst (2)		Score 3-6: Risico's verdienen aandacht
Groot (3)		Aanzienlijk (3)		Niet beheerst (1)		Score 7-9: Acute actie nodig

Eind 2020 zag ons gemiddelde risicoprofiel er als volgt uit:

1) Vraag & aanbod-risico's (marktomstandigheden)	2,15
2) Wet- en regelgevingsrisico's (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)	2,5
3) Financiële risico's	2,6
4) Bedrijfsvoeringsrisico's	1,5

In 2020 zijn de risico's vanwege de pandemie op de volgende manier opgenomen in de risicomemo.

Risico analyse:	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico op meer leegstand door beperkende maatregelen Coronacrisis	Operationeel risico	Reduceren	Procentuele leegstand	2	3	2	3
Beheersmaatregelen: Wij monitoren de opzeggingen en bemiddelingsacties dagelijks en monitoren wekelijks de leegstand. Wij denken mee in digitale oplossingen voor hospiteren of bezichtigen. Wij zijn coulant naar groepen die nu niet willen hospiteren en naar huurders die geen bezichtiging wil organiseren. Onderwijsinstanties houden ons op regelmatige basis op de hoogte van de nieuwe aanmeldingen en de inrichting van het onderwijs voor het nieuwe schooljaar. Wanneer nodig communiceren wij proactief naar gemeente over beschikbaar stellen van wooneenheden voor huisvesting van uitstroom 18+ jeugdzorg.							
Het risico dat het Corona-virus negatieve impact heeft op onze volkshuisvestelijke prestaties.	Extern risico	Reduceren	Uitvoering planmatig onderhoud, leegstand, huurachterstand	2	3	2	3
Beheersmaatregelen: Wij blijven de situatie continue monitoren en nemen maatregelen in lijn met die van de overheid en de RIVM. Alle medewerkers kunnen vanuit huis werken. Wij zetten planmatig onderhoud binnen de grenzen van de maatregelen zo veel mogelijk door. Zo nodig trekken wij onderhoud dat buiten gepleegd wordt naar voren (anticyclisch). Leegstand en huurachterstand monitoren wij en wij bieden maatwerk waar nodig.							
Het risico dat de huurachterstand bij huurders op loopt door coronacrisis.	Extern risico	Reduceren	Procentuele huurachterstand.	2	2	3	1,3
Beheersmaatregelen: Wij zijn coulant bij jongeren die huurachterstanden oplopen door inkomstenverlies door maatregelen coronavirus. Wij monitoren de huurachterstand één keer in de twee weken. Wij bieden maatwerk wanneer nodig. Wij bieden een betalingsregeling aan. Er volgt geen huisuitzetting bij huurachterstand door corona.							



2. De volkshuisvestelijke prestaties

2.1. Visie

2.1.1. Visie op de markt

Enschede

In Enschede bieden verschillende marktpartijen huisvesting voor jongeren en studenten. Dit zijn particuliere huizenbezitters, woningcorporaties, studenten-/jongerenhuisvesters en commerciële partijen. Er is sprake van een versnipperde markt. In 2019-2020 hebben Xior en Camelot het Enschedese woningbestand uitgebreid met ongeveer 1.000 eenheden voor (internationale) hbo- en/of universiteitsstudenten. Studenten kunnen deze woonruimtes gemeubileerd huren voor een beperkt aantal maanden (shortstay).

De Enschedese woningcorporaties sturen op een afname van hun sociale woningvoorraad op lange termijn. Maar op korte termijn lijkt de druk op de woningmarkt juist toe te nemen. De reguliere woningcorporaties en ook wij zien de wachttijden voor het zelfstandige woningbestand oplopen.

De gemeente Enschede geeft in de woonvisie 2020 aan dat zij de woningcorporaties als kernpartner zien voor de sociale huisvesting. Vanuit de prestatieafspraken is een werkgroep gevormd waarin we gezamenlijk de huidige ontwikkelingen en de prognoses duiden, met als doel te komen tot een advies voor toekomstige programmering.

Hengelo

Hengelo is geen studentenstad, er is geen hogeschool of universiteit. Wel biedt de stad mbo-onderwijs. Hengelo ligt gunstig ten opzichte van de Universiteit Twente. Wij zien dat de vraag van de studerende doelgroep naar huisvesting in Hengelo minder is dan naar huisvesting in Enschede. De wachttijd in Hengelo is daardoor korter. De gemeente Hengelo geeft in haar woonvisie aan dat de sociale woningvoorraad, en dan specifiek de goedkope voorraad, niet mag afnemen. Wij behouden dan ook onze woningvoorraad in Hengelo en stellen die als goedkope woningvoorraad beschikbaar aan de doelgroep 18 tot 30 jaar. Wij voegen geen woningen toe.

2.1.2. Visie op de doelgroep

Ontwikkeling jongeren

Het EIB-rapport (2019) voorspelt een demografische afname in het aantal jongeren én een afname in de vraag naar de sociale woningvoorraad. In het stedelijk gebied wordt door de komst van immigranten de afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen meer gematigd. Met name in Enschede speelt dit een rol. De extra huishoudens afkomstig van meer immigratie worden gekenmerkt door een relatief jonge leeftijd en lage inkomens. Ongeveer 60% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Zij zijn in eerste instantie veelal aangewezen op de sociale woningvoorraad.

Vanuit de woonvisie spreekt Enschede de ambitie uit om (jong) talent aan te trekken en te behouden voor de stad. De internationalisering van de Universiteit Twente en de vestiging van (internationale) bedrijven op het kennispark zorgt ervoor dat internationale studenten en kenniswerkers naar Enschede trekken.

Ontwikkeling studenten

Voor de ontwikkeling van de studerende doelgroep gebruiken wij de jaarlijkse Kences monitor. In 2020 is het aantal studenten aan de Hogeschool Saxion met 310 toegenomen en komt uit op 16.210. Het aantal studenten op de Universiteit Twente is met 650 toegenomen tot 11.250. De lokale monitor schetst een trendprognose die uitgaat van een afname van 300 hbo-studenten en een stijging van 380 universiteitsstudenten per jaar. In 8 jaar tijd komt dit neer op een groei van 0,2% van het gehele hoger onderwijs. Aangenomen wordt dat het aantal uitwonende studenten stijgt naar 16.500 tot 17.000 studenten. Die toename komt vooral door de verwachte toename van internationale studenten.

Op Roomspot zien wij een lichte daling in het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. Eind 2020 was dit 6.104, 40 minder dan in 2019. Het aantal actief woningzoekenden dat de afgelopen tijd meerdere keren op een woonruimte heeft gereageerd, was eind december 2.595. Dit is 118 minder dan eind 2019. Door de beperkende maatregelen en het onderwijs op afstand stelt men het uitwonen wellicht even uit.

De coronapandemie heeft nauwelijks invloed op het totaal aantal studenten. Terugkijkend geven de onderwijsinstellingen aan niet minder aanmeldingen te hebben gehad dan normaal. Wel is de samenstelling veranderd. Meer Nederlandse en Europese studenten, minder studenten van buiten Europa. Ook zien zij een extreme stijging in de bachelor vooraanmeldingen voor het schooljaar 2021/2022. En ook hier zien zij vooral Nederlandse en Europese studenten. Sommigen zien door corona af van een tussenjaar of studeren in het verre

buitenland. Universiteit Twente biedt haar onderwijs geheel Engelstalig aan. Het vermoeden is dat de Brexit ook zorgt voor meer vooraanmeldingen van studenten die graag Engelstalig onderwijs volgen.

De woonwens van de studenten die binnen een jaar willen verhuizen blijft constant en toont steeds weer een voorkeur voor zelfstandig wonen. Rekening houdend met de woonlasten wenst 38% een studio, 32% een appartement en 29% een kamer met gedeelde voorzieningen.

Conclusie ontwikkeling totale doelgroep

De afname van het aantal jongeren lijkt op korte termijn niet bewaarheid te worden. De ontwikkeling van de groep uitwonende jongeren en studenten in de stad wordt namelijk niet alleen bepaald door de natuurlijke groei of krimp van de bevolking, maar is mede afhankelijk van beleidsmatige keuzes van onder andere de gemeente en onderwijsinstellingen.

De studentenpopulatie stijgt nog licht, waarbij de huisvestingsbehoefte blijft bestaan, mede door de komst van internationale studenten. In het stedelijk gebied is de afname van jongere huishoudens ook minder door de komst van jonge immigranten. Mede door de inzet van de gemeente om talent aan te trekken en te behouden gaat SJHT ervan uit dat in Enschede een constante vraag blijft bestaan naar een kwalitatieve uitbreiding van betaalbare wooneenheden die voldoen aan de wensen van de doelgroep.

2.1.3. Visie op het eigen woningbestand

Kwaliteit

Door cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. De technische controle bij elke mutatie draagt bij aan de kwaliteit van het woningbestand. In 2020 zijn deze controles digitaal uitgevoerd vanwege corona. Door uitwisselen van foto's en filmpjes voor de oplevering, konden wij de kwaliteit van het woningbestand blijven bewaken.

Beschikbaarheid

De constante vraag naar zelfstandige woonruimte vullen wij in door beperkt toevoegen van nieuwbouw. In april 2020 zijn 21 nieuwbouwappartementen opgeleverd en toegevoegd aan onze woningvoorraad. In 2020 is ook de planontwikkeling gestart voor nieuwbouw ter vervanging van de het complex aan de Molenstraat, waarbij wij streven naar een extra toevoeging van 32 zelfstandige wooneenheden.

Betaalbaarheid

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

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

Duurzaamheid

In 2020 zijn er weer meerdere verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd volgens de onderhoudsbegroting. Daarnaast hebben doelstellingen uit de duurzame koers praktische invulling gekregen. De behaalde resultaten beschrijven we in [paragraaf 2.5](#).

2.1.4. Visie op de organisatie

Personeel

In 2020 waren er personele wisselingen op de afdeling Verhuur- en bewonerszaken. SJHT is een klein team en wisselingen in personeel hebben dan ook grote impact. Wij zijn gebaat bij continuïteit in het personeelsbestand. Het is dan ook prettig dat wij twee nieuwe medewerkers hebben gevonden die de intentie hebben zich voor langere tijd te binden aan SJHT.

In 2020 is de Raad van Commissarissen (RvC) gestart met het werven van een nieuwe directeur bestuurder. De huidige directeur bestuurder gaat medio 2021 met pensioen. Vanuit het managementteam (MT) is een medewerkerssessie georganiseerd waarbij de wensen en verwachtingen zijn opgehaald. Onder begeleiding van een adviesbureau is samen met het MT, de RvC en een afvaardiging van de projectbeheerderscommissie een profiel opgesteld. Begin 2021 zijn de sollicitatierondes gestart, waarbij het MT in de laatste sollicitatieronde betrokken is. Er is een unanieme keuze gemaakt en de nieuwe directeur bestuurder zal per 1 juni 2021 starten. Samen met de nieuwe directeur bestuurder wordt de koers voor SJHT opnieuw geformuleerd, ook omdat 2021 het laatste jaar van onze huidige koersnotitie is.

Expertise

De expertise van SJHT ligt bij een optimale bediening van de doelgroep voor onzelfstandige, kamergewijze verhuur en verhuur van kleine zelfstandige wooneenheden. In het ondersteunen van efficiënte werkwijzen, een juiste dienstverlening en het contact met de huurder, ziet SJHT digitalisering als een belangrijk middel. Elke afdeling binnen SJHT heeft haar eigen expertise en specifieke werkprocessen. In overleg met de medewerkers wordt verdere digitalisering en specifieke scholing afgestemd op de werkzaamheden van de afdeling.

Digitalisering

Door het coronavirus zijn een aantal handelingen versneld gedigitaliseerd, zoals het ondertekenen van het huurcontract en het opleveren op afstand. Ook is gestart met de uitrol van zaakgericht werken binnen Viewpoint. Zaakgericht werken creëert een efficiënte werkstroom en verschaft de huurder een transparante inzage in de afhandeling van zijn of haar zaak. Ook is gestart met digitaliseren van alle huurdersdossiers.

De website is uitgebreid met een interactieve kaart van Enschede en Hengelo waarop ons woningbestand is te zien. Woningzoekenden kunnen filteren op specifieke kenmerken en ontdekken welke complexen voor hen geschikt zijn. Vooral tijdens open dagen van onderwijsorganisaties was deze interactieve kaart gewenst; woningzoekenden krijgen zo een goed beeld van onze woningen.

Het monitoren op verschillende thema's, al dan niet in samenwerking met stakeholders, wordt steeds belangrijker. Meerdere keren in het jaar doen verschillende stakeholders een uitvraag naar (bedrijfs)gegevens. Denk hierbij aan de Aedesbenchmark, de gezamenlijke Twentse Woonmonitor, de monitor Opgave en middelen, meerdere lokale rapportages voor o.a. de prestatieafspraken en de ad-hoc-uitvragen van Kences voor onderzoek of lobby. De toename in de verschillende uitvragen is behoorlijk en vraagt een groot deel van onze tijd. Daarom is SJHT erg gebaat bij leesbare rapportages die geautomatiseerd gegenereerd kunnen worden uit ons backofficesysteem. Itris, softwareleverancier van Viewpoint, ondersteunt ons met het inrichten van deze informatierapportages. In 2020 heeft Itris de monitoring voor de prestatieafspraken ingericht.

Scholing en cursussen

Fysieke scholing was in 2020 bijna niet mogelijk. In januari, februari en maart is er nog fysiek deelgenomen aan een aantal kennissessies, zoals een kennissessie over huurbeleid en de NTA 8800 (Aedes). In heel het land is versneld overgegaan tot het geven van webinars om kennis met elkaar te blijven delen. De medewerkers van SJHT hebben ieder op hun eigen vakgebied verschillende webinars kunnen volgen. Deze laagdrempelige vorm van (bij)scholing wordt als zeer positief ervaren. In 2020 is onder andere aangesloten bij:

- kennissessie 'zonprojecten voor verhuurders'
- basistraining MJOP
- kennissessie 'Van EPAview naar Vabi'
- kennissessie woonruimteverdeling en verhuuraanbod (Kences)
- kennissessie afschaffing van de salderingsregeling (Pioneering)

De cursus 'omgaan met agressie', startcursus BHV en de cursus Klantgericht incasseren zijn tot nader order uitgesteld vanwege de coronamaatregelen.

2.2. Doelstellingen 2020

In de koersnotitie 2017-2021 beschrijft SJHT de strategie, vertaald in beleid en doelstellingen (zie daarvoor [Deel I-Beleidsplan 2017-2021](#)). Elk jaar willen wij een aantal doelen behalen. In tabel 2.2-1 staan de gestelde doelen voor 2020 en het behaalde resultaat. In paragraaf 2.2.1 geven wij een toelichting op de resultaten.

Tabel 2.2-1 Doelstellingen 2020

Doelen 2020		Behaald ja/nee
Doelgroep	- Digitalisering opleveringsproces bij einde huur - Doorontwikkeling Roomspot	Nee Ja (met uitloop in 2021)
Woningvoorraad	- 21 nieuwbouwappartementen in exploitatie - Uitwerken complexstrategieën verduurzaming - Zonnepanelen plaatsen - Besluitvorming Molenstraat - Kwalitatieve opgave huidige woningbestand (zie onderhoud) - Beoordeling onderhoud minimaal 7,5 in Aedes benchmark - Acties rond veilig wonen	Ja Ja Ja Deels Ja Nee Nee
Financiën	- Huurbeleid volgens sociaal huurakkoord - Financiële scenario's Molenstraat (nieuwbouw t.o.v. renovatie) - Financiële prognose verduurzamingsopgave tot 2030 - Leegstand ≤ 1% - Huurachterstand ≤ 0,7% - Positieve integrale toezichtbeoordeling door Aw	Ja Ja Ja Ja Ja Ja
Interne organisatie	- Uitvoering geven aan resultaten organisatieonderzoek - Opleidingsplan per medewerker - Digitaliseren werkprocessen - Digitalisering huurdersdossier i.v.m. AVG	Ja Ja Deels Deels
Samenwerking, marktpositie, profilering	- Samenwerking SIA/DIA en prestatieafspraken - Geplande acties uit communicatieplan uitvoeren - Beheerorganisatie Roomspot - Interactieve kaart op eigen website - Projectbeheerders in rol van huurdersvertegenwoordiging - betrekken bij o.a. thema's uit prestatieafspraken en huurbeleid	Ja Ja Ja (met uitloop in 2021) Ja (met uitloop in 2021) Ja

2.2.1 Toelichting resultaten doelen

Digitalisering van opleveringsproces bij einde huur

De koers van het digitaliseren is door nieuwe ontwikkelingen bijgesteld. Itris heeft in 2020 geadviseerd om het zaakgericht werken in te voeren. In 2020 is gestart met de stapsgewijze implementatie. Het opleverproces is een ingewikkeld proces om te digitaliseren, omdat er externe projectbeheerders bij betrokken zijn. Bij digitalisering vanuit de backoffice met extern betrokkenen, komt de AVG-wetgeving en de informatiebeveiliging om de hoek kijken. Om daarin geen risico te lopen, is in overleg met Itris dit proces uitgesteld tot nader order.

