

「 Samen start je sterker 」

Jaarverslag  
2021

sjht Jongeren  
huisvesting



<b>Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>I Bestuursverslag</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Samen terugblikken en vooruitkijken</b> .....	<b>6</b>
1.1. Terugblik op 2021.....	6
1.2. Waar hebben we ons in 2021 voor ingezet?.....	6
1.3. Financiële positie.....	7
1.4. Aedes benchmark.....	8
1.5. Lidmaatschappen.....	8
1.6. Vooruitblik 2022.....	9
<b>2. Samen start je sterker</b> .....	<b>11</b>
2.1. Huisvesting van de doelgroep.....	11
2.2. Huurprijsbeleid.....	12
2.3. Woningvoorraad.....	12
2.4. Verhuur.....	12
2.5. Leegstand.....	16
<b>3. Samen bouwen aan de toekomst</b> .....	<b>18</b>
3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud.....	18
3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving.....	19
3.3. Verduurzaming.....	19
3.4. Ontwikkelingen woningmarkt.....	20
3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad.....	20
<b>4. Samen komen we verder</b> .....	<b>22</b>
4.1. Prestatieafspraken.....	22
4.2. Projectbeheerders.....	22
4.3. Samenwerkingsverbanden.....	22
4.4. Samenwerking collega-corporaties.....	23
<b>5. Samen versterken we onze organisatie</b> .....	<b>24</b>
5.1. Organisatie.....	24
5.2. Organisatiestructuur.....	24
5.3. Personeel.....	24
<b>6. Samen financieel gezond</b> .....	<b>27</b>
6.1. Financiën.....	27
6.2. Corporate governance.....	37

6.3.	Governancestructuur en toezicht .....	37
6.4.	Integriteit en klokkenluidersregeling .....	37
6.5.	Intern en extern toezicht .....	37
6.6.	Risicomanagement en risicobeheersing .....	37
<b>II</b>	<b>Raad van Commissarissen .....</b>	<b>42</b>
1.	Bestuurlijke organisatie.....	43
2.	Functioneren van het bestuur .....	43
3.	Verslag Raad van Commissarissen .....	43
<b>III</b>	<b>Jaarrekening 2021 .....</b>	<b>50</b>
1	Balans per 31 december 2021 .....	51
2	Winst- en verliesrekening 2021.....	53
3	Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode) .....	54
4	Algemene waarderingsgrondslagen .....	55
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	57
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	62
7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	65
8	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	66
9	Toelichting balans 2021 .....	67
10	Toelichting winst- en verliesrekening 2021 .....	79
11	Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen.....	91
<b>IV</b>	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>92</b>
	Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming .....	93
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	94
<b>V</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>98</b>
	Bijlage 1: Organogram SJHT .....	99
	Bijlage 2: Instellingsgegevens .....	100
	Bijlage 3: Kengetallen.....	101

## Voorwoord

Met bewondering voor wat hij voor de jongerenhuisvesting in Enschede en Hengelo heeft betekend, heb ik op 1 juni 2021 het stokje van Ruud Mittendorff overgenomen. Nieuwsgierig naar die 'eigenzinnige corporatie' die goede resultaten behaalt. En nu, ruim een half jaar later, heb ik SJHT leren kennen als een organisatie met een interessante doelgroep en bevlogen collega's. Collega's die zich iedere dag met hart en ziel inzetten voor onze huurders in Enschede en Hengelo. Een belangrijke opgave in deze tijd, waarin zo'n tekort is aan betaalbare woningen.

Nog steeds speelde corona helaas een grote rol in het dagelijks leven van onze medewerkers en huurders. Voor medewerkers bleef thuis nog steeds een werkplek, maar dikwijls ook een school, een opvang en voor sommigen een hele kleine wereld. Niet alleen het aanpassingsvermogen van SJHT werd op de proef gesteld, maar ook dat van onze huurders. Er werd een groot beroep gedaan op hun solidariteit. Om verspreiding van de pandemie tegen te gaan werd een kamer van twintig vierkante meter ineens de wereld. Dat terwijl een succesvolle studententijd veel breder is dan alleen (af)studeren. Naast studie horen daar ook dingen als bestuurswerk, sporten en natuurlijk een breed sociaal (uitgaan)leven bij. Dit zijn onmeetbare waarden van de studietijd en horen bij de zelfontplooiing van jongeren.

Het welzijn van personeel en het zorgdragen van onze huurders staan (vooral tijdens deze crisis) boven aan de agenda. Onze dienstverlening is aangepast aan de richtlijnen van het RIVM. We vonden een goede weg in het digitaal werken, waarbij de huurder op nummer één bleef staan. Vrijwel alle onderhoudsprojecten zijn doorgegaan en de noodzakelijke reparaties uitgevoerd. Op het gebied van duurzaamheid hebben we stappen gemaakt. Zo zijn een aantal grote en kleinere complexen voorzien van nieuwe installaties en zonnepanelen, waarna onze voorraad een gemiddeld energielabel B heeft.

Enschede groeit en heeft, als belangrijk onderdeel van de woonvisie, grote ambities om nog verder door te groeien. Ook het aantal (internationale) studenten neemt toe. Voor de ontwikkeling van de stad is een toestroom van talent vanuit binnen- en buitenland essentieel. Daarom wil Enschede een stad zijn waar studenten graag naartoe komen, zich thuis voelen en ook blijven wonen en werken na het afronden van hun studie.

Onze doelgroep is echter breder dan enkel studenten, wij bieden ook huisvesting aan bijvoorbeeld werkende jongeren, net afgestudeerden, statushouders of jongeren met zorgvraag. Wij vinden het belangrijk dat iedere jongere een gelijke kans krijgt op de woningmarkt.

Onze financiële positie is goed. Alle in onze meerjarenprognose opgenomen investeringen verwachten we de komende jaren waar te kunnen maken. We zien wel dat onze kasstroom kwetsbaar is. De verhuurderheffing, huurbevrozing in 2021, hogere onderhoudslasten en hogere onrendabele toppen bij investeringen leiden ertoe dat onze financiële grenzen sneller in zicht komen. Een vergelijkbaar beeld geldt voor alle woningcorporaties. Eind 2021 is aangekondigd dat de verhuurderheffing stapsgewijs wordt afgeschaft. Dat heeft op ons niet de impact die het op een reguliere corporatie heeft, maar het is een stap in de goede richting.

Samen moeten we zorgen voor voldoende woningen voor jongeren, studenten en net-afgestudeerden. Zo blijft de doorstroom op gang en kan iedereen wonen op een plek die op dat moment past bij hun wensen. In elke fase van hun wooncarrière.

### Tot slot

Voordat we verdergaan in 2022 nu eerst een woord van dank aan mijn collega's, onze projectbeheerders en huurders. Ondanks roerige tijden en drukke perioden was hun inzet, enthousiasme en verantwoordelijkheid groot. Dankzij hen en samen met onze partners in de stad, hebben wij de resultaten die in dit jaarverslag genoemd zijn, kunnen realiseren. Dank daarvoor!

W.A. van Hemert  
Directeur bestuurder

A woman with dark, curly hair is smiling and looking upwards and to the right. She is wearing a leopard-print top and holding a globe of the Earth with both hands. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'I Bestuursverslag' is centered over the globe.

**I Bestuursverslag**

# 1. Samen terugblikken en vooruitkijken

## 1.1. Terugblik op 2021

Voor u ligt het jaarverslag 2021 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2021 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

2021 stond voor de medewerkers van SJHT in het teken van verandering. Dat begon de eerste helft van het jaar met een uitgebreide sollicitatieprocedure voor een nieuwe bestuurder. In juli 2021 nam Ruud Mittendorf na veertig jaar afscheid van SJHT en nam Wouter van Hemert het stokje over. Zo'n bestuurderswissel gaat hand in hand met een nieuwe wind door de organisatie.

Verder hebben we het hele jaar te maken gehad met coronamaatregelen in meer of mindere mate. Het binnen de veranderlijke maatregelen organiseren van werkzaamheden vroeg van de organisatie en medewerkers opnieuw extra inzet, creativiteit en flexibiliteit. In 2021 hebben we meerdere werkprocessen gedigitaliseerd, zoals het ondertekenen van het huurcontract. Ook hebben we de processen rondom planmatig onderhoud gedigitaliseerd door het meerjarenonderhoudsprogramma O-Prognose in gebruik te nemen. Verder is het incasso proces geautomatiseerd en zijn medewerkers voorzien van nieuwe laptops en dockingstations. Ook zijn flexplekken binnen de gehele organisatie geïntroduceerd. Een ander gevolg van de coronapandemie was de huurbevrozing die vanuit het Rijk werd aangekondigd. Hierdoor zijn de huren in 2021 niet verhoogd.

De tweede helft van het jaar stond in het teken van de afronding van het laatste jaar van onze koersnotitie 2017-2021 en de ontwikkeling van ons nieuwe koersplan 2022-2026. SJHT heeft de doelstellingen van 2021 behaald en heeft daarmee de koersnotitie 2017-2021 tot een goed einde gebracht. Ter ontwikkeling van nieuwe ambities voor het koersplan 2022-2026 is zowel met de medewerkers als met de RvC en projectbeheerders een strategische sessie gehouden.

In september 2021 was er grote woningnood onder studenten. We hebben toen samen met Twenteboard de mogelijkheden onderzocht. Daarbij is bijvoorbeeld gekeken naar tijdelijke woonruimte in AZC Azelo en een pand in Haaksbergen. Uiteindelijk hebben we in samenwerking met De Woonplaats, en de gemeente Enschede tijdelijk dertig studenten ondergebracht in een pand van De Woonplaats aan de C.J. Snuijffstraat in Enschede, waarvoor wij het beheer hebben gedaan. Elke dag was iemand van ons aanwezig voor vragen en een praatje. Om elkaar beter te leren kennen en te laten zien dat wij klaarstaan wanneer dat nodig is. De verwachting is dat de komende jaren met name de internationale studentengroep blijft groeien in Enschede.

Ook zijn er stappen gezet voor de nieuwbouw van het complex aan de Molenstraat. De huidige verouderde flat met 84 wooneenheden zal verkocht worden aan de gemeente. SJHT zal op twee grondposities binnen het Pakhuiskwartier (het gebied tussen de spoorlijn Enschede – Gronau, de Molenstraat, de Wenninkgaarde en de Oldenzaalsestraat), twee complexen nieuwbouwen. Een gebouw van 99 wooneenheden met kantoor op de begane grond en een gebouw met 26 wooneenheden. De ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Enschede en SJHT is in maart 2022 ondertekend. Inmiddels worden er voorbereidingen getroffen om van start te gaan met de initiatiefontwerp en opdrachtfase.

## 1.2. Waar hebben we ons in 2021 voor ingezet?

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

### **Ambities 2021**

Naar aanleiding van de koersnotitie 2017-2021 heeft SJHT zichzelf jaarlijks ambities opgesteld. Deze worden hieronder toegelicht en hebben we verdeeld in verschillende thema's.

#### 1. Doelgroep

Voor onze doelgroep hebben we in 2021 onder andere gerealiseerd dat we de Roomspot portal hebben doorontwikkeld. Er heeft een strategische sessie plaatsgevonden met alle belanghebbenden die in 2022 verder

uitgewerkt zal worden. Daarnaast hadden we als doelstelling om meer tweetalig te communiceren, omdat de doelgroep steeds internationaler wordt. Er zijn diverse processen gedigitaliseerd, waardoor we onze doelgroep nog beter kunnen bedienen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het digitaal ondertekenen van een huurcontract of opleverformulier.

## 2. Woningvoorraad

Dit jaar zijn de plannen voor de Molenstraat verder uitgewerkt. Met de Gemeente Enschede is onderhandeld over de financiële haalbaarheid van het project. Tevens zijn de financiële aspecten onderzocht met onze belastingadviseur. TBVA vastgoedadvies is als externe partij aangetrokken voor begeleiding van het hele project. Er is gekozen voor verkoop van de huidige flat en nieuwbouw van twee nieuwbouwcomplexen vlakbij de huidige locatie. Verduurzaming en uitbreiding van het bestand waren belangrijke redenen om voor dit scenario te gaan.

Op het moment dat de duurzaamheids-werkzaamheden bij vier grote complexen zijn afgerond heeft ons woningbestand een gemiddeld label B. Dat was geen doel op zich voor ons. Wij sturen namelijk op CO2 reductie en niet per se op het behalen van een label. Wel een mooi extra resultaat.

Daarnaast hebben we onze woningvoorraad tijdelijk uitgebreid met 30 wooneenheden, vanwege de studentenpiek omstreeks september. In samenwerking met woningcorporatie De Woonplaats en de Gemeente Enschede hebben we een leegstaand pand kunnen beheren en 30 studenten tijdelijk kunnen huisvesten.

In 2021 zijn wij verder gegaan met de uitvoering van processen die voortkomen uit onze duurzaamheidsvisie, hierover staat in 3.3 uitvoerig uitgelegd welke werkzaamheden dit betrof.

## 3. Financiën

SJHT is een financiële gezonde organisatie en wil dat blijven. We zijn een organisatie met specifieke risico's door onze doelgroep, het atypische woningbezit, het huurprijsbeleid en de relatief lage kasstromen. Wij hebben in de afgelopen beleidsperiode vastgelegd welke financiële ratio's wij minimaal noodzakelijk achten om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Dit kader wordt naar aanleiding van het nieuwe koersplan en het nieuwe financieel beleid opnieuw bepaald. Daarnaast hanteren wij de voorgeschreven financiële kaders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Wij proberen leegstand zoveel mogelijk terug te dringen en begeleiden huurders met een achterstand zo goed als mogelijk.

## 4. Interne organisatie

Er zijn een aantal personeelwisselingen geweest en onze directeur bestuurder is met pensioen gegaan. Ondanks dat dit voor een kleine organisatie vaak relatief veel impact heeft op de kennis en kunde, biedt het ook kansen. Het brengt ook nieuwe energie, frisse ideeën en ontwikkelingen met zich mee. Het huidige team van SJHT is een mooie mix geworden van talentvolle mensen die fanatiek en gedreven hun werk doen. We zorgen voor digitalisering van verschillende werkprocessen, bijvoorbeeld de processen rondom planmatig onderhoud, en zorgen er tevens voor dat door middel van cursussen en trainingen de kennis van het personeel verbeterd.

## 5. Samenwerking, marktpositie en profilering

De samenwerking met gemeente, woningcorporaties, huurders en andere stakeholders is flink versterkt. Door het maken van prestatieafspraken en het gezamenlijk uitwerken daarvan ontstaan mooie samenwerkingsverbanden. We kunnen elkaar vinden en komen tot passende oplossingen voor verschillende doelgroepen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het uitwerken van een plan voor passende huisvesting voor jongeren met een zorgvraag. Deze groep behoeft ook onze aandacht en we vinden het belangrijk hieraan bij te dragen.

### **1.3. Financiële positie**

Een gezonde financiële positie is een randvoorwaarde om de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten te kunnen uitvoeren. Continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. De kernvoorwaarde voor het waarborgen daarvan is het structureel realiseren van een op lange termijn gebaseerde netto positieve operationele kasstroom.

In 2021 hebben we een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 731.917 (2020: € 693.626) De totale leningenportefeuille bedraagt eind 2021 € 2.277.537(2020: € 1.629.029). Onze ICR is in 2021 12,15 en de LTV (loan to value op basis van beleidswaarde) bedraagt 6,63%. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 91,73%.

Inflatie, rente, veranderende wetgeving en leegstand zijn factoren die een risico vormen voor de operationele kasstroom. Maar ook de interne organisatie en beleid kan van grote invloed zijn. Het is belangrijk om deze risico's beheersbaar te houden. Dat doet SJHT door ieder kwartaal een risicorapportage te maken en bespreken met het MT.

#### 1.4. Aedes benchmark

SJHT neemt voor het vijfde jaar op rij deel aan de Aedes benchmark. Daarmee wordt door het ondervragen van de eigen huurders door Aedes inzicht gegeven in prestaties van een corporatie en maakt deze onderling vergelijkbaar.

Resultaten Aedes benchmark	2021	2020	2019	2018	2018
Prestatieveld Huurdersoordeel	B	B	B	A	A
Prestatieveld Bedrijfslasten	C	C	B	B	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	B	B	B	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B	C	C	B	B
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A	A	A	A

Het prestatieveld huurdersoordeel richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van SJHT op drie belangrijke momenten, namelijk het moment van verhuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning.

De benchmark 2021 kijkt terug naar het financiële jaar 2020. Het prestatieveld bedrijfslasten is dan ook gebaseerd op 2020. De letter voor bedrijfslasten is gelijk gebleven, maar deze lasten zijn in 2020 wel afgenomen.

Onderhoud en verbetering gaat over de kosten en investeringen om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit. De instandhoudingskosten, technische woningkwaliteit en ervaren woningkwaliteit geven gezamenlijk de onderhoudsprestatie weer.

Het prestatieveld duurzaamheid is in 2021 gewijzigd. Per 1 januari 2021 is de nieuwe energieprestatiemethodiek NTA8800 ingevoerd. Energie labels worden vanaf die datum afgegeven op basis van de EP2: het theoretisch primair fossiel energieverbruik (in kWh/m<sup>2</sup>/jaar). Voor de EP2 zijn verschillende woningkenmerken van belang. Onder andere de isolatie, verwarmingsinstallatie, zonne-energiesystemen en het ventilatiesysteem. SJHT krijgt vanwege duurzaamheidsinvesteringen een beter oordeel dan voorgaande jaren.

Bij beschikbaarheid en betaalbaarheid wordt rekening gehouden met drie deelscores, namelijk beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting doelgroepen. Het biedt inzicht in het maatschappelijk presteren van SJHT.

