

Samen start je sterker



Jaarverslag 2018

sjht Jongeren
huisvesting

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
I. Bestuursverslag.....	3
1. Directieverslag.....	4
1.1. Beleidsplan 2017-2021.....	4
1.2. Bestuurlijke organisatie.....	5
1.3. Functioneren van het bestuur.....	5
1.4. Personeel.....	6
1.5. Projectbeheerderscommissie.....	7
1.6. Corporate governance.....	7
1.7. Governancestructuur en toezicht.....	9
1.8. Risicomanagement en risicobeheersing.....	10
2. De volkshuisvestelijke prestaties.....	12
2.1. Visie.....	12
2.2. Doelstellingen 2018.....	14
2.3. Relatie met stakeholders.....	16
2.4. Huisvesting van de doelgroep.....	18
2.5. Kwaliteit van de voorraad.....	24
2.6. Financiën.....	27
II. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	36
III Jaarrekening 2018.....	42
A. Balans 2018.....	43
B. Winst- en verliesrekening 2018.....	45
C. Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode).....	46
D. Algemene waarderingsgrondslagen.....	47
E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	49
F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	52
G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	55
H. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	56
I. Toelichting balans 2018.....	57
J. Toelichting winst- en verliesrekening 2018.....	68
K. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen.....	80
IV Overige gegevens.....	81
1. Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming.....	82
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	83
V Bijlagen.....	87

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2018 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de door ons ingezette koers, de activiteiten en resultaten, en de financiële positie van SJHT.

Het jaar 2018 is een speciaal jaar voor SJHT. Op 18 maart 2018 bestond SJHT namelijk vijftig jaar. Een mijlpaal! We hebben dit jubileumjaar aangegrepen om onze huisstijl en website te vernieuwen. De nieuwe huisstijl onderstreept onze kernwaarden. De website is door de nieuwe huisstijl en de nieuwe functionaliteiten helemaal up-to-date, zodat wij onze jonge doelgroep wederom optimaal kunnen bedienen. Tijdens een feestelijke jubileumviering voor (oud-)personeelsleden, (oud-)toezichthouders, projectbeheerders en stakeholders zijn de nieuwe website en huisstijl onthuld.

In februari 2018 ging de portal Roomspot live. Deze portal, waar huisvesting voor studenten en niet-studerende jongeren wordt gepubliceerd en bemiddeld, is het resultaat van de samenwerking tussen Universiteit Twente, Saxion Hogeschool, gemeente Enschede, woningcorporatie de Veste en SJHT. Inmiddels is de website een jaar operationeel en kunnen wij spreken van een succes. Eind 2018 staan ruim 5.000 woningzoekenden ingeschreven en loopt de bemiddeling van woonruimte op een zeer efficiënte wijze. De komende jaren zetten wij in op de doorontwikkeling van de portal naar een nog breder woonaanbod- en informatieplatform voor jongeren.

De investering voor het nieuwbouwproject van 21 appartementen aan de Lasonderdriehoek in Enschede heeft de Raad van Commissarissen in 2018 goedgekeurd. Een intensief proces, mede doordat we werden geconfronteerd met hoge bouwkostenstijgingen. Ondanks deze bouwkostenstijgingen is het SJHT gelukt dit project binnen de financiële ratio's te realiseren en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep te bewerkstelligen. Een prestatie waar we trots op zijn.

Vanwege de nieuwe Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft SJHT eind 2017 een nulmeting laten uitvoeren. In 2018 is vervolgens veel aandacht besteed aan het compliant worden aan de AVG.

In de tweede helft van 2018 is door een visitatie het maatschappelijk presteren van SJHT in beeld gebracht. Na een periode waarbij de focus lag op het compliant zijn aan de woningwet en de verbeterpunten uit de vorige visitatie, zag SJHT de visitatie met vertrouwen tegemoet. De visitatiecommissie meldt dan ook: "kleine Twentse jongerenhuisvester heeft zaken uitstekend voor elkaar". Goed scoren is altijd prettig, daar hebben we immers hard voor gewerkt. Extra fijn is het dat dit ook door de visitatiecommissie is opgemerkt en we waarderen de aanbevelingen die ons richting geven voor de komende jaren.

We kijken terug op een jaar met veel hoogtepunten en succeservaringen. De inzet van de projectbeheerders, de Raad van Commissarissen en - niet in de laatste plaats - de medewerkers, maakt dat SJHT slaagt in haar missie om optimaal te presteren en elk jaar de gestelde doelstellingen te halen.

Ing. R.M. Mittendorff, Directeur bestuurder

I. Bestuursverslag



1. Directieverslag

1.1. Beleidsplan 2017-2021

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) is een toegelaten instelling met een categorale doelstelling. SJHT is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam in de gemeenten Enschede en Hengelo (Overijssel). SJHT heeft ervoor gekozen om de strategie, het beleid en de doelstellingen te formuleren in een koersnotitie. Hieronder vermelden wij de belangrijkste uitgangspunten.

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 financieel gezonde positie.

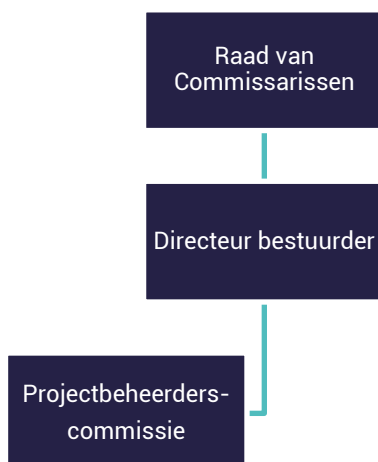
Wij borgen de strategische uitgangspunten door te kiezen voor beperkte kwalitatieve toevoeging van zelfstandige wooneenheden, digitalisering van dienstverlening en werkprocessen, het maken van samenwerkingsafspraken met corporaties en gemeente, en toetsing van de investeringen aan het eigen financieel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

1.1.3. Doelstellingen

De strategische uitgangspunten zijn vertaald in doelstellingen per jaar. Het behaalde resultaat voor 2018 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 2018 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 nodig is voor de uitoefening van haar taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. In hoofdstuk II van de statuten, die aangepast zijn aan de veegwet en gelden vanaf 7 december 2018, worden de taken en bevoegdheden van de directeur bestuurder beschreven.

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). Binnen drie jaar moet de directeur bestuurder 108 punten behalen. In 2018 heeft de directeur bestuurder 21 punten behaald. Daarmee komt het totaal aantal behaalde punten in 2016, 2017 en 2018 op 111,5 punten.

1.4. Personeel

1.4.1. Personeelsbestand

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

Tabel 1.4.-1 Samenstelling en mutaties van het personeel

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

1.4.2. Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.4.-2 Overzicht ziekteverzuim 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,3%	0,8%	1,6%	0,8%	0,8%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,4%	3,1%	0,0%	0,0%	2,1%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	1,7%	3,9%	1,6%	0,8%	2,9%

1.4.3. Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2018 opgesteld. Maandelijks wordt in het werkoverleg indien nodig voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij twee medewerkers die jaarlijks op herhalingscursus gaan. SJHT biedt medewerkers elke vijf jaar een preventief medisch onderzoek aan. Hiervan heeft 1 medewerker in 2018 gebruik gemaakt.

1.4.4. RI&E en agressieprotocol

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

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

In 2018 heeft één huurder zich herhaaldelijk agressief en bedreigend geuit naar meerdere medewerkers van SJHT en naar ingehuurde derde partijen die werkzaamheden moesten uitvoeren in het complex. SJHT heeft meerdere keren een beroep gedaan op de wijkagent en voor deze huurder bemoeizorg ingeschakeld.

1.5. Projectbeheerderscommissie

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

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

1.6. Corporate governance

1.6.1. AedesCode

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

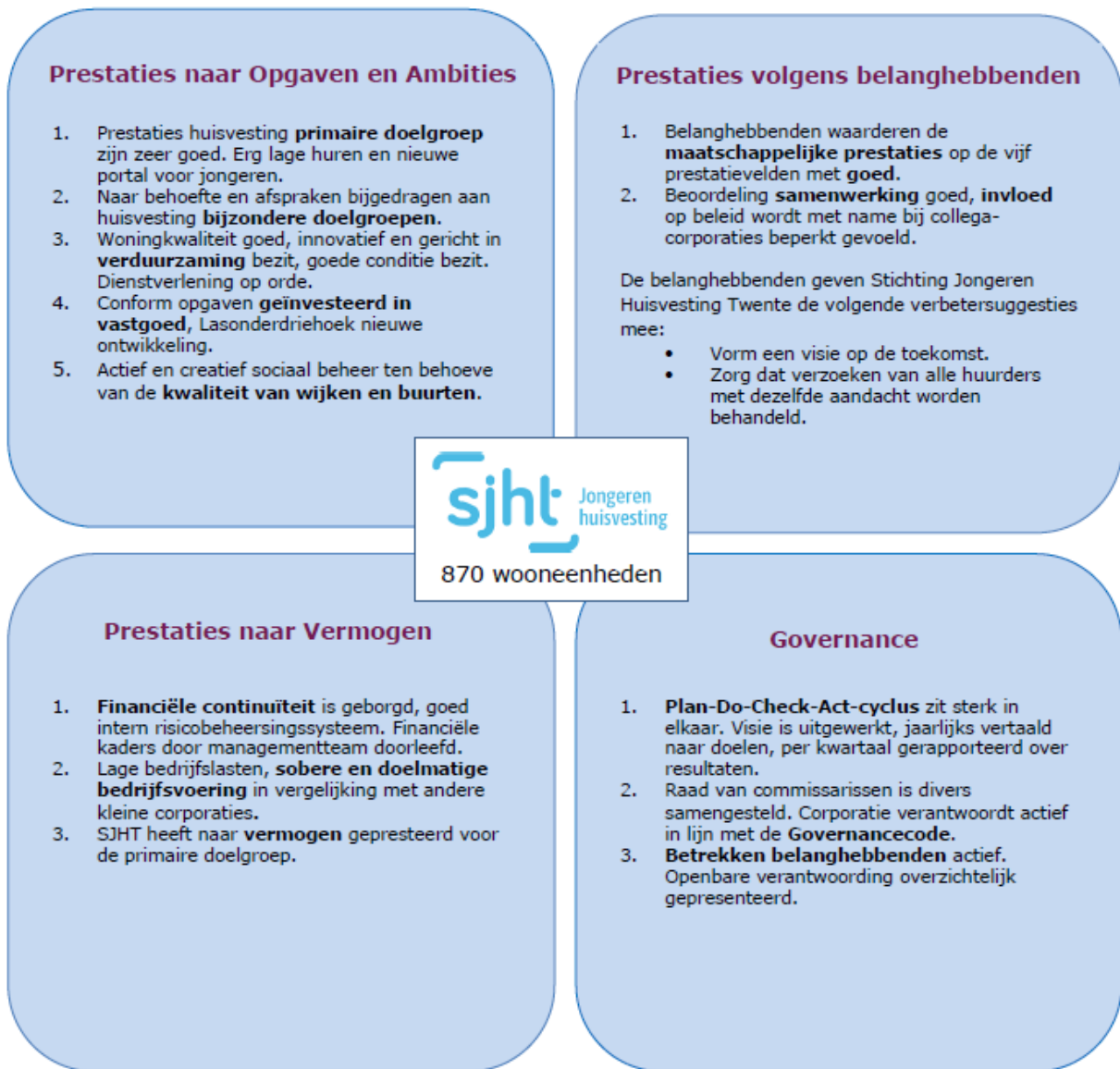
1.6.2. Governancecode Woningcorporaties

SJHT onderschrijft de 5 principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. SJHT heeft in 2018 in de geest van de code gehandeld.

1.6.3. Visitatie

In de tweede helft van 2018 heeft visitatiebureau Raeflex met een visitatie het maatschappelijk presteren van SJHT in beeld gebracht. Op de volgende pagina geven wij de resultaten weer.

Samenvatting in beeld Stichting Jongeren Huisvesting Twente



Visitatierapport 2018 Stichting Jongeren Huisvesting Twente, Methodiek 5.0 | © Raeflex

We zijn blij met de gemiddelde eindcijfers van de 4 prestatievelden. Trots zijn we op de onderdelen waar we een 8 of hoger scoren, zoals kwaliteit van de woningen, het woningbeheer, de ambitie in relatie tot de opgaven, doelmatigheid, vertaling doelen, besturing en externe legitimatie.

Tabel 1.6.-1

Totaal beoordeling	Cijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,9
Presteren volgens belanghebbenden	7,7
Presteren naar vermogen	7,2
Governance	7,3

SJHT vindt een goede relatie met stakeholders belangrijk en heeft daar de afgelopen jaren bewust aandacht en tijd aan besteed. Het is dan ook fijn te horen dat stakeholders zeer tevreden zijn over de prestaties van en de relatie met SJHT. De wijze waarop SJHT de primaire doelgroep huisvest en het beheer doet, beoordelen externen als goed tot uitstekend. SJHT wordt gezien als een betrouwbare partner, zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau.

1.7. Governancestructuur en toezicht

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

1.7.1. Intern toezicht

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

1.7.2. Extern toezicht

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

Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi) beschikbaar gesteld aan de Aw en het WSW. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van SJHT. In hoofdstuk 6, paragraaf 6.8 en 6.9, gaan wij hier uitgebreider op in.

Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks aan de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In november 2018 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord.

1.7.3. Integriteit en klokkenluidersregeling

SJHT heeft een integriteitscode. Deze is gepubliceerd op onze website. Maandelijks wordt het onderwerp integriteit geagendeerd in het werkoverleg van de medewerkers. Ook wordt dit onderwerp besproken tijdens de individuele functioneringsgesprekken. Onderdeel van de integriteitscode is de klokkenluidersregeling. Hiervan is in 2018 geen gebruik gemaakt.

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 deel II, hoofdstuk 3 van dit jaarverslag beschrijven wij de verschillende activiteiten met betrekking tot stakeholders die SJHT in 2018 heeft ondernomen.