Doorontwikkeling Roomspot

Om te komen tot de gewenste doorontwikkeling van het platform Roomspot is in het najaar van 2019 een coördinator aangetrokken voor 16 uur per week. De coördinator heeft in 2020 met de vijf grondleggers de belangrijkste speerpunten geïnventariseerd en uitgewerkt.

- De beheerorganisatie moet logisch, werkbaar en geborgd zijn binnen de vijf partijen. De beheerorganisatie was, nog vóór de aanstelling van de coördinator, beschreven en goedgekeurd. Maar de praktijk is weerbarstiger gebleken. Onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden, eigenaarschap en verdeling van het werk verstoortte de werking. De coördinator heeft een voorstel voor verbetering gedaan. Deze nieuwe beheerorganisatie is door de vijf bestuurders begin 2021 goedgekeurd.
- Roomspot moet voorzien in de informatiebehoefte van de (internationale) doelgroep. Roomspot moet naast woningaanbod ook informatie bieden. De coördinator heeft in 2020 in samenwerking met de softwareleverancier de mogelijkheden voor uitbreiding onderzocht. In het eerste kwartaal 2021 is de doorontwikkeling een feit en heeft de coördinator samen met SJHT de informatievoorziening op de huidige website ondergebracht.
- Roomspot moet uitgebreid worden met meer aanbieders. De technische mogelijkheden om partijen te laten toetreden is samen met de ontwikkelaar onderzocht. Om de kwaliteit van Roomspot als woonruimtebemiddelingsplatform te borgen, is een meetlat ontworpen die ervoor moet zorgen dat alleen partijen toetreden die zich aan de geldende wet- en regelgeving conformeren. Er zijn oriënterende gesprekken geweest met twee partijen die aangaven te willen samenwerken met Roomspot. Beide partijen zijn (nog) niet aangesloten. Eén partij had te maken met een bestuurswisseling, die een andere mening toegedaan was dan het vorige bestuur. De andere partij kampt door personele wisselingen met vertragingen.

- Toekomstscenario's voor Roomspot.
De coördinator heeft een analyse gedaan van mogelijke toekomstige scenario's en samen met de werkgroep studentenhuisvesting een voorkeursscenario geformuleerd. Dit scenario wordt tot eind 2021 gevolgd, waarna een nieuwe strategie wordt bepaald.

Besluitvorming Molenstraat

SJHT en de gemeente Enschede hebben uitgesproken dat het scenario sloop/nieuwbouw de voorkeur geniet. Om tot een definitief besluit te komen, is voor de financiële doorrekening twee externe adviseurs om advies gevraagd. De verwachting is dat definitieve besluitvorming in 2021 plaatsvindt.

Uitwerken complexstrategieën verduurzaming en financiële prognose verduurzamingsopgave

In 2020 is voor vier vergelijkbare complexen een scenarioanalyse uitgevoerd om te komen tot een concrete verduurzamingsstrategie. Lees hier uitgebreid over bij 'Werkzaamheden in het kader van verduurzaming' in [paragraaf 2.5.2](#). Daarnaast hebben we ons gericht op het concretiseren van de doelstellingen uit onze duurzame koers. In de meerjarenonderhoudsbegroting zijn de financiële consequenties van de voorgenomen verduurzamingswerkzaamheden inzichtelijk gemaakt voor de panden waarbij in de komende 10 jaar op natuurlijke momenten een ingreep moet worden gedaan.

Acties rond veilig wonen

In het woontevredenheidonderzoek in 2019 geven de meeste huurders aan zich voldoende tot goed veilig te voelen in en om onze gebouwen. De acties voor het verhogen van de veiligheid hebben wij dan ook omgezet naar acties voor bewustwording duurzaam huurdersgedrag.

Geplande acties uit communicatieplan uitvoeren

- In 2020 is onze beeldbank van de complexen en woningen vernieuwd. Door coronamaatregelen kon de fotoreportage met huurders niet doorgaan. Deze is tot nader order uitgesteld.
- LinkedIn hebben wij onder andere gebruikt voor de werving van een huurderscommissaris en de verspreiding van de vacature voor een nieuwe directeur bestuurder.
- Communicatie richting woningzoekenden:
 - Op Facebook en Instagram hebben wij berichten geplaatst, gericht op pas geslaagde middelbare scholieren en hun ouders.
 - Door corona waren er geen fysieke activiteiten op de open dagen en in de introductiemaand van de onderwijsinstantie. SJHT heeft in de papieren SI-gids geadverteerd, die verspreid wordt onder de startende student en vanuit Roomspot waren er een aantal digitale uitingen waarin SJHT vertegenwoordigd werd.
- Communicatie richting zittende huurder:
 - Onze zittende huurders hebben wij bereikt door twee digitale nieuwsbrieven, waarin het huurbeleid en andere actuele zaken zijn besproken.
 - Op Facebook en Instagram hebben we specifiek berichten geplaatst voor zittende huurders: hoe te handelen bij corona, acties vanuit Regeling Reductie Energie, besparen op energieverbruik, oplevering nieuwbouw.
 - De werkgroep Duurzaam huurdersgedrag heeft een duurzame bespaarwedstrijd uitgeschreven voor onze huurders. Om de wedstrijd onder de aandacht te brengen heeft SJHT digitaal en papieren materiaal laten ontwikkelen. Zo hebben alle huurders een ansichtkaart ontvangen met de uitnodiging om mee te doen. En in alle panden zijn posters opgehangen over de wedstrijd. Er is op regelmatige basis via Facebook en Instagram aandacht aan de wedstrijd geschonken. Daarnaast is op onze website een aparte pagina gemaakt (www.sjht.nl/duurzaamdoen) waar we de huurders informeren over het verloop van de wedstrijd. Zie ook bij [paragraaf 2.5.2](#), 'Werkzaamheden in het kader van verduurzaming'.

Beoordeling onderhoud minimaal 7,5 in Aedes benchmark 2020

Voor het onderdeel onderhoud in de Aedes Benchmark hebben 47 huurders hebben hun oordeel gegeven; ze hebben dit met een gemiddelde van 7,3 beoordeeld. Het cijfer verbaast ons, omdat in 2019 een 7,8 gegeven werd en op het moment van schrijven de teller op 7,7 staat. Wij zien dit als een incident. De benchmark 2020 kijkt terug naar financiële jaar 2019. Het prestatieveld bedrijfslasten gaat dan ook over het jaar 2019. In 2019 zijn de bedrijfslasten van SJHT vooral gestegen door de tijdelijke inhuur van personeel. Hierdoor is het label van B naar C veranderd.

Tabel 2.2.-2 Aedes benchmark 2020

Resultaten Aedes benchmark	2020	2019	2018	2017
Prestatieveld Huurdersoordeel	B	B	A	C
Prestatieveld Bedrijfslasten	C	B	B	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	B	B	A
Prestatieveld Duurzaamheid	C	C	B	A
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A	A	A

Exit-enquête

Elke vertrekkende huurder vragen we om een exit-enquête in te vullen, waarin wij vragen naar hun ervaringen met SJHT. Van de vertrokken huurders heeft 39% de enquête ingevuld. Zij beoordelen in de enquête de woonruimte, het woongebouw, onze website, het klantportaal en de ervaren dienstverlening met een gemiddeld cijfer van 7,8.

2.3. Relatie met stakeholders

2.3.1. Landelijke stakeholders

Kences

SJHT is lid van Kences (Landelijk Kenniscentrum studentenhuisvesting). Via Kences wordt op bestuurlijk en beleidsmatig niveau kennis gedeeld om tot de juiste strategieën voor studentenhuisvesting te komen. Belangrijke bestuursbesluiten in 2020 waren onder andere:

- Het verlenen van opdracht voor het opstellen van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.
- Opdracht onderzoek economische en maatschappelijke meerwaarde van studenten.
- Continuering van de deelname aan het Netwerk Kennissteden Nederland.

Kences heeft een aantal lobby-dossiers waarbij ze de belangen van de studentenhuisvesters behartigt, zoals de negatieve uitwerking van de NTA 8800 op de energielabels van kleine woonruimtes, de hervorming van de huurtoeslag en de vernieuwing van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimtes. In 2020 heeft de strategische werkgroep een kennissessie georganiseerd over woonruimteverdeelsystemen en woningtoewijzing.

Aedes

SJHT is lid van Aedes (branchevereniging). Jaarlijks doen we mee aan de Aedesbenchmark (zie Tabel 2.2.-2). Via de vereniging WoON hebben alle Twentse woningcorporaties zich aangemeld voor regionale doorrekening van de resultaten van het landelijk onderzoek Opgaven en middelen in de corporatiesector. Aedes wil met hulp van onderzoeksbureaus ABF Research en Ortec Finance komen tot een gezamenlijk beeld van het regionale netwerk met eigen doorrekeningen en toewerken naar een regionale aanpak.

2.3.2. Lokale en regionale stakeholders

De gemeenten waarin wij werkzaam zijn, de collega-corporaties en de onderwijsinstanties zijn belangrijke stakeholders. Wij treffen elkaar in verschillende overlegvormen.

Vereniging WoON

SJHT is lid van de vereniging WoON en sluit aan bij de verschillende overlegvormen. Vanuit WoON is een verkenning gestart voor een gezamenlijk woonruimtevindingsysteem. SJHT heeft aangegeven aangesloten te zijn bij het gezamenlijk woonruimtevindingsysteem Roomspot. Wij volgen de Twentse ontwikkeling en hebben aangeboden onze opgedane kennis in te zetten. Andere thema's in 2020:

- Regionale analyse Opgaven & Middelen
- Regionale imagocampagne voor de sector
- Gezamenlijke aanpak doorstroom maatschappelijke opvang
- Gezamenlijk actie in de verduurzamingopgaves

Platform Enschedese Woningcorporaties

Binnen het platform Enschedese woningcorporaties (PEW) vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats over de opgaves die er zijn in het Enschedese. Onderwerpen die dit jaar op de agenda stonden waren onder andere:

- Ontheffingsverzoek van Vechtdal Wonen/ De Veste
- Deelname aan de Regeling Reductie Energie
- De warmtetransitievissie van de gemeente

Bestuurlijk overleg

Meerdere keren in het jaar wordt er een bestuurlijk overleg georganiseerd tussen de woningcorporaties, huurdersorganisaties en de wethouder van de gemeente Enschede. Input voor deze overleggen zijn vaak de thema's uit de prestatieafspraken.

Overleg gemeente en kerngroep prestatieafspraken

- Er is structureel overleg over de prestatieafspraken in de gemeente Enschede (zie ook [paragraaf 2.3.4.](#)). Dit overleg is met huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente.
- Met de gemeente Enschede zijn gesprekken gestart over het concretiseren van een tussenvoorziening voor jongeren die uitstromen uit de (jeugd)zorg of maatschappelijke opvang.
- De gemeente Enschede wilde gebruik maken van de Regeling Reductie Energie om haar inwoners te stimuleren tot energiebesparing. SJHT heeft samen met de collega-corporaties deelgenomen aan het project van de gemeente om een energieloket op te zetten voor alle inwoners van Enschede, waar gratis producten beschikbaar worden gesteld om energie te besparen. Ook doen meerdere huurders van SJHT mee aan het bespaaronderzoek, waarbij de radiatoren dynamisch en statisch ingeregeld worden. Dit onderzoeksproject loopt door tot en met 2021.

Werkgroep studentenhuysvesting

In de werkgroep studentenhuysvesting overlegt SJHT met De Veste, Saxion Hogeschool, de Universiteit Twente en de gemeente Enschede over vraag, aanbod en beleid betreffende de huysvesting van studenten en de ontwikkeling van deze doelgroep. Dit jaar is, mede door corona, de samenwerking intensief opgezocht vanwege (dreigende) leegstand in de shortstayhuysvesting van onderwijsinstanties. Andere onderwerpen die dit jaar op de agenda stonden zijn:

- Systematiek van de woonruimteverdeling (hospiteren, loting, aanbodmodel)
- Hospiteren als belemmering en mogelijke oplossingen
- Huysvestingsmogelijkheden voor internationale middelbare scholieren die aan talentprojecten deelnemen
- Kencesmonitor

2.3.3. Projectbeheerderscommissie

De projectbeheerderscommissie treedt op als huurdervertegenwoordiging en is een van onze belangrijkste overlegpartners. In 2020 is op regelmatige basis overlegd met de commissie, volgens een thematische jaarplanning. Een belangrijk onderwerp was het werven van een nieuwe huurderscommissaris voor de Raad van Commissarissen (RvC). De projectbeheerders hebben een selectiecommissie samengesteld die de wervingsprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris heeft opgezet en uitgevoerd. De RvC heeft de profielschets voor de nieuwe commissaris opgesteld. Deze is aangevuld met specifieke eisen vanuit de projectbeheerderscommissie. De vacature is verspreid onder de huurders via e-mail en social media en gepubliceerd op onze website. Drie kandidaten solliciteerden en zijn uitgenodigd voor een gesprek met de selectiecommissie. De selectiecommissie heeft haar voorkeur besproken met de projectbeheerderscommissie, waarna een bindende voordracht van één kandidaat is gedaan aan de RvC. Deze kandidaat is na de fit- en proper-test aangesteld als nieuw lid van de RvC per 1 februari 2021.

Andere onderwerpen op de agenda waren het huurprijsbeleid, vernieuwen van het projectbeheerdersreglement, duurzaam huurdersgedrag, de financiële situatie van de doelgroep en de prestatieafspraken.

- Het proces rond het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken is in een regulier overleg uitgelegd. Door corona is het woondebat van de gemeente uitgesteld tot november 2020. Hierdoor is het uitwerken van de prestatieafspraken voor 2021 uitgesteld naar het eerste kwartaal van 2021. De projectbeheerderscommissie heeft dus in 2020 geen prestatieafspraken ondertekend.
- In maart is het voorstel voor het huurprijsbeleid voorgelegd aan de projectbeheerderscommissie. De commissie heeft gebruik gemaakt van het recht om een schriftelijk advies te geven. Het advies had vooral betrekking op de leesbaarheid van het document. Alle suggesties en tips zijn in het huurprijsbeleid overgenomen. Het huurprijsbeleid is daarop vastgesteld door de directeur bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Een aantal projectbeheerders hebben gezamenlijk een werkgroep duurzaam huurdersgedrag gevormd. Deze werkgroep heeft als doel op een positieve manier huurders te motiveren tot duurzaam gedrag. De werkgroep is in 2020 op regelmatige basis bij elkaar gekomen en heeft een duurzame bespaarwedstrijd voor huurders uitgeschreven.

- Naar aanleiding van de Kences monitor is gesproken over de financiële situatie van de studerende en niet-studerende doelgroep. De studerende projectbeheerders herkennen zich in het beeld dat door Kences wordt geschetst.

Omdat de projectbeheerders zich vrijwillig inzetten voor SJHT organiseren wij jaarlijks een uitje voor hen. In 2020 is dat door corona niet doorgegaan en hebben de projectbeheerders in plaats daarvan een cadeaubon ontvangen als dank voor hun inzet.

2.3.4. Prestatieafspraken 2020

De prestatieafspraken 2020 zijn in 2019 tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties De Veste, Ons Huis, Domijn en De Woonplaats, de huurdersorganisaties en de gemeente Enschede (kerngroep prestatieafspraken). In gezamenlijkheid is besloten om onderscheid te maken tussen langetermijnafspraken (samenwerkingsafspraken) en jaarlijkse acties (prestatieafspraken). De langetermijnafspraken blijven gelden, tenzij vanuit themabijeenkomsten, bestuurlijke afweging, veranderende wetgeving of beleid aanpassing nodig blijkt. In 2020 zijn onderstaande speerpunten uitgewerkt.