#### Exit Enquête

Elke vertrekkende huurder vragen we om een exit-enquête in te vullen, waarin wij vragen naar hun ervaringen met SJHT. Van de vertrokken huurders heeft 22% de enquête ingevuld. Zij beoordelen in de enquête de woonruimte, het woongebouw, onze website, het klantportaal en de ervaren dienstverlening met een gemiddeld cijfer van 7,5.

#### 1.5. Lidmaatschappen

In 2021 was SJHT lid van de volgende organisaties:

- Aedes
- Kences (kenniscentrum studentenhuysvesting)
- WoON Twente
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Juridisch Platform Woningcorporaties (JCP)
- Stichting Viewpoint
- Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.



## 1.6. Vooruitblik 2022

### **Missie**

Wij hebben 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.

We maken onze missie waar, door veilige en kwalitatief goede huisvesting te bieden voor jongeren die qua inkomen aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad.

Alle jongeren zijn welkom, maar wij richten ons op de jongeren die aan het begin van hun wooncarrière staan. Wat maakt ons nou tot de expert in jongerenhuisvesting? Toch vooral ons vermogen om naadloos aan te sluiten bij de levensfase van onze doelgroep.

Zo hebben we bijvoorbeeld:

- Veel mutaties, omdat jongeren hun leven aan het vormgeven zijn en nogal eens van locatie wisselen door studie, stages, projecten, nieuwe liefdes of nieuwe kansen.
- Begrip voor tijdelijk lagere inkomsten, want leren omgaan met geld gaat niet altijd over rozen.
- Regelmatig gesprekken over de gewenste leefbaarheid in een complex. Denk aan bierkragen op het balkon of de schoonmaak van gedeelde ruimtes.
- Goede contacten met andere organisaties die jongeren begeleiden, zoals Jarabee, Zekere Basis en ZAZ Welzijn.

Veel van onze jongeren wonen voor het eerst in hun leven op zichzelf. Dat is een grote stap in de ontwikkeling naar volwassenheid. Wij helpen die stap succesvol te maken; ons motto is niet voor niets 'Samen start je sterker'. 'Samen' is de kern van ons werk. Uiteraard is het ook een van onze kernwaarden.

### **Strategie**

SJHT heeft de volgende strategische uitgangspunten.

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

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

### **Ambities**

Met het jaar 2021 sluiten we ook onze koersnotitie 2017-2021 af. De voorbereidingen die in de tweede helft van 2021 zijn gestart voor het formuleren van nieuwe ambities in een bijbehorend koersplan 2022-2026 zullen in 2022 verder gestalte krijgen. Onze ambities 2022-2026 luiden als volgt:

#### **Altijd aanbod**

Flexibel inspelen op de vraag naar woonruimte.

- We vergroten ons (gedifferentieerde) aanbod.
- We houden de doorstroming van dertigplussers op gang.
- We helpen huurders bij duurzaam wonen.
- We verminderen de energiebehoefte door duurzame aanpassingen.

We willen dat onze woonproducten passen bij de behoeften en levensfase van de jongeren, een kamer, studio of appartement voor één of meer personen, binnen een wooncomplex met mensen van dezelfde leeftijd. Daarom spelen we flexibel in op de vraag naar woonruimte. Vanwege de druk op de woningmarkt zullen wij prioriteit geven aan het uitbreiden van ons woningbestand. Daarmee bieden we huurders de mogelijkheid om door te stromen

binnen ons eigen aanbod, bijvoorbeeld van kamer naar een studio. Beschikbaarheid is belangrijk, maar betaalbaarheid staat voorop. Daarom zullen we ons ook in 2022 weer volop inzetten op het gebied van duurzaamheid.

#### Optimale dienstverlening

Bereikbaar en benaderbaar voor iedereen.

- We bieden meer digitale mogelijkheden.
- We sluiten aan bij wensen en behoeften.
- We blijven persoonlijk in onze contacten en service.
- We communiceren duidelijk.

Wij zijn dé expert op het gebied van jongerenhuisvesting, dit willen we door middel van bovenstaande punten nóg meer verbeteren en uitstralen. Binnen onze doelgroep zijn grote verschillen in levensstijl, opleidingsniveau en financiële mogelijkheden. Een ander deel van onze doelgroep bestaat uit jongeren die wat extra begeleiding kunnen gebruiken, voor hen willen we vaker persoonlijk maatwerk leveren en faciliteren in passende huisvesting met de juiste begeleiding.

Onze doelgroep is jong en zijn vaak zelfredzaam. Zij willen zaken graag digitaal regelen, wij zorgen ervoor dat onze dienstverlening hier steeds beter op aan gaan sluiten en zullen dit stap voor stap optimaliseren. Voor die behoeften van onze doelgroep zullen wij meer contact met hen zoeken en verder inzetten op het verzamelen en analyseren van data. Ook zullen wij onze projectbeheerderscommissie nog meer inzetten als klankbord en hen meer betrekken bij de uitvoering van onze plannen en ideeën.

#### Vitale organisatie

Eigentijds en toekomstbestendig.

- We benutten individuele talenten en bakenen functies/rollen niet hermetisch af.
- We benutten automatisering beter.
- We zetten externe expertise in waar nodig.
- We bieden medewerkers een inspirerende en gezonde werkomgeving.

De eerste ambities kunnen we alleen realiseren met een gezonde organisatie. Nu zijn we financieel gezond, dat willen we natuurlijk blijven. Vanuit deze goede basis willen wij de kracht van onze medewerkers meer benutten door ze naast hun officiële functie te laten doen waar ze goed in zijn. Dat komt ten goede van de werksfeer en persoonlijke ontwikkeling. We willen investeren om de kennis en kunde van het personeel te vergroten. We zijn goed in onze core business, maar voor aanverwante specialismen huren we waar nodig experts in. In 2022 zullen we extra aandacht besteden aan AVG-wetgeving en beveiliging van onze systemen tegen bijvoorbeeld cybercrime.

## 2. Samen start je sterker

### **Kwaliteit**

Door cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. De technische controle bij elke mutatie draagt bij aan de kwaliteit van het woningbestand. In 2021 zijn deze controles digitaal uitgevoerd vanwege corona. Door uitwisselen van foto's en filmpjes voor de oplevering, konden wij de kwaliteit van het woningbestand blijven bewaken.

### **Beschikbaarheid**

De constante vraag naar (on)zelfstandige woonruimte vullen wij in door beperkt toevoegen van nieuwbouw. In 2021 is ook de planontwikkeling verder geconcretiseerd voor nieuwbouw ter vervanging van het complex aan de Molenstraat, waarbij wij streven naar een toevoeging van 41 zelfstandige wooneenheden.

### **Betaalbaarheid**

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

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

### **Duurzaamheid**

In 2021 zijn er weer meerdere verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd volgens de onderhoudsbegroting. Daarnaast hebben doelstellingen uit de duurzame koers praktische invulling gekregen. De behaalde resultaten beschrijven we in hoofdstuk 3.

## 2.1. Huisvesting van de doelgroep

### **Ontwikkeling jongeren**

Wij zien tekenen van groei van onze doelgroep. Dat blijkt ook uit het onderzoek van Kences (kenniscentrum voor studentenhuishouding). Onze doelgroep wordt groter en meer divers door de groei van het aantal jonge statushouders en internationale studenten. Daarnaast moeten steeds meer jongeren met een zorgvraag een beroep doen op de reguliere woningvoorraad. Ook de trek naar de stad vanuit omliggende dorpen blijft bestaan. Jongeren willen graag dáár zijn waar het gebeurt. Verder speelt toenemende individualisering in de maatschappij meer een rol, waardoor de vraag naar woonruimte voor één-en tweepersoonshuishoudens blijvend toeneemt.

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

### **Studentenpiek**

Voor de ontwikkeling van de studerende doelgroep gebruiken wij de jaarlijkse Kences monitor. In schooljaar 2020-2021 is het aantal studenten aan de Hogeschool Saxion met 610 toegenomen en komt uit op 16.820. Het aantal studenten op de Universiteit Twente is met 930 toegenomen tot 12.180. De lokale monitor schetst een trendprognose die uitgaat van een afname van gemiddeld 256 HBO studenten per jaar tussen het collegejaar 2021-2022 en 2030-2031. In deze jaren wordt een stijging van de universiteitsstudenten van gemiddeld 333 per jaar verwacht. Daartegenover staat dat wordt aangenomen dat het totaal aantal uitwonende studenten stijgt naar 18.600 in studiejaar 2028-2029. Die toename wordt vooral veroorzaakt door de verwachte toename van internationale studenten.

Op Roomspot zien wij een stijging in het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. Eind 2021 was dit 7.728, 1.626 meer dan in 2021. De stijging heeft met name te maken met de impact van het coronavirus. Veel studenten bleven het eerste jaar nog thuiswonend, vanwege het voornamelijk digitale onderwijs. Toen bleek dat scholen weer meer fysiek les zouden gaan geven, zagen we een toename in het aantal inschrijvingen en reacties. Ook zagen we een groei in het aantal internationale inschrijvingen, mede door de Brexit.

## 2.2. Huurprijsbeleid

SJHT heeft als doel de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden voor de hele doelgroep. Daarnaast moeten er voldoende inkomsten gegenereerd worden om financiële continuïteit te garanderen. Elk jaar wordt het huurprijsbeleid weloverwogen en op complexniveau bepaald. Hierbij worden er vanuit de overheid kaders meegegeven. In 2021 is uitvoering gevend aan de motie Beckerman c.s. van de Tweede Kamer besloten dat de huren in de gehele sociale huursector (alle lopende gereguleerde huurcontracten, ongeacht wie de verhuurder is) werden bevroren.

## 2.3. Woningvoorraad

### Aantal wooneenheden

Per 31 december 2021 bestaat de woningvoorraad in eigendom uit 891 eenheden en zijn er 166 eenheden in beheer. Door een enorme toename van studenten in september 2021 hebben wij 30 eenheden tijdelijk in beheer gekregen om (buitenlandse) studenten te kunnen huisvesten. 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 2021. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 96% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 4% heeft een huurprijs tussen € 442,46 en € 633,25 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.3.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2021

	Huurklasse		Totaal
	≤ € 442,46	>€ 442,46 ≤ € 633,25	
Eigendom			
- Kamer	485		<b>485</b>
- Studio	212		<b>212</b>
- Appartement	159	42	<b>201</b>
In beheer			
- Kamer	92		<b>92</b>
- Studio	8		<b>8</b>
- Appartement	57	2	<b>59</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.013</b>	<b>44</b>	<b>1.057</b>

### Classificatie daeb/niet-daeb

De gehele eigen woningvoorraad is daeb-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de parkeerkelder aan de Deurningerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede zijn niet-daeb-bezit. SJHT valt onder het verlichte regime en is daarom vrijgesteld van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. In de administratie is de scheiding daeb/niet-daeb inzichtelijk gemaakt. Het aandeel van het niet-daeb-bezit in 2021 bedraagt 0,23% van de jaaromzet (2020: 0,32%). In 2021 is niet geïnvesteerd in het niet-daeb-bezit.

## 2.4. Verhuur

### Woonruimteverdeling

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

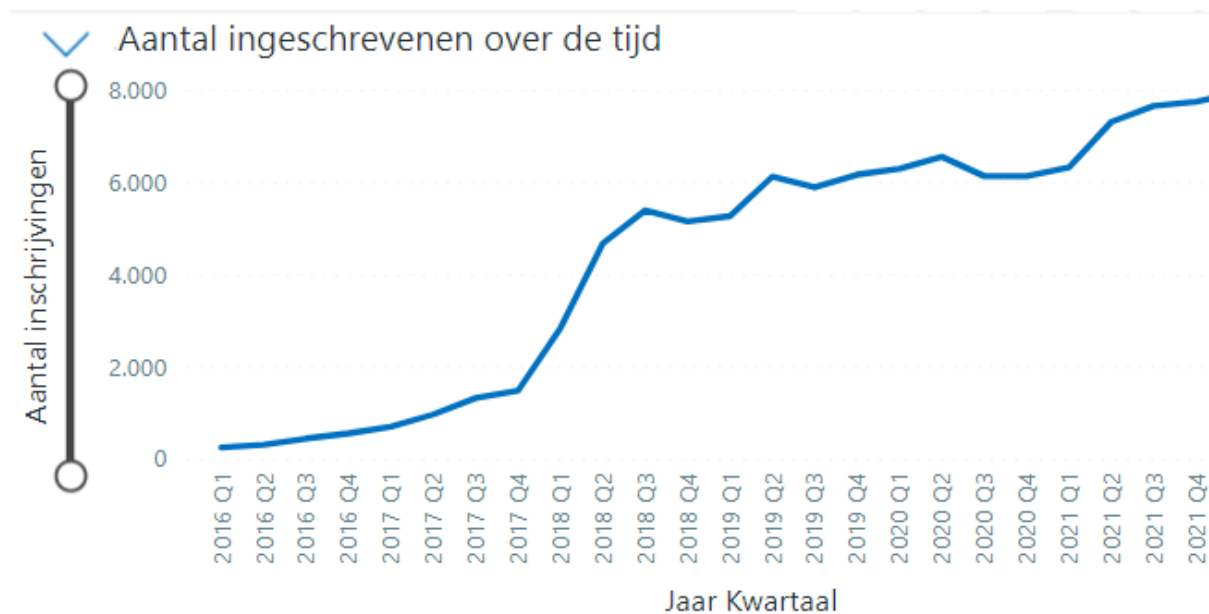
### Woningzoekenden

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per jaar weer. Eind 2021 is er sprake van 7.735 inschrijvingen, waarvan

- 88% student is;
- 64% een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens; (33% heeft niets ingevuld)
- 93% een huishouden betreft van 1 persoon en 6% een huishouden van 2 personen.

Tabel 2.4-1 Roomspot inschrijvingen 2018-2021

	2021	2020	2019	2018
Aantal	7.735	6.102	6.141	5.127



### Huuropzeggingen

In onderstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven.

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Kamer	227	260	299	287	319
Studio	56	57	64	75	86
Appartement	52	79	59	73	50
<b>Totaal</b>	<b>335</b>	<b>396</b>	<b>422</b>	<b>435</b>	<b>455</b>

Daarnaast zijn er 2 parkeerplaatsen en de opslagruimte aan de Blekerstraat opgezegd in 2021.

### Verhuizingen binnen het woningbestand

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

Tabel 2.4.-5 Interne verhuizingen

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal	38	37	37	40	43

### Huisbewaring

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

Tabel 2.4.-6 Huisbewaring

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal	19	15	36	46	40

**Mutatiegraad**

De mutatiegraad wordt weergegeven in tabel 2.4.-7 en is gebaseerd op het aantal opzeggingen. Nog steeds zien we een daling in de totale mutatiegraad. Wij denken dat de oorzaak hiervan nog steeds de coronapandemie is. De onzekerheid of lessen fysiek zouden gaan plaatsvinden en daarom toch maar de kamer aanhouden en de studievertraging die studenten hebben opgelopen zijn de voornaamste redenen dat studenten langer in hun kamer blijven. Ook de krapte op de huizenmarkt is een reden waarom studenten c.q. jongeren niet kunnen doorstromen en langer op hun kamer/appartement blijven wonen.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Kamer	39%	45%	52%	50%	55%
Studio	26%	26%	29%	34%	32%
Appartement	20%	30%	25%	31%	27%
<b>Totaal</b>	<b>32%</b>	<b>37%</b>	<b>41%</b>	<b>43%</b>	<b>45%</b>

**Passend toewijzen en regelgeving staatssteun**

In het kader van passend toewijzen mag aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning toegewezen worden met een huur onder de aftoppingsgrens van € 633,25. Daarnaast moet minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 752,33 toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024,- (80/10/10-regeling).

In 2021 waren er 336 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2021 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 40.024,-.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2021

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	>€ 442,46 ≤ € 633,25
Eenpersoonshuishouden			
< AOW-leeftijd	< € 23.725,-	323	8
	≥ € 23.725,-	0	1
Meerpersoonshuishouden			
< AOW-leeftijd	< € 32.200,-	4	0
	≥ € 32.200,-	0	0

## **Maatwerk**

De SJHT huisvest huurders via de volgende drie trajecten.

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

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

Tabel 2.4.-9 Maatwerk toewijzingen 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Vergunninghouders	7	6	4	6	3
Uitstroom BW	2	2	5	1	-
WoonStAP	0	2	2	1	-

## **Huurachterstand**

De totale huurachterstand per 31 december 2021 bedroeg € 93.080. Het betreft 112 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,10%.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal huurders	82	112	107	11	122
Huurachterstand	€ 93.080	€ 98.712	€ 106.777	€ 86.171	€ 91.783
%van jaarhuur	2,10%	2,30%	2,59%	2,14%	2,27%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal huurders	34	49	47	45	48
Huurachterstand	€ 19.098	€ 24.765	€ 24.732	€ 21.971	€ 21.834
%van jaarhuur	0,43%	0,58%	0,60%	0,55%	0,54%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,43% onder de gestelde norm van 0,70%.

In 2021 hebben wij ons huurincasso beleid vernieuwd. We kunnen de achterstanden van een huurder beter monitoren en kunnen hierdoor beter maatwerk leveren. Dit heeft er mede toe geleid dat er minder achterstand is.

### **Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming**

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2016-2021 per 31 december

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal betalingsregelingen	18	8	15	17	26
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 7.617	€ 4.819	€ 4.230	€ 7.666	€ 13.240
Aantal deurwaarderszaken	37	43	51	43	49
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 77.628	€ 82.819	€ 83.997	€ 64.288	€ 66.641
Gemiddeld openstaand saldo	€ 2.098	€ 1.800	€ 1.647	€ 1.495	€ 1.360
Ontruimingsaanzeggingen	2	5	9	3	6
Daadwerkelijke ontruiming	1	3	3	1	2

Uit de tabel blijkt dat het aantal betalingsregelingen is toegenomen. Dit heeft ook te maken met het nieuwe huurincassobeleid. Door meer in contact te komen met de huurder en aangeven dat er ook betalingsregelingen getroffen kunnen worden, voorkomen we dat we achterstanden uit handen moeten geven aan de deurwaarder. We zien dan ook dat de deurwaarderszaken aanzienlijk minder zijn geworden.