1.7.5. Documenten op internet

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

1.8. Risicomanagement en risicobeheersing

1.8.1. Risicomanagement

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

1.8.2. Instrumenten voor risicobeheersing

SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in de statuten en reglementen, waaronder het treasurystatuut, investeringsstatuut, delegatiestatuu, inkoop- en aanbestedingsbeleid en het reglement Financieel Beleid en Beheer. Met het document 'Financiële Kaders' schetsen wij de financiële ratio's die SJHT minimaal noodzakelijk acht om de doelstellingen te kunnen realiseren. Daarnaast gebruiken wij in de cyclus Plan-Do-Check-Act meerdere instrumenten om risico's te monitoren. Voorbeelden hiervan zijn de kwartaalrapportages en de risicomemo die één keer in het kwartaal met de Raad van Commissarissen wordt besproken.

Het risicobeheersing- en controlesysteem van SJHT richt zich op de belangrijkste risico's rond 4 hoofdthema's. Dit zijn risico's betreffende:

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

Actuele ontwikkelingen worden één keer in het kwartaal in het managementteam en de Raad van Commissarissen besproken. In Tabel 1.8.-1 noemen wij de voornaamste risico's waarover in 2018 gesproken is.

Tabel 1.8.-1 Voornaamste risico's in 2018

Risico	Beheersmaatregel	Meetbaar door
Concurrentie marktpartijen	Wij trekken samen op met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties om de woonprogramma's op elkaar af te stemmen. Wij treden in overleg met marktpartijen om betrokken te worden bij planvorming voor Enschede en Hengelo. Wij positioneren ons als expert op het gebied van het huisvesten van jongeren.	Samenwerkingsafspraken met gemeente Enschede.
Krimp van doelgroep	Wij profileren ons als jongerenhuisvester en niet alleen als studentenhuisvester. Wij hebben de doelgroep verbreed door inkomensgrenzen aan te passen.	Studentenaantallen, demografische prognoses van Kences en Primos en EIB.
Veranderende populatie doelgroep (internationalisering)	Wij bereiken de gehele doelgroep door het aanbod op de centrale portal te publiceren. Wij inventariseren woonwensen en passen waar nodig wooneenheden aan.	Studentenpopulatie monitoren i.s.m. Saxion en UT. Doelgroepsonderzoek.
Bezuiniging of afschaffing huurtoeslag	Wij houden rekening met afschaffing in financiële reserves.	Financiële gevolgen van afschaffing huurtoeslag in kaart.
Toename kosten door regelgeving en marktontwikkelingen	Wij bezuinigen waar mogelijk op bedrijfsprocessen. Wij hanteren het vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid.	Kwartaalrapportages.
Hogere verhuurderheffing en saneringssteun	Wij rekenen in de meerjarenprognose de verhuurderheffing en saneringssteun in en passen ons uitgave- en investeringsbeleid hierop aan.	Meerjarenprognose.

Hogere kosten duurzaamheids-opgave dan ingeschat	Wij hebben labeling en CO ₂ -uitstoot in kaart. Wij maken per complex een plan van aanpak voor de komende 10 jaar, met een doorkijkje naar de langere termijn.	Duurzaamheidsbeleid, strategisch voorraadbeleid, meerjarenbegroting
Informatiebeveiliging datalekken	In samenwerking met Audittrail maken wij SJHT AVG-proof. AVG en privacy wordt als vast agendapunt opgenomen in het werkoverleg. Werknemers worden op regelmatige basis geïnstrueerd en voorgelicht. Wij maken afspraken met leveranciers en aannemers. Wij zien toe op de juiste certificering van softwareleveranciers en sluiten waar nodig een bewerkersovereenkomst met softwareleveranciers af.	Controle of naar vastgesteld beleid en reglementen wordt gehandeld. Contracten met verwerkers en gecertificeerde bedrijven.
Fraude	Wij hanteren een frauderisicobeleid. Periodiek maken we een frauderisicoanalyse. Het frauderisicobeleid benoemt risicofactoren, beheersmaatregelen en sancties bij fraude. Processen, autorisaties, scheiding van verantwoordelijkheden, taken en uitvoering zijn vastgelegd. Betalingen worden alleen gevalideerd door 2 personen, namelijk de administrateur en directeur bestuurder.	Frauderisicoanalyse periodiek uitvoeren.

2. De volkshuisvestelijke prestaties

2.1. Visie

2.1.1. Visie op de markt

Enschede

In Enschede is een versnipperde markt. Verschillende marktpartijen, zoals particulieren, woningcorporaties, studentenhuysvesters en commerciële partijen, bieden woonruimte aan voor onze specifieke doelgroep. De markt wordt als redelijk ontspannen ervaren. Er is voldoende aanbod, al blijft de wens naar zelfstandige woonvormen steeds aanwezig. Uit de lokale monitor van Kences 2018 blijkt dat er een overschot is van 540 kamers, een tekort van 1.090 studio's en een tekort van 400 meerkamerwoningen. Deze cijfers zijn een resultaat van de inventarisatie van woonwensen onder verhuiscandidate studenten die binnen een half jaar willen verhuizen.

In 2018 hebben commerciële partijen als Xior en Camelot 720 zelfstandige wooneenheden in de markt gezet. In de monitor van Kences is nog geen rekening gehouden met deze aantallen. Ook de toevoeging van 21 appartementen door SJHT is hierin niet meegenomen. Na aftrek van deze aantallen blijft een vraag over van circa 200 zelfstandige wooneenheden. De lokale monitor wijst uit dat de vraag zich toespitst op het centrum. Voor Kennispark en de rest van de stad is geen additionele behoefte.

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

Hengelo

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

2.1.2. Visie op de doelgroep

Studentenpopulatie

In de stad Enschede studeren in 2017- 2018 in totaal 25.700 voltijdstudenten aan het hoger of wetenschappelijk onderwijs. In onderstaande tabel geven wij aan hoeveel studenten uitwonend zijn.

Tabel 2.1.-1 Aantal (uitwonende) studenten

	Schooljaar 2015-2016	Schooljaar 2016-2017	Schooljaar 2017-2018
Voltijdstudenten	24.600	24.900	25.700
Uitwonende studenten	13.800	13.700	13.600
Uitwonend in Enschede	9.600	9.500	10.300

Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei van het aantal studenten verwacht: een groei van 3,2 procent in acht jaar tijd. Na deze periode van groei wordt voor het gehele hoger onderwijs, als gevolg van demografische krimp, een daling van het aantal Nederlandse studenten verwacht.

Internationale student

In Enschede is sprake van een toename van het aantal internationale studenten, zie hieronder.

Tabel 2.1.-2 Aantal internationale studenten

	Schooljaar 2016-2017	Schooljaar 2017-2018
Studiepuntmobile studenten	520	600
Internationale diplomastudenten	3.760	4.060

Studiepuntmobile studenten studeren vaak slechts 1 semester in Nederland. De internationale diplomastudenten blijven langer in Nederland wonen. In de komende 8 jaar wordt in Enschede een groei van 56 procent studiepuntmobile studenten en 28 procent internationale diplomastudenten verwacht.

Internationale studenten geven aan dat zij lage woonlasten willen en op een goede locatie willen wonen. SJHT onderzoekt samen met Universiteit Twente en De Veste mogelijkheden om het woningaanbod voor internationale studenten toegankelijk en passend bij de woonwensen te laten zijn.

Ontwikkeling doelgroep niet-studenten

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

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

2.1.3. Visie op het eigen woningbestand

Kwaliteit

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

Beschikbaarheid

De kwalitatieve vraag naar zelfstandige woonruimte vullen wij in door het beperkt toevoegen van nieuwbouw.

Betaalbaarheid

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

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

Duurzame woningvoorraad

Een CO₂-neutrale woonomgeving is een grote maatschappelijke opgave. SJHT ziet het als haar taak een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsopgave door te streven naar een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. In 2018 is gestart met het formuleren van de uitgangspunten en doelstellingen in het duurzaamheidsbeleid. Verdere verdieping vindt plaats in 2019. Naast beleidsmatig de koers te duiden, zijn er in 2018 concrete duurzaamheidswerkzaamheden uitgevoerd. Dit beschrijven wij in hoofdstuk 5.

Scenario analyse

SJHT heeft, mede gezien de woonvisie van de gemeente Hengelo, de scenario-analyse van het woningbestand in Hengelo uitgesteld. Urgenter is een scenario-analyse van het complex aan de Molenstraat in Enschede. De gemeente Enschede wil een nieuwe invulling van de spoorzone en vraagt SJHT hierin mee te denken. Op basis van aangevraagde offertes bij 3 adviesbureau's is met de Ingenieurs en Architecten Associatie (IAA) een vervolgesprek gevoerd. Begin 2019 voert de IAA de scenario-analyse uit.

2.1.4. Visie op organisatie

Onze expertise ligt bij kamergewijs verhuren en het verhuren van kleine zelfstandige wooneenheden met een optimale bediening van de delgroep. Wij hebben te maken met een jonge (internationale) doelgroep, een online-generatie, die regelmatig verhuist en daarbij snel en efficiënt geholpen wil worden. In het ondersteunen van efficiënte werkwijzen, een juiste dienstverlening en het contact met de huurder, ziet SJHT digitalisering als een belangrijk middel. Binnen SJHT heeft elke afdeling specialismes en specifieke processen. In samenspraak met de

betrokken medewerkers wordt digitalisering en scholing daarop afgestemd. In 2018 heeft SJHT haar website en huisstijl vernieuwd. Het nieuwe klantportaal maakt dat de huurder snel en 24 uur per dag online zaken kan regelen. Voor de afdeling Administratie is de werkstroom rond inkoopfacturen gedigitaliseerd.

2.2. Doelstellingen 2018

In de koersnotitie 2017 - 2021 beschrijft SJHT de strategie, vertaald in beleid en doelstellingen (zie daarvoor Deel I- Beleid 2017-2021). Elk jaar willen wij een aantal doelen behaald hebben. Hieronder de gestelde doelen voor 2018 en het behaalde resultaat.

Tabel 2.2.-1 Doelstellingen 2018

Doelstellingen	Behaald ja/nee
Aanbod via centrale portal	Ja
Vernieuwde huisstijl	Ja
Vernieuwen website	Ja
Vergroten vindbaarheid website	Ja
Klantportaal operationeel	Ja (een jaar vervroegd)
Woontevredenheidsonderzoek 2018 (meting naar dienstverlening en veiligheidsgevoel)	Nee (een jaar uitgesteld)
Alle huurderscommunicatie in Nederlands en Engels	Nee
Beoordeling onderhoud minimaal 7,5	Nee
Borgen van de financiële continuïteit door voldoen aan eigen en gestelde normen van de sectorspecifieke kengetallen	Ja
Positieve integrale toezichtbeoordeling door Aw	Ja
Leegstand maximaal 1%	Ja
Huurachterstand maximaal 0,7%	Ja
Opleidingsplan voor personeel	Ja (doorlopend)
Digitaliseren werkprocessen	Ja (doorlopend)
Beoordeling prestaties bij visitatie gemiddeld minimaal 7,5	Ja
Samenwerking t.a.v. prestatieafspraken	Ja (doorlopend)
Projectbeheerderscommissie geeft invulling aan nieuwe rol	Ja
Uitwisseling expertise met en beheren voor andere corporaties	Ja (doorlopend)

In onderstaande paragrafen lichten wij enkele onderwerpen toe die verband houden met de gestelde doelen uit de koersnotitie.

2.2.1. Toelichting doelstellingen

Huurderscommunicatie

Omdat onze doelgroep meer en meer internationaliseert wil SJHT tweetalig (Nederlands en Engels) communiceren met de doelgroep. Wij hanteren al langere tijd een Engelse vertaling van de huurcontracten. In 2018 hebben wij onze website dusdanig ingericht dat deze in elke gewenste taal te lezen is. Daarnaast zijn de flyers voor woningzoekenden in het Engels vertaald. De tweetaligheid in de communicatie naar zittende huurders is nog niet geheel geïntegreerd. Dit gebeurt stapsgewijs in de komende jaren.

Benchmark 2018

Het resultaat van het onderhoud dat wij in 2018 hebben gepleegd, wordt met een 7,1 beoordeeld. Ons doel, zoals geformuleerd in de koersnotitie, is een beoordeling van onderhoud van minstens een 7,5. SJHT vergelijkt het huurdersoordeel over onderhoud van de Aedes benchmark met de resultaten uit de exit-enquête en het woontevredenheidsonderzoek. Wanneer er een trend wordt waargenomen, zal SJHT hierop acteren.

In de Aedes benchmark 2018 zien wij dat huurders onze afhandeling van reparatieverzoeken goed beoordelen, namelijk met een 7,9 t.o.v. 7,0 in 2017.

Tabel 2.2.-2 Aedes benchmark 2018

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

In de benchmark is nu ook inzichtelijk wat de nieuwe rekenmethodiek volgens het nader voorschrift betekent voor het prestatieveld duurzaamheid: een minder goede energie-index, puur en alleen door verandering van de rekenmethodiek. Fysiek is er bij de meeste panden niets veranderd. Bij een aantal complexen zijn duurzame verbeteringen toegepast, maar ondanks dat gaat het prestatieveld Duurzaamheid toch van A in 2017 naar B in 2018 (zie ook hoofdstuk 5, kwaliteit van de voorraad).

De exit-enquête is een digitale enquête die we maandelijks versturen naar huurders die de huur van hun wooneenheid hebben beëindigd. In deze enquête vragen we ex-huurders onder andere naar hun mening over de gehuurde woonruimte en de dienstverlening van SJHT. Speerpunt van SJHT is het verbeteren van het veiligheidsgevoel van huurders. In 2017 en 2018 zijn er technische werkzaamheden uitgevoerd om de inbraakgevoeligheid en veiligheid te verbeteren. Dit lijkt vruchten af te werpen, want in de exit-enquête 2018 zien wij dat de vertrokken huurders een betere beoordeling voor inbraakgevoeligheid geven.

Woontevredenheidsonderzoek

SJHT houdt 1 keer in de 2 jaar een woontevredenheidsonderzoek onder haar huurders. In 2016 is het laatste woontevredenheidsonderzoek geweest. In 2018 zouden wij wederom een woontevredenheidsonderzoek doen met daarin vooral aandacht voor de beoordeling van het veiligheidsgevoel. Het woontevredenheidsonderzoek is echter uitgesteld naar mei 2019. Overwegingen hiervoor zijn:

- In 2018 zijn bij meerdere panden technische verbeteringen ten aanzien van de inbraakgevoeligheid uitgevoerd. Omdat veiligheid extra aandacht zou krijgen in het woontevredenheidsonderzoek, enquêteren wij de huurders nadat alle werkzaamheden in 2018 zijn uitgevoerd.
- In 2018 heeft SJHT de huisstijl en de website vernieuwd en de dienstverlening uitgebreid met een klantportaal. In het woontevredenheidsonderzoek willen wij de huurders vragen naar de ervaringen met de vernieuwde dienstverlening.

