

「 Samen start je sterker 」

Jaarverslag
2022

sjht Jongeren
huisvesting

Voorwoord	4
I Bestuursverslag	5
1. Samen terugblikken en vooruitkijken	6
1.1. Terugblik op 2022.....	6
1.2. Waar hebben we ons in 2022 voor ingezet?.....	7
1.3. Financiële positie.....	8
1.4. Aedes benchmark.....	9
1.5. Lidmaatschappen.....	9
1.6. Vooruitblik 2023	10
2. Samen start je sterker	12
2.1. Huisvesting van de doelgroep	12
2.2. Huurprijsbeleid.....	12
2.3. Woningvoorraad	12
2.4. Verhuur.....	13
2.5. Leegstand	17
3. Samen bouwen aan de toekomst	18
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
4. Samen komen we verder	22
4.1. Prestatieafspraken	22
4.2. Projectbeheerders	22
4.3. Samenwerkingsverbanden	22
4.4. Samenwerking collega-corporaties.....	23
5. Samen versterken we onze organisatie	24
5.1. Organisatie.....	24
5.2. Organisatiestructuur	25
5.3. Personeel	25
6. Samen financieel gezond	27
6.1. Financiën.....	27
6.2. Corporate governance.....	38

6.3.	Governancestructuur en toezicht	38
6.4.	Integriteit en klokkenluidersregeling	38
6.5.	Intern en extern toezicht	38
6.6.	Risicomanagement en risicobeheersing	38
II	Raad van Commissarissen	42
1.	Bestuurlijke organisatie.....	43
2.	Functioneren van het bestuur	43
3.	Verslag Raad van Commissarissen	43
III	Jaarrekening 2022	52
1	Balans per 31 december 2022.....	53
2	Winst- en verliesrekening 2022.....	55
3	Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	56
4	Algemene waarderingsgrondslagen	57
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	59
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	64
7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	67
8	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	68
9	Toelichting balans 2022.....	69
10	Toelichting winst- en verliesrekening 2022	84
11	Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen.....	97
IV	Overige gegevens	98
	Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	99
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	100
V	Bijlagen	107
	Bijlage 1: Organogram SJHT	108
	Bijlage 2: Instellingsgegevens	109
	Bijlage 3: Kengetallen.....	110

Voorwoord

Onze ambities groeien mee met de behoeftes van onze jongeren en dat vraagt dan ook om grootse plannen en een scherpe koers. In 2022 sloeg SJHT een nieuwe weg in met het koersplan 2022-2026. Onze medewerkers gingen voortvarend aan de slag met drie ambities die aansluiten op de uitdagingen van deze tijd en de behoeftes van onze doelgroep; Altijd aanbod, Optimale Dienstverlening en een Vitale Organisatie.

In het begin van 2022 ging de wereld weer open en konden zowel onze medewerkers als onze jongeren hun normale leven weer oppakken. De coronatijd heeft blijvende gevolgen gehad voor onze organisatie. Zo gebeurt er veel meer digitaal en zetten we de weg die we vorig jaar hebben ingeslagen op het gebied van digitalisering en automatisering voort. Ook op het gebied van communicatie heeft corona gezorgd voor veranderingen. Onze afdeling Verhuur- en Bewonerszaken werd omgevormd naar Team Wonen en er werden nieuwe communicatiekanalen toegevoegd, zoals Whatsapp. Daarnaast hebben we ons kantoor een verfrissende make-over gegeven in de kleuren van onze huisstijl. Sinds 2022 is er ook standaard fruit aanwezig op kantoor, zodat onze medewerkers zich elke dag zo vitaal mogelijk in kunnen zetten voor onze huurders.

De uitdagingen van deze tijd vragen veel van onze organisatie. In een tijd van woningnood, stijgende gasprijzen en krapte op de arbeidsmarkt vraagt dat om flexibiliteit en het vizier naar buiten. Onze organisatie is relatief klein, maar onze plannen zijn, net zoals die van onze doelgroep, groots! In 2022 zetten we grote stappen met ons nieuwbouwproject Molenstraat en we gingen de samenwerking aan met De Woonplaats om ons steentje bij te dragen aan de grote woningopgave. Ook kochten we eind 2022 De Klomp 38, De Klomp 40 en Oldenzaalsestraat 18 inclusief een winkel aan. Bij De Klomp 38 zijn we druk bezig om een tussenvoorziening voor kwetsbare jongeren te realiseren.

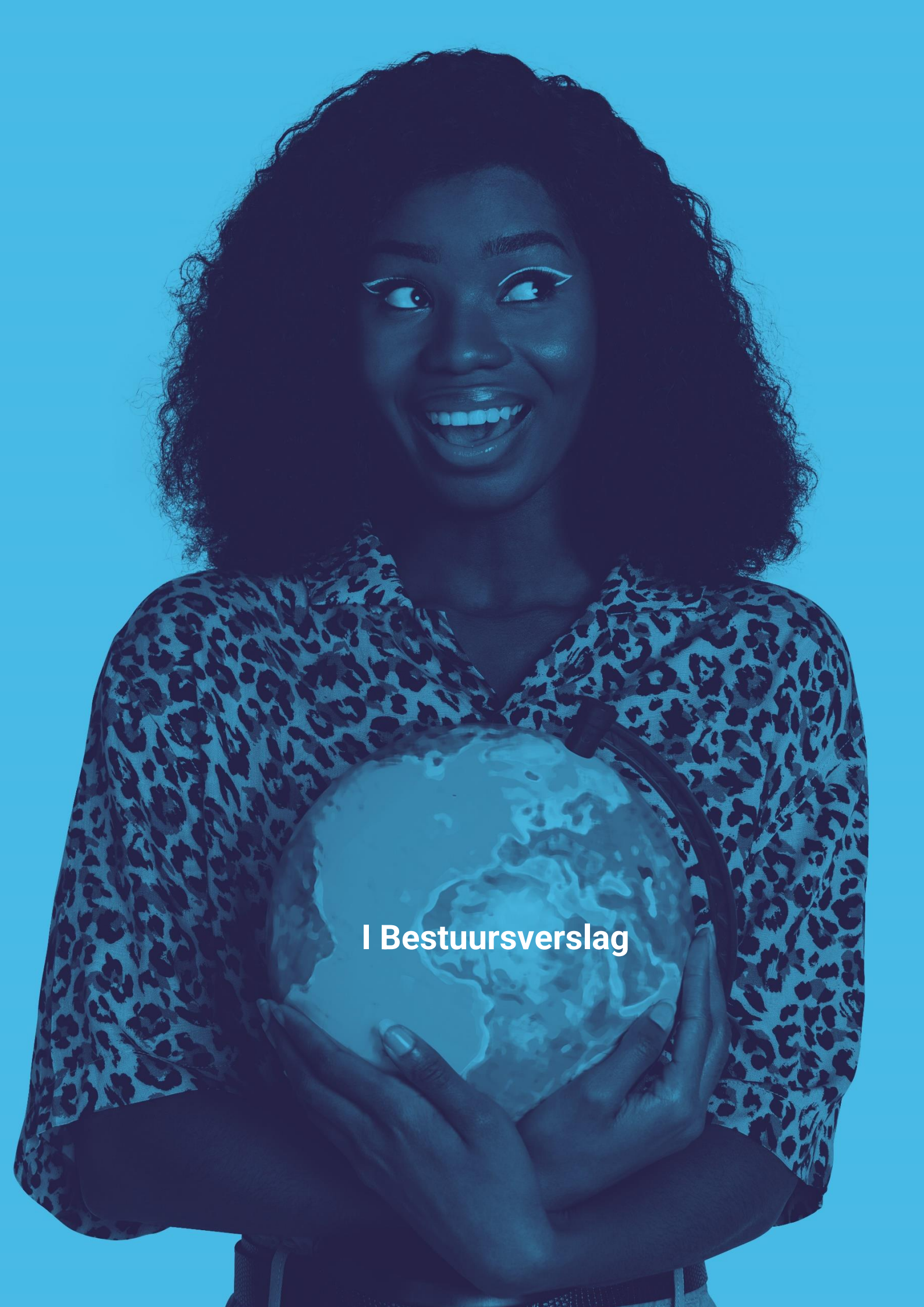
Afgelopen jaar mochten we een positief visitatierapport ontvangen. Het rapport bevat voor ons heldere en herkenbare bevindingen. Het geeft ons de bevestiging dat we met onze nieuwe koers op de juiste weg zitten. Onze focus op “van binnen naar buiten” houden we de komende jaren vast om ons steentje bij te blijven dragen aan de uitdagingen in de woningmarktwereld, als dé expert op het gebied van jongerenhuisvesting. We gaan onze kwaliteiten nog beter zichtbaar naar buiten toe communiceren en werken hard aan de professionalisering van onze projectbeheerderscommissie.