Het aantal huisontruiming is ook sterk afgenomen. Ontruimen gebeurt dan pas ook als het echt niet anders kan. In 2021 heeft er 1 ontruiming plaatsgevonden.

In 2021 zijn 7 vorderingen met een saldo van € 4.742,- afgeboekt omdat ze oninbaar zijn. Deze oninbare vorderingen komen bij de deurwaarder in de schuldbewakingsmap. Als er in de toekomst verhaalsmogelijkheden zijn, wordt alsnog geprobeerd de vordering te incasseren. In 2021 zijn 9 oninbare vorderingen met een saldo van

€ 14.187,- alsnog geïncasseerd.

### **Automatische huurincasso**

In 2021 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 90%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's, zodat we de huurinkomsten op tijd incasseren.

Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Automatische incasso	90%	89%	87%	83%	79%

## **2.5. Leegstand**

### **Leegstand woonruimte**

In tabel 2.5.-1 is de leegstand weergegeven in percentages. De totale leegstand valt met 0,06% ruim binnen de norm van 1%. Dit is lager dan in 2020. De vraag naar woningen is enorm toegenomen doordat er minder doorstroming is. Als er leegstand dreigde werd er in 2021 eerder bemiddeld voor woningzoekenden die thuis- en/of dakloos waren. De vraag van deze groep is ook erg hoog.

Tabel 2.5.-1 Leegstand 2017-2021



	2021	2020	2019	2018	2017
Kamer	0,06%	0,63%	0,42%	0,36%	0,66%
Studio	0,06%	0,12%	0,11%	0,11%	0,16%
Appartement	0,05%	0,04%	0,03%	0,02%	0,08%
<b>Totaal</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0,43%</b>

#### **Overige leegstand**

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

Tabel 2.5.-2 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Garage, opslag en parkeren	75,1%	61,39%	54,37%	54,43%	61,43%

### 3. Samen bouwen aan de toekomst

#### 3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud

##### Strategisch voorraadbeleid

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

##### In stand houden van de voorraad

Door planmatig en dagelijks onderhoud behouden we de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2021 bedroegen de totale onderhoudskosten € 622.898 inclusief doorbelaste salariskosten. Er was € 672.114 begroot.

##### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

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

In het verslagjaar 2021 is in totaal €259.825 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 293.259 begroot.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 193.340: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand.
- € 29.486: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, etc.
- € 23.443: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Dit jaar werden er 865 klachten gemeld en 808 opdrachten verstrekt. De gemiddelde prijs per opdracht in 2021 is met € 8,00 gestegen (zie tabel 3.1-1).

Tabel 3.1.-1 Overzicht technische klachten 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal eenheden	1057	1057	1.036	1.036	1.039
Aantal klachtenmeldingen	865	976	1.012	903	992
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,82	0,92	0,98	0,87	0,95
Aantal opdrachtbonnen	808	927	1.027	898	966
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	167	159	152	142	140

##### Planmatig onderhoud

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

In 2021 hebben we in totaal € 363.073 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er was € 378.855 begroot. Het verschil komt met name doordat er minder keukens en badkamers zijn vervangen dan gepland.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- **Beschermlagen buiten: € 76.773**  
In de uitgaven voor beschermlagen buiten zitten voornamelijk kosten voor schilderwerk buiten en het vernieuwen van de coating op meerdere adressen.
- **Warmwatervoorziening: € 56.214**  
Bij de Wilhelminastraat 54, Mina Krusemanstraat en Dennenbosweg zijn de boilers vervangen.
- **Daken: € 44.911**  
In deze post zitten met name kosten voor nieuwe dakbedekking aan de Lindeweg en Dennenbosweg.
- **Woningverbetering: € 35.565**  
Aan de Schurinksweg en Laaressingel 22 zijn badkamers gerenoveerd.
- **Leefbaarheid: € 34.731**  
Aan de Brinkstraat, Hoogstraat 22-24 en Schurinksweg zijn de algemene ruimtes opnieuw geschilderd.

### 3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

#### **Leefbaarheid**

Binnen de Woningwet wordt de hoogte van leefbaarheidsuitgaven per VHE jaarlijks bepaald. De leefbaarheidswerkzaamheden die SJHT uitvoert zijn van een bepaald karakter. SJHT doet namelijk geen leefbaarheidsinvesteringen die wijk- of stadsbreed invloed hebben en ten goede zouden komen aan niet-huurders. In ieder geval beoordeelde in 2020 de Aw na overleg dat het niet nodig is om over deze uitgaven prestatieafspraken te maken. Ook in 2021 heeft de Aw geen verdere actie op dit punt gevraagd. In Enschede zijn met de andere woningcorporaties gezamenlijke prestatieafspraken geformuleerd. Daarin is vastgelegd dat overschrijding van de norm akkoord is op basis van gemaakte afspraken. Als over onze leefbaarheidswerkzaamheden wel prestatieafspraken gemaakt moeten worden, dan nog is overschrijding bij SJHT niet van toepassing: we hebben in 2021 € 37,49 per eenheid besteed aan leefbaarheid (2020: € 29,04).

#### **Woonoverlast**

In 2021 zijn er 94 overlastklachten geregistreerd, tegenover 106 in 2020. Een groot deel hiervan betrof geluidsoverlast (63%) en vervuiling in en om het complex (17%), veroorzaakt door (mede)bewoners. Deels werd dit veroorzaakt door botsende leefstijlen, deels door de coronapandemie. Door corona zaten veel meer huurders thuis door online les of doordat ze thuis moesten werken. Hierdoor kregen ze veel meer van hun burens mee en storen huurders zich eerder aan het gedrag van een ander. We vragen bewoners eerst met elkaar in gesprek te gaan. Heeft deze aanpak niet het gewenste effect, dan kan de klacht via het klantportaal gemeld worden. De leefbaarheidsmedewerkers doen interventies in de vorm van gesprekken, bemiddeling en, indien nodig, het opleggen van een gedragsaanwijzing.

### 3.3. Verduurzaming

In 2021 zijn wij verder gegaan met de uitvoering van processen die voortkomen uit onze duurzaamheidsvisie:

- We zetten een monitorsysteem op en maken per complex de CO<sub>2</sub>-uitstoot inzichtelijk.  
We brengen de verbruiken per jaar per pand in beeld en de daarmee verbonden CO<sub>2</sub>-uitstoot. Daarbij focussen wij ons op de panden waar duurzame ingrepen zijn gedaan.
- We werken per complextype een strategie voor verduurzaming uit.  
In 2021 is uitvoering gegeven aan het opgestelde scenario voor de complexen aan de Wilhelminastraat 54, Mina Krusemanstraat en Dennenbosweg. De totale investering in duurzaamheid voor deze panden betrof € 584.927. Dit scenario gaat uit van vervanging van de gasboiler door een gecertificeerde, elektrische Q-ton warmtepomp, in combinatie met een gasabsorptiepomp voor de cv. Tegelijkertijd worden er zonnepanelen geplaatst voor het elektraverbruik. Het voorkeursscenario moest de volgende resultaten behalen:
  - CO<sub>2</sub>-reductie
  - Kostenneutraal voor huurders
  - Minstens twee labelstappen vanwege toekenning STEP-subsidie

Bij de drie complexen zijn in totaal 232 zonnepanelen geplaatst en 7 gasboilers vervangen voor het hierboven genoemde duurzamere alternatief. Het vierde complex volgt begin 2022. De investering hiervoor bedraagt € 46.666.

- Samen met de projectbeheerderscommissie en andere huurders ontwikkelen wij een plan om te komen tot duurzaam gedrag bij bewoners.  
Samen met projectbeheerders bespreken we in deze werkgroep welke acties kunnen leiden tot duurzamer huurdersgedrag. Afgelopen jaar is er een social media actie geweest, waarbij elke dinsdag een duurzame tip werd gedeeld. (Duurzame Dinsdag). Daarnaast is er in november 2020 een prijsvraag uitgeschreven voor huurders, waarbij het beste idee voor duurzaam gedrag won. De drie beste inzendingen konden hiermee een geldbedrag winnen dat ingezet kan worden om hun woonruimte verder te verduurzamen. Deze prijzen zijn in maart 2021 uitgereikt. In 2022 wordt deze werkgroep voortgezet.
- Wij wijzen een kartrekker aan op de werkvloer, die op een praktische wijze zorgt dat duurzaam werken op kantoor automatisch ontstaat.  
In 2021 heeft een medewerker deze rol op zich genomen. Deze medewerker ziet toe op duurzaam medewerkersgedrag en is ook betrokken bij de werkgroep duurzaam huurdersgedrag.
- Wij monitoren en toetsen doorlopend onze resultaten. Wij wijzigen of stellen plannen bij indien nodig.  
Er is een interne werkgroep duurzaamheid, met als deelnemers de bestuurder (in de rol van vastgoeddeskundige), technisch medewerker, administratief medewerker en beleidsmedewerker. Gezamenlijk onderzoeken we verduurzamingsmogelijkheden en monitoren we de resultaten van de toegepaste verduurzamingsmaatregelen.
- Wij blijven, naast bovenstaande acties, op de geplande momenten installaties vervangen door de meest CO<sub>2</sub>-besparende optie en plaatsen zonnepanelen waar het kan.  
In 2021 zijn zonnepanelen geplaatst op de daken van zes studentenhuizen.

SJHT heeft, net als alle andere woningcorporaties, voortdurend te maken met veranderingen in de labelsystematiek. Met de komst van NTA 8800, die halverwege 2021 is aangekondigd, verandert de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie voor alle gebouwen. Deze methodiek is ongunstig voor kleinere woningen, omdat energiegebruik wordt gerelateerd aan het gebruiksoppervlak en woonoppervlakte als noemer wordt gebruikt. Na afronding van de verduurzaming van de vier hierboven genoemde complexen heeft SJHT label B. Het kan zijn dat dit door de nieuwe methodiek in 2022 anders zal zijn.

### 3.4. Ontwikkelingen woningmarkt

De prognoses wijzen uit dat onze doelgroep de komende tien jaar zal blijven groeien. Dat komt onder andere door het toenemend aantal internationale studenten, toenemende individualisering, trek naar de stad vanuit omliggende dorpen, groei van het aantal jonge statushouders, etc.

Dat betekent een toenemende vraag naar woonruime. Daarnaast heeft de gemeente Enschede de ambitie om (jong) talent aan te trekken en te behouden én heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om te groeien in inwonersaantallen. Dat maakt dat we willen uitbreiden in onze woningvoorraad. Dat vergt een goede portefeuillestrategie, die we in 2022 op willen tuigen en vorm willen gaan geven. Daarvoor zullen we actief de samenwerking opzoeken met collega-corporaties in Enschede om dit te kunnen bewerkstelligen. In 2021 is vordering gemaakt in de plannen rondom de Molenstraat, per saldo komt dat neer op een toevoeging van 41 eenheden (in 2025).

Vanwege de studentenpiek rondom september hebben we in samenwerking met De Woonplaats en de Gemeente Enschede op heel korte termijn huisvesting kunnen regelen voor 30 (internationale) studenten aan de C.J. Snuifstraat 45 in Enschede per 1 oktober van dat jaar.

In Hengelo zijn we niet voornemens uit te breiden, onze focus ligt op Enschede.

### 3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad

Wij vinden het belangrijk dat de woningvoorraad goed en betaalbaar is én dat er daarnaast voldoende woningen zijn voor woonstarters. Daarom houden we bij aankoop en beheer rekening met oppervlakten en huurprijzen die aansluiten bij onze doelgroep. Op basis van ontwikkelingen op de woningmarkt werken we continu aan optimalisatie van ons woningbezit.

SJHT heeft op peildatum 31 december 2021 891 wooneenheden in bezit en 166 wooneenheden in beheer. Daarnaast bezitten we nog één BOG object, een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen en 8 garageboxen.

In 2021 is geen nieuwbouw opgeleverd. Wel zijn de plannen rondom de Molenstraat verder geconcretiseerd. SJHT zal de huidige flat verkopen aan de gemeente en op twee plekken binnen het Pakhuiskwartier twee nieuwbouwcomplexen neerzetten. Daarmee wordt een toevoeging gerealiseerd van 41 eenheden. We worden in dit traject begeleid door een externe projectleider. De verwachting is dat eind 2023 gestart kan worden met de bouw en de oplevering en exploitatie in 2025 zal zijn.

## 4. Samen komen we verder

### 4.1. Prestatieafspraken

Bij prestatieafspraken geldt de afspraak dat de woonvisie de basis vormt voor de gehele samenwerking, acties en afspraken tussen de partijen, ook punten of onderdelen die niet specifiek in de prestatieafspraken zijn benoemd. De uitvoering van deze samenwerkingsafspraken worden vormgegeven in tripartiet overleg tussen de gemeente Enschede, woningcorporaties Ons Huis, De Woonplaats, Domijn, SJHT, De Veste en de huurdersvertegenwoordiging van deze corporaties.

In 2020 zijn de speerpunten wonen en sociaal domein, woningbouwprioritering (adaptief programmeren), monitoring en armoede als gevolg van woonlasten uitgewerkt. Vanwege Corona was een fysiek debat tussen B&W en de gemeenteraad helaas niet mogelijk. Onderwerp was de woonvisie en de uitkomsten van dit debat zouden kunnen leiden tot actualisatie van de woonvisie. De woonvisie zou weer kunnen leiden tot nieuwe prestatieafspraken, die dan tripartiet plaatsvinden.

Bovenstaand heeft ertoe geleid dat de meerjarige prestatieafspraken blijven gelden en we de speerpunten die zijn vastgesteld in 2020 in 2021 vast zouden houden en door ontwikkelen.

### 4.2. Projectbeheerders

Door onze ideële doelstellingen op het gebied van huurdersparticipatie en leerschool voor jongeren, is binnen de stichting een groot aantal projectbeheerders actief. De projectbeheerder is een huurder van SJHT die zich vrijwillig inzet en fungeert als intermediair tussen de stichting en de huurders. De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie, die een van de belangrijkste overlegpartners van SJHT is. De commissie vertegenwoordigt alle huurders en heeft het recht om een bindende voordracht voor een of meerdere raadsleden te doen. Daarnaast is de projectbeheerderscommissie volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen. In 2021 is op regelmatige basis overlegd met de commissie, volgens een thematische jaarplanning. Onderwerpen op de agenda zijn bijvoorbeeld het huurprijsbeleid, verduurzaming, corona, vereenzaming en resultaten Kences monitor. Daarnaast is de projectbeheerderscommissie volwaardig (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken.

### 4.3. Samenwerkingsverbanden

De gemeenten waarin wij werkzaam zijn, de collega-corporaties, onderwijsinstanties en overige instanties zijn belangrijke stakeholders. Wij treffen elkaar in verschillende overlevormen op landelijk, regionaal en stedelijk niveau.

#### **Aedes**

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

#### **Kences**

Een van onze samenwerkingspartners is Kences, het kenniscentrum van de Nederlandse studentenhuisvesters. Kences treedt op als vertegenwoordiger van de studentenhuisvesters naar stakeholders op landelijk niveau en organiseert kennisuitwisseling tussen studentenhuisvesters op bestuurlijk en beleidsmatig niveau.

#### **Vereniging WoON**

SJHT is lid van de vereniging WoON Twente en sluit aan bij de verschillende overlevormen. WoON is een vereniging van 16 deelnemende woningcorporaties in dorp en stad in de regio Twente. Zij zijn belangenbehartiger op het brede gebied van wonen en treden op namens de corporaties in Twente bij belangrijke ontwikkelingen richting partners zoals brancheorganisatie Aedes, maatschappelijke partners, Provincie en andere overheden.

#### **Bestuurlijk overleg**

Meerdere keren in het jaar wordt er een bestuurlijk overleg georganiseerd tussen de woningcorporaties,

huurdersorganisaties en de wethouder van de gemeente Enschede. Input voor deze overleggen zijn vaak de thema's uit de prestatieafspraken.

### **Onderwijsinstellingen**

SJHT onderhoudt nauwe relaties met de onderwijsinstellingen in Enschede. In de werkgroep studentenhuisvesting overlegt SJHT met De Veste, Gemeente Enschede, Saxion Hogeschool en de Universiteit Twente over vraag, aanbod en beleid betreffende de huisvesting van studenten en de ontwikkeling van deze doelgroep.

### **WoonStAP**

StAP staat voor Stedelijk AanPak. Een stedelijke aanpak voor zowel jongeren als volwassenen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zij begeleiden kwetsbare inwoners naar zelfstandig wonen. Wij vinden het belangrijk dat alle jongeren een kans krijgen op de woningmarkt.

## **4.4. Samenwerking collega-corporaties**

SJHT werkt nauw samen met collega-corporaties om een goed aanbod aan woningen te kunnen bieden. Ook werken we met andere corporaties samen aan kennisuitwisseling, innovatie en belangenbehartiging. In Enschede werken we met vier andere corporaties samen, namelijk Ons Huis, De Woonplaats, Domijn en De Veste. We maken gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties op stedelijk niveau. Gezamenlijk monitoren we de uitvoering van de (prestatie)afspraken. Ook voeren we gezamenlijke projecten uit en voeren we een gezamenlijke lobby.

Binnen het platform Enschedese woningcorporaties (PEW) vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats over de opgaves die er zijn in het Enschedese.