Ook vragen wij in het aankomende woontevredenheidsonderzoek naar de beoordeling van de ervaren woonkwaliteit en de technische staat van het gehuurde.

2.2.2. Woningwet

Een van de doelstellingen van SJHT is compliant te zijn aan de Woningwet. In 2018 hebben wij daarvoor de statuten aangepast aan de Veegwet. Daarnaast is het delegatiestatuuut vernieuwd.

2.2.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming

Vanwege de nieuwe Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), heeft SJHT eind 2017 Audittrail een privacy & informatiebeveiligings-nulmeting bij haar organisatie laten uitvoeren. In 2018 is de privacy-documentatie, het beveiligingsbeleid en de manier van werken compliant gemaakt aan de wetgeving. De rol van privacy officer en security officer is bij twee medewerkers belegd. Zo borgt SJHT dat privacygevoelige gegevens op een correcte manier worden beschermd, beveiligd en verwerkt.

2.2.4. Roomspot

Om de zoektocht voor de jonge woningzoekende te vergemakkelijken heeft SJHT met de werkgroep Studentenhuisvesting een centrale website ontwikkeld waar het actuele woonaanbod voor studenten en jongeren gepubliceerd wordt. Deze centrale website heet Roomspot en is sinds 6 februari 2018 operationeel. Wij kijken terug op een succesvol 'Roomspot'-jaar. Aan het eind van 2018 staan er ruim 5.000 jongeren ingeschreven die op korte of lange termijn op zoek zijn naar woonruimte. In 2018 zijn ruim 1.100 vrijgekomen woningen gepubliceerd en verhuurd. SJHT is ervan overtuigd dat de portal Roomspot een grote vooruitgang is in de dienstverlening aan de jonge woningzoeker, starters op de woningmarkt en (internationale) studenten.

2.2.5. Nieuwbouw

Een van de doelen die SJHT zichzelf stelt is het beschikbaar hebben van woonaanbod dat voldoet aan de wens van de doelgroep. Daarom heeft in oktober 2018 de Raad van Commissarissen de investering goedgekeurd voor een nieuw te bouwen complex, bestaande uit 21 appartementen. Het complex wordt aangesloten op stadsverwarming, heeft geen gasaansluiting (elektrisch koken) en wordt voorzien van zonnepanelen. Een hoogwaardig, energiezuinig en kwalitatief goed product voor de doelgroep van SJHT. Begin 2019 is de bouw gestart.

2.2.6. Aandacht voor 50-jarig bestaan

In 2018 hebben wij aandacht geschonken aan het feit dat SJHT 50 jaar bestaat. Er is een middag georganiseerd voor (oud-)personeelsleden, (oud-)toezichthouders, projectbeheerders en stakeholders, waarbij we het feestelijke met het nuttige hebben gecombineerd. Op die middag zijn de nieuwe huisstijl en website onthuld en heeft Sara van der Spek een trendlezing gehouden over de toekomst van de openbare ruimte, woningbouw en sociale verbondenheid.

2.3. Relatie met stakeholders

2.3.1. Projectbeheerderscommissie

Op regelmatige basis is in 2018 met de projectbeheerders overleg geweest, waarbij onder andere is gesproken over de invulling van het 50-jarig jubileum, de wensen voor de nieuwe huisstijl en website, het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken. Ook is het huurprijsbeleid van 2018 met de projectbeheerderscommissie besproken.

2.3.2. Lokale stakeholders

Voor SJHT zijn de collega-corporaties en de onderwijsinstanties belangrijke stakeholders. Binnen het platform Enschedese woningcorporaties (PEW) en de vereniging WoOn vindt regelmatig overleg plaats over sociale huisvesting in Enschede en Twente. In de werkgroep studentenhuisvesting overlegt SJHT regelmatig met de onderwijsinstantie Saxion Hogeschool, Universiteit Twente en gemeente Enschede over vraag, aanbod en beleid wat betreft de huisvesting van studenten en de ontwikkeling van deze doelgroep.

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

2.3.3. Landelijke stakeholders

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

2.3.4. Prestatieafspraken 2018

De prestatieafspraken 2018 zijn tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties De Veste, Ons Huis, Domijn en De Woonplaats, de huurdersorganisaties en de gemeente Enschede (kerngroep prestatieafspraken). In gezamenlijkheid is besloten om een onderscheid te maken tussen langlopende afspraken

(samenwerkingsafspraken) en jaarlijkse afspraken (prestatieafspraken). Hieronder volgt een overzicht van de gemaakte afspraken en hoe SJHT hieraan uitvoering heeft gegeven.

- **Afspraak:** De werkgroep studentenhuysvesting zet de gezamenlijke monitoring van de verhouding vraag/aanbod voort.
Uitvoering: In 2018 is gebruik gemaakt van de jaarlijkse Landelijke en Lokale Monitor Studentenhuisvesting van Kences om de doelgroepontwikkeling, de vraag en het aanbod te monitoren. De resultaten zijn gepresenteerd in de kerngroep prestatieafspraken aan collega-corporaties en huurdersorganisaties.
- **Afspraak:** Voor reguliere studenten is de kwalitatieve vraag constant. SJHT, De Veste en de gemeente werken samen om deze vraag in te vullen.
Uitvoering: In 2018 is nieuwbouw van 21 appartementen voor de doelgroep goedgekeurd. Start bouw begin 2019.
- **Afspraak:** Betaalbaarheid is voor studenten een steeds belangrijker thema. SJHT en De Veste spannen zich gezamenlijk in om huurprijzen betaalbaar te houden voor de doelgroep en de positie van Enschede als een van de meest betaalbare studentensteden te behouden.
Uitvoering: SJHT heeft in 2018 een gemiddelde maximaal redelijke huur van 66% en minimaal 90% van het woningbestand heeft een kale huur onder de kwaliteitskortingsgrens.
- **Afspraak:** Corporaties (en gemeente) streven er naar dat actief woningzoekenden binnen 12 maanden een woning kunnen vinden.
Uitvoering: De actief woningzoekenden (woningzoekenden die in de afgelopen 365 dagen 3 keer hebben gereageerd) die woonruimte via Roomspot hebben gevonden hebben een gemiddelde inschrijftijd van 6 maanden.
- **Afspraak:** Corporaties hebben zich betreffende het thema duurzaamheid geconformeerd aan het woonakkoord van Aedes en zullen in 2018 een roadmap maken waarin zij aangeven hoe zij in 2050 CO₂-neutraal denken te zijn.
Uitvoering: SJHT is gestart met het formuleren van het duurzaamheidsbeleid (roadmap). Het vergt tijd om te komen tot een weloverwogen koers. Om tot een breed gedragen duurzaamheidsstrategie te komen organiseert SJHT begin 2019 een masterclass voor projectbeheerders, werknemers en Raad van Commissarissen. In 2018 zijn alle wooneenheden volgens het nader voorschrift gelabeld. Vanuit dit startpunt werken wij een plan per complex uit. In 2018 zijn bij verschillende complexen al meerdere maatregelen genomen om de energievraag te verkleinen, dan wel energie aan de woning op te wekken. Zie hiervoor hoofdstuk 5.
- **Afspraak:** De gemeente en corporaties zetten de eerste stap voor het richten en bundelen van de middelen voor stedelijke vernieuwing, gericht op die gebieden waar het hoogst maatschappelijk rendement kan worden bereikt.
Uitvoering: De dynamische investeringsagenda is als werkwijze geïntroduceerd door de gemeente Enschede. SJHT neemt als woningcorporatie deel aan de dynamische investeringsagenda. SJHT staat achter de vier uitgangspunten, waarbij we in gezamenlijkheid de opgave bepalen, de opgaven naar gebieden en thema's prioriteren, maatwerk in stadsdelen organiseren en de afspraken vastleggen in de prestatieafspraken.
- **Afspraak:** De corporaties blijven binnen de mogelijkheden van de Woningwet investeren in leefbaarheid.
Uitvoering: In 2018 zijn diverse technische maatregelen getroffen om de huurder een veilige woonomgeving te bieden (zie hoofdstuk 5). De structurele inzet van de leefbaarheidsmedewerker en de vrijwillige inzet van projectbeheerders draagt bij aan de sociale kwaliteit.
- **Afspraak:** De corporaties zorgen gezamenlijk voor de huisvesting op maat van kwetsbare personen.
Uitvoering: SJHT neemt deel aan de gezamenlijke huisvesting door aan te sluiten bij het statushouders-overleg, het overleg uitstroom beschermd wonen en WoonSTAP (stedelijk aanpak kwetsbare personen). Zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 voor meer informatie.
- **Afspraak:** SJHT en De Veste maken zich samen met de werkgroep Studenten Huisvesting (waarin ook de gemeente is vertegenwoordigd) hard voor het creëren van een centrale portal waar woonaanbod gebundeld wordt geëtaleerd.
Uitvoering: In februari 2018 is de portal Roomspot live gegaan.
- **Afspraak:** SJHT, de Veste, onderwijsinstellingen, studenten en gemeente onderzoeken hoe Enschede als studentenstad aantrekkelijker kan worden voor nationale en internationale studenten.

Uitvoering: In de werkgroep studentenhuisvesting heeft in 2018 regelmatig overleg plaatsgevonden tussen SJHT, De Veste, onderwijsinstanties en gemeente. De Kences-monitor wordt als instrument gebruikt om de wens en de doelgroep te monitoren. Roomspot wordt als belangrijkste middel gezien om in te zetten bij informeren en huisvesten van (internationale) studenten. Er wordt een 'ophaalavond' georganiseerd met een groep internationale studenten waarbij wordt gevraagd naar ervaringen met het zoeken naar huisvesting en wat zij als verbeteringen zien.

2.4. Huisvesting van de doelgroep

2.4.1. Woningvoorraad

Aantal wooneenheden

Per 31-12-2018 bestaat de woningvoorraad in eigendom, net als de voorgaande twee jaar, uit 870 eenheden en hadden wij 166 eenheden in beheer. Per 31 december 2017 waren dit er 169. In 2018 zijn namelijk drie gehuurde kamers afgestoten en er zijn geen eenheden verkocht. 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 2018. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 97% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 3% heeft een huurprijs tussen € 417,34 en € 597,30 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.4.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2018

Eigendom	Huurklasse		Totaal
	≤ € 417,34	€ 417,34 t/m € 597,30	
- Kamer	485		485
- Studio	212		212
- Appartement	148	25	173
In beheer			
- Kamer	92		92
- Studio	8		8
- Appartement	64	2	66
Totaal	1.009	27	1.036

Het aantal zelfstandige eenheden in eigendom is 385. Voorgaande jaren werden appartementen met een kleine slaapkamer (geschikt voor 1 persoon) ingedeeld bij de studio's. In 2018 is ervoor gekozen om deze 52 eenheden om te labelen naar appartementen.

Classificatie DEAB/niet-DAEB

De gehele eigen woningvoorraad is DAEB-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de parkeerkelder aan de Deurningerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede zijn niet-Daeb-bezit. Wij vallen onder het verlichte regime en zijn 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 2018 bedraagt 0,34% van de jaaromzet. Tevens is er in 2018 niet geïnvesteerd in het niet-Daeb-bezit.

2.4.2. Huurprijsbeleid 2018

Om de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor de hele doelgroep, maar toch genoeg inkomsten te genereren om financiële continuïteit te garanderen, hebben wij er in 2018 voor gekozen een staffel toe te passen waarbij het huurverhogingspercentage afhankelijk was van de hoogte van de kale huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur. Het huurprijsbeleid is met de projectbeheerderscommissie besproken. De commissie heeft van het recht gebruik gemaakt om schriftelijk advies uit te brengen over het voorgestelde huurprijsbeleid.

SJHT heeft het advies op alle punten overgenomen, waarna de Raad van Commissarissen het huurprijsbeleid heeft goedgekeurd. In onderstaande tabel wordt het huurprijsbeleid samengevat weergegeven.

Tabel 2.4.-2 Samenvatting huurprijsbeleid 2018

Huurverhoging	
Onzelfstandig	
Kale huur ≤ 65% van MRH	2,9%
Kale huur 66-80% van MRH	2,4%
Kale huur > 80% van MRH	1,4%
Zelfstandig	
Kale huur ≤ 65% van MRH	2,4%
Kale huur > 65 % van MRH	1,9%
Nog te harmoniseren adressen	3,9%

2.4.3. Woonruimteverdeling

Op 6 februari 2018 is Roomspot online gegaan. Op deze website, een samenwerkingsverband tussen gemeente Enschede, Universiteit Twente, Saxion, De Veste en SJHT, plaatsen wij het beschikbare aanbod. Kamers worden toegewezen op basis van coöptatie en voor studio's en appartementen is inschrijfduur leidend.

2.4.4. Woningzoekenden

Vlak voor de livegang van Roomspot hebben wij ruim 1.500 inschrijvingen met behoud van inschrijfduur overgezet naar Roomspot. Zo'n 500 woningzoekenden hebben hun inschrijving binnen een half jaar geactiveerd, de overige (bijna) 1.000 zijn in oktober 2018 uitgeschreven. Nieuwe woningzoekenden kunnen zich op Roomspot gratis inschrijven.

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per maand weer. Aan het einde van 2018 was er sprake van 5.127 inschrijvingen. Een aantal interessante details:

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

Tabel 2.4.-3 Roomspot inschrijvingen per einde van de maand 2018

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Aantal	-	2.304	2.825	3.335	3.957	4.660	5.043	5.181	5.367	4.673	4.946	5.127

2.4.5. Huuropzeggingen

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Kamer	287	319	311	331	310
Studio	75	86	103	76	99
Appartement	73	50	57	51	77
Totaal	435	455	471	458	486

In bovenstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven. Er waren opvallend minder mutaties onder de kamers en studio's en opvallend meer mutaties onder de appartementen. Daarnaast zijn er 2 parkeerplaatsen en 7 garageboxen opgezegd in 2018.

Verhuizingen binnen het woningbestand

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van SJHT te verhuizen. In 2018 maakten 40 huurders hiervan gebruik. Dit aantal was 43 in 2017 en 40 in 2016.