- Adaptief programmeren

Er is een werkgroep gevormd, die in de reguliere overlegstructuur is geborgd. In de werkgroep werken corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gezamenlijk aan een gedeeld beeld over de gewenste toekomstige woningvoorraad.

- Gezamenlijk monitoren

Er is gewerkt aan een eenduidige monitoring van gemaakte prestatieafspraken voor de gemeente Enschede, zodat er een totaalbeeld ontstaat. De gegevens voor de monitoring worden twee keer per jaar ververst, gelijktijdig met het moment voor de 'Verantwoordingsinformatie' (dvi) en 'de Prospectieve informatie' (dpi) in het voorjaar en najaar. Dit vormt de basis voor het tripartiete gesprek over de wijze/mate waarop we invulling geven aan de gemaakte prestatieafspraken en of we hierop moeten bijsturen.

- Meer inzicht en aandacht voor specifieke groepen

In 2020 is gewerkt aan een woonzorgmonitor die beter inzicht geeft in vraag en aanbod op het gebied van wonen & zorg in Enschede. De focus lag op betere betaalbare huisvesting met zorg en begeleiding voor jongeren 18-/18+ en het realiseren van een tussenvoorziening als opstap naar zelfstandig wonen.

- Armoede onder huurders als gevolg van hoge woonlasten

Samen met de huurdersorganisaties is er onderzoek gedaan onder huurders van de woningcorporaties naar armoede als gevolg van woonlasten. De uitkomsten worden in de loop van 2021 geanalyseerd.

Door corona is het gemeentelijk woondebat dat in het voorjaar zou plaatsvinden, uitgesteld tot november 2020. De woningcorporaties hebben vooruitlopend op het woondebat een aantal digitale sessies voor de gemeenteraadsleden georganiseerd, waarin vragen van gemeenteraadsleden zijn beantwoord over onder andere onze werkwijze rond zoektijd, woningtoewijzing, specifieke doelgroepen. Omdat de uitkomsten van het woondebat meegenomen worden in de nieuwe prestatieafspraken, is het formuleren van de prestatieafspraken voor 2021 uitgesteld. Ondertekening van de prestatieafspraken 2021 vindt naar verwachting plaats in het voorjaar van 2021.

2.4. Huisvesting van de doelgroep

2.4.1. Woningvoorraad

Aantal wooneenheden

Per 31 december 2020 bestaat de woningvoorraad in eigendom uit 891 eenheden en zijn er 166 eenheden in beheer. Door oplevering van de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek in april 2020 is het eigendom met 21 appartementen toegenomen. Daarnaast verhuurt SJHT 1 opslagruimte, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

In tabel 2.4.-1 is een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per 31 december 2020. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 95% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 5% heeft een huurprijs tussen € 432,52 en € 619,01 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.4.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2020

Eigendom	Huurklasse		Totaal
	≤ € 432,51	>€ 432,52 ≤ € 619,01	
- Kamer	485		485
- Studio	212		212
- Appartement	148	46	194
In beheer			
- Kamer	92		92
- Studio	8		8
- Appartement	64	2	66
Totaal	1.009	48	1.057

Classificatie daeb/niet-daeb

De gehele eigen woningvoorraad is daeb-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de parkeerkelder aan de Deurningerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede zijn niet-daeb-bezit. SJHT valt onder het verlichte regime en is daarom vrijgesteld van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. In de administratie is de scheiding daeb/niet-daeb inzichtelijk gemaakt. Het aandeel van het niet-daeb-bezit in 2020 bedraagt 0,32% van de jaaromzet (2019: 0,34%). In 2020 is niet geïnvesteerd in het niet-daeb-bezit.

2.4.2. Huurprijsbeleid 2020

SJHT heeft als doel de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor de hele doelgroep. Daarnaast moeten er voldoende inkomsten gegenereerd worden om financiële continuïteit te garanderen. Elk jaar wordt het huurprijsbeleid weloverwogen en op complexniveau bepaald. De gemiddelde totale huurverhoging voor 2020 (onzelfstandig, zelfstandig, parkeerplaatsen, garageboxen en opslag) is 2,6 procent. In 2020 is het percentage huurverhoging per complex afhankelijk van de verhouding tussen de huidige kale huur en de maximaal redelijke huur (MRH). Doordat bij één groep een extra kamer is gecreëerd, is de woningwaardering voor de gehele groep veranderd. De aanpassing zorgt voor een afname in punten per kamer. Bij twee kamers is er hierdoor sprake van een overschrijding van de MRH. Wij hebben bij deze twee kamers een huurverlaging toegepast. In tabel 2.4-2 wordt het huurprijsbeleid samengevat weergegeven.

Tabel 2.4.-2 Samenvatting huurprijsbeleid 2020

	Huurverhoging
Onzelfstandig	
Kale huur ≤ 65% van MRH	3,3%
Kale huur >65-80% van MRH	2,0%
Kale huur > 80% van MRH	1,0%
Huurverlaging naar 100% MRH	-,05 % en – 1,3%
Zelfstandig	
Kale huur < 60% van MRH	3,3%
Kale huur 60-70% MRH	2,6%
Kale huur ≥ 70% MRH	1%
Nog te harmoniseren adressen	5,1%

2.4.3. Woonruimteverdeling

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

2.4.4. Woningzoekenden

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per maand weer. Eind 2020 is er sprake van 6.102 inschrijvingen, waarvan

- 86% student is;
- 91% een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens;
- 93% een huishouden betreft van 1 persoon.

Tabel 2.4.-3 Roomspot inschrijvingen 2018-2020

	2020	2019	2018
Aantal	6.102	6.141	5.127

2.4.5. Huuropzeggingen

In onderstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven.

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2015-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	260	299	287	319	311	331
Studio	57	64	75	86	103	76
Appartement	79	59	73	50	57	51
Totaal	396	422	435	455	471	458

Daarnaast zijn er 11 parkeerplaatsen/garageboxen opgezegd in 2020.

Verhuizingen binnen het woningbestand

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van SJHT te verhuizen. In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel huurders hiervan gebruik hebben gemaakt.

Tabel 2.4.-5 Interne verhuizingen

	2020	2019	2018	2017
Aantal	37	37	40	43

Huisbewaring

Huisbewaring is bedoeld voor huurders die voor maximaal 1 jaar de woonruimte willen verlaten. In onderstaande tabel wordt het aantal per jaar weergegeven.

Tabel 2.4.-6 Huisbewaring

	2020	2019	2018	2017
Aantal	2	36	46	40

Wij denken dat het lage aantal in 2020 te wijten is aan de coronapandemie. Het afgelopen jaar vertrokken er geen studenten naar het buitenland voor een stage of tussenjaar, en dat is normaal gesproken de reden voor het aanvragen van huisbewaring.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt weergegeven in tabel 2.4.-7 en is gebaseerd op het aantal opzeggingen. De totale mutatiegraad valt met het afgenomen aantal mutaties in 2020 een stuk lager uit dan in 2019. Ook hiervan denken wij dat dit komt door de coronapandemie. De verwachting was dat veel studenten de huur zouden opzeggen en vanuit het ouderlijk huis online lessen zouden gaan volgen. De praktijk wees echter uit dat de gemiddelde student de kamer aanhield, omdat het steeds onzeker was wanneer de colleges weer fysiek zouden gaan plaatsvinden. De stijging van de mutatiegraad bij de appartementen is te verklaren doordat er 21 nieuwbouw appartementen in de bemiddeling zijn genomen.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2015-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	45%	52%	50%	55%	53%	57%
Studio	26%	29%	34%	32%	38%	28%
Appartement	30%	25%	31%	27%	30%	27%
Totaal	37%	41%	43%	45%	45%	44%

2.4.6. Toewijzingen

Passend toewijzen en regelgeving staatssteun

In het kader van passend toewijzen mag aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning toegewezen worden met een huur onder de aftoppingsgrens van € 619,01. Daarnaast moet minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 737,14 toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055,- (80/10/10-regeling).

In 2020 waren er 419 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2020 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 39.055,-.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2020

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 424,44	>€ 424,44 ≤ € 619,01
Eenpersoonshuishouden			
< AOW-leeftijd	< € 23.225,-	383	27
	≥ € 23.225,-	3	1
Meerpersoonshuishouden			
< AOW-leeftijd	< € 31.550,-	3	2
	≥ € 31.550,-		

Maatwerk

De SJHT huisvest huurders via de volgende drie trajecten.

- Vergunninghouders: statushouders die vanuit het AZC worden toegewezen aan de gemeente Hengelo of Enschede. Met de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt om naar rato vergunninghouders te huisvesten. Het aantal plaatsingen per jaar hangt af van de huisvestingstaakstelling van beide gemeenten.
- Het traject Uitstroom Beschermd Wonen: een samenwerking van de gemeenten in Twente, vereniging WoOn en Cimot Enschede en Almelo. Via dit traject kan de huurder met begeleiding zelfstandig wonen in de wijk, maar wel met een vangnet.
- WoonStAP: de Sociaal Maatschappelijk Dienst Enschede heeft samen met de woningcorporaties een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijk aanpak wordt WoonStAP genoemd. Vaak gaat het om mensen die via het reguliere systeem niet meer kunnen huren door bijvoorbeeld opgebouwde huurschulden of sociale problematiek.

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

Tabel 2.4.-9 Maatwerk toewijzingen 2015-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Vergunninghouders	6	4	6	3	10	4
Uitstroom BW	2	5	1	-	-	-
WoonStAP	2	2	1	-	-	-

2.4.7. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.4.-10 is de leegstand weergegeven in percentages. De totale leegstand valt met 0,32% ruim binnen de norm van 1%. Dit is iets hoger dan 2019, wat mede te wijten is aan de coronapandemie. We zien een geringe toename in de leegstand in het tweede kwartaal van 2020, toen we terechtkwamen in de eerste lockdown.

Tabel 2.4.-10 Leegstand 2015-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kamer	0,63%	0,42%	0,36%	0,66%	0,53%	0,55%
Studio	0,12%	0,11%	0,11%	0,16%	0,29%	0,15%
Appartement	0,04%	0,03%	0,02%	0,08%	0,10%	0,09%
Totaal	0,32%	0,28%	0,23%	0,43%	0,39%	0,36%

Overige leegstand

Leegstand van parkeerplaatsen, garageboxen en opslagruimte is in bovenstaande cijfers niet meegerekend. De doelgroep heeft weinig behoefte aan een parkeerplek voor een auto. In onderstaande tabel staat het percentage leegstand weergegeven.

Tabel 2.4.-11 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2015-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Garage, opslag en parkeren	61,39%	54,37%	54,43%	61,43%	60,22%	62,30%

2.4.8. Huurachterstanden, huurincasso en ontruiming

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2020 bedroeg € 98.712. Het betreft 112 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,30%.

Tabel 2.4.-12 Totale huurachterstand per 31 december

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal huurders	112	107	11	122	115
Huurachterstand	€ 98.712	€ 106.777	€ 86.171	€ 91.783	€ 91.980
%van jaarhuur	2,30%	2,59%	2,14%	2,27%	2,29%

Tabel 2.4.-13 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal huurders	49	47	45	48	43
Huurachterstand	€ 24.765	€ 24.732	€ 21.971	€ 21.834	€ 20.301
%van jaarhuur	0,58%	0,60%	0,55%	0,54%	0,51%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,58% onder de gestelde norm van 0,70%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-14 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2016-2020 per 31 december

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal betalingsregelingen	8	15	17	26	10
Openstaand saldo betalingsregelingen	€4.819	€ 4.230	€ 7.666	€ 13.240	€ 6.057
Aantal deurwaarderszaken	46	51	43	49	45
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 82.819	€ 83.997	€ 64.288	€ 66.641	€ 71.051
Gemiddeld openstaand saldo	€1.800	€ 1.647	€ 1.495	€ 1.360	€ 1.579
Ontruimingsaanzeggingen	5	9	3	6	11
Daadwerkelijke ontruiming	3	3	1	2	2

Uit de tabel blijkt dat het aantal betalingsregelingen met 7 is afgenomen. Het gemiddelde bedrag van de betalingsregelingen is aanmerkelijk hoger dan in 2019. We treffen betalingsregelingen om te voorkomen dat we achterstanden uit handen moeten geven aan de deurwaarder.

Per ultimo 2020 is het aantal deurwaarderzaken met 5 afgenomen ten opzichte van 2019. In 2020 zijn er 19 vorderingen minder uit handen gegeven dan in 2019 en het openstaand saldo bij de deurwaarder is € 1.178 lager. Maar het gemiddeld openstaand saldo in 2020 per deurwaardersvordering is € 153 hoger dan in 2019. Met de deurwaarder overleggen we eenmaal per kwartaal over de voortgang van de lopende dossiers.

Het ministerie van Milieu en Wonen en de verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) hebben landelijke afspraken gemaakt om geen huisuitzettingen als gevolg van de coronacrisis uit te voeren. In 2020 hebben 5 huurders aangegeven de huur niet te kunnen betalen door inkomstenderving veroorzaakt door het coronavirus. Met deze huurders hebben we maatwerkafspraken gemaakt.

Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. Het aantal ontruimingsaanzeggingen in 2020 is met 4 afgenomen ten opzichte van 2019. In 2020 zijn er 3 ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd. Dat is gelijk aan 2019. De huurachterstanden van deze ontruiming zijn ontstaan in 2019. 2 ontruimingsaanzeggingen zijn niet uitgevoerd omdat er een regeling was getroffen of de vordering volledig was betaald.

In 2020 zijn 14 vorderingen met een saldo van € 24.650 afgeboekt omdat ze oninbaar zijn. Deze oninbare vorderingen komen bij de deurwaarder in de schuldbewakingsmap. Als er in de toekomst verhaalsmogelijkheden zijn, wordt alsnog geprobeerd de vordering te incasseren. In 2020 zijn 7 oninbare vorderingen met een saldo van € 6.217 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2020 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 89%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's, zodat we de huurinkomsten op tijd incasseren.

Tabel 2.4.-15 Overzicht percentage automatische incasso 2015-2019

	2020	2019	2018	2017	2016
Automatische incasso	89%	87%	83%	79%	73%

2.5. Kwaliteit van de voorraad

2.5.1. Strategisch voorraadbeleid

In de koersnotitie 2017-2021 beschrijven wij doelen voor de kwaliteit van de woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Hieronder geven wij een toelichting op de diverse werkzaamheden die in 2020 zijn verricht om deze doelen te realiseren.

2.5.2. In stand houden van de voorraad

Door planmatig en dagelijks onderhoud behouden we de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2020 bedroegen de totale onderhoudskosten € 645.736 inclusief doorbelaste salariskosten. Er was € 700.861 begroot.

Het dagelijks onderhoud is € 14.153 lager uitgevallen dan begroot. We zien 10 % minder meldingen van technische klachten en werkopdrachten dan in 2019. Waarschijnlijk heeft dit met angst voor het coronavirus te maken. Het planmatig onderhoud is € 40.973 lager uitgevallen dan begroot. En er zijn 13% minder mutaties dan in 2019, waarschijnlijk ook door de coronapandemie. Hierdoor zijn minder keukens en badkamers bij mutatie vervangen.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

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

In het verslagjaar 2020 is in totaal € 264.954 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 279.107 begroot.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 204.786: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand
- € 27.058: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, etc.
- € 23.455: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Dit jaar werden er 976 klachten gemeld en 927 opdrachten verstrekt. De gemiddelde prijs per opdracht in 2020 is met € 7,00 gestegen (zie tabel 2.5-1).

Tabel 2.5.-1 Overzicht technische klachten 2016-2020

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal eenheden	1057	1.036	1.036	1.039	1.042
Aantal klachtenmeldingen	976	1.012	903	992	1.097
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,92	0,98	0,87	0,95	1,05
Aantal opdrachtbonnen	927	1.027	898	966	1.008
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	159	152	142	140	136

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In de meerjarenonderhoudsbegroting plannen we de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 10 jaar. Ook verduurzamingsmaatregelen die op natuurlijke momenten kunnen worden uitgevoerd, nemen we erin op.

In 2020 hebben we in totaal € 380.782 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er was € 421.755 begroot. Het verschil komt met name doordat er minder keukens en badkamers zijn vervangen dan gepland.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- Daken: € 87.243

In de uitgaven voor daken zitten met name de kosten voor de Rietmolenstraat, de Hoogstraat 22/24 en Javastraat 125. Bij de 3 panden is de dakbedekking vernieuwd en valbeveiliging geplaatst.