## 5. Samen versterken we onze organisatie

### 5.1. Organisatie

#### **Missie**

Wij hebben 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. Wij zijn 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. Wij proberen een veilige basis te bieden waar de jonge huurder de kans krijgt zich te ontwikkelen tot een zelfstandige burger in de maatschappij.

#### **Kernwaarden**

Onze kernwaarden zijn:

- Betrokken
- Professioneel
- Integer en respectvol
- Sober en doelmatig
- Samen
- Laagdrempelig

Onze kernwaarden zijn gelinkt aan de missie en hebben een duurzaam karakter. Het is niet iets dat zo maar opgelegd kan worden. Kernwaarden van de SJHT zijn waarden die gedeeld, gevolgd en gevoeld worden. De medewerkers van de organisatie dragen de missie uit door de kernwaarden te vertalen in zichtbaar gedrag. De SJHT wil hierin herkenbaar zijn en dat betekent ook dat wij daarop aangesproken mogen worden.

### 5.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van SJHT bestaat uit de volgende afdelingen:

- Administratie
- Algemene zaken
- Beleidszaken
- Technische dienst
- Verhuur- en bewonerszaken
- Directie

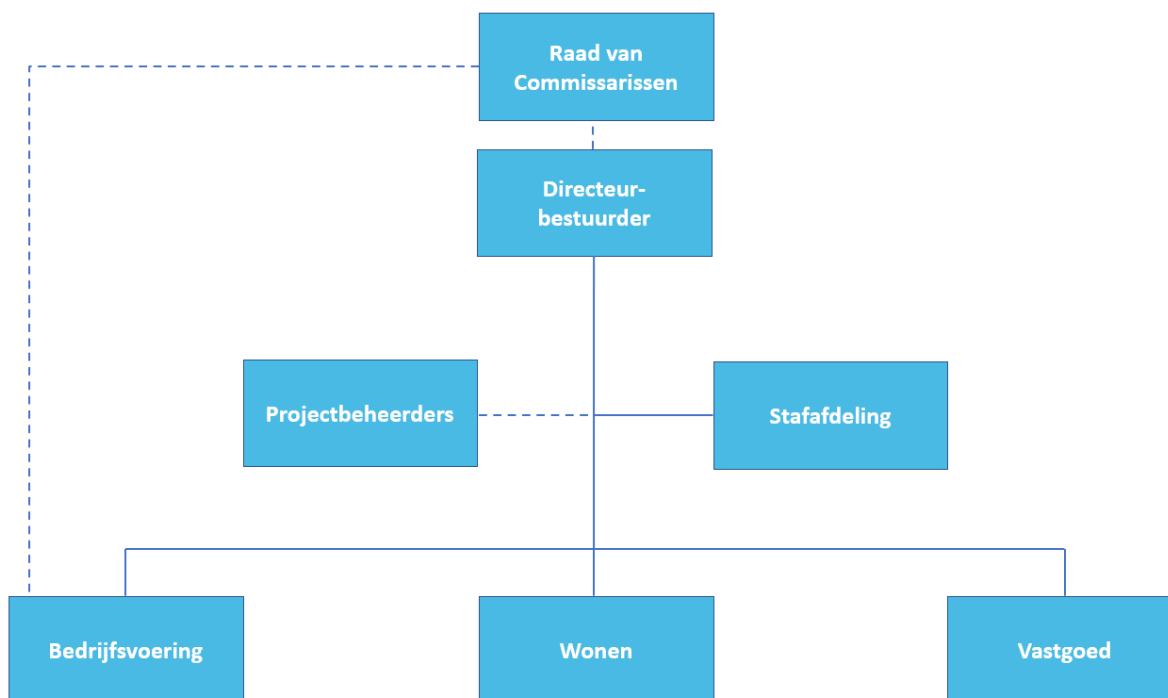
In 2021 is de basis gelegd voor verdere professionalisering van de organisatie. Vanuit het nieuwe koersplan 2022-2026 zal in 2022 onder andere de afdeling verhuur- en bewonerszaken verder geprofessionaliseerd worden.

### 5.3. Personeel

In 2021 waren er personele wisselingen op de afdelingen directeur-bestuurder, Verhuur- en bewonerszaken en Beleidszaken. SJHT is een klein team en wisselingen in personeel hebben dan ook grote impact. Wij zijn gebaat bij continuïteit in het personeelsbestand. Het is dan ook prettig dat wij nieuwe medewerkers hebben gevonden die de intentie hebben zich voor langere tijd te binden aan SJHT.

Het personeelsbestand bestaat nu uit 11 personen, verdeeld over Administratie, Algemene zaken, Beleidszaken, Technische dienst, Verhuur- en bewonerszaken en Directie.





### **Arbowet**

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2021 opgesteld. In het werkoverleg wordt, indien nodig, voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen.

De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers die jaarlijks op cursus gaan. In 2021 heeft 1 medewerker de basiscursus gevolgd en 1 medewerker de herhalingscursus.

SJHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. In 2021 kwamen 3 medewerkers hiervoor in aanmerking, maar door corona zijn deze onderzoeken uitgesteld naar 2022.

### **Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.3.-1 Overzicht ziekteverzuim 2017-2021

	2021	2020	2019	2018	2017
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,0%	1,2%	1,7%	1,3%	0,8%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,0%	3,5%	3,5%	0,4%	3,1%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	1,0%	4,7%	5,2%	1,7%	3,9%

### **RI&E en agressieprotocol**

SJHT hanteert de onderstaande protocollen.

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

Daarnaast gaan medewerkers op regelmatige basis naar een (herhalings)cursus 'omgaan met agressie'. In 2021 zijn de herhalingscursussen uitgesteld vanwege de geldende coronamaatregelen. In 2021 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

### **Opleidingen/cursussen**

In 2021 zijn cursussen en scholing zowel fysiek als digitaal gevolgd. Er is onder andere aangesloten bij:

- Kennissessie Zaakgericht werken van Itris
- Actualiteiten dag jaarrekening (WoOn Twente en BDO)
- Basis- en vervolgcursus BHV
- Cursus Engels
- Mental Health First-Aid actieplan
- Kennissessie rookmelderverplichting
- Kennissessie zonne-energie "zonnig huren"
- Themasesie Stedelijke Transformatie Spoorzones

### **Expertise**

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

## 6. Samen financieel gezond

### 6.1. Financiën

#### Waarborgen financiële continuïteit

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

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

Onze financiële positie komt onder andere tot uitdrukking in onze operationele kasstromen, interest coverage ratio, dekkingsratio, loan to value en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning van SJHT is gebaseerd op een solide financiële meerjarenbegroting. De kaders voor een goede beheersing van treasury zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

#### Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde – marktwaarde

##### Marktwaarde in verhuurde staat

De onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij (complexgewijze) verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van commerciële waardering van het vastgoed. Vanwege het specifieke vastgoed (studenteneenheden) heeft het ministerie SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarderen te hanteren. Wij hebben de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 63.387.704 (2020: € 55.570.299) voor het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde in verhuurde staat zal nooit volledig worden gerealiseerd. Wij richten ons vanwege onze missie, het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, helemaal niet op het maximaliseren van de huuropbrengsten terwijl de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek daar wel van uitgaat. Wij hebben op dit moment ook geen verkoopprogramma. In het eigen vermogen is per 31 december 2021 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 29.199.114 (2020: € 22.064.486) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is 45,8% (2020: € 39,2%) van het eigen vermogen.

##### Beleidswaarde

In het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt de beleidswaarde een belangrijke rol. 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 wooneenheden. Voor niet-wooneenheden is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde.

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

- Beschikbaarheid: voor de hele wooneenhedenportefeuille 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 2021 bedraagt de beleidswaarde € 34.327.005 (2020: € 24.018.501).

### Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

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

Tabel 6.1-1 Marktwaarde t.o.v. beleidswaarde

	Waarde per 31-12-2021	Waarde per 31-12-2020
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 63.387.704	€ 55.570.299
Beleidswaarde	€ 34.327.005	€ 24.018.501
<b>Afslag</b>	<b>€ 29.060.699</b>	<b>€ 31.551.798</b>

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

In de volgende tabel worden de afslagen gespecificeerd.

Tabel 6.1-2 Afslagen

	Afslag 2021	Afslag 2020
Beschikbaarheid	€ 3.048.456	€ 1.264.718
Betaalbaarheid	€ 18.418.319	€ 27.170.894
Kwaliteit	€ 5.978.842	€ 3.711.254
Beheer	€ 1.615.082	-€ 595.067
<b>Verschil</b>	<b>€ 29.060.699</b>	<b>€ 31.551.798</b>

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 78% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de markthuur meestal de maximaal redelijke huur of hoger.

De afslagen voor kwaliteit en beheer worden veroorzaakt doordat SJHT een hogere onderhouds- en beheernorm hanteert dan een commerciële belegger. Door de gewijzigde koers is de opslag voor beheer in 2020 verandert in een afslag beheer in 2021.

De afslag beschikbaarheid ontstaat doordat SJHT de doelstelling heeft om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit houdt in dat bij het bepalen van de beleidswaarde niet het uitpondscenario wordt toegepast, maar het doorexploteerscenario. Hoewel de marktwaarde van het vastgoed van SJHT al op basis van het doorexploteerscenario wordt bepaald, wordt in de beleidswaarde ook de exit yield aangepast. Hierdoor heeft deze afslag toch impact op de beleidswaarde. De stijging van de afslag beschikbaarheid ten opzichte van 2021 wordt met name veroorzaakt door de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021.

### Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2021 is € 7.506.612 positief. In 2020 was het resultaat € 3.913.026 positief. In tabel 2.6 -3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2021 en 2020 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2021 met de begroting 2021 is in tabel 2.6.-4 opgenomen.

Tabel 6.1 -3 Vergelijking werkelijke cijfers 2021 met werkelijke cijfers 2020 (categorale indeling)

Bedragen in €	Werkelijk 2021	Werkelijk 2020	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.813.302	2.734.818	78.484
2. Opbrengsten servicecontracten	999.016	966.854	32.162
3. Overige bedrijfsopbrengsten	105.050	97.196	7.854
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.917.368</b>	<b>3.798.868</b>	<b>118.500</b>
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	43.159	38.705	4.454
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.167.285	-3.318.441	-3.848.844
7. Lonen en salarissen	473.796	427.676	46.120
8. Sociale lasten	97.413	83.476	13.937
9. Pensioenlasten	58.969	72.167	-13.198
10. Onderhoudslasten	565.918	589.874	-23.956
11. Lasten servicecontracten	999.016	966.854	32.162
12. Overige bedrijfslasten	1.221.528	717.730	503.798
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>-3.707.486</b>	<b>-421.959</b>	<b>-3.285.527</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>7.624.854</b>	<b>4.220.828</b>	<b>3.404.027</b>
13. Rentebaten	274	2.827	-2.553
14. Rentelasten	65.642	58.301	-7.341
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-65.368</b>	<b>-55.475</b>	<b>-9.894</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>7.559.486</b>	<b>4.165.353</b>	<b>3.394.133</b>
15. Belastingen	52.874	252.327	-199.453
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>7.506.612</b>	<b>3.913.026</b>	<b>3.593.586</b>

Tabel 6.1.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2021 met de begroting 2021 (categorale indeling)

Bedragen in €	Begroting 2021	Werkelijk 2021	Verschil
1. Huuropbrengsten	2.795.031	2.813.302	18.271
2. Opbrengsten servicecontracten	978.658	999.016	20.358
3. Overige bedrijfsopbrengsten	87.520	105.050	17.530
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>3.861.209</b>	<b>3.917.368</b>	<b>56.159</b>
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	44.258	43.159	-1.099
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90.001	-7.167.285	-7.077.284
7. Lonen en salarissen	468.552	473.796	5.244
8. Sociale lasten	102.037	97.413	-4.624
9. Pensioenlasten	83.401	58.969	-24.432
10. Onderhoudslasten	613.471	565.918	-47.553
11. Lasten servicecontracten	978.658	999.016	20.358
12. Overige bedrijfslasten	856.903	1.221.528	364.625
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>3.057.279</b>	<b>-3.707.486</b>	<b>-6.764.765</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>803.930</b>	<b>7.624.854</b>	<b>6.820.924</b>
13. Rentebaten	-	274	274
14. Rentelasten	61.374	65.642	4.268
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-61.374</b>	<b>-65.368</b>	<b>-3.994</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>742.556</b>	<b>7.559.486</b>	<b>6.816.930</b>
15. Belastingen	97.000	52.874	-44.126
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>645.556</b>	<b>7.506.612</b>	<b>6.861.056</b>

#### **Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2021 en realisatie 2021**

##### 1. Huuropbrengsten

Ondanks dat per 1 juli 2021 geen huurverhoging mocht worden doorberekend zijn de huuropbrengsten € 18.271 hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de lagere derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid. De derving als gevolg van leegstand is ruim € 15.000 lager dan begroot en derving als gevolg van oninbaarheid is bijna € 22.000 lager dan begroot omdat er geen dotatie in de voorziening is in 2022.

##### 2. Opbrengsten servicecontracten / 11. Lasten servicecontracten

Door de koude winter in 2021 is het gasverbruik aanmerkelijk hoger dan voorgaande jaren. Hierdoor zijn de opbrengsten en lasten ook hoger in 2021.

##### 3. Overige bedrijfsopbrengsten

De hogere overige bedrijfsopbrengsten worden voornamelijk veroorzaakt door de netto opbrengsten van de tijdelijke opvang van buitenlandse studenten aan de C.J. Snuijstraat. Dit is niet voorzien in de begroting 2021.

## 6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 met 14,1 procent gestegen. In de begroting 2021 is uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 1,3 procent.

## 9. Pensioenlasten

Vanaf 1 januari 2021 is de VPL-regeling afgeschaft door het SPW. In de begroting 2021 is hiervoor nog ruim € 17.000 aan werkgeverspremie begroot.

## 10. Onderhoudslasten

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door het dagelijks onderhoud. De kosten hiervoor zijn ongeveer € 32.000 lager dan begroot in 2021. Het aantal werkopdrachten is ten opzichte van 2020 13% lager. In paragraaf 3.1 worden de onderhoudslasten nader toegelicht.

## 12. Overige bedrijfslasten

Van de Vestia ruillening wordt het agio (=marktwaarde lening – nominale waarde lening) ad € 429.008 als last geboekt in de winst- en verliesrekening als een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Dit bedrag is niet begroot in 2021. Daarnaast is in 2021 geen saneringsheffing opgelegd, waarvoor wel € 34.230 was begroot.

## 14. Rentelasten

Door de negatieve rente op kortlopende liquide middelen zijn de rentelasten ruim € 4.000 hoger dan begroot in 2021.

## 15. Belastingen

In de begroting 2021 is een fiscaal jaarresultaat van € 484.000 met een belastinglast van € 97.000 opgenomen. Het fiscale jaarresultaat in 2021 is € 530.867. Hierover is € 108.216 vennootschapsbelasting verschuldigd. Tevens is in 2021 actieve belastinglatentie ten gunste van het resultaat geboekt ad € 55.342. Deze latentie is berekend over 50% van het agio van de Vestia ruillening. Met de Belastingdienst is afgesproken dat hiervan 50% aftrekbaar is in 2021 en 50% in 2022. Deze latentie is niet begroot in 2021.

## **Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie**

### **Ontwikkeling kasstromen**

Tabel 6.1-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	<b>Werkelijk 2021</b>	<b>Begroot 2021</b>	<b>Verschil</b>
Operationele kasstroom	732	600	132
Investeringskasstroom	-376	-615	239
Financieringskasstroom	220	-57	277

#### *Operationele kasstroom*

De operationele kasstroom is hoger doordat de opbrengsten hoger zijn en de meeste uitgaven lager zijn dan begroot in 2021.

#### *Investeringskasstroom*

De begrote investeringen in duurzaamheid bij drie complexen zijn ultimo 2021 uitgevoerd. Van de totale investering van € 524.000 heeft SJHT 50% betaald in 2021. Van de overige 50% heeft SJHT in december 2021 de facturen ontvangen. Deze facturen zijn in 2022 betaald.

#### *Financieringskasstroom*

De financieringskasstroom is hoger door de lening ruil met Vestia. SJHT heeft hiervoor een lening aangetrokken met een nominale waarde € 276.121.

### **Liquiditeitspositie**

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

De current ratio van SJHT per 31 december 2021 is 4,1 (31 december 2020: 5,6). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door de toename van de kortlopende schulden (€ 806.486 eind 2021 ten opzichte van € 478.290 eind 2020).

### **Vermogenspositie**

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2021 bedraagt € 63.796.795 (31 december 2020: € 56.290.183). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2021 uit op 95,3% (31 december 2020: 96,3%). 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%.

### **Meerjarenbegroting 2022-2026**

#### Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2022-2026 is de koersnotitie, het strategisch voorraadbeleid, het investeringsplan, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse. In de koersnotitie zijn de missie, visie en de strategie van SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per complex bekeken hoe SJHT in de toekomst zal omgaan met de exploitatie van het complex.

#### Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2026 en dPi (prognose informatie) 2021

In de meerjarenprognose 2022 t/m 2026 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het WSW, zie onderstaande tabel.

Tabel 6.1 -6: Stijgingsfactoren

	2022	2023	2024	2025	2026
Huurstijging per 1 juli	2,00%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%
Bouwkostenstijging ten behoeve van onderhoud en investeringen in nieuwbouw en verbeteringen	3,00%	1,90%	1,90%	1,90%	2,10%
Loonstijging ten behoeve van de beheerskosten	1,70%	1,80%	1,80%	1,90%	1,90%
Prijsinflatie ten behoeve van belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Leegwaardestijging ten behoeve van de woerwaarde en verhuurderheffing	9,00%	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Stijging marktaandeel in verhuurde staat	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Renteverwachting geborgde leningen	0,75%	0,85%	0,95%	0,95%	1,05%

Vanaf 2023 is in de meerjarenbegroting een huurharmonisatie ingerekend. Bij mutatie van de wooneenheid wordt dan de huur verhoogd. Op dit moment zijn de huren gemiddeld 65% van de maximaal redelijke huur. Na harmonisatie zullen de huren ongeveer 78% van de maximaal redelijke huur zijn.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurderving van 1%.