Tussenhuur/huisbewaring

De tussenhuurconstructie is bedoeld voor huurders die voor een periode van maximaal 1 jaar de woonruimte willen verlaten en na afloop van het tussenhuurcontract zelf weer gaan huren. In 2018 maakten 46 huurders hiervan gebruik. In 2017 was dit aantal 40 en in 2016 was het 43.

Tussenhuur is een bewerkelijke constructie voor een relatief korte periode van afwezigheid van een huurder. Daar komt bij dat voornamelijk vraag is naar deze constructie tijdens de zomer en halverwege het collegejaar, twee momenten waarop al sprake is van een piek in de werkzaamheden. Eind 2018 is onderzocht of dit minder bewerkelijk kan en is besloten om vanaf de livegang van de nieuwe website en het klantportaal, te gaan werken met huisbewaring. Dit is het in gebruik geven en nemen van woonruimte bij tijdelijke afwezigheid van de huurder. Gedurende de periode van huisbewaring blijft huurder verantwoordelijk voor de verplichtingen uit het huurcontract.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt weergegeven in tabel 2.4.-5 en is gebaseerd op het aantal opzeggingen. De totale mutatiegraad valt met het afgenomen aantal mutaties in 2018 iets lager uit dan in 2017.

Tabel 2.4.-5 Mutatiegraad 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Kamer	50%	55%	53%	57%	53%
Studio	34%	32%	38%	28%	37%
Appartement	31%	27%	30%	27%	41%
Totaal	43%	44%	45%	44%	47%

2.4.6. Toewijzingen

Passend toewijzen en staatssteun regelgeving

In het kader van passend toewijzen, mag aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning toegewezen worden met een huur onder de aftoppingsgrens van € 597,30. Daarnaast moet minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (80/10/10 regeling).

In 2018 waren er 440 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-6. Op basis van de in 2018 uitgevoerde inkomensstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 36.165.

Tabel 2.4.-6 Toewijzingen 2018

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 417,34	€ 417,34 tot € 597,30
Eenpersoonshuishouden			
< AOW leeftijd	≤ €22.400	427	5
	> €22.400	4	
Meerpersoonshuishouden			
< AOW leeftijd	≤ €30.400	3	
	> €30.400		1

Maatwerk

Vergunninghouders

Vergunninghouders krijgen per 1 januari 2017 niet meer automatisch voorrang bij een sociale huurwoning. Zowel de gemeentes als corporaties in ons werkgebied voelen echter een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op een goede manier huisvesten van vergunninghouders. We letten daarbij op draagvlak en leefbaarheid in een complex. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat vergunninghouders urgente woningzoekenden zijn.

In 2018 was er een lagere asielinstroom dan in 2017. Toch was de taakstelling relatief hoog. De reden daarvoor is dat vreemdelingen die in het kader van gezinshereniging naar Nederland zijn gekomen, sneller dan voorzien een status hebben gekregen. Nareizigers maken een groot deel uit van het aantal te huisvesten vergunninghouders. SJHT huisvest geen gezinnen en heeft in de eerste helft van 2018 geen bijdrage moeten leveren aan de realisatie. In de tweede helft van 2018 hebben wij 4 vergunninghouders gehuisvest in Enschede en 2 in Hengelo.

Tabel 2.4.-7 Vergunninghouders 2018

	Taakstelling 1 ^e helft 2018	Taakstelling incl. voorstand	Realisatie		Taakstelling 2 ^e helft 2018	Taakstelling incl. voorstand	Realisatie	
			SJHT	Totaal			SJHT	Totaal
Enschede	119	43	0	55 (+12)	100	88	4	74 (-14)
Hengelo	61	23	0	25 (+2)	52	50	2	45 (-5)

Twee nieuwe trajecten

Vanaf het 4^e kwartaal van 2018 bieden wij tevens maatwerk via de volgende twee trajecten.

- Uitstroom Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen met begeleiding: dit is een samenwerkingsverband tussen CIMOT en WoON, waarbij alle woningcorporaties zich geconfirmeerd hebben aan de afspraak om in 3 jaar 500 woningen beschikbaar te stellen. Corporaties moeten binnen 6 maanden na volledige aanmelding bij het CIMOT woonruimte aanbieden aan de kandidaat die uitstroomt uit beschermd wonen. Na uitstroom woont de huurder zelfstandig in de wijk, maar wel met een goed vangnet. Er is sprake van een huurcontract met voorwaarden en minimaal een jaar lang verplichte begeleiding.
- WoonSTAP: stedelijke aanpak voor kwetsbare personen die tegen belemmeringen aanlopen om zelfstandig woonruimte te kunnen huren. Dit betreft een samenwerkingsverband tussen Enschedese woningcorporaties en Wijkteams Enschede. Samen wordt gezocht naar creatieve oplossingen om ervoor te zorgen dat iedereen weer goed kan wonen en maatschappelijke kosten teruggedrongen worden.

Wij hebben via beide trajecten 1 woningzoekende woonruimte aangeboden, dus in totaal 2.

Voor zowel vergunninghouders, als uitstroom BW en WoonSTAP hebben we met de partijen waarmee we samenwerken afgesproken bij te dragen naar rato van woningvoorraad, en huisvesten we alleen jongeren die in onze doelgroep vallen. In tabel 2.4-8 is opgenomen hoeveel maatwerktoewijzingen wij in 2018 hebben gedaan.

Tabel 2.4.-8 Maatwerk toewijzingen 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Vergunninghouders	6	3	10	4	3
Uitstroom BW	1	-	-	-	-
WoonSTAP	1	-	-	-	-

2.4.7. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.4.-9 is de leegstand weergegeven in percentages. Niet eerder was het leegstandspercentage zo laag als in 2018. De totale leegstand valt met 0,23% ruim binnen de norm van 1%.

Tabel 2.4.-9 Leegstand 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Kamer	0,36%	0,66%	0,53%	0,55%	0,71%
Studio	0,11%	0,16%	0,29%	0,15%	0,61%
Appartement	0,02%	0,08%	0,10%	0,09%	0,33%
Totaal	0,23%	0,43%	0,39%	0,36%	0,62%

Overige leegstand

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

Tabel 2.4.-10 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Garage, opslag en parkeren	54,43%	61,43%	60,22%	62,30%	61,37%

2.4.8. Huurachterstanden, huurincasso en ontruimingen

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2018 bedroeg € 86.171. Dit is 6,11% minder dan in 2017. Het betreffen 111 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,14%. Dit is minder dan het percentage in 2017.

Tabel 2.4.-11 Totale huurachterstand per 31 december

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal huurders	111	122	115	127	148
Huurachterstand	€ 86.171	€ 91.783	€ 91.980	€ 102.706	€ 111.325
% van jaarhuur	2,14%	2,27%	2,29%	2,57%	2,87%

Tabel 2.4.-12 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal huurders	45	48	43	62	63
Huurachterstand	€ 21.971	€ 21.834	€ 20.301	€ 23.397	€ 26.366
% van jaarhuur	0,55%	0,54%	0,51%	0,59%	0,68%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,55% ruim onder de gestelde norm van 0,7%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-13 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2014-2018 per 31 december

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal betalingsregelingen	17	26	10	19	18
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 7.666	€ 13.240	€ 6.057	€ 10.366	€ 4.379
Aantal deurwaarderszaken	43	49	45	53	49
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 64.288	€ 66.641	€ 71.051	€ 74.996	€ 77.596
Gemiddeld openstaand saldo	€ 1.495	€ 1.360	€ 1.579	€ 1.415	€ 1.584
Ontruimingsaanzeggingen	3	6	11	6	11
Daadwerkelijke ontruiming	1	2	2	1	2

Uit de tabel blijkt dat het aantal betalingsregelingen met 9 zijn afgenomen. In 2017 waren er meer betalingsregelingen doordat de huurders meer moesten bijbetalen bij de stook-/ servicekosten afrekening. SJHT treft betalingsregelingen om te voorkomen dat de achterstand uit handen moet worden gegeven aan de deurwaarder.

Per ultimo 2018 zijn het aantal deurwaarderszaken met 6 zijn afgenomen ten opzichte van 2017. Het openstaand saldo bij de deurwaarder is € 2.353 lager. Het gemiddeld openstaand saldo per deurwaardersvordering is € 135 hoger dan in 2017. Hieruit blijkt dat de deurwaarder meer moeite heeft om de vorderingen te incasseren. Maandelijks is er een achterstandsoverleg tussen de afdelingen Administratie en Verhuur- en bewonerszaken zodat eventuele (betalings)problemen in een vroeg stadium worden geconstateerd.

Het aantal ontruimingsaanzeggingen is in 2018 gehalveerd ten opzichte van 2017. In 2018 is er 1 ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd. Dit is er 1 minder dan in 2017. Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. De ontruiming in 2018 kwam voort uit het niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering. In geval van de 2 ontruimingsaanzeggingen die niet zijn doorgedaan, werd bij 1 zaak de huurvordering op het laatste moment alsnog (deels) betaald en bij 1 zaak werden de sleutels voortijdig ingeleverd. In 2018 zijn er geen ontruiming geweest naar aanleiding van hennepeteelt.

In 2018 zijn 23 vorderingen met een saldo van € 15.688 afgeboekt in verband met het oninbare karakter ervan. Vaak komt dit doordat de betreffende personen spoorloos zijn of elders grote schulden hebben waardoor SJHT voorlopig niet in aanmerking komt voor afbetaling van de huurschuld. Schuldbewaking is een systeem om een oninbare vordering alsnog te incasseren als er in de toekomst wel verhaalsmogelijkheden zijn. In 2018 zijn er 2 oninbare vorderingen met een saldo van € 2.171 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2018 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 83%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's zodat we de huurinkomsten op tijd incasseren.

Tabel 2.4.-14 Overzicht percentage automatische incasso 2014-2018

	2018	2017	2016	2015	2014
Automatische incasso	83%	79%	73%	64%	55%

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. In 2018 zijn er diverse werkzaamheden verricht om deze doelen te realiseren. Hieronder geven wij een toelichting.

2.5.2. In stand houden van de voorraad

Door planmatig en dagelijks onderhoud uit te voeren zorgen we voor behoud van de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2018 bedroegen de totale onderhoudskosten € 773.086 inclusief doorbelaste salariskosten. Er was € 814.937 begroot. In de onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen dagelijks en planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

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

In het verslagjaar 2018 is in totaal € 259.299 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 267.801 begroot. Hieronder volgt een specificatie van de grootste uitgaven voor het dagelijks onderhoud:

- € 183.952: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand
- € 25.979: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, etc.
- € 23.349: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting
- € 3.292: Leefbaarheid huurpanden

Vanaf 2016 is er een dalende lijn in de meldingen van technische klachten. Dit jaar werden er 903 klachten gemeld. Het aantal werkopdrachten dat vervolgens naar aanleiding van de meldingen werd verstrekt is ook gedaald. Er werden 898 opdrachten verstrekt. De gemiddelde prijs per opdracht in 2018 is gelijk aan de gemiddelde prijs per opdracht in 2015.

Tabel 2.5.-1 Overzicht technische klachten 2016-2018

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

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In een meerjarenbegroting worden de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 10 jaar gepland. Elk jaar wordt bij het samenstellen van de begroting vastgesteld welk planmatig onderhoud we het volgende jaar uitvoeren.

Werkzaamheden die gericht zijn op verduurzaming voeren wij zo veel mogelijk op natuurlijke momenten volgens de meerjarenplanning uit. Om toch nadrukkelijk te laten zien dat SJHT elk jaar werkzaamheden uitvoert in het kader van duurzaamheid, noemen wij hieronder de investeringen en werkzaamheden die in 2018 uitgevoerd.

- Lasonderstraat 54: Dit stadspand uit het jaar 1900, is verduurzaamd door het aanbrengen van gevelisolatie met steenstrips en de plaatsing van 50 zonnepanelen. Het energielabel van dit pand is door deze technische ingrepen van D naar B gegaan. Door de labelverbetering met twee stappen heeft SJHT gebruik kunnen maken van de STEP-subsidie.
- Billitonstraat 10-23: Er is gestart met het plaatsen van gecertificeerde cv-ketels met tapwatertechnologie in de 10 appartementen aan de Billitonstraat. Een extra warmtewisselaar in de rookgasafvoer warmt bij warmwatergebruik het inkomende koude water eerst op, voordat het door de warmtewisselaar tot de ingestelde temperatuur wordt gebracht. Dit zorgt voor een hoog tapwaterrendement, zeer lage emissies en daardoor een lage milieubelasting. Door het plaatsen van deze cv-ketels maken de appartementen 2 stappen in het energielabel van C naar A en heeft SJHT gebruik kunnen maken van de STEP-subsidie.
- Volksparksingel 6: In het studentenpand aan de Volksparksingel 6 is een hybride warmtepomp geplaatst. Hierdoor wordt het gasverbruik en dus de CO₂-uitstoot gereduceerd. Het energielabel is van C naar A gegaan en SJHT heeft gebruik kunnen maken van ISDE-subsidie.

In onze koersnotitie hebben wij geformuleerd dat wij het veiligheidsgevoel van huurders willen verhogen. Dit kan mede door technische verbeteringen beïnvloed worden. In 2017 zijn we begonnen met het uitvoeren van technische werkzaamheden voor de inbraakbeveiliging, zoals het plaatsen van inbraakwerende voordeuren. In 2018 is veiligheidsbeslag op voor- en achterdeuren geplaatst en zijn barrière-stangen bij uitzetramen aangebracht. In de exit-enquête beoordelen vertrokken huurders dit onderdeel al beter. Via het woontevredenheidonderzoek (voorjaar 2019) meten wij of deze technische ingrepen het veiligheidsgevoel van de zittende huurders positief beïnvloeden.

In 2018 is in totaal € 513.787 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er was € 547.137 begroot. Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat:

- het begrote schilderwerk voor de gemeenschappelijke ruimten goedkoper is aanbesteed;
- er minder keukens zijn vervangen dan begroot, omdat er minder mutaties in de appartementen plaatsvonden.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- € 115.548: Daken
- € 88.378: Beschermlagen buiten
- € 80.612: Beschermlagen gemeenschappelijke ruimten
- € 45.769: Woningverbetering
- € 32.018: Timmerwerk
- € 23.524: Vloerbedekking
- € 19.334: Cv-installaties

Een grote post dit jaar was het vervangen van daken op verschillende complexen. De daken van het grootste pand van SJHT, aan de Mina Krusemanstraat (134 eenheden), en de 2 daken aan de Billitonstraat zijn van een nieuwe

toplaag en valbeveiliging voorzien. Op de daken aan de Roomweg en Deurningerstraat 136 is de valbeveiliging aangepast aan de wettelijke eisen.