Om onze grootse plannen waar te kunnen maken zijn we in 2022 gestart met het vernieuwen van ons financieel beleidsplan, zodat we de woningmarkt zo optimaal mogelijk kunnen bedienen. SJHT is financieel gezond en ook in 2023 gaan we door met het waarmaken van onze ambities.

Tot slot

Het waarmaken van die ambities lukt niet zonder onze medewerkers, onze projectbeheerders en huurders. Ook afgelopen jaar was hun inzet, enthousiasme en verantwoordelijkheidsgevoel groot. Dankzij hen en samen met onze partners in de stad hebben we ook in 2022 goede resultaten kunnen realiseren. Dank daarvoor!

W.A. van Hemert
Directeur-bestuurder



I Bestuursverslag

1. Samen terugblikken en vooruitkijken

1.1. Terugblik op 2022

Voor u ligt het jaarverslag 2022 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2022 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

2022 betekende voor SJHT de start van ons nieuwe koersplan 2022-2026. Vol enthousiasme gingen we aan de slag met onze drie ambities voor de komende jaren: Altijd Aanbod, Optimale Dienstverlening en Vitale Organisatie. Ook is het SJHT team in 2022 veranderd door het vertrek van twee en de komst van vier nieuwe medewerkers.

Altijd aanbod

Om aan de grote woonopgave te kunnen voldoen onderzoekt SJHT meerdere manieren om haar woningaanbod te vergroten. Daarvoor zoeken we onder andere de samenwerking met andere woningcorporaties en met de gemeente. Concrete voorbeelden daarvan zijn de samenwerking die we met de Woonplaats aan zijn gegaan om 200 woningen versneld te bouwen, waarvan 44 specifiek voor jongeren zijn en door SJHT beheerd zullen worden. Ook kochten we eind 2022 De Klomp 38, De Klomp 40 en Oldenzaalsestraat 18 aan. Aan de Klomp 38 zullen we in 2023 een tussenvoorziening voor jongeren gaan creëren. Daarnaast bouwen we zelf ook. Afgelopen jaar zijn er grote 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. Het IFEC (Intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd) moment van dit project ligt in 2023. Om ons maximale steentje aan de grote woningopgave de komende jaren maximaal te kunnen bijdragen zijn we in 2022 gestart met het vernieuwen van ons financieel beleidsplan. In 2022 zijn er weer meerdere verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd volgens de onderhoudsbegroting

Optimale dienstverlening

Onze doelgroep is jong en dynamisch en daar gaan wij als SJHT graag in mee! In 2022 is de afdeling Verhuurder- en Bewonerszaken geoptimaliseerd door deze samen te voegen met het onderdeel Dagelijks Onderhoud dat eerder onder de Technische Dienst viel. De vernieuwde afdeling heet voortaan Team Wonen. Daarnaast hebben we Whatsapp toegevoegd als communicatiekanaal en zijn we in 2022 gestart met het ontwikkelen van een app, waarin onze huurders hun zaken nog beter kunnen regelen. Zo'n project neemt tijd in beslag en zal in 2023 voortgezet worden. Wij verwachten later dat jaar live te kunnen gaan met de app. Om onze huurders nog beter te kunnen bedienen zijn we ook doorgegaan met digitalisering en automatisering van onder andere onze financiële en onderhoudsprocessen. Ook hebben we een BI dashboard geïmplementeerd dat ons toegang geeft tot realtime data, zodat we daar sneller op kunnen schakelen.

Vitale organisatie

SJHT vindt een gezonde en prettige werkomgeving voor onze medewerkers zeer belangrijk. Daarom is in 2022 een maandelijkse gezamenlijke lunch geïntroduceerd en zorgen wij wekelijks voor een volle fruitschaal in onze kantine. Ook is er een begin gemaakt aan het opstellen van een fietsplan, waarmee we medewerkers gaan stimuleren om meer te bewegen.

1.2. Waar hebben we ons in 2022 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 koersplan.

Ambities 2022

2022 markeerde de start van ons nieuwe koersplan 2022-2026. In ons jaarplan 2022 heeft SJHT de volgende doelen gesteld:

Doelen 2022	
Altijd aanbod	<ul style="list-style-type: none">• Definitief besluit nieuwbouw Molenstraat• Uitbreiding woningbestand• Verduurzamen woningbestand
Optimale klantbediening	<ul style="list-style-type: none">• Digitalisering van klantprocessen• Alle communicatie tweetalig in elk proces• Meer aanwezig in gebouwen en complex, meer persoonlijk contact met huurder
Vitale organisatie	<ul style="list-style-type: none">• Vernieuwen kantoormeubilair en telefooncentrale• Automatisering van werkprocessen• Data-analyse door inzet power BI en MJB impactanalyse.• Fietsplan• Opleidingsplan per medewerker• Uitbreiden personeelsbestand• Privacy- en informatiebeveiliging extern belegd• Visitatie

Altijd aanbod

Definitief besluit nieuwbouw Molenstraat

De ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Enschede en SJHT is in maart 2022 ondertekend. In 2022 heeft de RvC groen licht gegeven voor de ontwerpfase van de nieuwbouw.