De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2022 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2022.

De verhuurderheffing en vennootschapsbelasting zijn ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2022.

In de meerjarenbegroting 2022–2026 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woonegelegenheden tot en met 2025



	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Aantal eigen woongelegenheden per 1 januari	891	905	905	905	911
<i>Mutaties</i>					
Op te leveren nieuwbouw	-	-	-	90	26
Aankoop	14	-	-	-	-
Verkoop	-	-	-	84	-
<b>Totaal eigen woongelegenheden per 31 december</b>	<b>905</b>	<b>905</b>	<b>905</b>	<b>911</b>	<b>937</b>

#### Kasstroomoverzicht tot en met 2026

De meerjarenbegroting 2022 – 2026 laat het volgende beeld zien:

Tabel 6.1-8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2026 (x € 1.000)

	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
<b>Inkomsten</b>					
Huren eigen panden	2.809	2.998	3.050	3.532	3.865
Overige opbrengsten	97	99	101	102	104
Rentebaten	0	0	0	0	0
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>2.906</b>	<b>3.097</b>	<b>3.151</b>	<b>3.634</b>	<b>3.969</b>
<b>Uitgaven</b>					
Personeel	832	847	862	878	895
Onderhoud	676	857	797	776	782
Overige bedrijfslasten	734	734	747	767	802
Heffingen overheid	202	219	229	258	292
Vennootschapsbelasting	86	52	51	145	205
Rentelasten	57	68	140	160	158
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>2.587</b>	<b>2.777</b>	<b>2.826</b>	<b>2.984</b>	<b>3.134</b>
<b>Operationele kasstroom</b>	<b>319</b>	<b>320</b>	<b>325</b>	<b>650</b>	<b>835</b>
Investerings	-2.339	-3.071	-10.419	-5.006	96
Desinvesterings	-	-	-	3.830	-
Nieuwe leningen	-	3.000	10.000	750	-
Aflossing leningen	-55	-71	-71	-341	-343
<b>Totaal kasstroom</b>	<b>-2.075</b>	<b>178</b>	<b>-165</b>	<b>-117</b>	<b>588</b>

De geprognostiseerde operationele kasstromen stijgen geleidelijk van € 319.000 in 2022 naar € 835.000 in 2026. De totale kasstroom in 2022 is € 2.075.000 negatief doordat de investeringen uit eigen middelen kunnen worden gefinancierd.

#### **Financiële continuïteit**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op 3 financiële ratio's: de interest coverage ratio (ICR), Loan to Value (LTV), en solvabiliteit. De discontinuïteit wordt beoordeeld aan de hand van de dekkingsratio/onderpandratio. SJHT heeft voor deze ratio's normen vastgesteld. In tabel 2.6-9 zijn op basis van de jaarrekening 2021 en de meerjarenbegroting 2022 - 2026 de ratio's weergegeven. Hieruit kan worden gesteld dat wij naar de maatstaven van het WSW financieel gezond (en daarmee borgbaar) zijn.

Tabel 6.1-9 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 40%	91,71%	86,56%	83,19%	63,93%	65,57%	66,01%
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	12,15	6,55	5,70	3,32	5,07	6,29
LTV	≤ 85%	≤ 50%	6,63%	5,80%	15,25%	47,28%	38,25%	34,40%
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 35%	3,68%					
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 35%	3,68%					

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

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

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

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

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

## **Treasury**

### Algemeen

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

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

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

### Beleggingen

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

Per 31 december 2021 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 748.640. 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 2021 bedraagt € 750.443.

- Op de ING Zakelijke spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 249.567. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed van deze rekening is vrij opneembaar.
- Bij Roparco heeft SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.872. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

### Financieringen

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

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

Per 31 december 2021 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- Op 16 mei 2012 heeft SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000, met een vast rentepercentage van 2,99 procent. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Elke 10 jaar, voor het eerst op 16 mei 2022, wordt de rente in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw vastgesteld. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2021 bedraagt € 1.572.408.
- SJHT heeft deelgenomen aan de lening ruil met Vestia. Dit houdt in dat corporaties leningen met een hoge rentelast van Vestia ruilen met eigen marktconforme leningen. SJHT heeft op 21 december 2021 een lening geruild met een hoofdsom van € 276.121 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met dezelfde hoofdsom, met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde van € 705.129. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In 2021 is een lening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) met een restant hoofdsom per 1 januari 2021 van € 3.323 en een vast rentepercentage van 1,50 procent volledig afgelost.

### *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 treasury statuut niet toegestaan. Hiermee voldoet SJHT aan artikel 106 lid1 sub d BTIV.

### *Rekening-courantfaciliteit*

Met de ING-bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2021 is hiervan geen gebruik gemaakt.

### **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.

In het vierde kwartaal 2021 heeft SJHT een obligolening afgesloten. Deze lening volgt uit de verplichtingen uit het Reglement van Deelneming van WSW waarin de obligoverplichting wijzigde. De obligolening heeft per ultimo 2021 een hoofdsom van € 43.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van 4 financiële ratio's. Dit zijn de ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio/onderpandratio. Uit tabel 2.6-9 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2021 en ook in de prognosejaren 2022 tot en met 2026 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2021 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2021 tot en met 2023 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

### **Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)**

#### Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

In de brief van het AW van april 2021 geeft het AW de definitieve uitkomsten haar onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2019. In deze brief handhaaft het AW het oordeel van de brief van 30 november 2020 dat SJHT voldoet aan de criteria (voor zover van toepassing) voor staatssteun, passend toewijzen, huursombenadering, Wet normering topinkomens (Wnt), toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

#### Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020

##### *Rechtmatigheid*

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

- Jaarrekening 2020
- dVi 2020
- Accountantsverslag 2020
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2020 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

### **Conclusie onderzoek**

#### *Staatssteun*

AW heeft in haar onderzoek over verslagjaar 2020 vastgesteld dat SJHT voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

#### *Wet Normering Topinkomens*

De Aw heeft geconstateerd dat de WNT-normen in verslagjaar 2020:

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

#### *Overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020)*

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Met de nieuwe Woningwet (2015) zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen. Op basis van de toets 2021 is vastgesteld dat bij SJHT geen sprake is van overcompensatie.

#### *Overige onderdelen*

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heeft AW geen onrechtmatigheden geconstateerd. Wel is geconstateerd dat SJHT niet alle onderdelen juist heeft verantwoord in de dVi2020. Naar aanleiding hiervan verzoekt het AW de interne controle nader onder de loep te nemen en daar waar nodig aan te passen.

#### *Naleving van specifieke wettelijke bepalingen*

De Aw oordeelde dat SJHT in het verslagjaar 2019 zich niet heeft gehouden aan de bepalingen van artikel 45, tweede lid, aanhef en onder f van de Woningwet, omdat in de verantwoordingstukken is aangegeven dat er leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd zijn in de wooncomplexen van SJHT in Hengelo, terwijl SJHT geen prestatieafspraken maakt met deze gemeente. Nadat SJHT heeft toegelicht wat SJHT onder leefbaarheid verstaat concludeert AW dat deze activiteiten passen binnen artikel 45 lid 2 onder b van de Woningwet en dat prestatieafspraken hiervoor niet noodzakelijk zijn. Er is dus geen sprake van een onrechtmatigheid.

In het verslagjaar 2020 heeft SJHT de vraag hierover per abuis verkeerd beantwoord. Dit heeft SJHT toegelicht en gecorrigeerd in de dVi.

## 6.2. Corporate governance

SJHT is lid van Aedes en onderschrijft de 5 principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. SJHT heeft in 2021 in de geest van de code gehandeld. Op de website van SJHT zijn verschillende documenten over de governance gepubliceerd. Met het publiceren van deze documenten willen we niet alleen voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties, maar vooral belanghebbenden transparant inzicht bieden in ons beleid en ons presteren.

## 6.3. 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.

## 6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling

SJHT heeft een integriteitscode. Deze is gepubliceerd op onze website. Dit onderwerp wordt maandelijks geagendeerd tijdens het werkoverleg van de medewerkers. Ook is integriteit onderwerp van individuele functioneringsgesprekken. De klokkenluidersregeling is bekend bij medewerkers. In 2021 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Intern is er een vertrouwenspersoon. Er kan ook een beroep worden gedaan op een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen van NIM BMW (specialist in bedrijfsmaatschappelijk werk. De integriteitscode, klokkenluidersregeling, en ongewenste omgangsvormen worden in 2022 vernieuwd en opnieuw goedgekeurd.

## 6.5. Intern en extern toezicht

### Intern toezicht

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

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

Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi) beschikbaar gesteld aan de Aw en het WSW. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van SJHT.

### Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. Eind 2021 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord. Hij constateert dat bij SJHT sprake is van een interne beheersing die past bij de omvang van de organisatie en dat de processen beheersmatig op orde zijn. Ook stelt hij vast dat SJHT optimaal gebruik maakt van de beschikbare capaciteit voor de inrichting van de beheersmaatregelen.

## 6.6. Risicomanagement en risicobeheersing

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

### Frauderisicoanalyse

SJHT geeft in de frauderisicoanalyse aan welke processen binnen de organisatie mogelijk een frauderisico met zich meedragen en beschrijft de beheersmaatregelen om de risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Eventuele adviezen uit de managementletter en organisatorische veranderingen zijn reden om jaarlijks de frauderisicoanalyse te herzien. Zo is eind 2021 vanuit de managementletter geadviseerd om de belangrijkste frauderisico's op te nemen in de risicomemo die elk kwartaal wordt opgesteld. Dit advies is door SJHT overgenomen.

### **BIC Control framework**

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

### **Kwartaalrapportages**

Ieder kwartaal bespreken we de managementrapportage en de risicomemo met de Raad van Commissarissen. SJHT focust zich in de risicomemo op risico's op de volgende gebieden.

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

In de risicomemo wordt per thema een risicoprofiel vastgesteld. Per risico brengen wij de mate van bedreiging in kaart door onderstaande rekensom:

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

Eind 2021 zag ons gemiddelde risicoprofiel er als volgt uit:

	Gemiddeld
1) Risico's m.b.t. vraag en aanbod (marktomstandigheden)	2,2
2) Risico's m.b.t. wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)	2,5
3) Financiële risico's	2,8
4) Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering	1,4

Hieronder staat een aantal risico's van eind 2021 uitgelicht. Bij elk risico is aangegeven welke beheersmaatregelen we gaan treffen of getroffen hebben:

Risico's m.b.t. vraag en aanbod (marktomstandigheden)

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico van veranderende populatie binnen de doelgroep (internationalisering, toename huurders in kwetsbare positie).	Extern risico	Accepteren en reduceren	Monitoring studentenpopulatie, uitkomsten interviews thinktank, deelnemen aan gemeentelijke trajecten.	3	2	2	3
<b>Beheersmaatregel</b>	Wij bereiken de gehele doelgroep door het aanbod op de centrale portal te publiceren. Deelnemen aan overlegvormen met thinktank (internationale studentenpanel, georganiseerd vanuit gemeente Enschede) Deelnemen aan de gemeentelijk trajecten Statushouders, Uitstroom Beschermd wonen en WoOnStap. SJHT is onderdeel van de werkgroep flexwonen. Voor uitstroom maatschappelijke opvang werken wij met partners een plan uit om tijdelijke woonvormen (tussenvoorziening) te organiseren in bestaand vastgoed.						
Het risico op meer leegstand door beperkende maatregelen Coronacrisis.	Operationeel risico	Reduceren	Procentuele leegstand	2	3	2	3
<b>Beheersmaatregel</b>	Opzeggingen en bemiddelingsacties monitoren wij dagelijks en leegstand wekelijks. Wij denken mee in digitale oplossingen voor hospiteren of bezichtigen. Wanneer hospiteren niet lukt, wijzen wij lege kamers toe aan jongeren die naarstig op zoek zijn. Dit gaat in overleg met de zittende huurders. Onderwijsinstanties houden ons op regelmatige basis op de hoogte van de nieuwe aanmeldingen en de inrichting van het onderwijs voor het nieuwe schooljaar.						

Onze doelgroep is dynamisch. Dat betekent een risico dat onze wooneenheden en dienstverlening niet (langer) aansluiten op de doelgroep. In de zomer van 2021 kregen we te maken met een piek in de vraag naar woonruimte. In samenwerking met De Woonplaats en de Gemeente Enschede hebben wij tijdelijk dertig studenten ondergebracht in een pand van De Woonplaats aan de C.J. Snuijstraat. Om voldoende mee te kunnen bewegen met onze jongeren inventariseren wij met verschillende onderzoeken op verschillende momenten de doelgroepswensen. Wij ontwikkelen en/of transformeren onze wooneenheden en dienstverlening om te voldoen aan de wensen van onze doelgroep. Zo digitaliseren we onze werkprocessen, ontwikkelen we ideeën om internationale studenten beter te bedienen en communiceren we zoveel mogelijk tweetalig.

In 2021 speelde de coronacrisis een grote rol. De gevolgen op het gebied van leegstand waren onvoorspelbaar. Wij hebben het aanbod en de vraag nauwlettend in de gaten gehouden. Daarnaast hebben we tijdig ingespeeld op situaties waarbij voor het eind van de huurperiode nog geen nieuwe huurder beschikbaar was en direct actie ondernomen. Ook onderwijsinstanties hielden ons regelmatig op de hoogte over het verloop in studentaantallen naar aanleiding van corona.

Risico's m.b.t. wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat de afspraken uit het klimaatakkoord (49% reductie CO2 in 2030 en neutraal in 2050) niet worden gehaald.	Strategisch risico	Reduceren	Duurzaamheidsbeleid, strategische voorraadbeheer, CO2 monitor.	3	3	2	4,5
<b>Beheersmaatregel</b>	Duurzaamheidsbeleid SJHT stuurt op einddoel CO2 neutraal in 2050 met no regret maatregelen. Ook als daarmee het tussentijdse doel van gemiddeld label B in 2021 of 49% reductie in 2030 niet gehaald wordt.						
Het risico dat de NTA 8800 voor daling in de labeling zorgt.	Extern risico	Accepteren	Lobby Kences, prestatieafspraken	3	3	2	4,5
<b>Beheersmaatregel</b>	SJHT sluit aan in de lobby van Kences om voor studentenhuysvesters aanpassingen te doen. In de prestatieafspraken met de gemeente vastleggen dat jongeren- en studentenhuysvesting andere normen mogen hanteren.						

De duurzaamheidsopgave van woningcorporaties is groot. Dat betekent een risico dat de afspraken uit het klimaatakkoord (49% reductie CO2 in 2030 en neutraal in 2050) niet worden gehaald. SJHT stuurt in haar duurzaamheidsbeleid op einddoel CO2 neutraal in 2050 met no regret maatregelen. Ook als daarmee het tussentijdse doel van 49% reductie in 2030 niet gehaald wordt. SJHT is goed op weg naar label B. Er is een risico dat de NTA 8800 zorgt voor daling in de labeling. SJHT sloot ook in 2021 aan in de lobby van Kences om voor studentenhuysvesters aanpassingen te doen en vraagt hier ook op andere manieren aandacht voor.

#### Financiële risico's

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat de kosten voor de duurzaamheidsopgave hoger uitvallen dan ingeschat.	Extern risico	Reduceren	Duurzame koers, Strategisch voorraadbeleid, Meerjarenbegroting, CO2 monitor	3	3	2	4,5
<b>Beheersmaatregel</b>	De woningvoorraad is gelabeld en de werkelijke Co2 uitstoot is in kaart gebracht. Wij maken per complex een plan van aanpak voor de komende 10 jaar, met een doorkijkje naar de langere termijn. Kosten schatten wij in op dat moment. Op natuurlijke momenten worden de ingrepen gepland. Dit wordt meegenomen in de meerjarenbegroting en jaarlijks geüpdatet. Er wordt zo veel mogelijk van de door de overheid verstrekte subsidies gebruik gemaakt.						

Als woningcorporatie werken wij hard aan grote opgaven zoals verduurzaming en uitbreiding van ons woningbestand om te voldoen aan de vraag. Eén van de risico's die daarbij komt kijken is het risico dat de kosten voor de duurzaamheidsopgave hoger uitvallen dan ingeschat. Wij maken per complex een plan van aanpak voor de komende 10 jaar, met een doorkijkje naar de langere termijn. Kosten schatten wij in op dat moment. Op natuurlijke momenten worden de ingrepen gepland. Dit wordt meegenomen in de meerjarenbegroting en jaarlijks geüpdatet. Er wordt zo veel mogelijk van de door de overheid verstrekte subsidies gebruik gemaakt. In 2021 waren dat bijvoorbeeld de STEP-subsidies voor het verduurzamen van drie van onze grote complexen.

#### Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering



Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Risico op negatieve impact van het coronavirus op onze volkshuisvestelijke prestaties.	Extern risico	Reduceren	Uitvoering planmatig onderhoud, leegstand, huurachterstand	2	3	2	3
<b>Beheersmaatregel</b>	Wij blijven de situatie continue monitoren en nemen maatregelen in lijn met die van de overheid en de RIVM. Alle medewerkers kunnen vanuit huis werken. Planmatig onderhoud voeren wij binnen de grenzen van de maatregelen zo veel mogelijk uit. Zo nodig trekken wij buitenonderhoud naar voren (anticyclisch). Leegstand en huurachterstand monitoren wij en waar nodig bieden wij maatwerk.						
Het risico van geen optimale informatiebeveiliging en datalekken van privacygevoelige of bedrijfsgevoelige informatie.	Operationeel risico	Reduceren	Controle/audits of naar vastgesteld beleid en reglementen wordt gehandeld. Contracten met verwerkers en gecertificeerde bedrijven.	2	2	3	1,3
<b>Beheersmaatregel</b>	SJHT borgt de informatiebeveiliging door één keer in het kwartaal een check te doen volgens het framework Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC). ER zijn vier contactmomenten in het jaar met adviseur Audittrail over het compliant zijn aan wet en regelgeving wat betreft de AVG en informatiebeveiliging. AVG en privacy is 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.						