Onder de post woningverbetering valt het vernieuwen van badkamers aan de Lasonderstraat, Laaressingel en Wilhelminastraat 54.

2.5.3. Sociaal beheer

Leefbaarheid

In 2018 hebben wij binnen de mogelijkheden van de Woningwet geïnvesteerd in leefbaarheid. De investeringen zijn primair bedoeld voor de huurders van het betreffende complex. Het bedrag dat hierbij, inclusief personeelslasten, mag worden besteed, is maximaal € 127,39 per DAEB-woning. In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat overschrijding van de norm akkoord is op basis van gemaakte afspraken. Overschrijding is echter bij SJHT niet van toepassing: we hebben in 2018 € 62,47 per eenheid besteed aan leefbaarheid.

Woonoverlast

In 2018 hebben we 81 overlastklachten geregistreerd, tegenover 93 in 2017. Een groot deel hiervan betrof gedrag van (mede)bewoners, namelijk geluidsoverlast (50%) en vervuiling in en om het complex (22%). Deels werd dit veroorzaakt door botsende leefstijlen. We vragen bewoners eerst met elkaar in gesprek te gaan. Heeft deze aanpak niet het gewenste effect, dan kan de klacht schriftelijk gemeld worden bij SJHT. Wij doen interventies in de vorm van gesprekken, bemiddeling en, indien nodig, het opleggen van een gedragsaanwijzing. Dit laatste is in 2018 niet nodig gebleken. Wij betrekken als het nodig is partners zoals politie en hulpverlening bij de afhandeling van klachten.

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 in geval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen.

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

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

De SJHT is met invoering van de Woningwet 2015 sinds het boekjaar 2016 verplicht de jaarrekening conform de nieuwe richtlijnen RJ645 op te stellen. De belangrijkste wijziging die hieruit voortvloeit, is dat SJHT de waardering van onroerende zaken in exploitatie niet meer tegen historische kostprijs vermindert met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen, maar tegen marktwaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij (complexgewijze) verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van commerciële waardering van het vastgoed. Vanwege het specifieke vastgoed (studenteneenheden) heeft het Ministerie de SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarden te hanteren. SJHT heeft de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2018 bedraagt € 45.547.780 (2017: € 41.215.237) voor het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat zal nooit volledig worden gerealiseerd. Wij richten ons vanwege onze missie, het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, helemaal niet op het maximaliseren van de huuropbrengsten terwijl de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek daar wel van uit gaat. Tevens heeft SJHT op dit moment geen verkoopprogramma. In het eigen vermogen is per 31 december 2018 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 14.988.714 (2017: € 11.157.384) 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 vier aspecten aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- 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 2018 bedraagt de beleidswaarde € 21.834.478.

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

In onderstaande tabel is de marktwaarde afgezet tegen de beleidswaarde.

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

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

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

In onderstaande tabel worden de afslagen gespecificeerd.

Tabel 2.6.-2 Afslagen

	Afslag
Beschikbaarheid	€ 2.210.451
Betaalbaarheid	€ 19.427.373
Kwaliteit	€ 5.457.780
Beheer	-€ 3.382.302
Verschil	€ 23.713.302

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 66% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de 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 opslag voor beheer wordt veroorzaakt doordat SJHT een kleine organisatie is. Hierdoor heeft SJHT in verhouding veel overige organisatiekosten. Deze overige organisatiekosten worden niet meegerekend in het beheer waardoor de beheernorm lager is dan de marktnorm.

2.6.3. Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2018 bedraagt € 4.629.814 positief tegenover een resultaat van € 3.978.539 positief in 2017. Het verschil ten bedrage van € 651.275 wordt voornamelijk veroorzaakt door 'waardeveranderingen vastgoedportefeuille' (2018 - € 4.192.392 / 2017 - € 3.469.746).

In de begroting 2018 werd een positief resultaat geraamd van € 1.325.880. Een vergelijking van de werkelijke cijfers 2018 met de begroting 2018 is in tabel 2.6.-3 opgenomen.

Tabel 2.6.-3 Vergelijking werkelijke cijfers 2018 met de begroting 2018 (categorale indeling)

Bedragen in €	Begroting 2018	Werkelijk 2018	Verschil
1. Huuropbrengsten	2.518.670	2.544.675	26.005
2. Opbrengsten servicecontracten	955.501	939.945	-15.556
3. Overige bedrijfsopbrengsten	103.143	105.283	2.140
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.577.314	3.589.903	12.589
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	33.682	32.189	-1.493
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	124.587	124.587
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-968.173	-4.316.979	-3.348.806
7. Lonen en salarissen	418.857	416.562	-2.295
8. Sociale lasten	85.261	85.864	603
9. Pensioenlasten	66.060	63.186	-2.874
10. Onderhoudslasten	758.522	717.231	-41.291
11. Lasten servicecontracten	955.501	939.945	-15.556
12. Overige bedrijfslasten	707.083	686.968	-20.115
Totaal bedrijfslasten	2.056.793	-1.250.447	-3.307.240
Exploitatieresultaat	1.520.521	4.840.349	3.319.828
13. Rentebaten	1.997	1.003	-994
14. Rentelasten	58.638	58.304	-334
Totaal financiële baten en lasten	-56.641	-57.301	-660
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.463.880	4.783.047	3.319.167
15. Belastingen	138.000	153.233	15.233
Netto resultaat na belastingen	1.325.880	4.629.814	3.303.934

Verklaring belangrijkste afwijkingen**1. Huuropbrengsten**

De derving als gevolg van leegstand is ruim € 15.000 lager dan begroot. De huurverhoging per 1 juli 2018 is 0,9 procent hoger dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten

De energietarieven in 2018 zijn iets lager dan begroot. Hierdoor zijn de kosten van energie en daarmee samenhangende kosten lager dan begroot in 2018.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardevermindering in 2018 heeft betrekking op de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek. Hiervoor is in de begroting 2018 geen bedrag opgenomen.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting 2018 is uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 2,5 procent. Werkelijk is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in 2018 met 10,5 procent gestegen.

10. Onderhoudslasten

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door het planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud is ongeveer € 33.000 lager dan begroot in 2018. In paragraaf 5.2 wordt dit nader toegelicht.

11. Lasten servicecontracten

Zie punt 2, opbrengsten servicecontracten.

12. Overige bedrijfslasten

De kosten voor het 50 jarig jubileum zijn ongeveer € 9.000 lager uitgevallen dan begroot in 2018. De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is € 11.000 lager uitgevallen dan begroot.

15. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2018 is € 652.938. Hierover is € 153.233 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2018 is een fiscaal jaarresultaat van € 592.000 met een belastinglast van € 138.000 meegenomen. Het hogere fiscale jaarresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere huuropbrengsten en de lagere fiscale onderhoudskosten.

2.6.4. Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 2.6-4 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2018	Begroot 2018	Vershil
Operationele kasstroom	415	391	24
Investeringskasstroom	-385	-1.430	1.045
Financieringskasstroom	-52	-52	0

Operationele kasstroom

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

Investeringskasstroom

In de begroting 2018 is ten behoeve van de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek € 1.350.000 aan investeringskasstroom meegenomen. Werkelijk is in 2018 € 305.543 betaald voor dit nieuwbouwproject.

Liquiditeitspositie

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

De current ratio van SJHT komt per 31 december 2018 uit op 8,7 (31 december 2016: 8,4). De toename van de current ratio wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de kortlopende vorderingen (€ 149.542 eind 2018 ten opzichte van € 96.107 eind 2017) en een afname van de kortlopende schulden (€ 437.857 eind 2018 ten opzichte van € 449.536 eind 2017).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van de SJHT per 31 december 2018 bedraagt € 47.562.839 (31 december 2017: € 42.933.025). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2018 uit op 95,5% (31 december 2017: 94,9%). 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 2019 - 2023

Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2019-2023 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 de SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per complex bekeken hoe de SJHT in de toekomst om zal gaan met de exploitatie van het complex.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2023 en dPi (prognose informatie) 2018

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

Voor de komende jaren zijn de sectorspecifieke heffingen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW in de meerjarenbegroting tot en met 2023 en daarmee dPi 2018 ingerekend.

Tabel 2.6.-5 Sectorspecifieke heffingen tot en met 2023 (x € 1.000)

Omschrijving	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Saneringsheffing	32	33	34	34	37
Verhuurderheffing	157	181	185	189	213
Bijdrageheffing AW	4	4	4	4	4
Totaal sectorspecifieke heffingen	193	218	223	227	254

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

De overige uitgangspunten in de meerjarenbegroting tot en met 2023 zijn als volgt:

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli	: jaarlijks 2,0%
Te realiseren huurharmonisatie	: 2019 – 0,1%; 2020 – 0,1%;
Huurderving	: jaarlijks 1,0%
Onderhoudslasten	: op basis van meerjaren onderhoudsbegroting
Inflatie onderhoudslasten	: jaarlijks 3,0%
Personeels- en overige bedrijfslasten	: op basis van verwachtingen
Inflatie personeelslasten	: jaarlijks 2,5%
Inflatie overige bedrijfslasten	: jaarlijks 2,0%
Tarief vennootschapsbelasting	: 2019 – 1 ^e schijf 19,0% en 2 ^e schijf 25,0%; 2020 – 1 ^e schijf 17,5% en 2 ^e schijf 23,9%; 2021 t/m 2023 – 1 ^e schijf 15,0% en 2 ^e schijf 20,5%.

In de meerjarenbegroting 2019 – 2023 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen:

Tabel 2.6.-6 Verloop eigen woongelegenheden tot en met 2023

	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Aantal eigen woongelegenheden per 1 januari	870	870	891	891	891
<i>Mutaties</i>					
Op te leveren nieuwbouw	-	21	-	-	30
Sloop	-	-	-	-	84
Totaal eigen woongelegenheden per 31 december	870	891	891	891	837

Kasstroomoverzicht tot en met 2023

De meerjarenbegroting 2019 – 2023 laat het volgende beeld zien:

Tabel 2.6.-7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2023 (x € 1.000)

	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Inkomsten					
Huren eigen panden	2.587	2.755	2.814	2.769	2.916
Overige opbrengsten	105	107	109	111	113
Rentebaten	1	8	23	10	10
Totaal inkomsten	2.693	2.870	2.946	2.890	3.039
Uitgaven					
Personeel	578	593	608	623	638
Onderhoud	646	617	629	610	773
Overige bedrijfslasten	514	527	538	564	554
Heffingen overheid	193	218	223	227	254
Vennootschapsbelasting	176	208	186	142	90
Rentelasten	57	56	54	177	297
Totaal uitgaven	2.164	2.219	2.238	2.343	2.606
Operationele kasstroom	529	651	708	547	433
Investerings	-2.443	110	-28	-4.470	-6.462
Nieuwe leningen	-	-	-	7.800	-
Aflossing leningen	-53	-55	-56	-55	-216
Totaal kasstroom	-1.967	706	624	3.822	-6.245

De geprognostiseerde operationele kasstromen variëren jaarlijks tussen € 433.000 en € 708.000

2.6.6. Financiële continuïteit

Met ingang van 1 januari 2019 is het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader van het Aw en WSW van kracht. Om de financiële continuïteit te bewaken wordt er gestuurd op vier financiële ratio's. Dit zijn de interest coverage ratio (ICR), Loan to Value (LTV), dekkingsratio en solvabiliteit. Begin 2017 heeft SJHT voor deze ratio's normen vastgesteld. De in 2018 opgestelde meerjarenbegroting 2019 - 2023 voldoet aan de normen en criteria van het WSW en SJHT zoals in tabel 2.6-8 is weergegeven.

Tabel 2.6.-8 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	≥ 20%	≥ 40%	91,48	89,97	91,11	91,60	66,73	61,51
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	7,96	10,94	13,15	13,42	10,00	2,28
LTV	≤ 75%	≤ 50%	7,96	8,36	7,36	7,02	41,20	37,49
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 35%	3,81	3,78	3,57	3,38	18,14	16,59

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 middels het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

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

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

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

2.6.7. Treasury

Algemeen

Het Treasurystatuut vormt voor SJHT het toetsingskader met betrekking tot activiteiten / besluiten in het kader van de treasuryfunctie. Het Treasurystatuut is in 2017 geactualiseerd.

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

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld-als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Beleggingen

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van SJHT. Het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en op het borgen van de financiële continuïteit. Tevens wordt er uitsluitend risicomijdend belegd.

Per 31 december 2018 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 2.001.144. 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 2018 bedraagt € 1.002.767.

- Bij Roparco heeft de SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.865. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

Financieringen

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

- Een optimale vervalkalender van de leningenportefeuille.
- Flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderde financieringsbehoefte.
- Spreiding over diverse geldgevers.

Per 31 december 2018 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van € 9.555 met een vast rentepercentage van 1,50 procent gedurende de gehele looptijd (tot 1 december 2021).
- Op 16 mei 2012 heeft de SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000 met een vast rentepercentage van 2,99 procent. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Elke 10 jaar, voor het eerst op 16 mei 2022, wordt de rente in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw vastgesteld. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2018 bedraagt € 1.727.705.

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

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2018 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 de SJHT voor het eerst een door het WSW geborgde lening van € 2.000.000 aangetrokken. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de SJHT een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van deze lening, ad € 1.727.705. Op 31 december 2018 bedraagt dit obligo € 66.517.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vier financiële ratio's. Dit zijn de ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Uit tabel 6-8 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2018 en ook in de prognosejaren 2019 tot en met 2023 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2018 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2018 tot en met 2020 dat de SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

2.6.9. Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Oordeelsbrief 2018

Op grond van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks integraal de corporaties. De Aw beoordeelt of SJHT voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De AW beoordeelt integraal. Dat wil zeggen dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Aan de hand van de verantwoordingsinformatie (dVi2017) en andere ingediende informatie ziet de Aw geen aanleiding SJHT integraal te onderzoeken. Dit houdt in dat Aw geen interventies oplegt en geen toezicht afspraken maakt.

Oordeel staatssteun, passendheid en huursom

Staatssteunnorm

De AW oordeelt aan de hand van de verantwoordingstukken 2017 dat SJHT voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling.