Uitbreiding woningbestand

Eind 2022 hebben we De Klomp 38, De Klomp 40 en Oldenzaalsestraat 18 aangekocht, waar we voor De Klomp 38 in 2023 een tussenvoorziening gaan realiseren voor jongeren met een lichte zorgvraag. Ons eigen woningbezit is daarmee met 26 eenheden gegroeid.

Verduurzamen woningbestand

In 2022 zijn meerdere stadspanden voorzien van PV panelen. Voor vier grote complexen hebben we gekozen voor het maken van een tussenstap door het reduceren van het gasverbruik door het aanpassen van de installaties. Tegelijkertijd wekken we energie op door het plaatsten van PV panelen. In 2021 zijn de werkzaamheden van de eerste drie complexen afgerond. Midden 2022 zijn de laatste werkzaamheden bij het complex aan het Gronausevoetpad afgerond.

Optimale klantbediening

Digitalisering van klantprocessen

In 2021 hebben wij al een aantal klantprocessen gedigitaliseerd en die koers hebben we in 2022 verder doorgezet. Er zijn met name processen binnen ons klantsysteem verder gedigitaliseerd.

Alle communicatie tweetalig in elk proces

In 2022 hebben onze medewerkers van Team Wonen een cursus Engels afgerond om onze (potentiële) huurders zo goed mogelijk te woord te staan. Ook nemen we de tweetaligheid mee in processen die we digitaliseren.

Meer aanwezig in gebouwen en complex, meer persoonlijk contact met huurder

Om onze huurders beter te kunnen bedienen hebben we in 2022 onze afdeling Verhuur- en Bewonerszaken omgevormd en verder geprofessionaliseerd. De afdeling is samengevoegd met het onderdeel Dagelijks Onderhoud

dat eerder onder de Technische Dienst viel en heet voortaan Team Wonen. Tevens zijn werkprocessen geoptimaliseerd, waardoor onze medewerkers vaker aanwezig kunnen zijn in onze gebouwen en complexen. In 2023 wordt Team Wonen verder doorontwikkeld.

Vitale organisatie

Vernieuwen kantoormeubilair en telefooncentrale

In 2022 hebben we ons kantoor een verfrissende make-over gegeven en is veel meubilair vervangen. Uit onderzoek is gebleken dat onze telefooncentrale goed functioneert en genoeg mogelijkheden biedt om te moderniseren. We hebben ons nummerplan onder de loep genomen en verbeterd. Daarnaast zijn onze mobiele telefoons vernieuwd en zijn alle zakelijke abonnementen ondergebracht bij één leverancier.

Automatisering van werkprocessen

Inmiddels hebben we financiële software (Wals) geïmplementeerd voor onze meerjarenbegroting en gebruiken we O-prognose voor onze meerjarige onderhoudsplannen. Ook hebben we een begin gemaakt met het zoveel mogelijk automatiseren van ons proces voor de servicekosten afrekening. Hier gaan we in 2023 mee verder.

Data-analyse door inzet power BI en MJB impactanalyse

In 2022 hebben we na een aanbesteding gekozen voor Skarp. Gedurende het jaar is fase 1 van het BI dashboard geïmplementeerd, waardoor we realtime inzicht hebben in onze data. In 2023 wordt dit dashboard verder doorontwikkeld. Daarnaast is met de implementatie van Wals ook de meerjarenbegroting gedigitaliseerd.

Fietsplan

Afgelopen jaar zijn we gestart met het opstellen van een fietsplan met als doel om onze medewerkers meer beweegmogelijkheden te bieden en fietsen naar het werk te stimuleren. Naar verwachting treedt het fietsplan in 2023 in werking.

Opleidingsplan per medewerker

Overeenkomstig onze doelstelling uit ons koersplan 2022-2026 om onze medewerkers te laten doen waar ze goed in zijn, zijn we in 2022 gestart met het opstellen van opleidingsplannen. Zo zorgen we ervoor dat de cursussen die onze medewerkers volgen nóg beter aansluiten op hun talenten. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt.

Uitbreiden personeelsbestand

Afgelopen jaar hebben we ons Team Strategie en Beleid uitgebreid met één medewerker. Daarnaast hebben we twee personele wisselingen gehad bij Team Wonen.

Privacy- en informatiebeveiliging extern belegd

Begin 2022 zijn we voor beide thema's gestart met een externe privacy officer en security officer. Samen met hen hebben we grote stappen kunnen zetten op het gebied van gegevensbescherming en informatiebeveiliging. We hebben veel van onze protocollen en reglementen herijkt, een assessment laten uitvoeren op het gebied van informatiebeveiliging en verbeteringen doorgevoerd, zoals het instellen van multifactor authenticatie op onze Microsoft 365 omgeving.

Visitatie

Afgelopen jaar mochten we een positief visitatierapport ontvangen. Het rapport bevat voor ons heldere en herkenbare bevindingen. Het geeft ons de bevestiging dat we met onze nieuwe koers op de juiste weg zitten. Onze focus op "van binnen naar buiten" houden we de komende jaren vast om ons steentje bij te blijven dragen aan de uitdagingen in de woningmarktwereld, als de expert op het gebied van jongerenhuisvesting. We gaan onze kwaliteiten nog beter zichtbaar naar buiten toe communiceren en werken hard aan de professionalisering van onze projectbeheerderscommissie.

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 2022 hebben we een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 1.019.866 (2021: € 731.917) De totale leningenportefeuille bedraagt eind 2022 nominaal € 1.793.638 (2021: € 1.848.529). Onze ICR (Interest Coverage Ratio) is in 2022 17,37. Per 31 december 2022 is de LTV (loan to value op basis van beleidswaarde) 3,87% en is de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 93,51%.

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 deze te bespreken met het MT.

1.4. Aedes benchmark

SJHT neemt voor het zesde 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	2022	2021	2020
Prestatieveld Huurdersoordeel	B	B	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	C	C	C
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B	B	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B	B	C
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	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 2022 kijkt terug naar het financiële jaar 2021. Het prestatieveld bedrijfslasten is dan ook gebaseerd op 2021. De letter voor bedrijfslasten is gelijk gebleven, maar deze lasten zijn in 2021 wel toegenomen.

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/m²/jaar). Voor de EP2 zijn verschillende woningkenmerken van belang. Onder andere de isolatie, verwarmingsinstallatie, zonne-energiesystemen en het ventilatiesysteem. SJHT krijgt hetzelfde oordeel als vorig jaar.

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.

Woontevredenheidsonderzoek

Eens in de twee jaar voert SJHT een woontevredenheidsonderzoek uit onder haar huurders, waarin wij vragen naar hun ervaringen met SJHT. 24 procent van de huurders heeft de enquête ingevuld. Zij beoordeelden onder andere de kwaliteit van hun woning, de leefbaarheid, onze projectbeheerders en het contact met SJHT. Zij beoordeelden SJHT met een gemiddeld cijfer van 7,4.