Onze doelgroep én de huidige tijd vragen om meer digitalisering en automatisering. De coronacrisis heeft eraan bijgedragen dat dit in een stroomversnelling is geraakt. De medewerkers hebben zich gezamenlijk ingezet om onze volkshuisvestelijke prestaties zo goed mogelijk te kunnen blijven waarmaken. Daar komt het risico van een optimale informatiebeveiliging en datalekken van privacygevoelige of bedrijfsgevoelige informatie. SJHT heeft in 2021 de informatiebeveiliging geborgd door één keer in het kwartaal een check te doen volgens het framework Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC). Er zijn meerdere contactmomenten in het jaar met adviseur Audittrail over het compliant zijn aan wet en regelgeving wat betreft de AVG en informatiebeveiliging. Wij maken afspraken met leveranciers en aannemers. Wij zien toe op de juiste certificering van softwareleveranciers en sluiten waar nodig een verwerkersovereenkomst met softwareleveranciers af.

A woman with long, dark, curly hair and round glasses is shown from the waist up. She is wearing a light-colored blazer over a matching button-down shirt. She holds a glowing, spherical lightbulb in her right hand, looking up at it with an open-mouthed, excited expression. Her left hand is on her hip. The background is a solid, light blue color.

## II Raad van Commissarissen

## 1. 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 2021 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.

## 2. Functioneren van het bestuur

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

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). In de laatste drie opeenvolgende jaren moet de directeur bestuurder 108 punten behalen. De directeur bestuurder heeft in zijn eerste jaar (2021) 23,5 punten behaald en zal dus in 2021, 2022 en 2023 tezamen 108 punten moeten behalen.

## 3. Verslag Raad van Commissarissen

### Inleiding

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden wij toezicht op de beleidsuitvoering en exploitatie. We geven gevraagd en ongevraagd advies aan de Directeur-Bestuurder over de strategie en het beleid van de SJHT. Tevens treedt de RvC op als werkgever van de Directeur-Bestuurder en onderhoudt de Raad contacten met interne en externe stakeholders. In dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedurende 2021.

### Terugblik

Evenals 2020 was 2021 een bijzonder jaar dat grotendeels overschaduwde werd door de Corona pandemie en de overheidsmaatregelen. Voor zover bekend was de specifieke impact op SJHT, haar medewerkers en huurders gelukkig beperkt. Informeel begreep de Raad wel dat het welzijn van veel huurders i.c. studenten werd aangetast vanwege online onderwijs, vereenzaming en de (grotere) kans op besmetting bij onzelfstandige verhuureenheden. Gelukkig verklaarde de nieuwe Minister van Volksgezondheid op 15 februari 2022 "het land gaat weer open", waarna onze samenleving kon opbloeien naar een 'nieuw normaal'.

De RvC heeft in 2021 uitvoerig aandacht besteed aan de pensionering en opvolging van de directeur bestuurder. Na een traject waarin ook de projectbeheerderscommissie en de medewerkers werden betrokken, werd de heer Wouter van Hemert, voorheen Portefeuille- en Assetmanager bij woningstichting Vechtdal Wonen / De Veste, per 1 juni 2021 benoemd als opvolger van Ruud Mittendorff. We wensen Wouter veel succes en voldoening in zijn nieuwe functie.

Na bijna 40 jaar werkzaam te zijn geweest voor SJHT is Ruud in augustus 2021 met pensioen gegaan. Uiteraard hebben we daar op feestelijke wijze aandacht aan gegeven. Ook op deze plek wil de RvC graag zijn grote waardering en erkentelijkheid uitspreken jegens Ruud. Voor zijn jarenlange betrokkenheid bij de ontwikkeling en groei van de SJHT, van een klein en rebels studentenclubje opgericht in 1968 tot de gevestigde jongerenhuisvesting in Enschede en Hengelo anno 2021. En voor zijn werk als bestuurder en zijn inzet als 'pater familias' voor onze medewerkers en huurders.

Qua portfolio ging veel aandacht uit naar de vervanging c.q. nieuwbouw van ons grote wooncomplex 'Molenstraat', dat deel uitmaakt van de herontwikkeling door de Gemeente van het binnenstedelijk gebied 'Spoorzone'. Het pand is weliswaar flink verouderd, maar nieuwbouw moet wel leiden tot passende en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep.

Een leuk en leerzaam evenement was voorts op 11 november de 'Brainstormsessie' als opmaat voor de nieuwe Koersnotitie. Onder externe begeleiding werden visie en creativiteit uitgedaagd van de Directeur-Bestuurder, medewerkers, enkele projectbeheerders en leden van de Raad.

### **Zelfevaluatie**

Op 6 december 2021 heeft de RvC zijn functioneren geëvalueerd. Dat gebeurt jaarlijks conform de Governance Code. Diverse onderwerpen passeerden de revue en werden geconcretiseerd in actiepunten die worden gemonitord gedurende 2022. De Raad ervaarde dit als een nuttige exercitie naast de aandacht die in 2021 vooral uitging naar de 'bestuurders-wissel'.

### **Strategie**

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

Uit gesprekken met de bestuurder heeft de Raad vastgesteld dat SJHT zich nadrukkelijker wil profileren als DE specialist voor jongeren- en studentenhuisvesting in Enschede. In de hiervoor al gemelde 'brainstormsessie' hebben de leden van de RvC hun gedachten over de toekomst en strategie van SJHT gedeeld. Wel of niet zelfstandig doorgaan, meer aandacht voor uitbreiding van het aantal verhuureenheden of vooral focus op verduurzaming van ons vastgoed, waren belangrijke onderwerpen. De SJHT is van mening dat haar specifieke rol en expertise het beste de belangen kan dienen van onze doelgroepen. In 2022 zal het nieuwe koersplan worden opgesteld. Wouter van Hemert is met zijn visie en ervaring de architect van dit geactualiseerde strategisch plan voor SJHT.

### **Governance en extern toezicht**

Voor ons toezicht is het uitgangspunt de 'Governance Code Woningcorporaties 2020'. Daarin zijn de volgende vijf 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, voor onze geschiktheid investeren wij in deskundigheid, betrokkenheid en educatie, wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen en wij vinden harde en zachte (risico)beheersmaatregelen belangrijk bij woningcorporatie SJHT, zoals openheid, overleg en integriteit.

In november 2021 stuurde de WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) een aanpassing van het borgingsplafond. Dat is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben gebaseerd op de DAEB financieringsbehoefte.

Eén keer in de vier jaar moet SJHT een visitatie laten uitvoeren. Deze visitatie (door een extern gespecialiseerd bureau) beoordeelt het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van SJHT. In december 2018 is de laatste visitatie geweest. In 2022 zal de nieuwe visitatie plaatsvinden.

Begin 2022 komt ook de AW (Autoriteit Wonen) vanuit haar externe toezichtrol een inspectiebezoek brengen aan SJHT.

### **Meldingsplicht Woningwet**

Voor de RvC van woningcorporaties geldt vanwege de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit ter zake van het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties. In 2021 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

### **Toezicht en besluitvorming**

Vanuit zijn toezichthoudende rol stelt de Raad met tevredenheid vast dat, ondanks de zeer beperkte personele omvang van SJHT, veel aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de reguliere planning & control documenten, zoals begroting en kwartaalrapportages inclusief een uitgebreid risicomemo. Gedurende het verslagjaar vonden 6 reguliere RvC vergaderingen plaats, alsmede een 'strategie sessie' en de separate 'zelfevaluatie sessie'. Meestal was er voorafgaand een 'RvC only'. Daarnaast vonden overleggen plaats van de Remuneratie- en de Auditcommissie.

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 :

<b>Nummer</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Besluit</b>
2021.01	Aanstelling voorzitter auditcommissie	Vanwege het vertrek van Hilde wordt besloten dat Laura de functie van voorzitter van de auditcommissie van Hilde per 1 februari 2021 overneemt. Dit betekent dat de auditcommissie per 1 februari 2021 bestaat uit Laura Janssen (voorzitter) en Anne Offereins (lid).
2021.02	Treasury Statuut	Het Treasury Statuut wordt goedgekeurd en vastgesteld.
2021.03	Reglement Financieel Beheer en beleid	Het Reglement Financieel Beheer en beleid wordt goedgekeurd en vastgesteld.
2021.04	Benoeming Hans David Wendt	Hans David wordt benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.
2021.05	Benoeming Wouter van Hemert	Wouter van Hemert wordt benoemd als statutair bestuurder van SJHT per 1 juni 2021 voor de duur van vier jaar.
2021.06	Huurprijsbeleid 2021	Het huurprijsbeleid 2021 wordt door de Raad van Commissarissen vastgesteld en goedgekeurd.
2021.07	Ondertekening 'Verklaring deelname lening ruil Vestia'	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de lening ruil Vestia onder voorwaarde dat indien er een afwijkende weging voor onzelfstandige eenheden komt SJHT hiervan gebruik kan maken.
2021.08	Prestatieafspraken	De Raad van Commissarissen stemt in met de ondertekening van de prestatieafspraken.
2021.09	Ontheffingsaanvraag De Veste	De Raad van Commissarissen kan zich vinden in de positieve zienswijze van de ontheffingsaanvraag.
2021.10	Jaarverslag 2020 en accountantsverslag 2020	Het jaarverslag 2020 en het accountantsverslag 2020 worden goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
2021.11	Jaarverslag 2020 en accountantsverslag 2020	De Raad van Commissarissen besluit decharge te verlenen aan de directeur bestuurder.
2021.12	Arbeidsovereenkomst Wouter van Hemert	De arbeidsovereenkomst wordt door de voltallige Raad van Commissarissen ondertekend.
2021.13	Ontwikkeling Molenstraat	De Raad van Commissarissen staat positief tegenover het voorstel om op basis van de nieuwe gegevens de plannen met de gemeente uit te werken onder voorbehoud dat SJHT kritisch blijft en de opmerkingen van de Raad van Commissarissen worden meegenomen.
2021.14	Bod op de woonvisie Enschede 2022	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het uitbrengen van het bod op de woonvisie Enschede 2022.
2021.15	Wijzigingen in borgstelsel WSW	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met ondertekening van de nieuwe volmacht en het aangaan van de verhoging van de obligolening van WSW.

Nummer	Omschrijving	Besluit
2021.16	Punten uit separate RvC vergadering (remuneratiecommissie)	De samenstelling van de remuneratiecommissie is gewijzigd. Vanaf heden bestaat de remuneratiecommissie uit Joost Maas (voorzitter) en Hans David Wendt in plaats van Anne Offereins.
2021.17	Voorstel plan van aanpak koersnotitie 2022-2026	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het voorstel om SJHT te laten begeleiden door Ellen te Riele bij plan van aanpak koersnotitie 2022-2026.
2021.18	Goedkeuring overschrijding begroting 2021	Door de Raad van Commissarissen wordt het voorstel van SJHT voor overschrijding van de begroting met ca. € 18.000 ten behoeve van het inlenen van advies en expertise goedgekeurd.
2021.19	Vaststelling en goedkeuring leningruil Vestia door bestuur en RvC	Door zowel het bestuur als de RvC wordt de leningruil Vestia vastgesteld en goedgekeurd. Het besluit van het bestuur van SJHT wordt door Wouter als bestuurder ondertekend en het besluit van de RvC van SJHT wordt door alle leden van de RvC ondertekend.
2021.20	Goedkeuring voorstel plan van aanpak visitatie 2022	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het voorstel plan van aanpak visitatie 2022.
2021.21	Jaarplan 2022 inclusief financiële begroting 2022	Het jaarplan 2022 inclusief financiële begroting 2022 wordt goedgekeurd en vastgesteld.
2021.22	Financiële meerjaren prognose 2022-2032	De financiële meerjaren prognose 2022-2031 wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld.
2021.23	Procesbeschrijving prestatieafspraken 2022 en 2023	De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de procesbeschrijving prestatieafspraken 2022 en 2023.
2021.24	Jaarplanning 2022	De jaarplanning 2022 wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

#### **Samenstelling van de Raad van Commissarissen**

Uit de bindende voordracht van de Huurderscommissie is Hans David Wendt voorgedragen als opvolger van Hilde Smits, waarna hij met een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen werd benoemd als lid RvC in de vergadering van 1 februari 2021. De Raad wil Hilde bedanken voor haar bijdragen, betrokkenheid en kritische inbreng en wenst de UTwente alumna succes in haar verdere loopbaan.

Naam	Anne Offereins	Joost Maas	Arjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen
Functie	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid	Lid

Naam	Anne Offereins	Joost Maas	Arjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen
Commissie	Auditcommissie	Remuneratie commissie	Commissie duurzaamheid	Remuneratie commissie	Auditcommissie
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Verander-management, Procesbegeleiding  Volkshuisvesting Duurzaamheid	Onroerend goed Bouwzaken, Woningmarkt, ICT	Contact met de doelgroep. Huurders vertegenwoordiger	Contact met de doelgroep. Huurdersvertegenwoordiger
Beroep	Directeur-eigenaar van Finead Services.  Toezichthouder bij maatschappelijke organisaties	Eigenaar interim- en adviesbureau	Directeur-eigenaar De Woonexpert. Makelaar Nieuwbouw projecten. Partner huurNL. Gastdocent.	PhD Student Universiteit Twente (afgestudeerd 2020)	Student Universiteit Twente
Nevenfuncties	Lid RvT Carint-Reggeland, Voorzitter RvT Stichting Wijkkracht, Lid RvT Zorg-residence Regina, Bestuurslid Hengelo Energie, Penningmeester Coöperatie Energiecollectief Midden-Twente U.A.	Geen	Geen	Geen	Lid project beheerders commissie SJHT
Herbenoeming	2020	2022	2024	2025	2023
Aftredend	2024	2026	2028	2029	2027

### **Verslag Audit Commissie**

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 door accountant Deloitte.

De Auditcommissie is in 2021 twee keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de externe accountant, de bestuurder en de controller is de managementletter van de accountant, het accountantsverslag en de jaarrekening van boekjaar 2021 besproken. Naast de gebruikelijke controle werd de impact van de COVID-19 pandemie op de bedrijfsvoering en de jaarrekening geëvalueerd. De Commissie maakte kennis met de nieuwe controlepartner; een 'wisseling van de wacht', vanwege pensionering van zijn voorganger. De accountants constateerden dat, mede door het intensieve werk van de SJHT en haar medewerkers, de werkprocessen goed zijn ingericht en dat de SJHT ondanks zijn zeer beperkte omvang nog steeds 'in control' is. De accountant was

ook aanwezig bij de bespreking van het jaarverslag met de voltallige Raad, om de jaarrekening en zijn bevindingen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

### **Verslag Remuneratie Commissie**

Vanuit werkgeverschap was 2021 een belangrijk jaar voor SJHT. Na een bijna 40 jarig dienstverband nam onze gewaardeerde Directeur-Bestuurder Ruud Mittendorff afscheid om van zijn pensioen te gaan genieten. Met begeleiding van een wervingsbureau vonden wij eind 2020 een geschikte opvolger in de persoon van Wouter van Hemert. Hij is halverwege 2021 gestart in zijn nieuwe rol, om voor tenminste 4 jaar als Directeur-Bestuurder de uitdagingen van SJHT aan te gaan.

Na een korte inwerkperiode hebben we de draad weer opgepakt met de gewoonlijke gesprekken over beleid, bedrijfsvoering en resultaten van de SJHT. Deze gesprekken zijn belangrijk, mede in het kader van het vaststellen van de honorering van de Directeur-Bestuurder. Deze is gebaseerd op de arbeids-overeenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT zijn behaald, zoals opgenomen in het beleidsplan. De totale hoogte van de beloning van de directeur (zoals vermeld in de jaarrekening) is in overeenstemming met de zwaarte van de functie en is getoetst aan de sector brede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert de SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

### **Bezoldiging**

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding die past bij het bijzondere karakter van de SJHT. Voor leden is dat door de RvC vastgesteld op € 4.000 bruto (excl. BTW) voor 2021. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 6.000 bruto (excl. BTW).

### **Permanente educatie**

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

<b>Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2021</b>			
<b>Anne Offereins</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Aedes Benchmark voor toezichthouders	VTW	26-2-2021	2
Masterclass Zeggenschap en participatie woonvormen	VTW	12-3-2021	2
Actuele strategische thema's, fiscaliteit en toezicht	VTW	26-3-2021	1
Betaalbaarheid en corporaties + ALV	VTW	22-6-2021	2
Fiscale beheersing en Horizontaal fiscaal toezicht	VTW	2-7-2021	1
Inspiratiebijeenkomst Commissaris XXS corporaties	VTW	9-11-2021	2
Denktank 'Onder commissarissen' + ALV	VTW	23-11-2021	2
<b>Totaal</b>			<b>12</b>

<b>Arjan Veelers</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leergang 'De nieuwe commissaris' nj 2020 Editie 4	VTW Academy	14-12-2020	12
VTW Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven	VTW	24-11-2020	1
RvC netwerkbijeenkomst Woon Twente	Woon Twente	02-06-2021	2
VTW Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties <1000 vhe	VTW	19-11-2020	1
<b>Totaal</b>			<b>16</b>



<b>Hans David Wendt</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leergang 'De nieuwe commissaris' Editie 1	VTW	10-03-2021	12
RvC netwerk bijeenkomt Woon Twente	Woon Twente	02-06-2021	2
<b>Totaal</b>			<b>14</b>

<b>Joost Maas</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW ALV en Themabijeenkomst Betaalbaarheid en Corporaties	VTW	22-06-2021	2
VTW inspiratiebijeenkomst voor commissarissen bij XXS woningcorporaties	VTW	09-11-2021	2
Netwerkbijeenkomst Woon Twente, thema digitalisering	Woon Twente	22-11-2021	2
VTW ALV en Themabijeenkomst	VTW	23-11-2021	2
<b>Totaal</b>			<b>8</b>

<b>Laura Janssen</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leergang 'De nieuwe commissaris' nj 2020 Editie 3	VTW	22-09-2020	12
<b>Totaal</b>			<b>12</b>

#### **Klachtencommissie**

De Klachtencommissie van de SJHT is opgeheven in 2020. In plaats daarvan neemt SJHT deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. Inzake de SJHT is gedurende 2021 geen klacht ontvangen.