Passendheidsnorm

Aan de hand van de verantwoordingsstukken 2017 oordeelt het AW dat SJHT voldoet aan de norm inzake passendheid.

Huursombenadering

De huursom is het totaal aan huurinkomsten van een corporatie. Met de huursombenadering worden de huurstijgingen die corporaties in een bepaald jaar mogen doorvoeren begrensd. Uitgangspunt daarbij is dat de stijging van de gemiddelde huur bij elkaar niet meer mag zijn dan de inflatie plus 1 procentpunt. Voor 2017 is de maximale huursomstijging 1,3% (inflatie van 0,3% plus 1 procentpunt). De huursombenadering geldt alleen voor zelfstandige eenheden en wordt berekend over een heel kalenderjaar, inclusief huurharmonisatie. Aan de hand van de verantwoordingsinformatie oordeelt het Aw dat SJHT in 2017 voldoet aan de bepalingen van de huursombenadering.

II. Verslag van de Raad van Commissarissen



1.1. Terugblik

We kijken terug op 2018 als een bijzonder jaar. Vijftig jaar geleden werd op 18 maart 1968 SJHT opgericht, via rechtsvoorganger SSHT (Stichting Studentenhuisvesting Twente). Deze mijlpaal werd feestelijk gevierd op 22 november, te midden van vele vrienden van SJHT. Zelfs bestuurders en toezichhouders uit de beginjaren waren aanwezig. Terecht een memorabele bijeenkomst.

Inmiddels een halve eeuw verder is SJHT nog steeds een eigenzinnige en kleine corporatie met de missie om jongeren en studenten met een smalle beurs te helpen aan passende woonruimte. Die focus op de doelgroep en deze eerste levensbehoefte, is in al die jaren eigenlijk niet veranderd. Maar met gepaste trots heeft de RvC in 2018 vastgesteld dat de kleinschalige SJHT-organisatie zich steeds blijft ontwikkelen. De lancering van het digitale platform 'Roomspot' is daarvan een mooi voorbeeld. Door deze nieuwe portal wordt ons huuraanbod op een moderne en effectieve digitale wijze breed ontsloten. Ook is veel tijd en aandacht gestoken in de ontwikkeling van de nieuwe huisstijl en in de voorbereiding en besluitvorming voor het nieuwbouwproject 'Lasonderdriehoek'. In de vergaderingen van de bestuurder met de RvC is daar uitgebreid over gesproken.

In de RvC-vergadering van 3 september namen wij afscheid van Caroline Coumans, als afsluiting van haar tweede termijn. Wij zijn Caroline zeer erkentelijk voor haar praktische en wijze inbreng in de Raad en haar jarenlange grote betrokkenheid bij de ontwikkelingen van SJHT. Op 3 december hebben wij in de RvC-vergadering Joost Maas verwelkomd als nieuwe commissaris.

1.2. Strategie

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

1.3. Governance

Uitgangspunt vormt voor ons de Governancecode woningcorporaties 2015, waarvoor de volgende 5 principes leidend zijn voor de RvC (en bestuurder): wij hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht, wij zijn aanspreekbaar en leggen verantwoording af, wij investeren in deskundigheid, betrokkenheid en educatie voor onze geschiktheid, en wij vinden de relatie met belanghebbenden belangrijk, net zoals focus op risicobeheersing en integriteit.

1.4. Visitatie

Het is een goede zaak dat de navolging van de governance-principes ook elke 4 jaar extern wordt getoetst. Hier gaat het immers, anders dan bij verantwoording via het eigen jaarverslag, om cultuur, houding en gedrag. Eind 2018 heeft Raeflex bij SJHT de visitatie uitgevoerd. Zij hebben onafhankelijk en deskundig onze maatschappelijke prestaties beoordeeld, onze organisatie, governance, soft controls en relatie met onze stakeholders. De RvC is verheugd met de prima scores en positieve feedback in de rapportage, alsmede met de goede ontwikkeling van SJHT ten opzichte van 2014. Met de visitatie zijn tevens enkele verbeterpunten gesignaleerd die SJHT en RvC mooie kansen bieden om de komende jaren nog verder te ontwikkelen.

1.5. Toezicht en besluitvorming

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

- rooster van aftreden RvC,
- vergaderschema 2018,
- jaarplanning 2018,
- huurprijsbeleid 2018,
- procedure vaststelling huurprijsbeleid 2019,
- bod 2019 van Enschedese woningcorporaties op Woonvisie gemeente Enschede,

- jaarverslag 2017 en accountantsverslag 2017,
- procedure en werving nieuwe commissaris,
- benoeming Joost Maas als nieuwe commissaris ter opvolging van Caroline Coumans,
- statutenwijziging naar aanleiding van de Veegwet,
- nieuwbouwproject Lasonderdriehoek,
- selectie visitatiebureau,
- aangepaste begroting en koop-/aannemingsovereenkomst project Lasonderdriehoek,
- jaarplan 2019 inclusief financiële begroting 2019,
- prestatieafspraken,
- delegatiestatuuat,
- nieuwe samenstelling auditcommissie,
- nieuwe samenstelling remuneratiecommissie.

1.6. Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2018 voor het grootste gedeelte van het jaar uit Hendrik Jan Barten en Caroline Coumans (voorzitter). Vanwege haar aftreden (einde zittingstermijn) is de samenstelling van de commissie gewijzigd. Hendrik Jan Barten vervult nu de rol van voorzitter en Anne Offereins is toegetreden tot de remuneratiecommissie.

In het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur bestuurder is teruggekeken op het afgelopen jaar. Aan de hand van vooraf vastgestelde onderwerpen zijn beleid, bedrijfsvoering en resultaten van SJHT besproken. Het accent heeft dit jaar gelegen op het bespreken van de benodigde competenties zoals vastgesteld door de Vereniging van Toezichthouders Woningbouwcorporaties (VTW). Ook is de samenwerking tussen de RvC en de directeur bestuurder besproken.

De remuneratiecommissie adviseert de Raad over de honorering van de directeur bestuurder. Zijn honorering is gebaseerd op zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van SJHT, zoals opgenomen in het beleidsplan, zijn gehaald. De totale hoogte van de beloning van de directeur bestuurder (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 SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

Voorts heeft de commissie de selectie voorbereid en advies aan de Raad verstrekt voor de opvolging van Caroline Coumans. Eind 2018 is Joost Maas toegetreden tot de Raad.

1.7. Auditcommissie

De auditcommissie is het afgelopen jaar veranderd van samenstelling. Hendrik Jan Barten is afgetreden als voorzitter en de commissie bestaat nu uit Hilde Smits (voorzitter) en Joost Maas. De samenstelling 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 tevens op toe dat de controle van de jaarrekening goed wordt uitgevoerd.

In 2018 is de Auditcommissie twee keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de accountant, de bestuurder en de administrateur zijn de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening van boekjaar 2018 besproken. Naast de verrichte controlewerkzaamheden en de toegepaste controlesystemen van de accountant, is er gesproken over het nieuwbouwproject en de berekening van de beleidswaarde. Tevens werd er teruggekoppeld naar voorgaande jaren; er werd geconcludeerd dat SJHT de adviezen van de accountant heeft doorgevoerd, dan wel opgepakt. De accountant was ook aanwezig bij de bespreking van het jaarverslag met de voltallige Raad, waar zij de kans hadden om vragen te beantwoorden.

1.8. Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2018

Tabel 1.8.-1 Samenstelling RvC

Naam	Anne Offereins	Hendrik Jan Barten	Marita de Weerd	Hilde Smits	Joost Maas
Functie	Voorzitter	Lid	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Kerncommissie	Remuneratie-commissie	Remuneratie-commissie, auditcommissie	Klachten-commissie	Klachten-commissie, auditcommissie	Auditcommissie
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Financiën, interne controle, ruimtelijk ordening, governance, vastgoed en woning-corporatie	Financiën, proces-optimalisaties, interne controle, contact met de doelgroep	Contact met de doelgroep	Verander-management, proces-begeleiding, volks huisvestings-aangelegenheden, duurzaamheid
Beroep	Treasurer en senior adviseur Concern-financiën bij Provincie Overijssel	Manager Onderhoud en Ontwikkeling bij Dudok Wonen Hilversum	Consultant Finance and Business Services bij KPMG	Student Universiteit Twente	Eigen interim-en advies-bureau
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Carint-Reggeland, lid Rabobank Ledenraad Centraal Twente, lid Raad van Toezicht Stichting Wijkkracht	Lid Raad van Toezicht Stichting Atlant Zorggroep	Geen	Penningmeester en notulist Visiecommissie studievereniging S.G. Daedalus	Geen
Herbenoeming per	2020	2020	--	2020	2022
Aftredend in	2024	2024	2020	2024	2026

Marita de Weerd heeft te kennen gegeven geen tweede termijn in te willen vullen vanwege verhuizing naar de Randstad. Zij is huurderscommissaris. In overleg met de projectbeheerderscommissie zal in 2019 in haar opvolging worden voorzien.

1.9. Bezoldiging

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een onkostenvergoeding. Dat past bij het bijzondere karakter van SJHT. In tegenstelling tot de bestuurdersbeloning is de remuneratie van de Raad niet gebaseerd op Aedes richtlijnen of de WNT. De financiële vergoeding die de Raad van Commissarissen over 2018 ontving, bedroeg in totaal € 6.884 (2017: € 7.000).

1.10. Permanente educatie

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

Tabel 1.10.-1 PE-punten

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2018			
Anne Offereins	Aanbieder	Datum	PE-punten
Het ongezegde in de boardroom	VTW	6-4-2018	2
Duurzame inspiratie Wonen Leven	WoOn Twente	9-4-2018	2
Ledencongres VTW Congrestival	VTW	28-9-2018	4
VTW ALV + Toezicht op Digitalisering	VTW	27-11-2018	2
Strategisch vastgoed	NVTZ	4-12-2018	2
Lessons learned, intern en extern toezicht	VTW	7-12-2018	2
Totaal			14

Hendrik Jan Barten	Aanbieder	Datum	PE-punten
Duurzame inspiratie Wonen Leven	WoOn Twente	9-4-2018	2
Effectieve communicatie in de boardroom	VTW	31-10-2018	5
Masterclass Zorgvastgoed	Deloitte	28-11-2018	8
Totaal			15

Hilde Smits	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leiderschap en samenwerking. Rol als toezichthouder: Authenticiteit of Ego?!	WoOn Twente	12-11-2018	2
Actualiteitencollege: de impact van de energietransitie op de woningcorporatie.	Bureau 073	4-12-2018	3
Totaal			5

Marita de Weerd	Aanbieder	Datum	PE-punten
Data Privacy 2018	KPMG	22-9-2018	1
De RvC als baas, lessen uit de praktijk over de werkgeversrol van de RvC	KPMG	10-10-2018	2
Leiderschap en samenwerking. Rol als toezichthouder: Authenticiteit of Ego?!	WoOn Twente	12-11-2018	2
Totaal			5

Joost Maas	Aanbieder	Datum	PE-punten
De nieuwe commissaris	VTW	12-11 & 6-12-2018	12
Digitalisering bijeenkomst	VTW	24-11-2018	2
Actualiteitencollege: de impact van de energietransitie op de woningcorporatie.	Bureau 073	4-12-2018	3
Lessons learned, intern en extern toezicht	VTW	7-12-2018	2
Totaal			17

1.11. Klachtencommissie

De Klachtencommissie adviseert de directeur bestuurder over de aan haar voorgelegde klachten. Klachten die rechtstreeks bij de directeur bestuurder worden ingediend, moet de directeur bestuurder ter behandeling aan de Klachtencommissie voorleggen. Minimaal een van de leden van de Klachtencommissie is lid van de Raad van Commissarissen. De Klachtencommissie, bestaande uit Hilde Smits en Marita de Weerd, heeft in 2018 geen klachten voorgelegd gekregen.

1.12. Risicobeheer

Over risico-inventarisatie en risicomanagement wordt de Raad elk kwartaal uitvoerig geïnformeerd door de bestuurder via een Risicomemo 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.

1.13. Zelfevaluatie

Op 17 december 2018 heeft de Raad zijn zelfevaluatie uitgevoerd onder professionele begeleiding van 'OTV OrganisatieOntwikkeling'. Thema: 'onder de ijsberg kijken'. Met evaluatievragen als 'wat voor RvC wil je zijn', de focus van de Raad, en ieders individuele rol en inbreng. De RvC-leden vonden deze sessie zeer waardevol.

1.14. Verklaring

De Raad heeft kennisgenomen van het Jaarverslag 2018 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende controleverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 3 juni 2019 de jaarrekening en het jaarverslag over 2018 vastgesteld.

1.15. Tenslotte

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een enerverend jaar, waarin SJHT hard heeft gewerkt. De Raad is de medewerkers zeer erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid, alsmede de samenwerking in het belang van de SJHT-missie; goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep. Dat laat zich mooi samenvatten in ons nieuwe SJHT-credo 'Samen start je sterker'.