- Loodgieterswerk: € 39.376

De ringleiding in het complex aan de Mina Krusemanstraat is dit jaar vervangen. Dat is met € 35.000 de grootste kostenpost in het loodgieterswerk.

- Woningverbetering: € 37.163

Hierbij horen de kosten voor het vernieuwen van doucheruimtes. In 2020 zijn 5 doucheruimtes in het complex aan de Laaressingel vernieuwd.

- Leefbaarheid: € 36.553

In deze post zit het opknappen van de gemeenschappelijke ruimtes in groepswoningen. Aan de Borstelweg is het plafond in de gemeenschappelijke woonkamer hersteld en geschilderd. De algemene ruimtes in de groepswoningen aan de Haaksbergerstraat 131 zijn geschilderd. Het schilderwerk, elektra en timmerwerk is aangepakt in de stadspanden aan de Bilderdijkstraat 38, Javastraat 125, Blekerstraat 7 en Oldenzaalsestraat 308.

- Beschermlagen buiten: € 32.400

Bij het complex aan de Rietmolenstraat is de coating van de galerijen vernieuwd. Daarnaast zijn bij verschillende adressen buitenschilderwerkzaamheden uitgevoerd. Het studentenhuis aan de Lindeweg in Hengelo is van buiten geheel geschilderd. Het schilderwerk bij de Wilhelminastraat 54 en Oldenzaalsestraat 308 is bijgewerkt.

- Keukens: € 30.461

Bij mutatie zijn 11 keukens vervangen. In 2020 zijn de keukens van groepswoningen vernieuwd aan de Haaksbergerstraat 131, Javastraat en Hengelosestraat 315. De keuken van het kantoor is dit jaar ook vervangen.

- Elektra: € 27.860

De grootste uitgave voor elektra was dit jaar de vervanging van verlichting door duurzame ledverlichting. Dit is gebeurd bij de complexen aan de Deurningerstraat 136, Wilhelminastraat 7, Haaksbergerstraat 131 en het Gronause Voetpad. Bij het complex aan de Molenstraat is het intercomsysteem vervangen. Aan de Leijdsweg zijn de meterkasten verzwaard vanwege het plaatsen van zonnepanelen.

- Vloerbedekking: € 22.139

Bij de volgende groepswoningen waar de gemeenschappelijke ruimtes dit jaar zijn opgeknapt, is ook de vloerbedekking vernieuwd: Haaksbergerstraat 131, Oldenzaalstraat 308, Javastraat 125 en Blekerstraat 7.

- Brandblussers/haspels: € 20.390

Waar nodig worden jaarlijks brandblussers, noodverlichting en rookmelders vervangen en vernieuwd om te zorgen dat de brandveiligheid optimaal blijft. Dit is bij 29 adressen gebeurd.

Verduurzaming

Het jaar 2020 stond enerzijds in het teken van het opstarten van een aantal processen die voortkomen uit de duurzaamheidsvisie, anderzijds uit het concreet uitvoeren van geplande verduurzamingswerkzaamheden volgens jaarplan:

- **We zetten een monitorsysteem op en maken per complex de CO₂-uitstoot inzichtelijk:**

In 2020 zijn we gestart met het in beeld brengen van de verbruiken per jaar per pand en de daarmee verbonden CO₂-uitstoot. Daarbij focussen wij ons op de panden waar duurzame ingrepen zijn gedaan.

- **We werken per complextype een strategie voor verduurzaming uit.**

In 2020 is een scenario-analyse gedaan van het complex aan de Mina Krusemanstraat. De Geas trad hierin op als adviseur. Het voorkeursscenario moest de volgende resultaten behalen:

- CO₂-reductie
- Kostenneutraal voor huurders
- Minstens twee labelstappen vanwege toekenning STEP-subsidie

Na analyse voldeed slechts één scenario. Dit scenario gaat uit van vervanging van de gasboiler door een gecertificeerde, elektrische Q-ton warmtepomp, in combinatie met een gasabsorptiepomp voor de cv. Tegelijkertijd worden er zonnepanelen geplaatst voor het elektraverbruik. Dit scenario wordt uitgerold voor nog drie vergelijkbare andere complexen. In 2021 zal de uitvoering bij de eerste drie complexen gebeuren. Het vierde complex volgt begin 2022.

- **Samen met de projectbeheerderscommissie en andere huurders ontwikkelen wij een plan om te komen tot duurzaam gedrag bij bewoners.**

Vanuit de projectbeheerderscommissie is een werkgroep duurzaam huurdersgedrag gevormd, die is geborgd in de overlegstructuur van SJHT. Het doel van de werkgroep is huurders op een positieve manier motiveren tot bespaargedrag. Zo is in 2020 is een bespaarwedstrijd uitgeschreven voor huurders. Drie huurders hebben een prijs gekregen voor hun bespaarideeën: zij mogen met het prijzengeld duurzame maatregelen treffen in hun woonruimte.

- **Wij wijzen een kartrekker aan op de werkvloer, die op een praktische wijze zorgt dat duurzaam werken op kantoor automatisch ontstaat.**

In 2020 heeft een medewerker deze rol op zich genomen. Als een van de eerste acties is het gescheiden afval verzamelen ingevoerd.

- **Wij monitoren en toetsen doorlopend onze resultaten. Wij wijzigen of stellen plannen bij indien nodig.**

Er is een interne werkgroep duurzaamheid opgericht, met als deelnemers de bestuurder (in de rol van vastgoeddeskundige), technisch medewerker, administratief medewerker en beleidsmedewerker. Gezamenlijk onderzoeken we verduurzamingsmogelijkheden en monitoren we de resultaten van de toegepaste verduurzamingsmaatregelen.

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

In 2020 zijn zonnepanelen geplaatst op de daken van zes studentenhuisen die al een warmtepomp hebben. En bij vier panden is de verlichting vervangen voor ledverlichting.

SJHT heeft, net als alle andere woningcorporaties, voortdurend te maken met veranderingen in de labelsystematiek. Ook in 2020 was er wederom een verandering. Het systeem Epaview, waarin de Geas voor SJHT de energielabels berekende, hield op te bestaan en alle data werden overgezet naar Vabi Assets. Dat is nu voor corporaties het enige beschikbare softwarepakket voor energielabelbeheer. De database van Vabi is namelijk de enige die geschikt is voor de nieuwe NTA 8800. Omdat de rekenmethodiek van Vabi iets afwijkt van de rekenmethodiek die Epaview hanteerde, is de energie-index bij sommige adressen iets veranderd. Dit heeft echter geen grote labelsprongen veroorzaakt. In Vabi is het mogelijk de effecten te berekenen van toekomstige verduurzamingswerkzaamheden. Na de geplande werkzaamheden in 2021 behaalt SJHT voor haar woningbestand gemiddeld label B.

2.5.3. Sociaal beheer

Leefbaarheid

Binnen de Woningwet wordt de hoogte van leefbaarheidsuitgaven per VHE jaarlijks bepaald. De leefbaarheidswerkzaamheden die SJHT uitvoert zijn van een bepaald karakter. SJHT doet namelijk geen leefbaarheidsinvesteringen die wijk- of stadsbreed invloed hebben en ten goede zouden komen aan niet-huurders. In ieder geval beoordeelde in 2019 de Aw na overleg dat het niet nodig is om over deze uitgaven prestatieafspraken te maken. Ook in 2020 heeft de Aw geen verder actie op dit punt gevraagd. In Enschede zijn met de andere woningcorporaties gezamenlijke prestatieafspraken geformuleerd. Daarin is vastgelegd dat overschrijding van de norm akkoord is op basis van gemaakte afspraken. Als over onze leefbaarheidswerkzaamheden wel prestatieafspraken gemaakt moeten worden, dan nog is overschrijding bij SJHT niet van toepassing: we hebben in 2020 € 29,04 per eenheid besteed aan leefbaarheid (2019: € 98,66).

Woonoverlast

In 2020 zijn er 106 overlastklachten geregistreerd, tegenover 82 in 2019. Een groot deel hiervan betrof geluidsoverlast (57%) en vervuiling in en om het complex (18%), veroorzaakt door (mede)bewoners. Deels werd dit veroorzaakt door botsende leefstijlen, deels door de twee lockdowns vanwege de coronapandemie. Tijdens de lockdowns zijn huurders veel thuis en krijgen daardoor veel meer van hun burens mee. Hierdoor storen huurders zich eerder aan het gedrag van een ander. We vragen bewoners eerst met elkaar in gesprek te gaan. Heeft deze aanpak niet het gewenste effect, dan kan de klacht via het klantportaal gemeld worden. De leefbaarheidsmedewerkers doen interventies in de vorm van gesprekken, bemiddeling en, indien nodig, het opleggen van een gedragsaanwijzing. Helaas hebben wij in 2020 ook te maken gehad met drugsoverlast in een van onze panden. Bij dit soort situaties betrekken wij de politie en hulpverlening, wij zijn dan gebaat bij korte lijnen met deze partners om de overlast binnen de kortst mogelijke tijd op te lossen.

2.6. Financiën

2.6.1. Waarborgen financiële continuïteit

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

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

2.6.2. Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde – marktwaarde

Marktwaarde in verhuurde staat

SJHT is met invoering van de Woningwet 2015 sinds het boekjaar 2016 verplicht de jaarrekening conform de nieuwe richtlijnen RJ645 op te stellen. De belangrijkste wijziging die hieruit voortvloeit, is dat SJHT de waardering van onroerende zaken in exploitatie niet meer tegen historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen, maar tegen marktwaarde in verhuurde staat dient op te nemen. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij (complexgewijze) verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van commerciële waardering van het vastgoed. Vanwege het specifieke vastgoed (studenteneenheden) heeft het ministerie SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarderen te hanteren. Wij hebben de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 55.570.299 (2019: € 49.699.184) voor het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie. De stijging van de marktwaarde van € 5.871.115 ten opzichte van 2019 wordt mede veroorzaakt door de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek die per 16 april 2020 in exploitatie is genomen. De marktwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2020 € 2.813.925.

De marktwaarde in verhuurde staat zal nooit volledig worden gerealiseerd. Wij richten ons vanwege onze missie, het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, helemaal niet op het maximaliseren van de huuropbrengsten terwijl de marktwaarde in

verhuurde staat volgens het waarderingshandboek daar wel van uitgaat. Wij hebben op dit moment ook geen verkoopprogramma. In het eigen vermogen is per 31 december 2020 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 22.064.486 (2019: € 18.880.033) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

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

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

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

Per 31 december 2020 bedraagt de beleidswaarde € 24.018.501 (2019: € 19.317.306).

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

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

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

	Waarde per 31-12-2020	Waarde per 31-12-2019
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 55.570.299	€ 49.699.184
Beleidswaarde	€ 24.018.501	€ 19.317.306
Afslag	€ 31.551.798	€ 30.381.878

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

In de volgende tabel worden de afslagen gespecificeerd.

Tabel 2.6.-2 Afslagen

	Afslag 2020	Afslag 2019
Beschikbaarheid	€ 1.264.718	€ 5.622.498
Betaalbaarheid	€ 27.170.894	€ 20.999.202
Kwaliteit	€ 3.711.254	€ 4.551.951
Beheer	-€ 595.067	-€ 791.774
Vershil	€ 31.551.798	€ 30.381.878

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 65% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de markthuur meestal de maximaal redelijke huur of hoger.

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

De oorzaak van de opslag voor beheer is dat SJHT een kleine organisatie is, waardoor we in verhouding veel overige organisatiekosten hebben. Deze kosten worden in de berekening van de beleidswaarde niet meegerekend in het beheer, waardoor de beheernorm lager is dan de marktnorm.

2.6.3. Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2020 is € 3.913.026 positief. In 2019 was het resultaat € 4.814.318 positief. In tabel 2.6 -3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2020 en 2019 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2020 met de begroting 2020 is in tabel 2.6.-4 opgenomen.

Tabel 2.6 -3 Vergelijking werkelijke cijfers 2020 met werkelijke cijfers 2019

Bedragen in €	Werkelijk 2020	Werkelijk 2019	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.734.818	2.570.639	164.179
2. Opbrengsten servicecontracten	966.854	955.829	11.025
3. Overige bedrijfsopbrengsten	97.196	102.210	-5.014
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.798.868	3.628.678	170.190
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	38.705	38.530	175
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-124.587	124.587
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.318.441	-4.152.904	834.463
7. Lonen en salarissen	427.676	413.665	14.011
8. Sociale lasten	83.476	87.462	-3.986
9. Pensioenlasten	72.167	65.889	6.278
10. Onderhoudslasten	589.874	585.845	4.029
11. Lasten servicecontracten	966.854	955.829	11.025
12. Overige bedrijfslasten	717.730	705.376	12.354
Totaal bedrijfslasten	-421.959	-1.424.895	1.002.936
Exploitatieresultaat	4.220.828	5.053.573	-832.746
13. Rentebaten	2.827	812	2.015
14. Rentelasten	58.301	57.408	-893
Totaal financiële baten en lasten	-55.475	-56.596	1.122
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.165.353	4.996.977	-831.624
15. Belastingen	252.327	182.659	69.668
Nettoresultaat na belastingen	3.913.026	4.814.318	-901.292

Tabel 2.6.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2020 met de begroting 2020 (categorale indeling)

Bedragen in €	Begroting 2020	Werkelijk 2020	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.723.444	2.734.818	11.374
2. Opbrengsten servicecontracten	976.092	966.854	-9.238
3. Overige bedrijfsopbrengsten	92.520	97.196	4.676
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.792.056	3.798.868	6.812
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	41.913	38.705	-3.208
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-74.278	-	74.278
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-591.589	-3.318.441	-2.726.852
7. Lonen en salarissen	425.215	427.676	2.461
8. Sociale lasten	85.696	83.476	-2.220
9. Pensioenlasten	69.411	72.167	2.756
10. Onderhoudslasten	646.279	589.874	-56.405
11. Lasten servicecontracten	976.092	966.854	-9.238
12. Overige bedrijfslasten	807.400	717.730	-89.670
Totaal bedrijfslasten	2.386.139	-421.959	-2.808.098
Exploitatieresultaat	1.405.917	4.220.828	2.814.910
13. Rentebaten	512	2.827	2.315
14. Rentelasten	56.006	58.301	2.295
Totaal financiële baten en lasten	-55.494	-55.475	20
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.350.423	4.165.353	2.814.930
15. Belastingen	211.000	252.327	41.327
Nettoresultaat na belastingen	1.139.423	3.913.026	2.773.603

Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2020 en realisatie 2020

1. Huuropbrengsten

De derving als gevolg van leegstand is bijna € 18.000 lager dan begroot.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De marktwaarde van de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek per 31-12-2019 was hoger dan de stichtingskosten van dit project, waardoor in 2019 de volledige waardevermindering is teruggenomen. In de begroting 2020 is ervan uitgegaan dat de marktwaarde van de nieuwbouw per 31-12-2019 € 74.278 lager zou zijn dan de stichtingskosten. In 2020 zou dit bedrag vervolgens worden teruggenomen door een stijging van de marktwaarde per 31-12-2020 tot boven de stichtingskosten van het project.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting 2020 is uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 1,5 procent. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2020 met 6,2 procent gestegen.

10. Onderhoudslasten

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door planmatig onderhoud. De kosten hiervoor zijn ongeveer € 41.000 lager dan begroot in 2020. In paragraaf 2.5 is dit nader toegelicht.

11. Lasten servicecontracten

Zie punt 2, opbrengsten servicecontracten.

12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn € 89.670 lager dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Overige personeelskosten (– € 18.000);
- Automatiseringskosten (– € 10.000);
- Kosten Raad van Commissarissen (– € 8.000);

Daarnaast is in 2020 geen saneringsheffing opgelegd, waarvoor wel € 33.000 was begroot.

15. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2020 is € 1.077.324. Hierover is € 252.331 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2020 is een fiscaal jaarresultaat van € 910.000 met een belastinglast van € 211.000 opgenomen. Het hogere fiscale jaarresultaat komt voornamelijk door de aanmerkelijk lagere fiscale onderhoudskosten en overige bedrijfslasten in 2020 dan begroot.