#### **Risicobeheer**

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

#### **Verklaring**

De Raad heeft kennis genomen van het Jaarverslag 2021 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 23 juni 2022 het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 vastgesteld.

#### **Tenslotte**

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

Enschede, 23 juni 2022

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

# III Jaarrekening 2021



## 1 Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<u>Vaste activa</u>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	63.003.862	55.199.699
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	383.842	370.600
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	<b>63.387.704</b>	<b>55.570.299</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	199.184	209.974
Totaal materiële vaste activa	<b>199.184</b>	<b>209.974</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>63.586.888</b>	<b>55.780.273</b>
<u>Vlottende activa</u>		
<b>Vorderingen</b>		
5. Huurdebiteuren	9.404	24.765
6. Latente belastingvorderingen	55.342	-
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	109.214	38.675
8. Overige vorderingen	12.876	3.034
9. Overlopende activa	36.819	52.207
Totaal vorderingen	<b>223.655</b>	<b>118.681</b>
<b>Liquide middelen</b>		
10. Liquide middelen	3.124.893	2.549.428
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>3.348.548</b>	<b>2.668.109</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>66.935.437</b>	<b>58.448.382</b>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
11. Kapitaal	45	45
12. Overige reserve	27.091.024	30.312.626
13. Herwaarderingsreserve	29.199.114	22.064.486
14. Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.506.612	3.913.026
Totaal eigen vermogen	<b>63.796.795</b>	<b>56.290.183</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
15. Schulden aan banken	2.212.998	1.572.408
16. Waarborgsommen	112.386	107.501
Totaal langlopende schulden	<b>2.325.385</b>	<b>1.679.909</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
17. Schulden aan banken	64.539	56.621
18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	388.003	100.157
19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	23.590	106.077
20. Overlopende passiva	337.125	215.435
Totaal kortlopende schulden	<b>813.257</b>	<b>478.290</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>66.935.437</b>	<b>58.448.382</b>

## 2 Winst- en verliesrekening 2021

Functioneel model

	2021	2020
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.813.302	2.734.818
2.1 Opbrengsten servicecontracten	821.999	793.662
2.2 Lasten servicecontracten	-821.999	-793.662
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-331.854	-347.104
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-710.643	-737.332
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-332.320	-315.334
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.438.484</b>	<b>1.335.047</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.167.285	3.318.441
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.167.285</b>	<b>3.318.441</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	785.669	734.864
9. Kosten overige activiteiten	-743.403	-701.763
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>42.266</b>	<b>33.101</b>
10. <b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-983.550</b>	<b>-435.063</b>
11. <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-39.631</b>	<b>-30.698</b>
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	274	2.827
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-65.642	-58.301
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-65.368</b>	<b>-55.475</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>7.559.486</b>	<b>4.165.353</b>
14. Belastingen	-52.874	-252.327
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>7.506.612</b>	<b>3.913.026</b>

### 3 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

	2021	2020
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	2.833.431	2.737.151
Vergoedingen	999.016	966.854
Overige bedrijfsontvangsten	125.968	92.940
Ontvangen interest	9	3.636
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.958.424	3.800.581
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	624.844	584.539
Onderhoudsuitgaven	537.536	577.969
Overige bedrijfsuitgaven	1.503.286	1.547.152
Betaalde interest	65.594	58.580
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.825	4.114
Verhuurderheffing	185.378	171.325
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.989	6.083
Vennootschapsbelasting	302.054	157.193
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.226.507	3.106.955
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>731.917</b>	<b>693.626</b>
 <b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-38.675	576.951
Verbeteruitgaven	388.698	48.172
Investeringen overig	25.930	17.605
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-375.953	-642.728
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-375.953</b>	<b>-642.728</b>
 <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	276.121	-
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	53.298	51.751
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.323	3.274
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>219.500</b>	<b>-55.025</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>575.464</b>	<b>-4.126</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.549.428</b>	<b>2.553.554</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>3.124.893</b>	<b>2.549.428</b>

## 4 Algemene waarderingsgrondslagen

### **Algemeen**

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

### **Regelgeving**

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

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

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

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Stichting Jongeren Huisvesting Twente diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

## Schattingswijzigingen

### 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. Deze schattingswijzigingen hebben plaats gevonden vanwege het uitkomen van het nieuwe handboek marktwaardering 2021. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>55.199.699</b>	<b>370.600</b>	<b>55.570.299</b>
Voorraadmutaties	-	-	-
Methodische wijzigingen	2.748.861	-	2.748.861
Mutatie objectgegevens	7.783.091	20.894	7.803.985
Mutatie waarderingsparameters	-2.727.789	-7.652	-2.735.441
<b>Marktwaarde 2021</b>	<b>63.003.862</b>	<b>383.842</b>	<b>63.387.704</b>

### Methodische wijzigingen:

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

### Mutatie objectgegevens:

De mutatie in de objectgegevens wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- De stijging van de huurwaarde van 3,2%;
- De stijging van de leegwaarde van 15,9%.



## 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### **Vastgoedbeleggingen**

#### *DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria woningen in exploitatie met een huurprijs per contractdatum onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

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

#### *Onderhoud en verbetering*

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. SJHT hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. SJHT hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Onderhoudskosten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 738	€ 1.010

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

Verhuur- en beheerslasten	Marktaandeel	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 592	€ 651

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

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	78%	65%
Onderhoudsnorm zelfstandige eenheden	€ 1.011	€ 912
Onderhoudsnorm onzelfstandige eenheden	€ 1.009	€ 931
Beheerlasten	€ 651	€ 551
Discontovoet EGW/MGW	5,66%	5,54%
Discontovoet studenteneenheden	6,65%	7,38%

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

### **Materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

### **Financiële vaste activa**

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

Als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed zou een actieve latentie gevormd moeten worden voor het nominale waarderingsverschil van € 25.327.487. Op basis van het huidige VPB tarief van 25% leidt dit tot een latentie van € 6.331.872.

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

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

### **Voorzieningen**

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een

voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

#### Voorziening voor pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%. Er is derhalve sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

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

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

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

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

Ultimo 2021 (en 2020) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### **Langlopende schulden**

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

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

#### **Kortlopende schulden**

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

#### **Investeringsubsidies**

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

## 6 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 2021 bedroeg dit maximumpercentage voor zowel de zelfstandige eenheden en onzelfstandige eenheden 0 procent. De maximale huursomstijging in 2021 voor zelfstandige eenheden bedroeg 1,40 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### **Totaal van netto resultaat overige activiteiten**

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

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

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

#### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

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

#### **Pensioenlasten**

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

#### **Overige organisatiekosten**

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

#### **Kosten omtrent leefbaarheid**

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

#### **Financiële baten en lasten**

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

#### **Belastingen**

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

SJHT heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 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.



## **7 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.

## 8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### **Financiële instrumenten**

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

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

### **Primaire financiële instrumenten**

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

### **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

SJHT maakt geen gebruik van derivaten.

### **Risicobeheersing**

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

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

### **Valutarisico**

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Renterisico**

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt SJHT risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt SJHT risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan banken) heeft SJHT geen renteswaps gecontracteerd.

### **Kredietrisico**

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

### **Liquiditeitsrisico**

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

### **Beschikbaarheidsrisico**

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

## 9 Toelichting balans 2021

### 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
	€	€	€
<b>Stand per 31 december 2020</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	33.218.538	485.161	33.703.699
Cumulatieve herwaarderingen	22.003.736	60.750	22.064.486
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-22.575	-175.311	-197.886
Boekwaarde per 1 januari 2021	55.199.699	370.600	55.570.299
<b>Mutaties 2021</b>			
Investerings – oplevering nieuwbouw	-	-	-
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	650.120	-	650.120
Subsidies	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	7.154.043	13.242	7.167.285
Totaal mutaties	7.804.163	13.242	7.817.405
<b>Stand per 31 december 2021</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	33.868.657	485.161	34.353.819
Cumulatieve herwaarderingen	29.135.205	63.909	29.199.114
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-165.228	-165.228
Boekwaarden per 31 december 2021	63.003.862	383.842	63.387.704

#### Marktwaarde

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

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

### **Waarderingscomplex**

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

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

In totaal heeft SJHT 891 woonegelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 wooncomplexen, 801 studenteneenheden in 45 wooncomplexen en 1 eengezinswoning.

### **Disconteringsvoet**

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woonegelegenheden	5,00% - 7,50%
Bedrijfsmatig onroerend goed	6,75%
Parkeergelegenheden	6,75% - 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
Woonegelegenheden – eengezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex
Woonegelegenheden – meergezinswoningen	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex
Woonegelegenheden – studenteneenheden	Doorexploiteerscenario
Bedrijfsmatig onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het complex

### Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur van zelfstandige eenheden is gebaseerd op marktreferenties. De markthuur van onzelfstandige eenheden is gebaseerd op aanbod van vergelijkbare studentenkamers die worden aangeboden op Kamernet en transacties van kleine appartementen. De bandbreedte ligt tussen € 330,00 en € 756,00 per maand.
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant.
Exit yield	Automatische berekening	Exit yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. De bandbreedte ligt tussen 2,40% en 4,34%.
Leegwaarde	WOZ waarde	In geval van zelfstandige eenheden is deze bepaald op basis van marktreferenties. In geval van onzelfstandige eenheden is deze gebaseerd op de WOZ-waarde en transacties van kleine appartementen. De bandbreedte ligt tussen € 40.700 en € 197.400 per vhe.
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform handboek
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom. De bandbreedte ligt tussen 5,00% en 7,50%.
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen 5 jaar (2017-2021) met een minimum van 20% en een maximum van 50%.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiewijzer.
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant.
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Niet van toepassing.
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Hoogste waarde doorexploiteren of uitpenden	Niet van toepassing.

### Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,90%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 991					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 732 - € 1.082					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 425 – € 1.079					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0					
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 467					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 459					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 432					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1428%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1318%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	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	€ 555					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,00				
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)	0,4782%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 59				
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 165				

Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29				
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 555				
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2021 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2020: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2020: € 0).

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

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 891 (2020: 891) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2020: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 75.052.000 (2020 € 63.491.000).

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

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

### **Beleidswaarde**

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

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 33.943.163 (31 december 2020 € 23.647.901).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 383.842 (31 december 2020 € 370.600).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

DAEB-vastgoed    Niet-DAEB vastgoed

	€	€
Marktwaaarde per 31.12.2021	63.003.862	383.842
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-3.048.456	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-18.418.319	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-5.978.842	-
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.615.082	-
<b>Beleidswaarde per 31.12.2021</b>	<b>33.943.163</b>	<b>383.842</b>
	<u>DAEB-vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed</u>
	€	€
Marktwaaarde per 31.12.2020	55.199.699	370.600
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-1.264.718	-
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-27.170.894	-
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-3.711.254	-
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	595.067	-
<b>Beleidswaarde per 31.12.2020</b>	<b>23.647.901</b>	<b>370.600</b>

#### 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
	€
<b>Stand per 31 december 2020</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	524.204
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-314.230
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>209.974</b>
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	32.369
Desinvesteringen	-12.646
Afschrijvingen	-43.158
Afschrijvingen desinvesteringen	12.646
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-10.790</b>
<b>Stand per 31 december 2021</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	543.927
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-344.743
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>199.184</b>

De boekwaarde per 31 december 2021 kan als volgt worden gespecificeerd:

Kantoorpand	112.454
Inventaris	86.730



<b>Totaal</b>	<b>199.184</b>
---------------	----------------

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

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

#### Plottende activa

##### **Vorderingen**

<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
€	€

##### 5. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	19.098	24.765
Af: voorziening wegen oninbaarheid	-9.694	-
Boekwaarde per 31 december	<u>9.404</u>	<u>24.765</u>

##### 6. Latente belastingvorderingen

<b>2021</b>	<b>2020</b>
€	€

Boekwaarde per 1 januari	-	-
Mutatie 2021	55.342	-
Boekwaarde per 31 december	<u>55.342</u>	<u>-</u>

#### Lening Vestia:

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

##### 7. Belastingen en premies sociale verzekeringen

<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
€	€

Vennootschapsbelasting	109.214	-
Verhuurderheffing	-	38.675
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>109.214</u>	<u>38.675</u>

##### 8. Overige vorderingen

Vooruitbetaalde facturen	12.876	3.034
Totaal overige vorderingen	<u>12.876</u>	<u>3.034</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

##### 9. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	267	2
------------------------	-----	---

Nog te ontvangen huren	-	69
Nog te ontvangen schadevergoedingen	-	14.219
Nog te factureren bedragen	313	1.984
Vooruitbetaalde huur huurpanden	36.239	35.933
Totaal overlopende activa	<u>36.819</u>	<u>52.207</u>

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

<b>Liquide middelen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<u>10. Liquide middelen</u>	€	€
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ABN-AMRO	26.292	26.435
ING	844.214	259.328
ING/Postbank	238.235	241.520
ING/Postbank KBB	242.630	242.392
Totaal direct opvraagbaar	<u>1.351.371</u>	<u>769.675</u>
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Vermogen Spaarrekening	748.640	751.536
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	750.443	753.347
ING Zakelijke Spaarrekening	249.567	250.000
Robeco	24.872	24.870
Totaal op deposito uitgezet	<u>1.773.522</u>	<u>1.779.753</u>
Totale liquide middelen	<u>3.124.893</u>	<u>2.549.428</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

**PASSIVA****Eigen vermogen**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<u>11. Kapitaal</u>	45	45

12. Overige reserves

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

	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	30.312.626	28.682.761
Resultaat 2019	-	4.814.318
Resultaat 2020	3.913.026	-
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-7.134.628	-3.184.453
<b>Stand per 31 december</b>	<b>27.091.024</b>	<b>30.312.626</b>

13. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	22.003.736	60.750	22.064.486
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.131.469	3.159	7.134.628
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>29.135.205</b>	<b>63.909</b>	<b>29.199.114</b>

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 29.199.114 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2020: € 22.064.486), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 29.060.699 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SJHT. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurtoelagen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale

(DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2021 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2020: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2020: € 0).

#### 14. Resultaat boekjaar

<b>Resultaat 2020</b>	<b>3.913.026</b>
Overboeking resultaat 2020 naar overige reserves	-3.913.026
Resultaat 2021	7.506.612
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>7.506.612</b>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 7.506.612 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 7.506.612, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 371.984 gerealiseerd resultaat en € 7.134.628 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### Langlopende schulden

<u>15. Schulden aan banken</u>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.629.029	1.684.054
<b>Mutaties</b>		
Nieuwe lening	705.129	-
Aflossingen volgens lening contract	-56.621	-55.025
Saldo (lang- en kortlopend)	2.277.537	1.629.029
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-64.539	-56.621
Saldo 31 december	2.212.998	1.572.408

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	66.232	67.974	69.767	71.612	1.937.414

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,23% (2020: 2,99%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 26,44 jaar (2020: 21,33 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 2.329.809 (2020: € 1.738.715).

### Leningruil Vestia

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 276.121 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 276.121, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 705.129. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 2.277.537 (2020: € 1.625.706) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### 16. Waarborgsommen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Saldo 1 januari	107.501	101.860
Mutaties boekjaar	4.885	5.641
Saldo 31 december	<u>112.386</u>	<u>107.501</u>

### **Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan banken</u>	<u>64.539</u>	<u>56.621</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2021 € 450.000 (2020: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2020: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<u>18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>388.003</u>	<u>100.157</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<u>19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>		
Loonheffingen	16.548	13.205
Sociale lasten	180	129
Pensioenpremies	6.862	8.119
Vennootschapsbelasting	-	84.624
Totaal belastingen en premies	<u>23.590</u>	<u>106.077</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b><u>20. Overlopende passiva</u></b>		
Vooruit ontvangen huur	27.706	23.537
Te verrekenen GWE/servicekosten	135.006	62.245
Niet vervallen rente	31.712	31.670
Nog te betalen vakantiedagen personeel	20.044	16.849
Nog te ontvangen facturen	106.198	81.053
Overige schulden	16.459	80
Totaal overlopende passiva	<u>337.125</u>	<u>215.435</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

### **Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

Voorziening jubileumuitkeringen

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

### **Huurverplichtingen**

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 1.293.526. Jaarlijks is een indexering meegenomen van 2%.

Het vervalschema is hieronder weergegeven:

	< 1 jaar	1 – 5 jaar	> 5 jaar
Huurverplichtingen	€ 322.363	€ 971.163	€ 0

### **Investerings**

Per 31 december 2021 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 0 (2020: € 0).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2022 nog ter hand moet worden genomen.

### **WSW-obligoverplichting**

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een de hoofdsom van € 43.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die impact hebben op de continuïteit van SJHT.