1.5. Lidmaatschappen

In 2022 was SJHT lid van de volgende organisaties:

- Aedes
- Kences (kenniscentrum studentenhuishuizing)
- WoON Twente
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

- Juridisch Platform Woningcorporaties (JCP)
- Stichting Viewpoint
- Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

1.6. Vooruitblik 2023

Onze leidraad voor 2023 is ons koersplan 2022-2026 en de daaruit voortvloeiende ambities;

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 in 2023 verder gestalte geven aan de vernieuwing van ons duurzaamheidsbeleid. Een ander groot thema voor 2023 blijft het bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. We zijn in samenwerking met de Woonplaats en de gemeente Enschede gestart met het versneld bouwen van 200 woningen, waarvan SJHT er 44 gaat beheren, en we gaan samen met de gemeente en de Enschedese corporaties tussenvoorzieningen realiseren om de kansen voor kwetsbare jongeren te vergroten.

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 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 gaat sluiten en zullen dit stap voor stap optimaliseren.

Op het gebied van digitalisering en automatisering gaan we verder met het verder optimaliseren van ons ERP pakket. Onder andere door het digitaal inkoopfacturen register te implementeren. Ook zijn we gestart met de implementatie van een data dashboard in Power-BI dat ons de mogelijkheid geeft om meer data gedreven te werken. In 2023 gaan we verder met het optimaliseren van het dashboard en onze processen daaromtrent. Ook vernieuwen wij onze website en laten we een app ontwikkelen om beter te kunnen voldoen aan de wensen en behoeften van onze huurders.

We gaan aan de slag met ons merk, we zijn dé Jongerenhuisvester in Enschede en dat willen we nóg meer uitdragen. Ook gaan we meer onderzoek doen naar onze doelgroep om nog beter aan te kunnen sluiten op wensen en behoeften.

Verder gaan we in 2023 onze projectbeheerderscommissie verder professionaliseren.

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. Om ons werk in ons hoge tempo te kunnen doen is het essentieel dat we een vitale en inspirerende werkomgeving creëren, onze medewerkers te stimuleren zichzelf verder te ontwikkelen, aandacht te geven aan teambuilding en een gezond leven aan te moedigen. We lunchen regelmatig samen om elkaar te blijven vinden, we gaan vaker op de fiets en we eten fruit voor een gezond lijf en gezonde geest.

2. Samen start je sterker

2.1. Huisvesting van de doelgroep

Wij zien een groei van onze doelgroep. Dat blijkt ook uit het onderzoek van Kences (kenniscentrum voor studentenhuisvesting). 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 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.

2.2. Huurprijsbeleid

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.

SJHT heeft te maken met grote opgaven op het gebied van (ver)bouwen, verduurzaming en belastingen. Tegelijkertijd stijgen de kosten van diensten en producten op het gebied van bijvoorbeeld ICT, onderhoud en bouwen al een aantal jaren harder dan het inflatiepercentage.

Bij zowel de zelfstandige als onzelfstandige eenheden hebben we in lijn met het landelijk gesteld kader gekozen voor de maximale huurverhoging van 2,3 procent in 2022. De kamers en appartementen aan de Molenstraat zijn uitgezonderd van huurverhoging, omdat dit complex binnen afzienbare tijd vervangen wordt door nieuwbouw. SJHT zal hier geen werkzaamheden meer uitvoeren ter verbetering van het pand.

2.3. Woningvoorraad

De constante vraag naar (on)zelfstandige woonruimte vullen wij in door toevoegen van nieuwbouw en waar mogelijk het transformeren van bestaand vastgoed. In 2022 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.

Aantal wooneenheden

Per 31 december 2022 bestaat de woningvoorraad in eigendom uit 911 eenheden en zijn er 146 eenheden in beheer. Daarnaast verhuurt SJHT 1 opslagruimte, 1 winkel, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

In tabel 2.4.-1 is een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per 31 december 2022. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 95% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 5% heeft een huurprijs tussen € 442,46 en € 633,25 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.3.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2022

	Huurklasse		Totaal
	≤ € 442,46	>€ 442,46 en ≤ € 633,25	
Eigendom			
- Kamer	505		505
- Studio	209	3	212
- Appartement	155	46	201
In beheer			
- Kamer	72		72
- Studio	8		8
- Appartement	57	2	59
Totaal	1.006	51	1.057

Classificatie daeb/niet-daeb

De gehele eigen woningvoorraad is daeb-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A, 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 2022 bedraagt 0,26% van de jaaromzet (2021: 0,23%). In 2022 is € 155.442 geïnvesteerd in het niet-daeb-bezit betreffende de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A te Enschede.

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 (Vechtdal Wonen) 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. Om onze doelgroep zo goed mogelijk te kunnen bedienen zijn er samen met onze partners in 2022 gesprekken gevoerd over de doorontwikkeling van Roomspot. Deze gesprekken worden vervolgd in 2023.

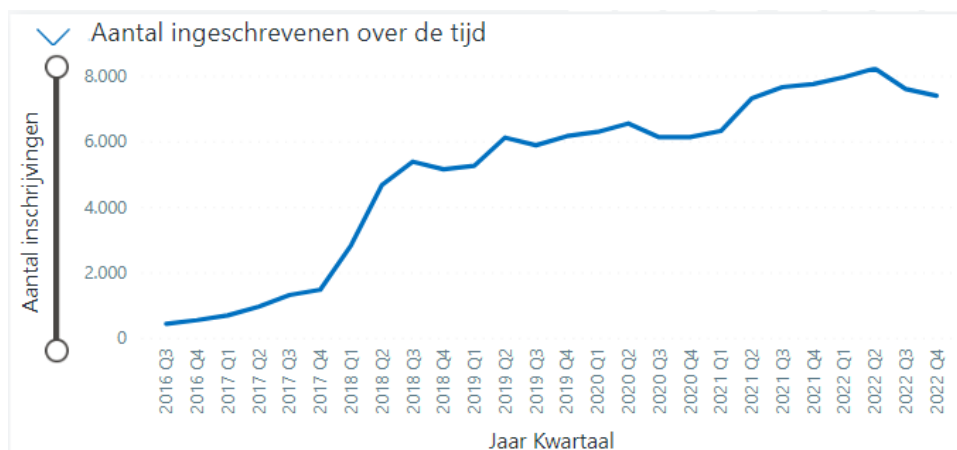
Woningzoekenden

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per jaar weer. Eind 2022 is er sprake van 7.387 inschrijvingen, waarvan

- 85% student is;
- 66% een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens; (34% heeft niets ingevuld)
- 93% een huishouden betreft van 1 persoon en 6% een huishouden van 2 personen.