2.6.4. Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 2.6-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2020	Begroot 2020	Vershil
Operationele kasstroom	694	515	179
Investeringskasstroom	-643	-689	46
Financieringskasstroom	-55	-55	0

Operationele kasstroom

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

Investeringskasstroom

In de begroting 2020 is voor de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek € 41.000 meer aan investeringskasstroom opgenomen dan betaald is in 2020. De investeringen in zonnepanelen en inventaris zijn € 5.000 lager dan begroot in 2020.

Liquiditeitspositie

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

De current ratio van SJHT komt per 31 december 2020 uit op 5,6 (31 december 2019: 6,4). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door de toename van de kortlopende schulden (€ 478.290 eind 2020 ten opzichte van € 409.338 eind 2019) een afname van de liquide middelen (€ 2.549.428 eind 2020 ten opzichte van € 2.553.554 eind 2019).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2020 bedraagt € 56.290.183 (31 december 2019: € 52.377.157). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2020 uit op 96,3% (31 december 2019: 96,1%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft SJHT bepaald op 40%.

2.6.5. Meerjarenbegroting 2021 - 2025

Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2021-2025 is de koersnotitie, het strategisch voorraadbeleid, het investeringsplan, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse. In de koersnotitie zijn de missie, visie en de strategie van SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per complex bekeken hoe SJHT in de toekomst zal omgaan met de exploitatie van het complex.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2025 en dPi (prognose informatie) 2020

In de meerjarenprognose 2021 t/m 2025 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het WSW, zie onderstaande tabel.

Tabel 2.6 -6: Stijgingsfactoren

	2021	2022	2023	2024	2025
Huurstijging per 1 juli	1,3%	1,3%	1,0%	1,0%	1,5%
Bouwkostenstijging bij onderhoud en investeringen in nieuwbouw en verbeteringen	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,5%
Loonstijging ten behoeve van de beheerskosten	1,4%	1,9%	1,9%	1,9%	2,5%
Prijsinflatie van belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	1,3%	1,0%	1,0%	1,5%	2,0%
Leegwaardestijging ten behoeve van de wozaarde en verhuurderheffing	5,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Stijging marktaandeel in verhuurde staat	1,3%	1,0%	1,0%	1,5%	2,0%
Saneringsheffing in percentage van de totale jaarhuur eerste vijf prognosejaren	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Renteverwachting geborgde leningen	0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60%

In de meerjarenbegroting 2021-2025 is rekening gehouden met een huurderving van 1%. De verhuurderheffing en vennootschapsbelasting zijn ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2021.

De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2021 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2021.

In de meerjarenbegroting 2021-2025 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 2.6.-7 Verloop eigen woonegelegenheden tot en met 2025

	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Aantal eigen woonegelegenheden per 1 januari	891	891	891	891	891
<i>Mutaties</i>					
Op te leveren nieuwbouw	-	-	-	-	116
Verkoop	-	-	-	-	84
Totaal eigen woonegelegenheden per 31 december	891	891	891	891	923

Kasstroomoverzicht tot en met 2025

De meerjarenbegroting 2020 – 2025 laat het volgende beeld zien:

Tabel 2.6.-8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2025 (x € 1.000)

	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Inkomsten					
Huren eigen panden	2.795	2.833	2.868	2.793	3.305
Overige opbrengsten	88	89	90	90	92
Rentebaten	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten	2.883	2.922	2.958	2.883	3.397
Uitgaven					
Personeel	654	666	679	692	709
Onderhoud	613	653	838	778	777
Overige bedrijfslasten	621	648	645	656	683
Heffingen overheid	237	236	230	234	293
Vennootschapsbelasting	97	201	102	65	240
Rentelasten	61	39	29	134	164
Totaal uitgaven	2.283	2.443	2.523	2.559	2.866
Operationele kasstroom	600	479	435	324	531
Investeringen	-615	122	-5.620	-7.458	-1.032
Desinvesteringen	-	-	-	-	381
Nieuwe leningen	-	-	2.750	7.400	2.000
Aflossing leningen	-57	-55	-72	-72	-228
Totaal kasstroom	-72	547	-2.507	194	-1.651

De geprognostiseerde operationele kasstromen variëren jaarlijks tussen € 324.000 en € 600.000.

2.6.6. Financiële continuïteit

Vanaf 2019 beoordelen de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op 3 financiële ratio's: de interest coverage ratio (ICR), Loan to Value (LTV), en solvabiliteit. De discontinuïteit wordt beoordeeld aan de hand van de dekkingsratio/onderpandratio. SJHT heeft voor deze ratio's normen vastgesteld. De in 2020 opgestelde meerjarenbegroting 2021 - 2025 voldoet aan de normen en criteria van het WSW en SJHT, zoals in tabel 2.6-9 is weergegeven.

Tabel 2.6.-9 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 40%	91,98%	91,25%	91,54%	81,88%	64,60%	58,08%
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	12,85	10,77	13,30	16,24	3,42	4,24
LTV	≤ 85%	≤ 50%	6,78%	7,28%	7,03%	19,43%	53,08%	44,83%
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 35%	3,13%					
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 35%	3,12%					

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

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

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

Dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het gehele bezit in verhouding staat tot de marktwaarde van de totale leningportefeuille van de corporatie.

Onderpandratio toets hoe de marktwaarde van het bezit dat in onderpand is bij het WSW, in verhouding staat tot de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen.

2.6.7. Treasury

Algemeen

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

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

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

Beleggingen

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

Per 31 december 2020 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 751.536. 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 2020 bedraagt € 753.347.
- Op de ING Zakelijke spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 250.000. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed van deze rekening is vrij opneembaar.
- Bij Roparco heeft SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.870. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

Financieringen

Het hoofddoel van het financieringsbeleid is het financieerbaar houden van SJHT tegen een zo laag mogelijke gemiddelde vermogenskostenvoet en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Financiering geschiedt in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering. Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare financieringsmiddelen in te zetten. Ook 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 2020 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van

€ 3.323, met een vast rentepercentage van 1,50 procent gedurende de gehele looptijd (tot 1 december 2021);

- op 16 mei 2012 heeft SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000, met een vast rentepercentage van 2,99 procent. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Elke 10 jaar, voor het eerst op 16 mei 2022, wordt de rente in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw vastgesteld. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2020 bedraagt € 1.625.706.

Derivaten

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

Near Banking

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

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING-bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2020 is hiervan geen gebruik gemaakt.

2.6.8. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

SJHT staat als deelnemer geregistreerd bij het WSW. Het WSW geeft garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden. Op 16 mei 2012 heeft SJHT voor het eerst een door het WSW geborgde lening van € 2.000.000 aangetrokken. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft SJHT een obligo verplichting tegenover het WSW van 3,85 procent van de restschuld van deze lening, ad € 1.625.706. Op 31 december 2020 bedraagt dit obligo € 62.590.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van 4 financiële ratio's. Dit zijn de ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio/onderpandratio. Uit tabel 2.6-9 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2020 en ook in de prognosejaren 2021 tot en met 2025 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2020 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2020 tot en met 2022 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

2.6.9. Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Toezichtbrief 2020

Gezamenlijk beoordelingskader

De Aw beoordeelt corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Hierbij focust de Aw zich op de governance van SJHT. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt AW gebruik van de inzichten van WSW. In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van SJHT.

Basisonderzoek 2020

Bij het onderzoek van SJHT heeft de Aw gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2018
- dPi gegevens 2019
- Jaarverslag 2018
- Meerjarenbegroting 2020 en verder
- Managementletter 2018 en accountantsverslag 2018
- Uitkomst visitatie, rapport van 5 december 2018, en reactie bestuur daarop
- Onderzoeksresultaten WSW
- Voorgaande oordelen Aw en de website van SJHT

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor SJHT een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor SJHT is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt alleen de Aw toezicht op de rechtmatigheid. Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Jaarrekening 2019
- dVi 2019
- Accountantsverslag 2019
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2019 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Staatssteun

De AW oordeelt aan de hand van de verantwoordingstukken 2019 dat SJHT voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Wet Normering Topinkomens

De Aw heeft geconstateerd dat de WNT-normen in verslagjaar 2019:

- ofwel niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg;
- ofwel een of meer keren zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is.

Toetsing verlicht regime

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

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen

De Aw oordeelde dat SJHT zich niet heeft gehouden aan de bepalingen van artikel 45, tweede lid, aanhef en onder f van de Woningwet, omdat in de verantwoordingstukken is aangegeven dat er leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd zijn in de wooncomplexen van SJHT in Hengelo, terwijl SJHT geen prestatieafspraken maakt met deze gemeente. In de oordeelsbrief over het verslagjaar 2018 gaf het Aw hetzelfde oordeel. Na overleg oordeelde het Aw dat het niet nodig is om over deze uitgaven prestatieafspraken te maken. Ook over het verslagjaar 2019 heeft Aw uiteindelijk geen verdere actie op dit punt gevraagd.

Overig

Over de beoordeling van het passend toewijzen, de huursombenadering en de toetsing van het verlicht regime heeft de Aw in deze brief geen oordeel gegeven.

II. Verslag van de Raad van Commissarissen



3. Verslag van de Raad van Commissarissen 2020

Inleiding

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden wij toezicht op, en geven gevraagd en ongevraagd advies aan de directeur-bestuurder over de strategie en het beleid van SJHT. Ook treedt de RvC op als werkgever van de directeur-bestuurder en onderhoudt de Raad contacten met interne en externe stakeholders. In dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedurende 2020.

Terugblik

Het jaar 2020 was een bijzonder jaar dat grotendeels overschaduwde werd door de coronapandemie en de overheidsmaatregelen. Voor zover bekend was de specifieke impact op de SJHT, haar medewerkers en huurders gelukkig beperkt. Veel gebruikelijke onderwerpen passeerden de revue, zoals ook zichtbaar is in de besluitenlijst hierna. Een belangrijke mijlpaal vormde de oplevering van het nieuwe appartementencomplex op de hoek Lasondersingel-Deurningerstraat. Een mooie uitbreiding van het SJHT-bezit.

Gedurende het verslagjaar vonden enkele mutaties plaats in de Raad. We namen afscheid van Hendrik Jan Barten, wiens inbreng en expertise op het gebied van vastgoed en de corporatiebranche zeer werd gewaardeerd.

In juni werd Arjan Veelers benoemd als opvolger. Hij is directeur-eigenaar van De Woonexpert en heeft een uitgebreide vastgoedkennis en een waardevol netwerk. Anne Offereins en Hilde Smits werden voorgedragen voor een 2^e termijn en ontvingen van de Autoriteit Woningcorporaties ook een positieve zienswijze op dit besluit. Overigens was bekend dat Hilde Smits vanwege haar afstuderen in 2021 de RvC zou verlaten. Uit de bindende voordracht van de Huurderscommissie is Hans David Wendt voorgedragen als haar opvolger, waarna ook hij met een positieve zienswijze werd benoemd als RvC-lid in de vergadering van 1 februari 2021. De Raad wil Hilde Smits bedanken voor haar inzet, betrokkenheid en kritische inbreng en wenst de UTwente alumnus succes in haar verdere loopbaan.

De RvC heeft uitvoerig aandacht besteed aan de pensionering en opvolging van de directeur-bestuurder.

Na een traject waarin ook de huurderscommissie en de medewerkers werden betrokken, is de Raad verheugd te kunnen melden dat de heer Wouter van Hemert, nu nog portefeuille- en assetmanager bij woningstichting Vechtdal Wonen / De Veste, per 1 juni zal aantreden als opvolger van Ruud Mittendorff. Na bijna 40 jaar werkzaam te zijn geweest voor de SJHT zal de heer Mittendorff in augustus 2021 met pensioen gaan. Wellicht niet makkelijk voor 'mister SJHT' na zo'n lange periode, noch voor zijn medewerkers, maar de RvC heeft er alle vertrouwen in met Wouter van Hemert een ervaren, deskundige en betrokken bestuurder te hebben gevonden, die de komende jaren leiding zal geven aan de verdere ontwikkeling van SJHT. Enkele voorbeelden van deze ontwikkeling zijn de nieuwbouw van ons wooncomplex Molenstraat als onderdeel van het gemeentelijk project Spoorzone, de verduurzaming en uitbreiding van ons vastgoed, en een nauwe betrokkenheid bij de woonwensen van onze doelgroep in Hengelo en vooral Enschede.

Vanaf deze plek wil de RvC Ruud Mittendorff alvast heel hartelijk bedanken voor zijn zeer lange, gedegen en betrokken inzet voor de ontwikkeling van SJHT en de huisvesting van de jongerendoelgroep. Ook hebben wij grote waardering voor de 'pater familias' die het 'SJHT huis' in uitstekende staat achterlaat. Wouter van Hemert wensen we alvast veel succes toe in zijn nieuwe rol.

Zelfevaluatie

In 2020 vond op 7 december de externe zelfevaluatie plaats. Gerdien Heerink van bureau Kode.4 heeft de Raad daarin begeleid. Het thema van deze zelfevaluatie was 'Waarneming vanuit het hier & nu, gericht op de toekomst'. Voorafgaand werd elk lid individueel door haar geïnterviewd, met als reflectie het eigen functioneren en dat van de Raad als collectief. Een open en constructief gesprek, met bijzondere aandacht voor de mutaties in de Raad, de pensionering en opvolging van de directeur bestuurder en de consequenties voor onder meer kennisborging en strategie van de SJHT. Haar verslag van Kode.4 met reflectie en referentiepunten is een prima leidraad voor ons toekomstig functioneren.

Strategie

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

wil profileren als DE specialist voor jongeren- en studentenhuysvesting in Enschede. Anticiperend op de pensionering van de directeur-bestuurder in 2021, hebben de leden van de RvC in een separate sessie hun gedachten over de toekomst en strategie van SJHT gedeeld. Wel of niet zelfstandig doorgaan, meer aandacht voor uitbreiding van het aantal verhuureenheden of vooral focus op verduurzaming van ons vastgoed waren belangrijke onderwerpen hierin. In de voorbereiding op de werving van een nieuwe bestuurder zijn deze thema's ook besproken met het managementteam. Hoewel de kleine personele organisatie regelmatig druk ervaart om te voldoen aan alle wensen van onze doelgroepen en andere belanghebbenden, en ook aan eisen vanuit governance en regelgeving, is expliciet de keuze gemaakt om zelfstandig te blijven. De SJHT is van mening dat haar specifieke rol en expertise het beste de belangen kan dienen van haar doelgroepen. In 2021 zal een nieuwe koersnotitie moeten worden opgesteld. De nieuwe bestuurder zal met zijn visie en ervaring de architect zijn van het geactualiseerde strategisch plan voor de SJHT.

Governance en extern toezicht

Uitgangspunt vormt voor ons de 'Governance Code Woningcorporaties 2020', waarvoor de volgende vijf principes leidend zijn voor de RvC en bestuurder. Wij:

- hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht,
- zijn aanspreekbaar en leggen verantwoording af,
- investeren voor onze geschiktheid in deskundigheid, betrokkenheid en educatie,
- gaan in dialoog met belanghebbende partijen en
- vinden harde en zachte (risico)beheersmaatregelen belangrijk bij woningcorporatie SJHT, zoals openheid, overleg en integriteit.

In juni 2020 ontving de SJHT de 'Toezichtbrief 2020' van de Autoriteit Woningcorporaties. De RvC heeft kennisgenomen van de conclusie van het onderzoek: *"het door mij uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak"*.

Eind 2020 nam de RvC kennis van de risicobeoordeling van het WSW. Geconcludeerd wordt dat het risicoprofiel van SJHT laag blijft. De investeringsagenda en financieringspositie werden met name beoordeeld, waarbij het WSW aandacht vraagt voor de woningvoorraad (ruim 50% is gebouwd in de 80'er jaren), de afweging tussen 'zekerheid voor uw rentelasten' en 'flexibiliteit in uw leningportefeuille'.

Tot slot werd de RvC geïnformeerd over de 'Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2019', uitgevoerd door de Autoriteit Woningcorporaties. Naleving regelgeving ten aanzien van staatssteun, WNT en specifieke (Woningwet) bepalingen leverden geen bijzonderheden op, met uitzondering van opvolging prestatieafspraken leefbaarheid. Dit laatste punt is ook in 2019 door de Aw aangegeven. Na overleg is door de Aw aangegeven dat verdere actie niet is vereist. Ook in 2020 heeft de Aw geen verder actie op dit punt gevraagd.