## 10 Toelichting winst- en verliesrekening 2021

	2021	2020
	€	€
<b>1. Huuropbrengsten</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.812.207	2.743.462
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.329	-8.862
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-8.576
<b>Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2.806.878</b>	<b>2.726.024</b>
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.293	13.866
Af: huurderiving wegens leegstand	-7.870	-5.072
<b>Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>6.424</b>	<b>8.794</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>2.813.302</b>	<b>2.734.818</b>
<b>2.1 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Levering gas, water en elektriciteit	687.379	665.367
Servicekosten	134.620	128.296
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>821.999</b>	<b>793.662</b>
<b>2.2 Lasten servicecontracten</b>		
Levering gas, water en elektriciteit	687.379	665.367
Servicekosten	134.620	128.296
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>821.999</b>	<b>793.662</b>
<b>3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelskosten	205.413	183.418
Toegerekende afschrijvingen	16.859	15.128
Toegerekende overige bedrijfslasten	110.912	149.058
Toegerekende overige opbrengsten	-1.330	-499
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>331.854</b>	<b>347.104</b>
<b>4. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	363.073	380.782
Dagelijks onderhoud	258.716	262.074
Kosten leefbaarheid huurpanden	1.109	2.880
	622.898	645.736
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-56.980	-55.862
<b>Totaal</b>	<b>565.918</b>	<b>589.874</b>
Toegerekende personeelskosten	101.095	119.067
Toegerekende afschrijvingen	7.081	7.608
Toegerekende overige bedrijfslasten	47.863	37.571
Toegerekende overige opbrengsten	-	-3.528
Toegerekend aan overige activiteiten	-10.204	-10.380
Toegerekend aan leefbaarheid	-1.109	-2.880
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>710.643</b>	<b>737.332</b>

<b>5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Verhuurderheffing	185.378	171.325
Belastingen	113.077	108.273
Verzekeringen	17.080	17.192
Branchelidmaatschappen	15.941	17.697
Bijdrage huurcommissie	844	848
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>332.320</b>	<b>315.334</b>
<b>6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	7.154.043	3.312.929
Afname marktwaarde	-	-
<b>Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>7.154.043</b>	<b>3.312.929</b>
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	13.242	8.604
Afname marktwaarde	-	-3.092
<b>Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>13.242</b>	<b>5.512</b>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.167.285</b>	<b>3.318.441</b>
<b>8. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Huuropbrengsten huurpanden	609.034	565.086
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-442	-1.750
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-	-1.758
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	177.017	173.192
Toegerekende overige opbrengsten	60	93
	<b>785.669</b>	<b>734.864</b>
<b>9. Kosten overige activiteiten</b>		
Betaalde huur huurpanden	484.457	468.502
Lasten servicecontracten	177.017	173.192
Toegerekende personeelskosten	34.508	35.120
Toegerekende afschrijvingen	2.938	2.698
Toegerekende onderhoudskosten	10.204	10.380
Toegerekende overige bedrijfslasten	34.279	11.870
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>743.403</b>	<b>701.763</b>



<b>10. Overige organisatiekosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Kosten Raad van Commissarissen	26.570	30.081
Toegerekende personeelskosten	264.101	227.383
Toegerekende afschrijvingen	14.161	11.811
Volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van leningruil Vestia	429.008	-
Toegerekende overige bedrijfslasten	249.709	165.789
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>983.550</b>	<b>435.063</b>

#### **11. Kosten omtrent leefbaarheid**

Toegerekende onderhoudskosten	1.109	2.880
Toegerekende personeelskosten	25.061	18.331
Toegerekende afschrijvingen	2.119	1.460
Toegerekende overige bedrijfslasten	11.342	8.027
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>39.631</b>	<b>30.698</b>

#### *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa*

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	43.159	38.705
<i>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>	<i>43.159</i>	<i>38.705</i>

#### *Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten*

Lonen en salarissen	473.796	442.900
Ontvangen ziektegeld	-	-15.223
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>473.796</b>	<b>427.676</b>
Sociale lasten	97.413	83.476
Pensioenlasten	58.969	72.167
Overige personeelskosten inclusief inhuur	34.425	67.468
<i>Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	<i>664.603</i>	<i>650.788</i>

#### *Overige bedrijfslasten*

Huisvestingskosten	13.545	14.312
Kosten Raad van Commissarissen	26.570	30.081
Algemene beheers- en administratiekosten	72.808	184.849
Automatiseringskosten	118.158	97.154
Accountants- en advieskosten	141.499	-
Kosten projectontwikkeling	37.320	-
Belastingen	113.077	108.273
Verzekeringen	17.080	17.192
Contributies	15.941	17.697
Verhuurderheffing	185.378	171.325
Obligoheffing	1.014	-
Volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van leningruil Vestia	429.008	-
Bijdrage huurcommissie	844	848
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	1.967	3.266
Dotatie oninbare vorderingen	-	10.334
Overige bedrijfslasten	33.369	5.266
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	<i>1.207.580</i>	<i>660.596</i>

In het boekjaar 2021 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen J-1 en J-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de accountants- en advieskosten.

Tabel 10-1 Accountantskosten Deloitte 2021

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V.
1. Controle van de jaarrekening	67.155	-
2. Andere controleopdrachten	6.171	-
3. Fiscale adviesdiensten	-	-
4. Andere niet controlediensten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>73.326</b>	<b>-</b>

Tabel 10-2 Accountantskosten Deloitte 2020

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	2	3
Rente op kortlopende vorderingen	7	2.824
<i>Overige rentebaten</i>	264	-
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>274</b>	<b>2.827</b>
<b>13. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	47.999	49.378
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	6.508	1.263
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	10.640	7.660
Rente op overige kortlopende schulden	495	-
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>65.642</b>	<b>58.301</b>
<b>14. Belastingen</b>	<b>52.874</b>	<b>252.327</b>

### Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 0,7% (2020: 6,1%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	7.559.486	4.165.353
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-7.167.285	-3.318.441
Investeringsaftrek	-52.394	-3.752
Fiscaal hogere afschrijvingen	-26.909	-
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijvingen	-	16.678
Fiscaal lagere lasten onderhoud	-	4.587
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	214.504	-
Vermindering verhuurderheffing	-	210.000
Gemengde kostenaftrek	3.465	2.898
Belastbaar bedrag	<u>530.867</u>	<u>1.077.324</u>
Belastingbedrag 15% over € 245.000	36.750	
Belastingbedrag 16,5% over € 200.000		33.000
Belastingbedrag 25% over € 285.867	71.466	
Belastingbedrag 25% over € 877.323	-	219.331
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>108.216</u>	<u>252.331</u>
Mutatie latente belastingen:		
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	-55.342	
Totaal belastinglast volgen winst- en verliesrekening	<u><u>52.874</u></u>	<u><u>252.331</u></u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel 10-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie 2020	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2020	-	84.624	84.624	-
Vpb 2021	52.874	-	-	52.874
<b>Totaal</b>				<b>52.874</b>

### **Overige informatie**

#### *Werknemers*

Gedurende het verslagjaar 2021 had de corporatie gemiddeld nominaal 11,2 werknemers in dienst (2020: 10,8). Deze werknemers vervulden in totaal 9,0 fte (2020: 8,8 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Directie / beleid	2,1	1,9
Afdeling wonen	2,5	2,5
Afdeling financiën	2,4	2,4
Afdeling onderhoud vastgoed	1,4	1,4
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u><u>9,0</u></u>	<u><u>8,8</u></u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

*Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens*

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op SJHT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2021 bezoldigingsklasse C (2020: klasse C) van toepassing voor SJHT. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2021 maximaal € 123.000 bedragen (2020: € 118.000).

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

Tabel 10-4 Bezoldiging directie volgens WNT

	<b>R.M. Mittendorff</b>	<b>W.A. van Hemert</b>
<b>Functie</b>	Directeur- bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 10/8	1/6 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2021 in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 60.542	€ 53.941
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 9.509	€ 8.225
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 70.051</i>	<i>€ 62.166</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 74.811	€ 72.115
<b>Totale bezoldiging 2021</b>	<b>€ 70.051</b>	<b>€ 62.166</b>
<b>Gegevens 2020</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2020 in fte)	1,0	
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 99.079	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.919	
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 117.998</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 118.000	
<b>Totale bezoldiging 2020</b>	<b>€ 117.998</b>	

In 2021 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Tabel 10-5 Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

	A.C.G. Offereins	H.J.G. Smits	J.L.M. Maas
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 1/2	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 333	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.450	€ 1.078	€ 12.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2021</b>	<b>€ 6.000</b>	<b>€ 333</b>	<b>€ 4.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.700	€ 11.800	€ 11.800

	L. Janssen	A.J.H.L. Veelers	J.D. Wendt
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/2 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000	€ 3.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.300	€ 12.300	€ 11.255
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totale bezoldiging 2021</b>	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 3.667</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	9/6 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 4.000	€ 2.333	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 11.800	€ 5.191	

Ook overige functionarissen hebben in 2021 geen bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag ontvangen.

## **Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten**

### **Algemeen**

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB over 2021 en 2020;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021 en 2020;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2021 en 2020;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021 en 2020.

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

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

### **Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening**

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

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

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

### **Belastingen**

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

## Winst- en verliesrekening DAEB over 2021

Functioneel model

	2021	2020
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.806.878	2.726.024
2.1 Opbrengsten servicecontracten	821.754	793.362
2.2 Lasten servicecontracten	-821.754	-793.362
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-331.096	-345.988
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-709.243	-736.816
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-331.281	-314.241
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.435.258</b>	<b>1.328.979</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.154.043	3.312.929
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.154.043</b>	<b>3.312.929</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	785.669	734.864
9. Kosten overige activiteiten	-743.403	-701.763
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>42.266</b>	<b>33.101</b>
10. <b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-981.304</b>	<b>-433.664</b>
11. <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-39.631</b>	<b>-30.698</b>
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	273	2.817
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-65.642	-58.301
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-65.369</b>	<b>-55.484</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>7.545.263</b>	<b>4.155.163</b>
14. Belastingen	-52.629	-251.157
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>7.492.634</b>	<b>3.904.006</b>

## Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021

Functioneel model

	2021	2020
	€	€
1. Huuropbrengsten	6.424	8.794
2.1 Opbrengsten servicecontracten	245	300
2.2 Lasten servicecontracten	-245	-300
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-758	-1.116
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.401	-517
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.039	-1.093
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.226</b>	<b>6.068</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.242	5.512
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>13.242</b>	<b>5.512</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	-	-
9. Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10. <b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.246</b>	<b>-1.399</b>
11. <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	9
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>14.223</b>	<b>10.190</b>
14. Belastingen	-245	-1.170
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>13.978</b>	<b>9.020</b>



**Kasstroomoverzicht DAEB over 2021 (directe methode)**

	2021	2020
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	2.826.962	2.728.377
Vergoedingen	998.771	966.554
Overige bedrijfsontvangsten	125.968	92.940
Ontvangen interest	9	3.624
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>3.951.710</u>	<u>3.791.495</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	623.541	582.835
Onderhoudsuitgaven	536.491	577.969
Overige bedrijfsuitgaven	1.500.032	1.544.542
Betaalde interest	65.594	58.580
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.825	4.114
Verhuurderheffing	185.378	171.325
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.989	6.083
Vennootschapsbelasting	300.911	156.464
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>3.219.761</u>	<u>3.101.912</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>731.947</u></b>	<b><u>689.583</u></b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-38.675	576.951
Verbeteruitgaven	388.698	48.172
Investerings overig	25.871	17.548
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-375.894</u>	<u>-642.671</u>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b><u>-375.894</u></b>	<b><u>-642.671</u></b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	276.121	-
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	53.298	51.751
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.323	3.274
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>219.500</u></b>	<b><u>-55.025</u></b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b><u>575.553</u></b>	<b><u>-8.112</u></b>

**Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021 (directe methode)**

	2021	2020
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	6.469	8.774
Vergoedingen	245	300
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Ontvangen interest	-	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.714</u>	<u>9.086</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	1.303	1.704
Onderhoudsuitgaven	1.045	-
Overige bedrijfsuitgaven	3.254	2.610
Betaalde interest	-	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	1.143	729
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>6.744</u>	<u>5.043</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-30</b>	<b>4.043</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Investeringen overig	59	57
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-59</u>	<u>-57</u>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-59</b>	<b>-57</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-89</b>	<b>3.986</b>

## 11 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 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 23 juni 2022

Stichting Jongeren Huisvesting Twente  
namens deze,

w.g. W.A. van Hemert  
Directeur bestuurder

### **Verklaring en ondertekening Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2021 op 23 juni 2022 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 92 van het verslag.

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

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

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

w.g. L. Janssen  
Lid

w.g. J.D. Wendt  
Lid

Enschede, 23 juni 2022

## IV Overige gegevens



### **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

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



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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2021.
- 2 De winst- en verliesrekening over 2021.
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

2206D5156A/ME/1

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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, 23 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

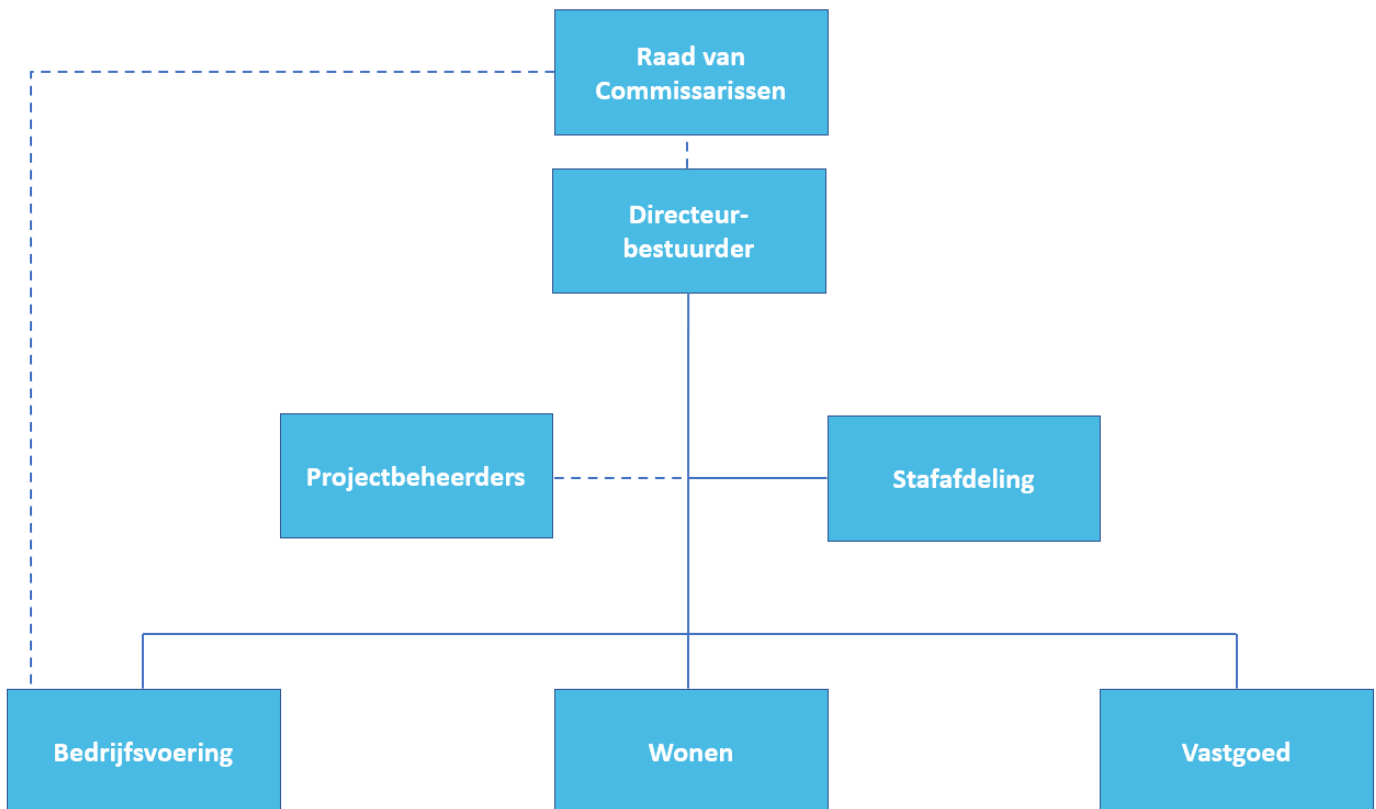
Was getekend: drs. H. Kuperus RA

2206D5156A/ME/4



## V Bijlagen

## Bijlage 1: Organogram 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	<a href="http://www.sjht.nl">www.sjht.nl</a>
Algemeen e-mailadres	<a href="mailto:info@sjht.nl">info@sjht.nl</a>
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

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden					
Eigen	891	891	870	870	870
Huur	166	166	166	166	169
Totaal aantal wooneenheden	1.057	1.057	1.036	1.036	1.039
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.084	1.084	1.063	1.063	1.066
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	95,31	96,31	96,07	95,54	94,94
Liquiditeit	4,12	5,58	6,42	8,71	8,41
Rentabiliteit eigen vermogen	11,77	6,95	9,19	9,73	9,27
Rentabiliteit totaal vermogen	11,31	6,79	8,94	9,42	8,93
Cashflow per verhuureenheid	909	709	660	532	619
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	34.598	34.226	33.497	32.574	31.776
Overige reserve per eigen wooneenheid	38.830	38.413	38.502	37.441	36.524
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.422	3.296	3.106	3.058	3.006
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	3.150	3.060	2.945	2.908	2.856
Jaarresultaat (x € 1.000)	7.507	3.913	4.814	4.630	3.979
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	8.425	4.392	5.534	5.322	4.573
Personeelsbezetting					
Directie	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6
Technische dienst	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
Administratie	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Totaal FTE	9,0	8,8	8,8	8,8	8,9
Personeelsbezetting nominaal	11	11	10	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,21	0,58	0,61	0,55	0,54
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,31	0,61	1,26	0,47	0,45
Overige reserves in % van de huren	1.011	1.038	1.079	1.065	1.057