Tabel 2.4-1 Roomspot inschrijvingen 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal	7.387	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 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Kamer	206	227	260	299	287
Studio	47	56	57	64	75
Appartement	45	52	79	59	73
Totaal	298	335	396	422	435

Daarnaast zijn er 5 garages, 3 parkeerplaatsen en de opslagruimte aan de Blekerstraat 9 opgezegd in 2022.

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal	28	38	37	37	40

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal	30	19	15	36	46

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 vooral ligt in de krapte op de woningmarkt en de doorstroming die daardoor niet plaats vindt. Dat maakt dat studenten en jongeren langer bij ons blijven wonen.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Kamer	36%	39%	45%	52%	50%
Studio	21%	26%	26%	29%	34%
Appartement	17%	20%	30%	25%	31%
Totaal	28%	32%	37%	41%	43%

Passend toewijzen en regelgeving staatssteun

SJHT moet zich houden aan twee soorten toewijzingsregels: passend toewijzen en rekening houden met de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Passend toewijzen houdt in dat SJHT minimaal 95% van de vrijgekomen woningen moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen dat voldoet aan de wettelijke inkomensgrenzen voor een wettelijke bepaalde maximale huurprijs. Daarnaast moet SJHT minimaal 92,5% toewijzen aan de "primaire doelgroep". Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 45.014.

In 2022 waren er 306 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2022 uitgevoerde inkomensstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 40.765 of € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2022

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 442,46	>€ 442,46 ≤ € 633,25
Eenpersoonshuishoudens			
< AOW-leeftijd	< € 24.075	288	11
	≥ € 24.075	3	1
Meerpersoonshuishoudens			
< AOW-leeftijd	< € 32.675	2	1
	≥ € 32.675	0	0

Maatwerk

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 met een woonbelemmering te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. Vaak gaat het om mensen die via het reguliere systeem niet 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 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Vergunninghouders	6	7	6	4	6
Uitstroom BW	3	2	2	5	1
WoonStAP	4	0	2	2	1

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2022 bedroeg € 85.377,-. Het betreft 78 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 1,9%.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal huurders	78	82	112	107	11
Huurachterstand	€ 85.377	€ 93.080	€ 98.712	€ 106.777	€ 86.171
% van jaarhuur	1,88%	2,10%	2,30%	2,59%	2,14%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal huurders	37	34	49	47	45
Huurachterstand	€ 21.745	€ 19.098	€ 24.765	€ 24.732	€ 21.971
% van jaarhuur	0,48%	0,43%	0,58%	0,60%	0,55%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,48% onder de gestelde norm van 0,70%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2018-2022 per 31 december 2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal betalingsregelingen	25	18	8	15	17
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 8.077	€ 7.617	€ 4.819	€ 4.230	€ 7.666
Aantal deurwaarderszaken	34	37	43	51	43
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 69.978	€ 77.628	€ 82.819	€ 83.997	€ 64.288
Gemiddeld openstaand saldo	€ 2.058	€ 2.098	€ 1.800	€ 1.647	€ 1.495
Ontruimingsaanzeggingen	3	2	5	9	3
Daadwerkelijke ontruiming	1	1	3	3	1

Uit de tabel blijkt dat het aantal betalingsregelingen is toegenomen. Dit heeft onder andere te maken met het nieuwe huurincassobeleid dat in 2021 is ingevoerd. Door meer en eerder in contact te komen met de huurder voorkomen we dat we achterstanden uit handen moeten geven aan de deurwaarder. We zien dan ook dat de deurwaarderszaken minder zijn geworden.

Het aantal huisontruiming is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Een ontruiming is een maatregel die wij liever voorkomen. In 2022 heeft er 1 ontruiming plaatsgevonden.

In 2022 zijn 7 vorderingen met een saldo van € 4.852 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 2022 zijn 10 oninbare vorderingen met een saldo van € 9.342 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2022 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso met 90% gelijk gebleven ten opzichte van 2021. We

streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's, enerzijds omdat het onze medewerkers tijd scheelt om inkomende betalingen te checken en anderzijds omdat het een gemak is voor de huurder, die er geen omkijken naar heeft.

Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Automatische incasso	90%	90%	89%	87%	83%

2.5. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.5.-1 is de leegstand weergegeven in percentages. De totale leegstand valt met 0,03% ruim binnen de norm van 1%. Dit is lager dan in 2022. De vraag naar woningen is enorm toegenomen doordat er minder doorstroming is. Als er leegstand dreigde werd er in 2022 eerder bemiddeld voor woningzoekenden die thuis- en/of dakloos waren. De vraag van deze groep is ook erg hoog.

Tabel 2.5.-1 Leegstand 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Kamer	0,02%	0,06%	0,63%	0,42%	0,36%
Studio	0,06%	0,06%	0,12%	0,11%	0,11%
Appartement	0,00%	0,05%	0,04%	0,03%	0,02%
Totaal	0,03%	0,06%	0,32%	0,28%	0,23%

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 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Garage, opslag en parkeren	64%	75%	61%	54%	54%

3. Samen bouwen aan de toekomst

3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud

Door cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. Bij elke mutatie voeren wij een technische controle uit. Dat draagt bij aan de kwaliteit van het woningbestand.

Strategisch voorraadbeleid

In ons koersplan 2022-2026 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 2022 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 2022 bedroegen de totale onderhoudskosten € 542.176. Er is in 2022 € 676.170 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 gehurd woningbestand;
- calamiteiten.

In het verslagjaar 2022 is in totaal € 185.057 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er is in 2022 € 258.207 begroot.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 119.943: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehurd woningbestand.
- € 30.619: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, etc.
- € 23.094: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Dit jaar werden er 766 klachten gemeld. Dit is een daling van 11,4 procent ten opzichte van 2021. Het aantal verstrekte opdrachten in 2022 is 712. Dit is een daling van 11,9 procent ten opzichte van 2021. De gemiddelde prijs per opdracht in 2022 is ten opzichte van 2021 met € 1,00 gedaald. (zie tabel 3.1-1).

Tabel 3.1.-1 Overzicht technische klachten 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal eenheden	1.057	1.057	1.057	1.036	1.036
Aantal klachtenmeldingen	766	865	976	1.012	903
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,72	0,82	0,92	0,98	0,87
Aantal opdrachtbonnen	712	808	927	1.027	898
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	166	167	159	152	142

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 hierin op.