Enschede, 3 juni 2019

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

III Jaarrekening 2018



A. Balans 2018

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	45.202.820	40.875.885
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	344.960	339.352
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	182.720	-
Totaal vastgoedbeleggingen	45.730.500	41.215.237
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	241.421	222.658
Totaal materiële vaste activa	241.421	222.658
Totaal vaste activa	45.971.921	41.437.895
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	21.971	21.834
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	78.367	34.244
7. Overige vorderingen	14.951	4.304
8. Overlopende activa	34.253	35.725
Totaal vorderingen	149.542	96.107
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	3.662.696	3.685.387
Totaal vlottende activa	3.812.238	3.781.494
TOTAAL ACTIVA	49.784.159	45.219.389

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	27.944.265	27.797.057
12. Herwaarderingsreserve	14.988.714	11.157.384
13. Resultaat boekjaar	4.629.814	3.978.539
Totaal eigen vermogen	47.562.839	42.933.025
Langlopende schulden		
14. Leningen kredietinstellingen	1.683.783	1.737.260
15. Waarborgsommen	99.679	99.568
Totaal langlopende schulden	1.783.462	1.836.828
Kortlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	53.477	51.971
17. Schulden aan leveranciers	87.644	117.758
18. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31.258	29.369
19. Overlopende passiva	265.479	250.438
Totaal kortlopende schulden	437.857	449.536
TOTAAL PASSIVA	49.784.159	45.219.389

B. Winst- en verliesrekening 2018

Functioneel model

	2018	2017
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.538.634	2.490.806
2.1 Opbrengsten servicecontracten	786.226	838.483
2.2 Lasten servicecontracten	-786.226	-905.966
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-277.266	-276.748
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-904.413	-763.594
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-313.381	-256.984
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.043.574	1.125.997
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-124.587	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.316.979	3.469.746
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.192.392	3.469.746
8. Opbrengsten overige activiteiten	676.167	688.022
9. Kosten overige activiteiten	-650.144	-662.437
Nettoresultaat overige activiteiten	26.023	25.585
10. Overige organisatiekosten	-356.923	-333.943
11. Leefbaarheid	-64.718	-92.898
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.003	2.673
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.304	-59.879
Saldo financiële baten en lasten	-57.301	-57.206
Resultaat voor belastingen	4.783.047	4.137.281
14. Belastingen	-153.233	-158.742
Resultaat na belastingen	4.629.814	3.978.539

C. Kasstroomoverzicht 2018 (directe methode)

	2018	2017
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	2.550.293	2.493.985
Vergoedingen	939.945	1.008.580
Overige bedrijfsontvangsten	105.317	105.216
Renteontvangsten	2.673	8.399
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.598.228	3.616.180
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	563.456	531.195
Onderhoudsuitgaven	699.221	590.677
Overige bedrijfsuitgaven	1.453.964	1.545.544
Renteuitgaven	59.169	60.746
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	45.069	3.110
Verhuurderheffing	148.812	139.337
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	16.493	46.509
Vennootschapsbelasting	197.356	195.474
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.183.540	3.112.592
Kasstroom uit operationele activiteiten	414.688	503.588
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	305.543	-
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	15.564	-
Investeringen overig	64.301	2.224
Kasstroom uit (des)investeringen	-385.408	-2.224
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	48.789	47.373
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.181	3.134
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-51.971	-50.507
Mutatie geldmiddelen	-22.691	450.857
Liquide middelen per 1 januari	3.685.387	3.234.530
Liquide middelen per 31 december	3.662.696	3.685.387

D. Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

Regelgeving

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Schattingwijzigingen

Marktwaarde

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

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde 2017	40.875.885	339.352	41.215.237
Voorraadmutaties	-	-	-
Methodische wijzigingen	224.264	-2.200	222.064
Mutatie objectgegevens	3.559.920	10.098	3.570.018
Mutatie waarderingsparameters	542.751	-2.290	540.461
Marktwaarde 2018	45.202.820	344.960	45.547.780

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 6,4%;
- De stijging van de leegwaarde van 11,7%.

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria woningen in exploitatie met een huurprijs per contractdatum onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

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

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

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

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

Als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed zou een actieve latentie gevormd moeten worden voor het nominale waarderingsverschil van € 11.137.975. Op basis van het huidige VPB tarief van 25% leidt dit tot een latentie van € 2.784.494.

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

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

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

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

Pensioenvoorziening

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

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%) De vereiste dekkingsgraad op langere termijn is 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW op die langere termijn uit het reservetekort kan komen. Het verloop van dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van het fonds zich de komende tijd ontwikkelt. Zolang het vereiste vermogen nog niet is bereikt, moet SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

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

Kortlopende schulden

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

Investeringsubsidies

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

F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,90 procent voor zelfstandige eenheden en 2,90 procent voor onzelfstandige eenheden. De maximale huursomstijging in 2018 voor zelfstandige eenheden bedroeg 2,40 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verhuurderheffing;
- verzekeringskosten.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

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

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke activiteiten en sociale activiteiten opgenomen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. 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 (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

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

G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

H. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Jongeren Huisvesting Twente maakt geen gebruik van derivaten.

Risicobeheersing

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

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

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

Valutarisico

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

SJHT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

SJHT maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

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

I. Toelichting balans 2018

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 2017			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.651.800	485.161	31.136.961
Cumulatieve herwaarderingen	11.112.915	44.469	11.157.384
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-888.830	-190.278	-1.079.108
Boekwaarde per 1 januari 2018	40.875.885	339.352	41.215.237
Mutaties 2018			
Investeringsen	15.564	-	15.564
Aanpassing marktwaarde	4.311.371	5.608	4.316.979
Totaal mutaties	4.326.935	5.608	4.332.543
Stand per 31 december 2018			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.667.364	485.161	31.152.525
Cumulatieve herwaarderingen	14.937.479	51.235	14.988.714
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-402.023	-191.436	-593.459
Boekwaarden per 31 december 2018	45.202.820	344.960	45.547.780

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 waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

Waarderingscomplex

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

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

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

Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,52% - 10,35%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,50%
Parkeergelegenheden	7,00%

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. Voor het overige 2/3 deel is een aannemelijkheidsverklaring opgesteld door Cushman & Wakefield. De aannemelijkheid is gebaseerd op bureau exercities. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Leegwaarde	WOZ waarde	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Eigen inschatting taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Gebaseerd op verleden. Voor onzelfstandige eenheden en studio's is een maximale mutatiegraad van 30% toegepast. Voor appartementen is een maximale mutatiegraad van 20% toegepast.
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	De toegepaste onderhoudskosten zijn gebaseerd op de VTW-norm. Elk complex valt te typeren als een bepaald VTW type. Er is 1 type per geheel complex toegepast.
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Niet van toepassing
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Hoogste waarde doorexploiteren of uitponden	Niet van toepassing

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging		4,00%	3,50%	3,00%	2,75%	2,25%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 562					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 365 - € 698					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 206 - € 513					
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883					
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663					
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 436					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 428					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 403					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1619%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1586%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,40				
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)	0,4279%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166				
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 518				
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 € 1.727.705 en een gemeentelijke stimuleringslening ad € 9.555. Voor de kapitaalmarktlening geldt jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Het gehele woningbezit van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente is als onderpand ingezet voor de door het waarborgfonds geborgde kapitaalmarktleningen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 870 (2017: 870) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2017: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 51.457.000 (2017 € 46.516.000).

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 21.489.518.
De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 344.960.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- 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.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	3. DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
Stand per 31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-
Boekwaarde per 1 januari 2018	<hr/> <hr/>
Mutaties 2018	
Investerings	307.307
Aanpassing marktwaarde	-124.587
Totaal mutaties	<hr/> <hr/>
Stand per 31 december 2018	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	307.307
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-124.587
Boekwaarden per 31 december 2018	<hr/> <hr/>

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 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	508.446
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-285.788
Boekwaarde per 1 januari 2018	222.658
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	50.952
Desinvesteringen	-56.718
Afschrijvingen	-32.189
Afschrijvingen desinvesteringen	56.718
Totaal mutaties	18.763
Stand per 31 december 2018	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	502.679
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-261.258
Boekwaarde per 31 december 2018	241.421

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	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<u>5. Huurdebiteuren</u>	<u>21.971</u>	<u>21.834</u>
<u>6. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Vennootschapsbelasting	78.367	34.244
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>78.367</u>	<u>34.244</u>
<u>7. Overige vorderingen</u>		
Vooruitbetaalde facturen	14.951	4.304
Totaal overige vorderingen	<u>14.951</u>	<u>4.304</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	1.003	2.673
Nog te ontvangen ziektegeld	-	730
Nog te factureren bedragen	134	321
Vooruitbetaalde huur huurpanden	33.116	32.001
Totaal overlopende activa	<u>34.253</u>	<u>35.725</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	26.685	25.236
ING	596.499	589.309
ING/Postbank	7.725	10.537
ING/Postbank KBB	3.011	34.194
Kas	-	8
Totaal direct opvraagbaar	<u>633.920</u>	<u>659.284</u>

Op deposito uitgezet

ING Vermogen Spaarrekening	2.001.144	1.999.501
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	1.002.767	1.001.742
Robeco	24.865	24.860
Totaal op deposito uitgezet	<u>3.028.776</u>	<u>3.026.103</u>

Totale liquide middelen	<u>3.662.696</u>	<u>3.685.387</u>
-------------------------	------------------	------------------

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<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:

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	27.797.057	29.711.042
Resultaat 2016	-	707.480
Resultaat 2017	3.978.539	-
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-3.831.330	-2.621.465
Stand per 31 december	27.944.265	27.797.057

12. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	11.112.915	44.469	11.157.384
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.824.564	6.766	3.831.330
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2018	14.937.479	51.235	14.988.714

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2017	3.978.539
Overboeking resultaat 2017 naar overige reserves	-3.978.539
Resultaat 2018	4.629.814
Stand per 31 december 2018	4.629.814

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 4.629.814 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 4.629.814, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 798.484 gerealiseerd resultaat en € 3.831.330 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

<u>14. Leningen kredietinstellingen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.789.231	1.839.738
Mutaties		
Aflossingen volgens lening contract	-51.971	-50.507
Saldo (lang- en kortlopend)	1.737.260	1.789.231
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-53.477	-51.971
Saldo 31 december	1.683.783	1.737.260

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	55.029	56.346	54.892	56.533	1.460.984

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,98% (2017: 2,98%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 23,26 jaar (2017: 24,23 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 2.421.566 (2017: € 2.566.606).

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 1.727.705 (2017: € 1.776.495) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>15. Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Saldo 1 januari	99.568	101.117
Mutaties boekjaar	111	-1.549
Saldo 31 december	99.679	99.568

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>16. Schulden kredietinstellingen</u>	53.477	51.971

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2018 € 450.000 (2017: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2017: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan leveranciers</u>	87.644	117.758

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>18. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>		
Loonheffingen	16.933	15.053
Pensioenpremies	14.325	14.316
Totaal belastingen en premies	<u>31.258</u>	<u>29.369</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<u>19. Overlopende passiva</u>		
Vooruit ontvangen huur	55.589	48.795
Te verrekenen GWE/servicekosten	72.434	105.416
Niet vervallen rente	32.286	33.198
Nog te betalen vakantiedagen personeel	14.590	15.052
Nog te ontvangen facturen	87.559	46.267
Overige schulden	3.021	1.709
Totaal overlopende passiva	<u>265.479</u>	<u>250.438</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 2.191.311. 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	€ 294.703	€ 1.297.010	€ 599.598

Investerings

Per 31 december 2018 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 2.395.377 (2017: € –).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2018 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 2018 bedraagt dit obligo € 66.517 (2017: € 68.395). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting Jongeren Huisvesting Twente het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de balanspositie per 31 december 2018.

J. Toelichting winst- en verliesrekening 2018

	2018	2017
	€	€
1. Huuropbrengsten		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.541.879	2.492.715
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.833	-8.076
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-6.041	-
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.530.004	2.484.639
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.746	12.343
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.116	-6.177
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.630	6.166
Totaal huuropbrengsten	2.538.634	2.490.806
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	667.940	697.022
Servicekosten	118.286	141.462
Totaal opbrengsten servicecontracten	786.226	838.483
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	667.940	764.504
Servicekosten	118.286	141.462
Totaal lasten servicecontracten	786.226	905.966
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	141.773	129.030
Toegerekende afschrijvingen	10.082	9.912
Toegerekende overige bedrijfslasten	140.148	152.739
Toegerekende overige opbrengsten	-14.737	-14.934
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	277.266	276.748
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	513.787	425.910
Dagelijks onderhoud	256.007	245.984
Kosten leefbaarheid huurpanden	3.292	3.132
	773.086	675.026
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-55.855	-51.085
Totaal	717.231	623.941
Toegerekende personeelskosten	134.524	128.180
Toegerekende afschrijvingen	7.332	6.932
Toegerekende overige bedrijfslasten	67.779	60.579
Toegerekend aan overige activiteiten	-7.212	-8.738
Toegerekend aan leefbaarheid	-15.241	-47.300
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	904.413	763.594

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2018	2017
	€	€
Verhuurderheffing	148.812	139.337
Saneringsheffing	41.247	-
Belastingen	94.660	90.038
Verzekeringen	8.626	8.434
Branchelidmaatschappen	15.423	16.066
Bijdrage huurcommissie	791	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.822	3.110
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	313.381	256.984
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-124.587	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
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	4.311.371	3.463.791
Afname marktwaarde	-	-
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	4.311.371	3.463.791
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.766	5.955
Afname marktwaarde	-1.158	-
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.608	5.955
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.316.979	3.469.746
8. Opbrengsten overige activiteiten		
Huuropbrengsten huurpanden	522.537	518.817
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-1.665	-3.843
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-1.236	-
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	153.719	170.096
Toegerekende overige opbrengsten	2.812	2.952
	676.167	688.022
9. Kosten overige activiteiten		
Betaalde huur huurpanden	433.138	428.391
Lasten servicecontracten	153.719	172.940
Toegerekende personeelskosten	33.166	31.777
Toegerekende afschrijvingen	2.236	2.114
Toegerekende onderhoudskosten	7.212	8.738
Toegerekende overige bedrijfslasten	20.673	18.477
Totaal kosten overige activiteiten	650.144	662.437

10. Overige organisatiekosten	2018	2017
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	17.767	11.221
Toegerekende personeelskosten	229.493	224.156
Toegerekende afschrijvingen	10.705	10.120
Toegerekende overige bedrijfslasten	98.957	88.445
Totaal kosten overige activiteiten	356.923	333.943

11. Leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	15.241	47.300
Toegerekende personeelskosten	26.656	25.438
Toegerekende afschrijvingen	1.833	1.733
Toegerekende overige bedrijfslasten	20.987	18.427
Totaal leefbaarheid	64.718	92.898

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	32.189	30.812
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	32.189	30.812

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	418.038	406.336
Ontvangen ziektegeld	-1.476	-10.604
Totaal lonen en salarissen	416.562	395.732
Sociale lasten	85.864	79.798
Pensioenlasten	63.186	63.051
Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	565.612	538.581

Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	28.549	69.704
Huisvestingskosten	14.794	15.141
Bestuurs- en toezichtkosten	17.767	11.221
Algemene beheers- en administratiekosten	204.647	153.748
Automatiseringskosten	99.842	89.679
Belastingen	94.660	90.038
Verzekeringen	8.626	8.434
Contributies	15.423	16.066
Verhuurderheffing	148.812	139.337
Saneringsheffing	41.247	-
Bijdrage huurcommissie	791	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.822	3.110
Dotatie oninbare vorderingen	7.277	5.495
Overige bedrijfslasten	711	4.900
Totaal overige bedrijfslasten	686.968	606.873

In het boekjaar 2018 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen K-1 en K-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de algemene beheers- en administratiekosten.