Meldingsplicht Woningwet

Voor de RvC van woningcorporaties geldt vanwege de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit ter zake van het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen moet de Raad dat onverwijld melden bij de Autoriteit Woningcorporaties. In 2020 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Toezicht en besluitvorming

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

Gedurende het verslagjaar vonden 6 reguliere RvC-vergaderingen plaats, en ook een 'strategie sessie' en de separate 'zelfevaluatie sessie'. Meestal was er voorafgaand een 'RvC only'. Er waren ook overleggen van de Remuneratie- en de Auditcommissie.

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:

- Terugkoppeling van het gesprek van de Remuneratie Commissie met de directeur-bestuurder.
- Samenstelling van de Audit Commissie.
- Vaststelling Integriteitscode plus bijlagen 'Bruikleenovereenkomst', 'Geheimhoudingsverklaring' en 'Ongewenste omgangsvormen'.
- Bespreking deelname aan Klachtenprocedure Enschedese woningcorporaties en het opheffen van de SJHT Klachtencommissie.
- Besluit om standaard door de RvC-voorzitter een terugkoppeling te laten geven (indien mogelijk) van een voorafgaande 'RvC only'.
- Herbenoeming Anne Offereins voor een 2^e termijn als Voorzitter RvC na positieve zienswijze.
- Herbenoeming Hilde Smits voor een 2^e termijn (in principe 1 jaar) als lid RvC na positieve zienswijze.
- Opvolgingsprocedure en werving & selectieproces nieuwe directeur-bestuurder.
- Vaststelling Huurprijsbeleid 2020.
- Benoeming Arjan Veelers als lid RvC na positieve zienswijze.
- Bespreking Accountantsverslag 2019 met de externe accountant Deloitte.
- Bespreking en vaststelling Jaarverslag 2019 inclusief Controleverklaring.
- Besluit secretariaatsvoering werving & selectieprocedure nieuwe directeur-bestuurder.
- Instemming met het bod op de Woonvisie Enschede 2021.
- Mandaat voor overlegvoering met gemeente Enschede over project Molenstraat.
- Instemming met het plan voor en bod op het nieuwbouwproject Deurningerstraat.
- Vaststelling van het Reglement Raad van Commissarissen.
- Vaststelling van het Reglement Remuneratie Commissie.
- Vaststelling van het Reglement audit Commissie.
- Instemmen met Vergaderschema Reguliere bijeenkomsten RvC 2021.
- Bespreking en goedkeuring van het Jaarplan 2021 en de Begroting 2021.
- Bespreken en vaststellen van het onderhandelingsmandaat project Molenstraat.
- Bespreking en goedkeuring van de Financiële Meerjaren prognose 2021 – 2030.
- Instemming met voordracht nieuwe Huurderscommissaris opvolger van Hilde Smits in 2021.
- Instemming met de Jaarplanning 2021.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Naam	Anne Offereins	Joost Maass	Hilde Smits	Laura Janssen	Arjan Veelers
Functie	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Commissie	Remuneratie-commissie, Auditcommissie	Remuneratie-commissie,	Auditcommissie	Auditcommissie (vanaf 1-1-2021)	
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Verander-management, proces-begeleiding Volkshuisvesting, duurzaamheid	Contact met de doelgroep, huurdersvertegenwoordiger	Contact met de doelgroep, huurdersvertegenwoordiger	Onroerend goed, woningmarkt, bouwzaken, vastgoed-marketing, ICT
Beroep	Treasurer en senior adviseur Concern-financiën bij Provincie Overijssel	Eigenaar interim- en adviesbureau	Student Universiteit Twente (afgestudeerd 2020)	Student Universiteit Twente	Directeur-eigenaar De Woonexpert, makelaar nieuwbouw projecten
Nevenfuncties	Lid RvT Carint-Reggeland, voorzitter RvT Stichting Wijkkracht, lid RABO-Ledenraad Centraal Twente	Geen	Penningmeester en notulist Visiecommissie studie-vereniging S.G. Daedalus	Lid project-beheerders-commissie SJHT	Geen
Herbenoeming	2020	2022	2020	2023	2024
Aftredend	2024	2026	2021	2027	2028

Verslag Audit Commissie

Tijdens het controleproces 2020 is de Auditcommissie veranderd van samenstelling. Bij de bespreking van de managementletter vormden Hilde Smits (voorzitter) en Anne Offereins de commissie. Begin 2021 is Hilde Smits afgetreden als RvC-lid als gevolg van haar afstuderen en vertrek uit Enschede. De rol van voorzitter van de Auditcommissie werd hierna ingevuld door Laura Janssen. De samenstelling van de Auditcommissie is vastgelegd in een specifiek besluit van de Raad. De Auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. Zij bereidt de financiële onderwerpen voor en ziet er ook op toe dat de controle van de jaarrekening goed wordt uitgevoerd in overleg met de accountant (Deloitte).

De Auditcommissie is in 2020 twee keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de externe accountant, de bestuurder en de controller is de managementletter van de accountant, het accountantsverslag en de jaarrekening van boekjaar 2020 besproken. Naast de gebruikelijke controle werd de impact van de COVID-19 pandemie op de bedrijfsvoering en de jaarrekening geëvalueerd. De accountant constateerde dat, mede door het intensieve werk van de SJHT en haar medewerkers, de werkprocessen goed zijn ingericht en dat de SJHT nog steeds 'in control' is. De accountant was ook aanwezig bij de bespreking van het jaarverslag met de voltallige Raad, om de jaarrekening en zijn bevindingen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Verslag Remuneratie Commissie

De Remuneratie Commissie bestond in 2020 uit Anne Offereins en Joost Maas (voorzitter). In 2020 lag het accent van de Remuneratie Commissie op het organiseren van de opvolging van de directeur bestuurder in verband met zijn aanstaande pensionering in 2021. De Remuneratie Commissie heeft hierbij het voortouw genomen. De Raad koos na een uitgebreide voorselectie het Bureau Siebert & Wassink in Enschede als begeleider van het wervings- en selectietraject voor een nieuwe directeur-bestuurder. De Raad heeft in haar rol als werkgever samen met dit bureau vormgegeven aan een aantal gespreksronden waarin ook de medewerkers betrokken werden bij de keuze voor de juiste opvolger.

Daarnaast zijn zoals gewoonlijk in het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur-bestuurder beleid, bedrijfsvoering en resultaten van de SJHT besproken. Mede op basis van dit gesprek heeft de Remuneratie Commissie ook in 2020 de Raad geadviseerd met betrekking tot de honorering van de directeur-bestuurder. De honorering is gebaseerd op zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT zijn behaald, zoals opgenomen in het beleidsplan. De totale hoogte van de beloning van de directeur (zoals vermeld in de jaarrekening) is in overeenstemming met de zwaarte van de functie en is getoetst aan de sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert de SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

Bezoldiging

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding die past bij het bijzondere karakter van de SJHT. Voor leden is dat door de RvC vastgesteld op € 4.000 bruto (excl. btw) voor 2020. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 6.000 bruto (excl. btw).

Permanente educatie

De Governance Code schrijft voor de publicatie van het door de Raad van Commissarissen behaalde aantal PE-punten. Elk lid dient jaarlijks 5 PE-punten te hebben behaald (gemiddeld over 3 jaar).

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2020			
Anne Offereins	Aanbieder	Datum	PE-punten
Fraude	NBA Accountants	28-01-2020	3
Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties"	VTW	15-05-2020	1
Gevolgen van Corona	VTW	29-05-2020	1
Toezicht op digitalisering	VTW	11-06-2020	2
VTW Themabijeenkomst 'Wisselwerking tussen interne en externe toezichthouders en bestuurders bij woningcorporaties'	VTW	23-06-2020	1
Webinar Beyond COVID-19 Game changers en perspectief voor zorg en welzijn	Deloitte / NTVZ	09-07-2020	1
VTW Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector	VTW	09-10-2020	2
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
ALV & Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven	VTW	24-11-2020	1
Governance College	NTVZ / Avicenna	10-12-2020	1
Webinar "Het functioneren van de raad van commissarissen: de voorzitter".	VTW / Grant Thornton	14-12-2020	1
Totaal			15

Arjan Veelers	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
VTW Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven	VTW	24-11-2020	1
Leergang 'De nieuwe commissaris' 2020 Editie 4	VTW	14-12-2020	12
Totaal			14

Hilde Smits	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector	VTW	09-10-2020	2
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
Totaal			3

Joost Maas	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW Regiobijeenkomst over Onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector'	VTW	01-09-2020	1
VTW Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector	VTW	09-10-2020	2
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
Totaal			4

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2020			
Laura Janssen	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leergang 'De nieuwe commissaris' nj 2020 Editie 3	VTW	22-09-2020	12
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
Totaal			13

Klachtencommissie

In 2020 is de Klachtencommissie van de SJHT opgeheven. In plaats daarvan neemt SJHT deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. Over de SJHT is gedurende 2020 geen klacht ontvangen.

Risicobeheer

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

Verklaring

De Raad heeft kennisgenomen van het Jaarverslag 2020 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 7 juni 2021 het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 vastgesteld.

Tenslotte

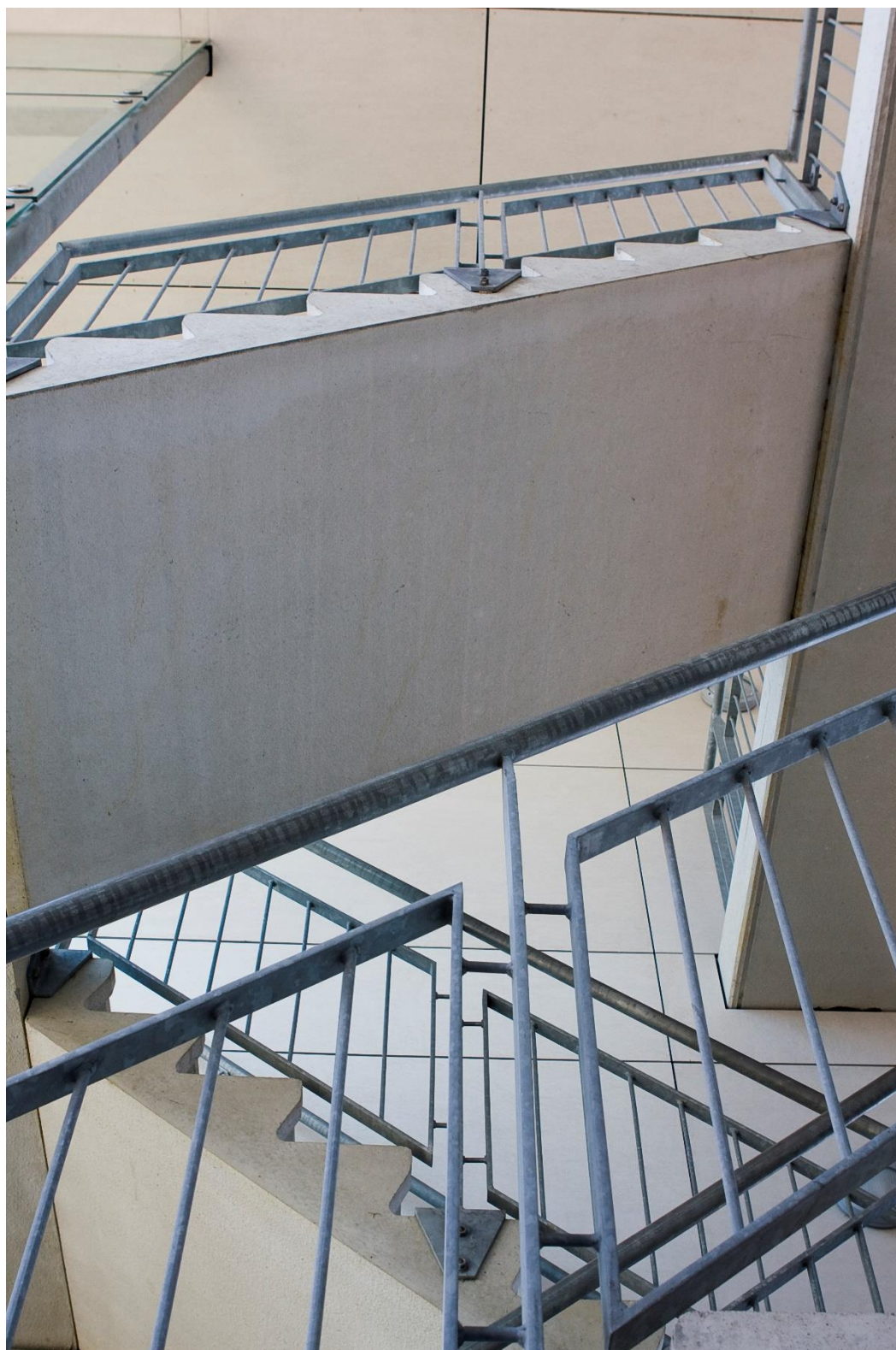
Ten tijde van het schrijven van dit verslag is onze samenleving nog steeds in de greep van de coronapandemie en de maatregelen om die te bestrijden. Sociale distantie is het devies, terwijl we graag helpend en verbonden zouden willen zijn. Hoe dit gaat uitwerken naar onze huurders is ongewis.

Wat betreft 2020 kijkt de Raad van Commissarissen terug op een enerverend jaar, waarin de SJHT-organisatie hard heeft gewerkt. De Raad is alle medewerkers zeer erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid, alsmede voor de samenwerking in het belang van de SJHT-missie: goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep.

Enschede, 7 juni 2021

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

III Jaarrekening 2020



A. Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	55.199.699	49.334.096
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	370.600	365.088
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.963.834
Totaal vastgoedbeleggingen	55.570.299	51.663.018
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	209.974	225.155
Totaal materiële vaste activa	209.974	225.155
Totaal vaste activa	55.780.273	51.888.173
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	24.765	24.732
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	38.675	10.510
7. Overige vorderingen	3.034	1.142
8. Overlopende activa	52.207	39.273
Totaal vorderingen	118.681	75.657
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	2.549.428	2.553.554
Totaal vlottende activa	2.668.109	2.629.211
TOTAAL ACTIVA	58.448.382	54.517.384

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	30.312.626	28.682.761
12. Herwaarderingsreserve	22.064.486	18.880.033
13. Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.913.026	4.814.318
Totaal eigen vermogen	56.290.183	52.377.157
Langlopende schulden		
14. Schulden aan banken	1.572.408	1.629.029
15. Waarborgsommen	107.501	101.860
Totaal langlopende schulden	1.679.909	1.730.889
Kortlopende schulden		
16. Schulden aan banken	56.621	55.024
17. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	100.157	78.016
18. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	106.077	23.026
19. Overlopende passiva	215.435	253.271
Totaal kortlopende schulden	478.290	409.338
TOTAAL PASSIVA	58.448.382	54.517.384

B. Winst- en verliesrekening 2020

Functioneel model

	2020	2019
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.734.818	2.570.639
2.1 Opbrengsten servicecontracten	793.662	785.591
2.2 Lasten servicecontracten	-793.662	-785.591
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-347.104	-317.971
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-737.332	-663.307
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-315.334	-286.901
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.335.047	1.302.461
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.318.441	4.152.904
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.318.441	4.277.491
8. Opbrengsten overige activiteiten	734.864	707.959
9. Kosten overige activiteiten	-701.763	-685.067
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	33.101	22.892
10. Overige organisatiekosten	-435.063	-447.063
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-30.698	-102.208
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.827	812
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.301	-57.408
Totaal van financiële baten en lasten	-55.475	-56.596
Totaal van resultaat voor belastingen	4.165.353	4.996.977
14. Belastingen	-252.327	-182.659
Totaal van resultaat na belastingen	3.913.026	4.814.318

C. Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.737.151	2.545.885
Vergoedingen	966.854	955.829
Overige bedrijfsontvangsten	92.940	95.452
Ontvangen interest	3.636	1.003
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.800.581	3.598.169
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	584.539	573.345
Onderhoudsuitgaven	577.969	554.273
Overige bedrijfsuitgaven	1.547.152	1.453.509
Betaalde interest	58.580	59.024
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4.114	5.134
Verhuurderheffing	171.325	157.606
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6.083	51.563
Vennootschapsbelasting	157.193	114.802
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.106.955	2.969.256
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	693.626	628.913
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	576.951	1.658.291
Verbeteruitgaven	48.172	–
Investerings overig	17.605	26.557
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	–642.728	–1.684.848
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	–642.728	–1.684.848
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	51.751	50.248
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.274	2.958
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	–55.025	–53.206
Toename (afname) van geldmiddelen	–4.126	–1.109.142
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.553.554	3.662.696
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.549.428	2.553.554

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 volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Stichting Jongeren Huisvesting Twente diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste 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 zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

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

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 2019	49.334.096	365.088	49.699.184
Voorraadmutaties	2.813.925	-	2.813.925
Methodische wijzigingen	-1.114.214	-689	-1.114.903
Mutatie objectgegevens	4.689.577	6.621	4.696.198
Mutatie waarderingsparameters	-523.685	-420	-524.105
Marktwaarde 2020	55.199.699	370.600	55.570.299

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 3,9%;
- De stijging van de leegwaarde van 16,2%.