In 2022 hebben we in totaal € 357.119 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er is in 2022 € 417.963 begroot. Er is dus minder uitgegeven dan begroot. Dit komt onder andere doordat er minder keukens geplaatst zijn bij mutatie, sommige werkzaamheden niet zijn uitgevoerd in verband met toekomstige sloop van ons complex aan de Molenstraat en er minder douches zijn gerenoveerd dan begroot.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- Woningverbetering: € 87.472
- Beschermlagen buiten: € 71.549
- Timmerwerk: € 33.201
- Keukens: € 30.090
- Mechanische ventilatie: € 24.888
- Electra: € 24.295
- Warmwatervoorziening: € 23.671

3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Leefbaarheid

Bij de vernieuwde Woningwet van 1 januari 2022 is het maximum investeringsbedrag per eenheid ten behoeve van leefbaarheid komen te vervallen. Leefbaarheid betekent voor SJHT meer dan alleen een schone omgeving. Leefbaarheid betekent samenwerken met partners namelijk politie, gemeente, hulpverleningsinstanties en collega-corporaties. Op het gebied van een schone omgeving zijn er op diverse woonlocaties opruimacties geweest. Zo zijn er oude niet gebruikte fietsen verwijderd.

In het kader van duurzaam huren is Team Wonen actief binnen WoonSTAP. Vanuit dit initiatief proberen wij in samenwerking met hulpverlenende instanties, nieuwe huurders een plek aan te bieden die vanuit de maatschappelijke opvang komen. Van belang is dat deze doelgroep ondersteuning krijgt om toe te leiden naar een stukje zelfstandigheid. SJHT faciliteert de huisvesting en denkt mee wanneer er op leefgebieden problemen ontstaan.

Vanuit onze signalerende functie zijn wij er medeverantwoordelijk voor dat een van onze huurders begeleiding heeft geaccepteerd. Er waren zorgen op meerdere leefgebieden. Hierdoor hebben we een huisuitzetting weten te voorkomen. Er wordt hard gewerkt vanuit hulpverlening én huurder om op het juiste spoor te blijven.

Woonoverlast

In 2022 zijn er aanzienlijk minder overlastklachten geregistreerd, namelijk 44 tegenover 94 in 2021. Nog altijd blijft geluidsoverlast de grootste reden om te klagen op de voet gevolgd door vervuiling. 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

De afgelopen jaren hebben wij een eerste verduurzamingsslag gemaakt aan de hand van onze duurzaamheidsvisie.

De ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming gaan snel. In 2022 hadden we te maken met snel stijgende energiekosten, veranderende wet- en regelgeving en ontwikkelingen op technisch gebied. Onze energiecontracten staan voor het grootste gedeelte tot eind 2023 vast, waardoor wij gelukkig voor een groot deel van onze huurders geen forse verhogingen van onze voorschotten hebben moeten doorvoeren. Dit gold met name voor onze huurders die een kamer bij ons huren. Voor de panden met warmte hebben wij helaas wel de voorschotten moeten verhogen in verband met stijgende tarieven.

Het afgelopen jaar zijn wij op verschillende manieren bezig geweest met verduurzaming:

Zonnepanelen en warmtepompen

In 2022 is de plaatsing van zonnepanelen op ons complex aan het Gronausevoetpad afgerond. Tevens zijn in een aantal panden warmtepompen geplaatst.

Werkgroep duurzaam huurdersgedrag

In 2022 is de werkgroep duurzaam huurdersgedrag een aantal keren (digitaal) bij elkaar gekomen om ons te adviseren over onze informatievoorziening en acties omtrent duurzaam huurdersgedrag.

Duurzame producten

In samenwerking met het energieloket hebben wij in 2022 meerdere duurzaamheidsproducten zoals Ledlampen en radiatorfolie ontvangen die onze huurders kosteloos op konden halen.

Informatievoorziening

Op social media en via onze nieuwsbrief hebben wij onze huurders zoveel mogelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen omtrent de energiekosten en tips gegeven voor duurzaam huurdersgedrag. Daarnaast is SJHT betrokken geweest bij een lunch-lezing over energie besparing bij studenten.

Tweede tranche verduurzaming

Ter voorbereiding op onze nieuwe duurzaamheidsvisie is in september 2022 een stagiair gestart met een afstudeeronderzoek. Dit afstudeeronderzoek vormt in 2023 de basis voor de ontwikkeling van onze nieuwe duurzaamheidsvisie.

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, is de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie voor alle gebouwen veranderd. Deze methodiek is ongunstig voor kleinere woningen, omdat energiegebruik wordt gerelateerd aan het gebruiksoppervlak en woonoppervlakte als noemer wordt gebruikt. Hierdoor zijn een aantal van onze labels achteruitgegaan. Naar verwachting wordt deze methodiek voor de kleinere woningen begin 2024 ten positieve aangepast.

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. 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.

De gemiddelde zoektijd naar een sociale huurwoning bij de reguliere woningcorporaties in Enschede was in 2022 negen tot twaalf maanden. De vraag naar huurwoningen in het sociaal- en middensegment blijft groot. Deze vraag komt door de toegenomen krapte in de gehele woningmarkt. In de afgelopen periode steeg de druk op de woningmarkt sterk. Met als resultaat langere wachttijden voor (sociale) huurwoningen. Ook is de markt voor bereikbare koopwoningen erg overspannen. Ook bij SJHT lopen de wachttijden op. Om de zoektijd niet op te laten lopen is het noodzakelijk snel nieuwe woningen toe te voegen.

Dat maakt dat we willen uitbreiden in onze woningvoorraad. Dat vergt een goede portefeuillestrategie, die we in 2023 op willen tuigen en vorm willen gaan geven. Daarnaast zoeken we actief de samenwerking met collega-corporaties in Enschede om dit te kunnen bewerkstelligen.

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 2022 911 wooneenheden in bezit en 146 wooneenheden in beheer. Daarnaast bezitten we nog twee BOG objecten, een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen en 8 garageboxen.

In 2022 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 begin 2024 gestart kan worden met de bouw en de oplevering en exploitatie in 2025 zal zijn.

4. Samen komen we verder

4.1. Prestatieafspraken

Gemeente Enschede, de Enschedese woningcorporaties (De Woonplaats, Ons Huis, Domijn, De Veste (Vechtdal Wonen) en SJHT) en huurdersorganisaties van deze corporaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de stad. Deze afspraken worden vastgelegd in prestatieafspraken. Eind 2021 hebben we er gezamenlijk voor gekozen om tweejarige prestatieafspraken met elkaar te maken.

Via diverse werkgroepen die vertegenwoordigd zijn door medewerkers van elke Enschedese corporatie en ambtenaren van de gemeente, wordt uitvoering gegeven aan die prestatieafspraken.

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 2022 is op regelmatige basis overlegd met de commissie, volgens een thematische jaarplanning. Onderwerpen op de agenda zijn bijvoorbeeld het huurprijsbeleid, verduurzaming, vereenzaming en resultaten Kences monitor. In 2023 gaan wij onze projectbeheerderscommissie verder optimaliseren en professionaliseren.

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 (Vechtdal Wonen), 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 met een woonbelemmering. Zij begeleiden kwetsbare inwoners naar zelfstandig wonen. Wij vinden het belangrijk dat alle jongeren een kans krijgen op de woningmarkt. In 2022 zijn we actief bezig geweest met de doorontwikkeling van WoonStAP die in 2023 verder uitgewerkt zal worden.