Tabel J-1 Accountantskosten Deloitte 2018

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

Tabel J-2 Accountantskosten PricewaterhouseCoopers 2018

	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
1. Controle van de jaarrekening	-
2. Andere controleopdrachten	-
3. Fiscale adviesdiensten	12.052
4. Andere niet controlediensten	423
Totaal	12.475

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	1.003	2.673
Rente op kortlopende vorderingen	-	-
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>1.003</u></u>	<u><u>2.673</u></u>
13. Rentelasten en soortgelijke kosten		
<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	52.375	53.865
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	5.929	6.014
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>58.304</u></u>	<u><u>59.879</u></u>
14. Belastingen	<u><u>153.233</u></u>	<u><u>158.742</u></u>

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 3,2% (2017: 3,8%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	4.783.047	4.137.281
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen	-25.075	-27.612
Fiscaal geen waardeveranderingen	-4.192.392	-3.469.746
Investeringsaftrek	-13.891	-5.293
Bij:		
Fiscaal lagere lasten onderhoud	53.765	37.380
Saneringsheffing (fiscaal niet aftrekbaar)	41.247	-
Gemengde kostenaftrek	6.237	2.956
Belastbaar bedrag	<u>652.938</u>	<u>674.967</u>
Belastingbedrag 20% over € 200.000	40.000	40.000
Belastingbedrag 25% over € 452.938	113.235	-
Belastingbedrag 25% over € 474.967	-	118.742
Totaal	<u>153.235</u>	<u>158.742</u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel J-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarcijfer	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie 2017	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2017	-	-34.244	-34.246	-2
Vpb 2018	153.235	-	-	153.235
Totaal				153.233

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2018 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,0 werknemers in dienst (2017: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,8 fte (2017: 8,9 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2018	2017
Directie / beleid	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,5	2,6
Afdeling financiën	2,5	2,5
Afdeling onderhoud vastgoed	1,3	1,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u>8,8</u>	<u>8,9</u>

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Jongeren Huisvesting Twente. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2018 bezoldigingsklasse C (2017: klasse C) van toepassing voor Stichting Jongeren Huisvesting Twente. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2018 maximaal € 110.000 bedragen (2017: € 106.000).

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 2018	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 94.777
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.431
<i>Subtotaal</i>	€ 112.208
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 110.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging 2018	€ 112.208
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 95.386
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.559
Totale bezoldiging 2017	€ 112.945

De directeur bestuurder valt onder de overgangsregeling. In 2018 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	C.M. Coumans	H.J. Barten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 5/10	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 1.400	€ 1.050	€ 1.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.500	€ 8.378	€ 11.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 1.400	€ 1.050	€ 1.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2017	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400

	G.M. de Weerd	H.J.G. Smits	J.L.M. Maas
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	5/11 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400	€ 234
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.000	€ 11.000	€ 1.718
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	€ 1.400	€ 1.400	€ 234
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 1.400	€ 1.400	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2017	€ 1.400	€ 1.400	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten

Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

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

Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen.

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

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

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Belastingen

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

Winst- en verliesrekening DAEB over 2018

Functioneel model

	2018
	€
1. Huuropbrengsten	2.530.004
2.1 Opbrengsten servicecontracten	785.926
2.2 Lasten servicecontracten	-785.926
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-276.323
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-903.687
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-312.261
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.037.733
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-124.587
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.311.371
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.186.784
8. Opbrengsten overige activiteiten	676.167
9. Kosten overige activiteiten	-650.144
Nettoresultaat overige activiteiten	26.023
10. Overige organisatiekosten	-355.709
11. Leefbaarheid	-64.718
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	999
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.304
Saldo financiële baten en lasten	-57.305
Resultaat voor belastingen	4.772.808
14. Belastingen	-152.075
Resultaat na belastingen	4.620.733

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2018

Functioneel model

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

Kasstroomoverzicht DAEB over 2018 (directe methode)

		2018
		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	2.541.644	
Vergoedingen	939.645	
Overige bedrijfsontvangsten	105.317	
Renteontvangsten	2.664	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<hr/>	3.589.270
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	561.737	
Onderhoudsuitgaven	699.207	
Overige bedrijfsuitgaven	1.451.433	
Renteuitgaven	59.169	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	45.069	
Verhuurderheffing	148.812	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	16.493	
Vennootschapsbelasting	195.865	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<hr/>	3.177.785
Kasstroom uit operationele activiteiten		<hr/> 411.485
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	305.543	
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	15.564	
Investerings overig	64.082	
Kasstroom uit (des)investeringen	<hr/>	-385.189
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	48.789	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.181	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<hr/>	-51.971
Mutatie geldmiddelen 2018		<hr/> -25.675

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018 (directe methode)

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

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

Verklaring en ondertekening van het Bestuur

Het bestuur van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 3 juni 2019

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 2018 op 3 juni 2019 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 85 van het verslag.

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

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

w.g. H.J. Barten
Lid

w.g. G.M. de Weerd
Lid

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

Enschede, 3 juni 2019

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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 61 en 62. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

3114742090/2019.068460/MA/1

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Bestuursverslag
- Verslag van de Raad van Commissarissen
- Jaarrekening 2018
- Overige gegevens
- Bijlagen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur 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.

3114742090/2019.068460/MA/2

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

3114742090/2019.068460/MA/3

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

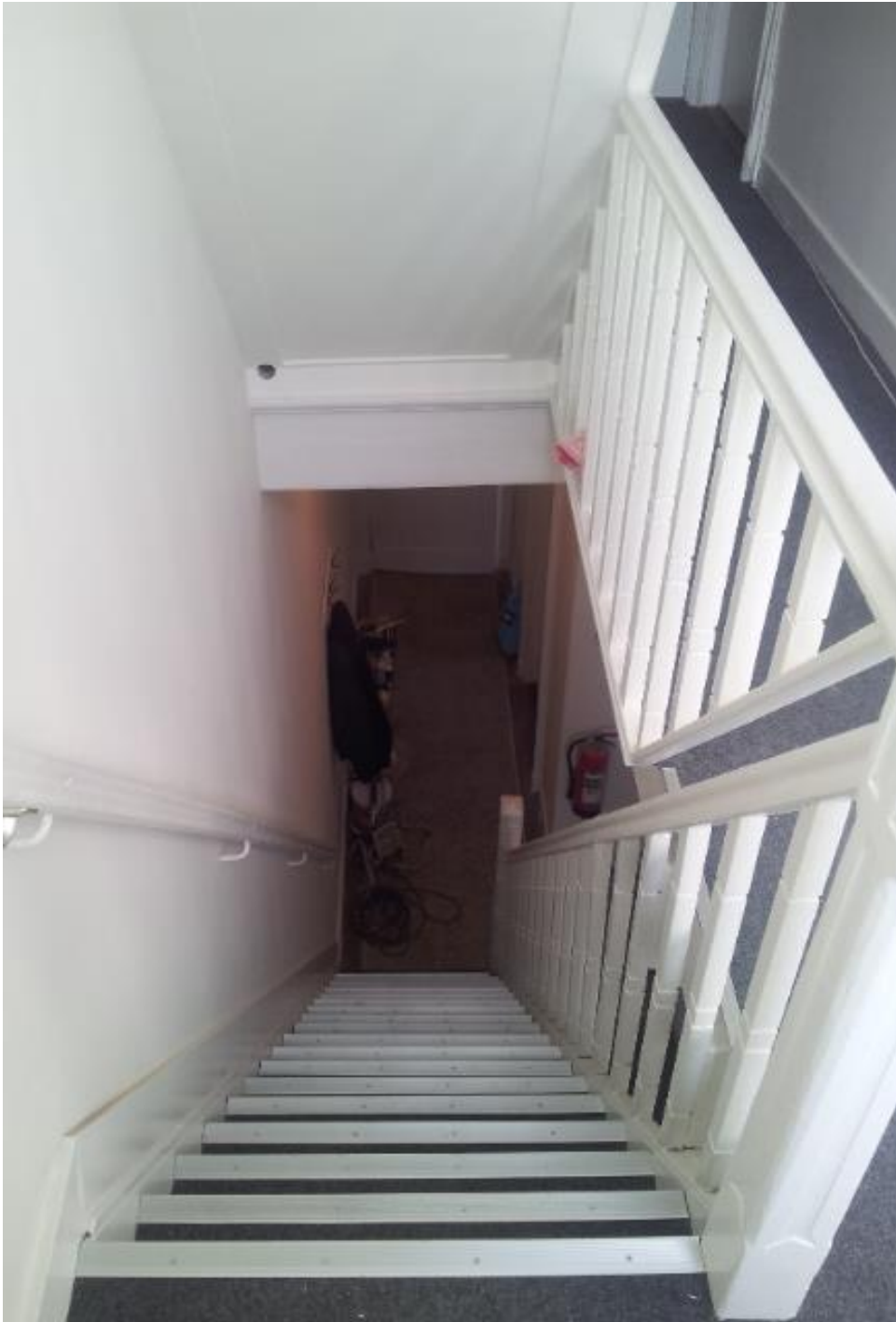
Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Zwolle, 3 juni 2019

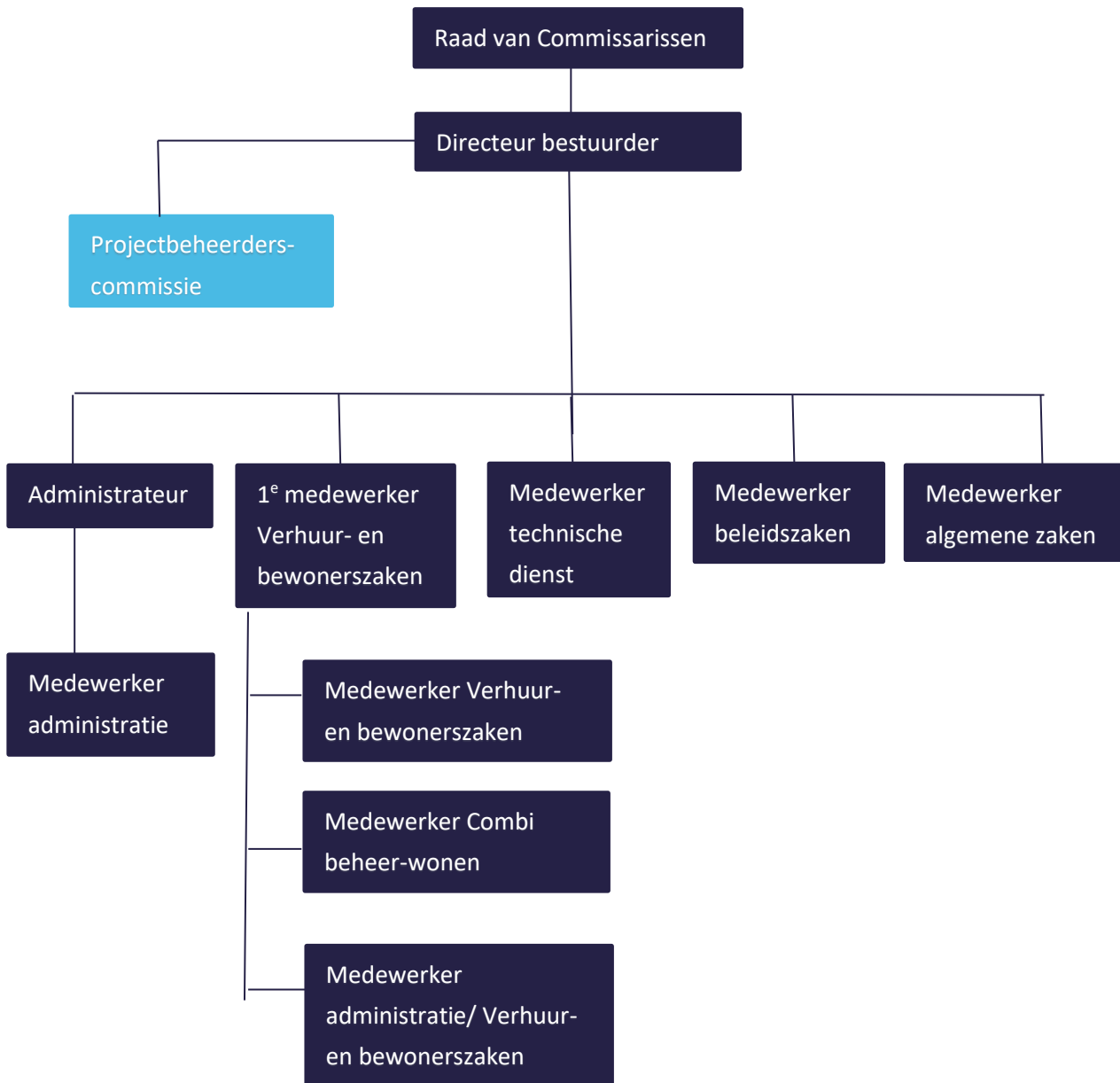
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden					
Eigen	870	870	870	870	870
Huur	166	169	172	172	172
Totaal aantal wooneenheden	1.036	1.039	1.042	1.042	1.042
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.063	1.066	1.069	1.069	1.069
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit *	95,54	94,94	94,36	94,27	86,57
Liquiditeit	8,71	8,41	7,51	6,86	5,33
Rentabiliteit eigen vermogen *	9,73	9,27	1,82	3,01	1,72
Rentabiliteit totaal vermogen *	9,42	8,93	1,86	2,99	1,85
Cashflow per verhuureenheid	532	619	785	744	564
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000) *	32.574	31.776	30.419	29.769	15.349
Overige reserve per eigen wooneenheid *	37.441	36.524	34.964	34.217	17.643
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.058	3.006	2.957	2.904	2.769
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	2.908	2.856	2.818	2.769	2.661
Jaarresultaat (x € 1.000) *	4.630	3.979	707	1.151	264
Jaarresultaat per eigen wooneenheid *	5.322	4.573	813	1.323	304
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,5	2,6	2,6	2,6	2,5
Technische dienst	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Administratie	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8
Totaal FTE	8,8	8,9	8,9	8,9	8,7
Personeelsbezetting nominaal	10	10	10	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,55	0,54	0,51	0,59	0,68
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,47	0,45	0,45	0,33	0,61
Overige reserves in % van de huren *	1.065	1.057	1.029	1.025	554

* Van deze kengetallen zijn de jaren 2015 t/m 2018 berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en het jaar 2014 op basis van de oude waarderingsgrondslagen.