Stelselwijziging

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 verwerkte Stichting Jongeren Huisvesting Twente deze uitgaven al conform artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geëvalueerd 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde 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.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. SJHT hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het

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

Onderhoudskosten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 715	€ 923

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

Verhuur- en beheerslasten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 580	€ 551

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

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	65%	66%
Onderhoudsnorm zelfstandige eenheden	€ 912	€ 922
Onderhoudsnorm onzelfstandige eenheden	€ 931	€ 903
Beheerlasten	€ 551	€ 514
Discontovoet EGW/MGW	5,54%	6,48%
Discontovoet studenteneenheden	7,38%	7,85%

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

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.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

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 € 18.517.454. Op basis van het huidige VPB tarief van 25% leidt dit tot een latentie van € 4.629.364.

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken 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 voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van SJHT is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening plaats zal vinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de op termijn vereiste 126,0%. Er is derhalve tevens sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

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

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

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

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

Ultimo 2020 (en 2019) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Investeringsubsidies

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

F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,10 procent voor zelfstandige eenheden en 4,10 procent voor onzelfstandige eenheden. De maximale huursomstijging in 2020 voor zelfstandige eenheden bedroeg 2,60 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. 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'.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Dit betreffen onder andere de opbrengsten en kosten van de huurpanden, inschrijfgelden van woningzoekenden en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare 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. SJHT heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

SJHT heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

H. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

SJHT maakt geen gebruik van derivaten.

Risicobeheersing

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

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

Valutarisico

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

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 banken) heeft SJHT geen renteswaps gecontracteerd.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

I. Toelichting balans 2020

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 2019			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.665.864	485.161	31.151.025
Cumulatieve herwaarderingen	18.820.963	59.070	18.880.033
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-152.731	-179.143	-331.874
Boekwaarde per 1 januari 2019	49.334.096	365.088	49.699.184
Mutaties 2020			
Investerings – oplevering nieuwbouw	2.502.110	–	2.502.110
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	50.564	–	50.564
Subsidies	–	–	–
Aanpassing marktwaarde	3.312.929	5.512	3.318.441
Totaal mutaties	5.865.603	5.512	5.871.115
Stand per 31 december 2020			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	33.218.538	485.161	33.703.699
Cumulatieve herwaarderingen	22.003.736	60.750	22.064.486
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-22.575	-175.311	-197.886
Boekwaarden per 31 december 2020	55.199.699	370.600	55.570.299

Marktwaarde

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

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

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. SJHT heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 56 waarderingscomplexen geïdentificeerd bestaande uit:

- 1 wooncomplex betreffende 1 eengezinswoning;
- 7 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 891 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 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	4,61% – 9,31%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,25%
Parkeergelegenheden	8,00% – 9,00%

Methoden

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

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur van zelfstandige eenheden is gebaseerd op marktreferenties. De markthuur van onzelfstandige eenheden is gebaseerd op aanbod van vergelijkbare studentenkamers die worden aangeboden op Kamernet en transacties van kleine appartementen. De bandbreedte ligt tussen € 324,28 en € 730,00 per maand.
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant.
Exit yield	Automatische berekening	Exit yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. De bandbreedte ligt tussen 2,92% en 4,81%.
Leegwaarde	WOZ waarde	In geval van zelfstandige eenheden is deze bepaald op basis van marktreferenties. In geval van onzelfstandige eenheden is deze gebaseerd op de WOZ-waarde en transacties van kleine appartementen. De bandbreedte ligt tussen € 35.409 en € 175.000 per vhe.
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform handboek
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom. De bandbreedte ligt tussen 4,61% en 9,31%.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Voor kamers en studio's is een mutatiegraad van 30% gehanteerd. Voor appartementen en EGW is een maximale mutatiegraad van 20% gehanteerd.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiewijzer.
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant.
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Hoogste waarde doorexploiteren of uitpenden	Niet van toepassing.

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging		5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 961					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 709 - € 1.048					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 412 – € 1.046					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 458					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 450					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 423					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1524%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1436%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,80				
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 0,00				
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4764%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
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	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 57				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 160				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 544				
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 € 1.625.706 en een gemeentelijke stimuleringslening ad € 3.323. Voor de kapitaalmarktlening geldt jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Het gehele woningbezit van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente is als onderpand ingezet voor de door het waarborgfonds geborgde kapitaalmarktleningen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 891 (2019: 870) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2019: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 63.491.000 (2019 € 56.025.000).

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

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

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 23.647.901 (31 december 2019 € 18.952.218).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 370.600 (31 december 2019 € 365.088).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>DAEB-vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed</u>
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2020	55.199.699	370.600
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-1.264.718	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-27.170.894	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-3.711.254	-
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	595.067	-
	<u>23.647.901</u>	<u>370.600</u>

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	3. DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
Stand per 31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.963.834
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u><u>1.963.834</u></u>
Mutaties 2020	
Investeringsen	748.276
Subsidies	-210.000
Overboekingen	-2.502.110
Aanpassing marktwaarde	-
Totaal mutaties	<u><u>-1.963.834</u></u>
Stand per 31 december 2020	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarden per 31 december 2020	<u><u>-</u></u>

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
Stand per 31 december 2019	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	508.296
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-283.141
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u><u>225.155</u></u>
Mutaties 2020	
Investeringsen	23.524
Desinvesteringsen	-7.616
Afschrijvingen	-38.705
Afschrijvingen desinvesteringsen	7.616
Totaal mutaties	<u><u>-15.181</u></u>
Stand per 31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	524.204
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-314.230
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>209.974</u></u>

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

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

Vlottende activa

Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
5. Huurdebiteuren	<u>24.765</u>	<u>24.732</u>
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	10.510
Verhuurderheffing	38.675	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>38.675</u>	<u>10.510</u>
7. Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde facturen	3.034	1.142
Totaal overige vorderingen	<u>3.034</u>	<u>1.142</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	2	812
Nog te ontvangen huren	69	81
Nog te ontvangen subsidies	-	1.500
Nog te ontvangen schadevergoedingen	14.219	-
Nog te factureren bedragen	1.984	2.152
Vooruitbetaalde huur huurpanden	35.933	34.727
Totaal overlopende activa	<u>52.207</u>	<u>39.273</u>

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

Liquide middelen

9. Liquide middelen

Direct opvraagbaar

ABN-AMRO	26.435	26.576
ING	259.328	489.887
ING/Postbank	241.520	4.592
ING/Postbank KBB	242.392	2.721
Totaal direct opvraagbaar	<u>769.675</u>	<u>523.775</u>

Op deposito uitgezet

ING Vermogen Spaarrekening	751.536	1.001.644
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	753.347	1.003.267
ING Zakelijke Spaarrekening	250.000	-
Robeco	24.870	24.867
Totaal op deposito uitgezet	<u>1.779.753</u>	<u>2.029.779</u>

Totale liquide middelen	<u>2.549.428</u>	<u>2.553.554</u>
-------------------------	------------------	------------------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<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:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	28.682.761	27.944.265
Resultaat 2018	-	4.629.814
Resultaat 2019	4.814.318	-
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-3.184.453	-3.891.318
Stand per 31 december	<u>30.312.626</u>	<u>28.682.761</u>

12. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	18.820.963	59.070	18.880.033
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.182.773	4.772	3.187.545
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-3.092	-3.092
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>22.003.736</u>	<u>60.750</u>	<u>22.064.486</u>

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 22.064.486 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2019: € 18.880.033), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 31.551.798 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SJHT. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2019	4.814.318
Overboeking resultaat 2019 naar overige reserves	-4.814.318
Resultaat 2020	3.913.026
Stand per 31 december 2020	3.913.026

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 3.913.026 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 3.913.026, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 728.573 gerealiseerd resultaat en € 3.184.453 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

<u>14. Schulden aan banken</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.684.054	1.737.260
Mutaties		
Aflossingen volgens lening contract	-55.025	-53.206
Saldo (lang- en kortlopend)	1.629.029	1.684.054
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-56.621	-55.024
Saldo 31 december	1.572.408	1.629.029

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	54.892	56.533	58.223	59.964	1.342.796

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,99% (2019: 2,98%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 21,33 jaar (2019: 22,30 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 1.738.715 (2019: € 2.403.438).

Borging door WSW

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 1.625.706 (2019: € 1.677.457) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>15. Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Saldo 1 januari	101.860	99.679
Mutaties boekjaar	5.641	2.181
Saldo 31 december	107.501	101.860

Kortlopende schulden

<u>16. Schulden aan banken</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
	56.621	55.024

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2020 € 450.000 (2019: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2019: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	100.157	78.016

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<u>18. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>		
Loonheffingen	13.205	15.564
Sociale lasten	129	-
Pensioenpremies	8.119	7.462
Vennootschapsbelasting	84.624	-
Totaal belastingen en premies	<u>106.077</u>	<u>23.026</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
<u>19. Overlopende passiva</u>		
Vooruit ontvangen huur	23.537	26.049
Te verrekenen GWE/servicekosten	62.245	89.161
Niet vervallen rente	31.670	31.356
Nog te betalen vakantiedagen personeel	16.849	16.396
Nog te ontvangen facturen	81.053	89.011
Overige schulden	80	1.299
Totaal overlopende passiva	<u>215.435</u>	<u>253.271</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 1.640.746. 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	€ 319.047	€ 1.321.699	€ 0

Investerings

Per 31 december 2020 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 0 (2019: € 748.202).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2021 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 2020 bedraagt dit obligo € 62.590 (2019: € 64.582). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting Jongeren Huisvesting Twente het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Impact coronacrisis

Vanaf maart 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met het coronavirus. Tot en met heden kan SJHT haar dagelijkse activiteiten, het verhuren van wooneenheden aan jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De volgende risico's kunnen optreden:

- Het risico van meer mutaties. In vergelijking met 2019 zijn er in 2020 minder mutaties geweest. Wij denken dat huurders de wens om te verhuizen uitstellen door het coronavirus.
- Het risico op meer leegstand. In het tweede kwartaal (tijdens de eerste lockdown) was de leegstand iets hoger dan in voorgaande jaren. In het derde en vierde kwartaal was de leegstand lager dan voorgaande jaren.
- Het risico dat huurders door inkomstenderving mogelijk de huur niet op tijd kunnen betalen. Een enkele huurder heeft aangegeven dat hij of zij door de coronacrisis de huur niet meer kon voldoen. Voor die huurders hebben we maatwerk toegepast. De coronapandemie heeft nauwelijks invloed op het totaal, want de huurachterstand eind 2020 is zelfs lager dan de huurachterstand eind 2019.
- Het risico dat gepland onderhoud vertraging oploopt. Onderhoudswerkzaamheden die binnen de maatregelen van het RIVM uitgevoerd konden worden, hebben we uitgevoerd. Er is hierbij geen achterstand opgelopen.
- Het risico van minder instroom van studenten. Vooral de instroom van internationale niet-Europese studenten was aanmerkelijk minder in 2020. Dit heeft vooral leegstand veroorzaakt in de shortstay locaties van onderwijsinstanties. SJHT verhuurt geen shortstay en heeft hiervan dus geen hinder ondervonden. De mindere instroom wordt deels opgevuld door de Nederlandse studenten die afzien van een tussenjaar, studie of stage in het buitenland. Zij blijven wonen in Nederland, waardoor er een blijvende huisvestingsbehoefte is.
- Het risico dat studenten mogelijk het zoeken naar woonruimte uitstellen, omdat zij berichtgeving van de onderwijsinstantie over het nieuwe schooljaar afwachten. SJHT heeft hiervan in 2020 geen effecten in de eigen verhuringen gezien. De universiteit meldt een explosieve groei in de vooraanmeldingen van Nederlandse en Europese studenten. Men verwacht voor het nieuwe schooljaar augustus/september 2021 dan ook een piek in de vraag naar woonruimte. Als fysiek onderwijs namelijk weer (deels) mogelijk wordt, zal de behoefte aan huisvesting ook weer toenemen.

Zoals hierboven aangegeven zijn de financiële gevolgen gering van omvang en is de continuïteit van SJHT niet in het geding. Richting de toekomst is de inschatting dat de financiële gevolgen beperkt van omvang blijven.

Gebeurtenissen na balansdatum

J. Toelichting winst- en verliesrekening 2020

	2020	2019
	€	€
1. Huuropbrengsten		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.743.462	2.599.872
Af: huurderiving wegens leegstand	-8.862	-4.929
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-8.576	-33.134
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.726.024	2.561.809
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.866	13.256
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.072	-4.425
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.794	8.830
Totaal huuropbrengsten	2.734.818	2.570.639
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	665.367	665.306
Servicekosten	128.296	120.284
Totaal opbrengsten servicecontracten	793.662	785.591
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	665.367	665.306
Servicekosten	128.296	120.284
Totaal lasten servicecontracten	793.662	785.591
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	183.418	178.593
Toegerekende afschrijvingen	15.128	15.113
Toegerekende overige bedrijfslasten	149.058	138.344
Toegerekende overige opbrengsten	-499	-14.080
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	347.104	317.971
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	380.782	368.935
Dagelijks onderhoud	262.074	266.173
Kosten leefbaarheid huurpanden	2.880	4.724
	645.736	639.832
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-55.862	-53.987
Totaal	589.874	585.845
Toegerekende personeelskosten	119.067	109.518
Toegerekende afschrijvingen	7.608	6.942
Toegerekende overige bedrijfslasten	37.571	33.562
Toegerekende overige opbrengsten	-3.528	-
Toegerekend aan overige activiteiten	-10.380	-15.405
Toegerekend aan leefbaarheid	-2.880	-57.155
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	737.332	663.307

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
	€	€
Verhuurderheffing	171.325	157.606
Belastingen	108.273	104.296
Verzekeringen	17.192	9.078
Branchelidmaatschappen	17.697	15.097
Bijdrage huurcommissie	848	824
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	315.334	286.901
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	124.587
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-	124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.312.929	4.132.776
Afname marktwaarde	-	-
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	3.312.929	4.132.776
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.604	20.128
Afname marktwaarde	-3.092	-
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.512	20.128
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.318.441	4.152.904
8. Opbrengsten overige activiteiten		
Huuropbrengsten huurpanden	565.086	544.298
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-1.750	-2.362
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-1.758	-6.902
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	173.192	170.238
Toegerekende overige opbrengsten	93	2.686
	734.864	707.959
9. Kosten overige activiteiten		
Betaalde huur huurpanden	468.502	449.591
Lasten servicecontracten	173.192	170.238
Toegerekende personeelskosten	35.120	34.195
Toegerekende afschrijvingen	2.698	2.680
Toegerekende onderhoudskosten	10.380	15.405
Toegerekende overige bedrijfslasten	11.870	12.958
Totaal kosten overige activiteiten	701.763	685.067

10. Overige organisatiekosten	2020	2019
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	30.081	32.043
Toegerekende personeelskosten	227.383	217.623
Toegerekende afschrijvingen	11.811	11.598
Toegerekende overige bedrijfslasten	165.789	185.799
Totaal kosten overige activiteiten	435.063	447.063

11. Kosten omtrent leefbaarheid		
Toegerekende onderhoudskosten	2.880	57.155
Toegerekende personeelskosten	18.331	27.087
Toegerekende afschrijvingen	1.460	2.197
Toegerekende overige bedrijfslasten	8.027	15.769
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	30.698	102.208

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	38.705	38.530
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	38.705	38.530

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	442.900	427.542
Ontvangen ziektegeld	-15.223	-13.877
Totaal lonen en salarissen	427.676	413.665
Sociale lasten	83.476	87.462
Pensioenlasten	72.167	65.889
Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	583.320	567.016

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	67.468	65.776
Huisvestingskosten	14.312	14.871
Kosten Raad van Commissarissen	30.081	32.043
Algemene beheers- en administratiekosten	184.849	198.865
Automatiseringskosten	97.154	95.441
Belastingen	108.273	104.296
Verzekeringen	17.192	9.078
Contributies	17.697	15.097
Verhuurderheffing	171.325	157.606
Bijdrage huurcommissie	848	824
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.266	3.519
Dotatie oninbare vorderingen	10.334	40.036
Overige bedrijfslasten	5.266	7.960
Totaal overige bedrijfslasten	728.064	745.413

In het boekjaar 2020 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen J-1 en J-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de algemene beheers- en administratiekosten.