PSOE

PSOE staat voor Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede en is opgericht in 2020. Naast collega-corporaties en gemeente werken we ook samen met de Provincie en marktpartijen. Het platform biedt overheden en marktpartijen de kans om op strategisch niveau aan de slag te gaan met de kansen en uitdagingen die op de stad afkomen, zoals de enorme woningbouwopgave. Het doel is om de stad te adviseren over alles wat met de ontwikkeling van de stad te maken heeft. In 2022 is het actieplan 'Talentbehoud in Enschede' aangeboden aan wethouder Wonen Jeroen Diepemaat.

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 (Vechtdal Wonen). We maken gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente Enschede en de huurdersorganisaties op stedelijk niveau. Via diverse werkgroepen wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken en worden deze gemonitord. 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.

Versneld 200 woningen bouwen

Gemeente Enschede, SJHT en De Woonplaats gaan binnen twee jaar in totaal ongeveer 200 extra woningen toevoegen aan het sociale en middensegment. Dit betekent dat iedereen in Enschede een gelijke kans krijgt voor passende woonruimte binnen een korte tijd. Daarom zullen de woningen op vier locaties, verspreid door de gehele stad, gerealiseerd worden. Op twee locaties zal SJHT in totaal 44 eenheden gaan beheren. Het gaat om twee appartementencomplexen die gebouwd zullen worden aan de Paulus Moreelstestraat en de Fazantstraat.

Tussenvoorziening voor jongeren met een lichte zorgvraag

In samenwerking met Gemeente Enschede, corporaties en zorginstellingen zijn in 2022 de plannen verder uitgewerkt voor het opstarten van een tussenvoorziening voor jongeren met een lichte zorgvraag. Daartoe hebben we eind 2022 De Klomp 38 aangekocht. In dit pand zullen in 2023 verbouwingen plaatsvinden, zodat we naar verwachting eind 2023 zes jongeren kunnen huisvesten.

5. Samen versterken we onze organisatie

5.1. Organisatie

Missie

Wij verhuren kamers, studio's en appartementen in de kernen van Enschede en Hengelo, aan jongeren van 18 tot 30 jaar. Dat doen we al sinds 1968, enerzijds met eigen bezit en anderzijds door beheer voor derden. Zo maken wij onze maatschappelijke opgave waar. We zijn natuurlijk niet de enige corporatie die jongeren huisvest, maar wel de enige die fulltime klaarstaat voor alle jongeren. Met onze schat aan ervaring zijn wij de onomstotelijke expert op dat gebied. Denk aan de leefbaarheid, waar jongeren andere eisen aan stellen dan gezinnen of ouderen. Alert zijn op eenzaamheid, omdat niet iedereen even assertief op leeftijdsgenoten afstapt. Of flexibel omgaan met ingangsdata voor een huurcontract, omdat jongeren uit (pleeg)zorg die achttien worden per direct op eigen benen moeten staan.

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:

- Een hoge mutatiegraad, 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, Humanitas onder Dak, Zekere Basis en ZAZ Welzijn.

Kernwaarden

SJHT heeft vier kernwaarden, die samen de standaard vormen voor wat wij doen.

Betrokken

Wij voelen ons betrokken bij onze huurders en binnen ons team houden we elkaar op de hoogte van wat er zoal speelt. Als er iets aan de hand lijkt te zijn, gaan we langs om een praatje te maken. Bijvoorbeeld als er klachten binnenkomen over geluidsoverlast, huisdieren of troep in gezamenlijke ruimtes. We letten op de signalen dat onze hulp nodig kan zijn, zoals bij een beginnende huurachterstand. Als we merken dat een huurder financiële problemen heeft of met zichzelf in de knoop zit, schakelen we de nodige hulp in. SJHT is zichtbaar, betrokken, benader- en aanspreekbaar. Zo zorgen wij samen voor een dynamische en leefbare omgeving.

Professioneel

Als expert in de huisvesting van jongeren zijn wij uiterst professioneel. Elke situatie is anders; we hebben vaste processen en tegelijkertijd zijn we flexibel waar nodig. Denk dan aan een huurder van dertigplus die maar geen andere woonruimte kan vinden. Dan helpen wij door onze contacten bij andere verhuurders en corporaties in te schakelen. We zijn vakbekwaam en blijven ons continu ontwikkelen, zo blijven wij ook in de toekomst de expert in de jongerenhuisvesting.

Verantwoordelijk

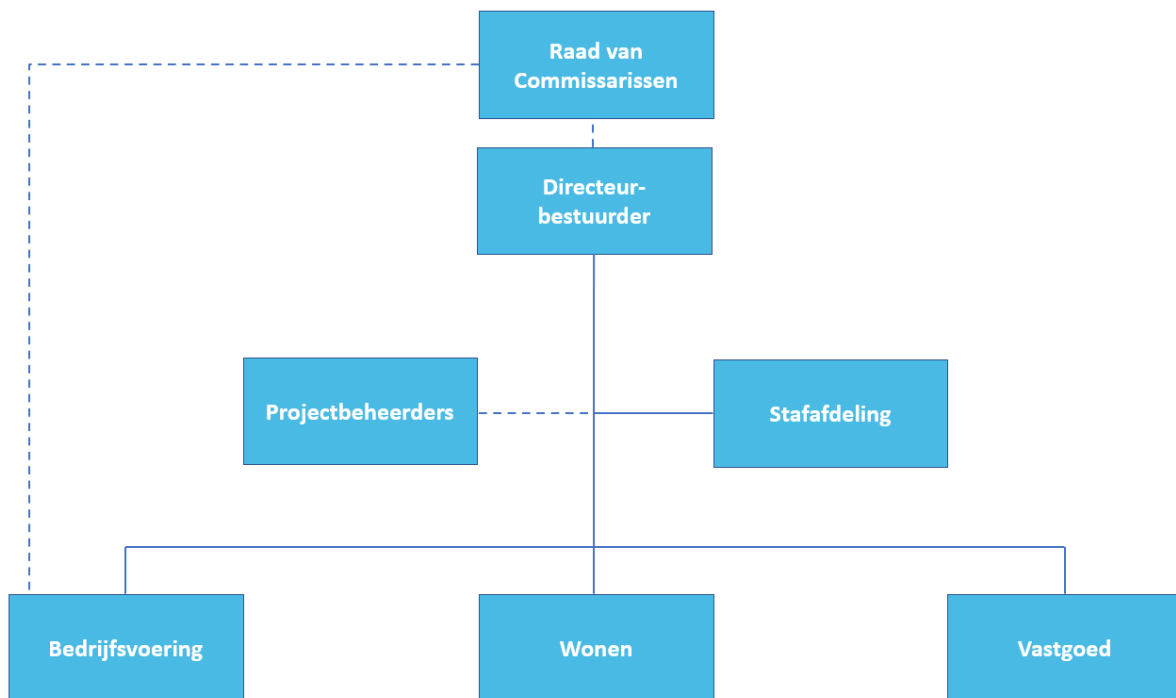
Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, door bij te dragen aan een gebalanceerde woningmarkt. Met een passend woningaanbod voor alle (sub)groepen binnen onze jongerendoelgroep (zoals buitenlandse studenten en jongeren met een zorgvraag). En doordat we de uitstroom van dertigplussers goed georganiseerd hebben, blijft ons aanbod beschikbaar voor de jongste jongeren. Een stad heeft jongeren nodig voor reuring en dynamiek en wij stimuleren inclusiviteit. Daarom is elke jongere welkom. Wij helpen Hengelo en Enschede aantrekkelijk te blijven als woonplek voor die generatie.