Tabel J-1 Accountantskosten Deloitte 2020

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V
1. Controle van de jaarrekening	55.626	–
2. Andere controleopdrachten	5.600	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	–
4. Andere niet controlediensten	–	–
Totaal	61.226	–

Tabel J-2 Accountantskosten Deloitte 2019

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

	2020	2019
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	3	812
Rente op kortlopende vorderingen	2.824	–
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.827	812
13. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	49.378	50.841
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	7.660	6.568
Rente op kortlopende deposito's	1.263	
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	58.301	57.408
14. Belastingen	252.327	182.659

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 6,1% (2019: 3,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	4.165.353	4.996.977
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-3.318.441	-4.277.491
Investeringsaftrek	-3.752	-3.275
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijvingen	16.678	8.167
Fiscaal lagere lasten onderhoud	4.587	21.110
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	-	30.322
Vermindering verhuurderheffing	210.000	-
Gemengde kostenaf trek	2.898	2.833
Belastbaar bedrag	<u>1.077.324</u>	<u>778.642</u>
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000	33.000	-
Belastingbedrag 19% over € 200.000		38.000
Belastingbedrag 25% over € 877.323	219.331	-
Belastingbedrag 25% over € 578.642	-	144.661
Totaal	<u>252.331</u>	<u>182.661</u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel J-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie 2019	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2019	-	-10.510	-10.514	-4
Vpb 2020	252.331	-	-	252.331
Totaal				252.327

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2020 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,8 werknemers in dienst (2019: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,8 fte (2019: 8,8 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2020	2019
Directie / beleid	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,5	2,5
Afdeling financiën	2,4	2,5
Afdeling onderhoud vastgoed	1,4	1,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u>8,8</u>	<u>8,8</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op SJHT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2020 bezoldigingsklasse C (2019: klasse C) van toepassing voor SJHT. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2020 maximaal € 118.000 bedragen (2019: € 114.000).

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

Tabel J-4 Bezoldiging directie volgens WNT

	R.M. Mittendorff
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2020 in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 99.079
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.919
<i>Subtotaal</i>	€ 117.998
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 118.000
Totale bezoldiging 2020	€ 117.998
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2019 in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 96.486
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.514
<i>Subtotaal</i>	€ 114.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 114.000
Totale bezoldiging 2019	€ 114.000

In 2020 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Tabel J-5 Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

	A.C.G. Offereins	H.J. Barten	G.M. de Weerd
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 3/2	1/1 – 4/1
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 333	€ 0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.700	€ 1.128	€ 129
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 6.000	€ 333	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.100	€ 11.400	€ 11.400

	H.J.G. Smits	J.L.M. Maas	L. Janssen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.800	€ 11.800	€ 11.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	14/11 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 667
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.400	€ 11.400	€ 1.437

	A.J.H.L. Veelers
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	9/6 – 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	€ 2.333
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 5.191
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging	€ 2.333
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	-
Bezoldiging	
Bezoldiging	-
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	-

Ook overige functionarissen hebben in 2020 geen bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag ontvangen.

Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten

Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB over 2020 en 2019;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020 en 2019;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2020 en 2019;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020 en 2019.

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

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

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Belastingen

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

Winst- en verliesrekening DAEB over 2020

Functioneel model

	2020	2019
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.726.024	2.561.809
2.1 Opbrengsten servicecontracten	793.362	785.291
2.2 Lasten servicecontracten	-793.362	-785.291
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-345.988	-316.879
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-736.816	-662.791
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-314.241	-285.775
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.328.979	1.296.364
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.312.929	4.132.776
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.312.929	4.257.363
8. Opbrengsten overige activiteiten	734.864	707.959
9. Kosten overige activiteiten	-701.763	-685.067
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	33.101	22.892
10. Overige organisatiekosten	-433.664	-445.527
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-30.698	-102.208
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.817	809
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.301	-57.408
Totaal van financiële baten en lasten	-55.484	-56.599
Totaal van resultaat voor belastingen	4.155.163	4.972.285
14. Belastingen	-251.157	-181.518
15. Resultaat uit deelnemingen	9.020	23.551
Totaal van resultaat na belastingen	3.913.026	4.814.318

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020

Functioneel model

	2020	2019
	€	€
1. Huuropbrengsten	8.794	8.830
2.1 Opbrengsten servicecontracten	300	300
2.2 Lasten servicecontracten	-300	-300
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.116	-1.092
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-517	-515
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.093	-1.126
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.068	6.097
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.512	20.128
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.512	20.128
8. Opbrengsten overige activiteiten	-	-
9. Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-	-
10. Overige organisatiekosten	-1.399	-1.536
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-	-
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	3
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	9	3
Totaal van resultaat voor belastingen	10.190	24.692
14. Belastingen	-1.170	-1.141
Totaal van resultaat na belastingen	9.020	23.551

Kasstroomoverzicht DAEB over 2020 (directe methode)

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.728.377	2.537.251
Vergoedingen	966.554	955.529
Overige bedrijfsontvangsten	92.940	95.452
Ontvangen interest	3.624	1.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.791.495	3.589.232
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	582.835	571.608
Onderhoudsuitgaven	577.969	554.273
Overige bedrijfsuitgaven	1.544.542	1.450.793
Betaalde interest	58.580	59.024
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4.114	5.134
Verhuurderheffing	171.325	157.606
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	6.083	51.563
Vennootschapsbelasting	156.464	114.085
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.101.912	2.964.085
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	689.583	625.146
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	576.951	1.658.291
Verbeteruitgaven	48.172	–
Investerings overig	17.548	26.466
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	–642.671	–1.684.757
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	–642.671	–1.684.757
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	51.751	50.248
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.274	2.958
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	–55.025	–53.206
Toename (afname) van geldmiddelen	–8.112	–1.112.817

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020 (directe methode)

		2020		2019
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	8.774		8.634	
Vergoedingen	300		300	
Overige bedrijfsontvangsten	-		-	
Ontvangen interest	12		3	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		9.086		8.937
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.704		1.737	
Onderhoudsuitgaven	-		-	
Overige bedrijfsuitgaven	2.610		2.716	
Betaalde interest	-		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-		-	
Vennootschapsbelasting	729		717	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		5.043		5.171
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		4.043		3.767
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-		-	
Verbeteruitgaven	-		-	
Investerings overig	57		91	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-57		-91
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-57		-91
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-		-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-		-	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-
Toename (afname) van geldmiddelen		3.986		3.675

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 2020 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 7 juni 2021

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 2020 op 7 juni 2021 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 83 van het verslag.

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

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

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

w.g. J.D. Wendt
Lid

w.g. L. Janssen
Lid

Enschede, 7 juni 2021

IV Overige gegevens



1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9993
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst- en verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

2106683555/IP/1

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag).
- Verslag van de raad van commissarissen.
- Jaarrekening 2020.
- Overige gegevens.
- Bijlagen.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

2106683555/IP/2

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

2106683555/IP/3



- 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.

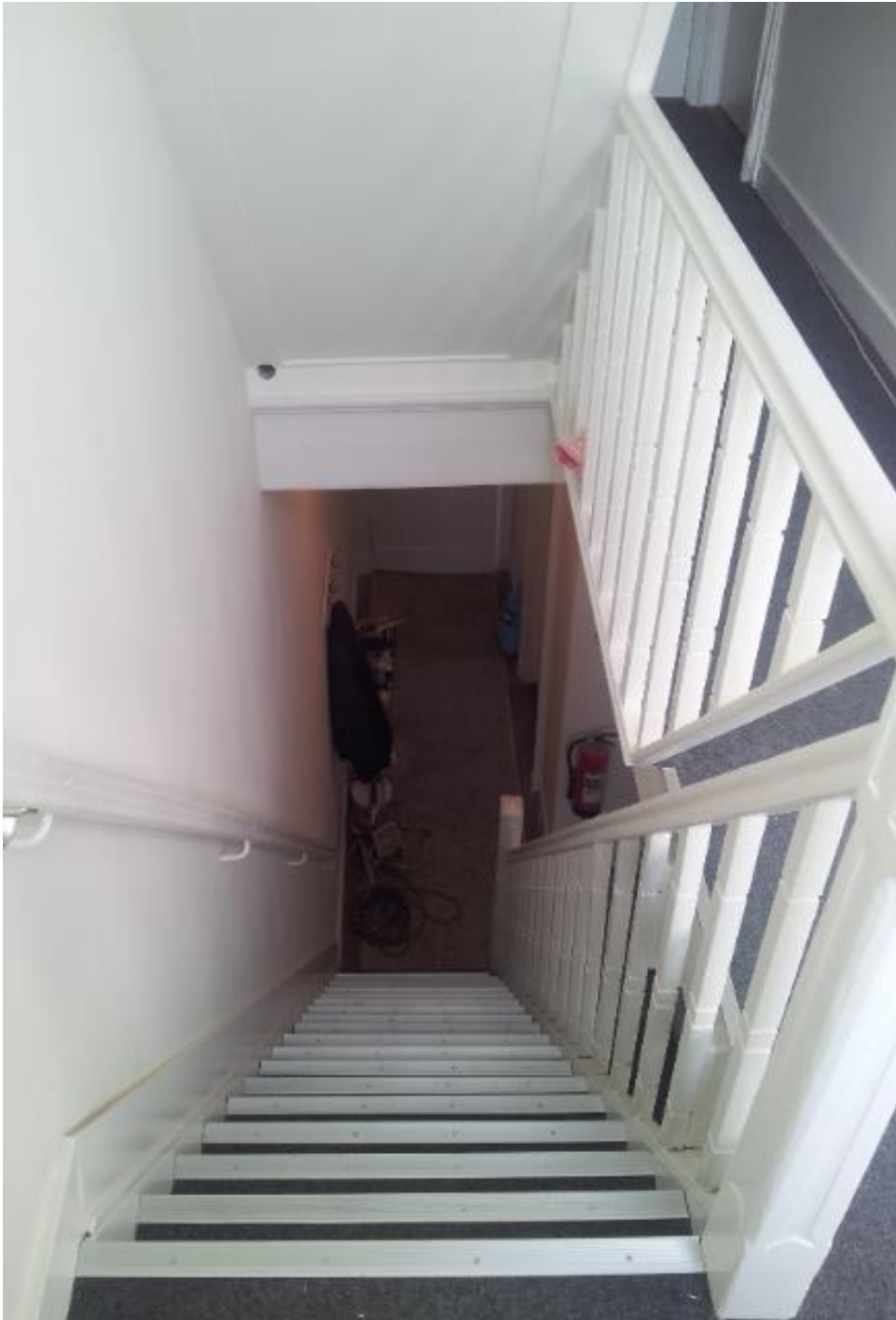
Zwolle, 7 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

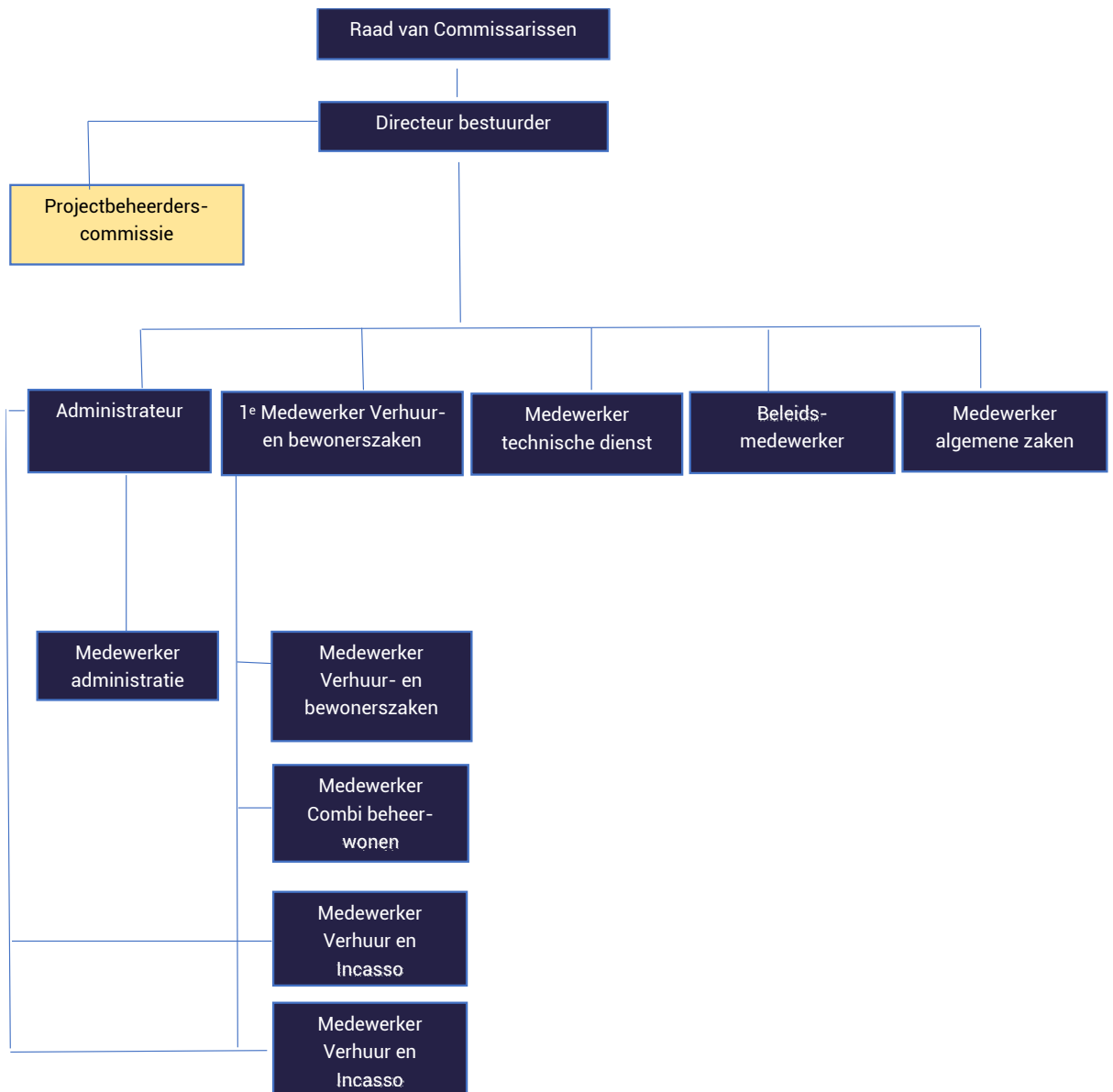
Was getekend: J.S. Huizinga RA

2106683555/IP/4

V 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden					
Eigen	891	870	870	870	870
Huur	166	166	166	169	172
Totaal aantal wooneenheden	1.057	1.036	1.036	1.039	1.042
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.084	1.063	1.063	1.066	1.069
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	96,31	96,07	95,54	94,94	94,36
Liquiditeit	5,58	6,42	8,71	8,41	7,51
Rentabiliteit eigen vermogen	6,95	9,19	9,73	9,27	1,82
Rentabiliteit totaal vermogen	6,79	8,94	9,42	8,93	1,86
Cashflow per verhuureenheid	709	660	532	619	785
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	34.226	33.497	32.574	31.776	30.419
Overige reserve per eigen wooneenheid	38.413	38.502	37.441	36.524	34.964
Huren na aftrek huurderwing (x € 1.000)	3.296	3.106	3.058	3.006	2.957
Huren na aftrek huurderwing per eigen wooneenheid	3.060	2.945	2.908	2.856	2.818
Jaarresultaat (x € 1.000)	3.913	4.814	4.630	3.979	707
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	4.392	5.534	5.322	4.573	813
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6
Technische dienst	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3
Administratie	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Totaal FTE	8,8	8,8	8,8	8,9	8,9
Personeelsbezetting nominaal	11	10	10	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,58	0,61	0,55	0,54	0,51
Huurderwing in % van v/d huren en vergoedingen	0,61	1,26	0,47	0,45	0,45
Overige reserves in % van de huren	1.038	1.079	1.065	1.057	1.029