Samen

Bijzonder aan onze organisatie is dat een aantal huurders een actieve rol heeft, als projectbeheerder en als lid van de Raad van Commissarissen. Onze projectbeheerders verzorgen de opleveringen en behartigen huurdersbelangen. Ze zijn een onmisbare schakel tussen SJHT en onze huurders. We betrekken de projectbeheerders ook bij beleidskeuzes en bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en andere stakeholders. Projectbeheerder zijn is een vrijwillige functie, waar we een kleine (onkosten)vergoeding en grote waardering tegenover zetten. Bovendien is het een mooie leerschool voor jongeren met bestuurlijke ambities. Zeker omdat wij statutair hebben vastgelegd dat twee van onze vijf commissarissen huurders zijn. Zij worden voorgedragen door de projectbeheerders.

5.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van SJHT is als volgt opgebouwd:



Vanuit het nieuwe koersplan 2022-2026 is in 2022 de afdeling verhuur- en bewonerszaken verder geprofessionaliseerd. De afdeling heet nu Team Wonen.

5.3. Personeel

In 2022 waren er personele wisselingen op de afdeling Team Wonen. SJHT is een klein team en wisselingen in personeel hebben dan ook grote impact. Ook is er een medewerker bijgekomen op de afdeling Strategie en Beleid. 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 12 personen.

Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2022 opgesteld. De preventiemedewerker geeft indien nodig voorlichting over Arbo-zaken. Werknemers kunnen bij de preventiemedewerker ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers die jaarlijks op cursus gaan. In 2022 hebben 2 medewerkers de herhalingscursus gevolgd. Daarnaast zijn er voor een aantal medewerkers zit-sta bureaus en ergonomische krukken aangeschaft. SJHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. Ook is het mogelijk om een computerbril aan te schaffen. In 2022 heeft niemand daar gebruik van gemaakt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.3.-1 Overzicht ziekteverzuim 2018-2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Regulier ziekteverzuimpercentage	3,2%	1,0%	1,2%	1,7%	1,3%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	1,9%	0,0%	3,5%	3,5%	0,4%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	5,0%	1,0%	4,7%	5,2%	1,7%

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

In 2022 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

Opleidingen/cursussen

In 2022 zijn cursussen en scholing zowel fysiek als digitaal gevolgd. Er is onder andere aangesloten bij:

- Cursus corporatie financiën
- Training O-Prognose
- Basis- en vervolgcursus BHV
- Cursus Engels
- Proptech Strategy
- Webinar "omgaan met veranderingen"
- Ortec gebruikersopleiding TMS
- Gebruikerstraining Skarp
- Cursus WALs MJB
- Itris Academy

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 waarden te hanteren. Wij hebben de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2022 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 62.216.661 (2021: € 63.387.704) 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 2022 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 27.352.264 (2021: € 29.199.114) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is 43,8% (2021: 45,8%) 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 2022 bedraagt de beleidswaarde € 46.366.412. In de jaarrekening 2021 was de beleidswaarde per 31 december 2021 € 34.327.005. Door fouten is de beleidswaarde per 31 december 2021 aangepast naar € 36.293.273. De fout in de beleidswaarde van 2021 werd veroorzaakt door een dubbele indexatie van de onderhoudsnorm. Na correctie is de beleidswaarde per 31 december 2021 hoger geworden. Dit heeft een positief effect op de financiële ratio's van SJHT. Het vergelijkende cijfer van de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening is aangepast.

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 31-12-2022		Waarde per 31-12-2021	
Marktwaarde in verhuurde staat	€	62.216.661	€	63.387.704
Beleidswaarde	€	46.366.412	€	36.293.273
Afslag	€	15.850.249	€	27.094.431

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 2022		Afslag 2021	
Beschikbaarheid	€	-9.615.468	€	3.048.456
Betaalbaarheid	€	21.263.699	€	18.418.319
Kwaliteit	€	2.267.682	€	4.012.574
Beheer	€	1.934.337	€	1.615.082
Vershil	€	15.850.249	€	27.094.431

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 82% 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.

De afslag beschikbaarheid ad € 3,0 miljoen in 2021 is in 2022 veranderd in een opslag van ruim € 9,6 miljoen. Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Dit heeft een positief waarde-effect van € 4,9 miljoen. Ook wordt deze opslag veroorzaakt door het wegvallen van de overdrachtskosten (overdrachtskosten = € 0). De afslag beschikbaarheid ontstaat mede 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 doorexploiteerscenario. Hoewel de marktwaarde van het vastgoed van SJHT al op basis van het doorexploiteerscenario wordt bepaald, wordt in de beleidswaarde ook de exit yield vervangen door de disconteringsvoet. In 2021 was de exit yield gemiddeld ruim 3% lager dan de disconteringsvoet. In 2022 is de exit yield ongeveer gelijk aan de disconteringsvoet waardoor de afslag in 2022 ongeveer nihil is.

Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2022 is € 1.416.818 negatief. In 2021 was het resultaat € 7.506.612 positief. In tabel 2.6 -3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2022 en 2021 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2022 met de begroting 2022 is in tabel 2.6.-4 opgenomen.

Tabel 6.1 -3 Vergelijking werkelijke cijfers 2022 met werkelijke cijfers 2021 (categorale indeling)

	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021	Vershil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 2.860.854	€ 2.813.302	€ 47.552
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.060.585	€ 999.016	€ 61.569
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 105.152	€ 105.050	€ 102
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.026.591	€ 3.917.368	€ 109.223
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 49.913	€ 43.159	€ 6.754
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 252.558	€ -	€ 252.558
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.865.183	€ -7.167.285	€ 9.032.468
7. Lonen en salarissen	€ 507.406	€ 473.796	€ 33.610
8. Sociale lasten	€ 109.847	€ 97.413	€ 12.434
9. Pensioenlasten	€ 64.730	€ 58.969	€ 5.761
10. Onderhoudslasten	€ 542.176	€ 565.918	€ -23.742
11. Lasten servicecontracten	€ 1.060.585	€ 999.016	€ 61.569
12. Overige bedrijfslasten	€ 842.128	€ 1.221.528	€ -379.400
Totaal bedrijfslasten	€ 5.294.526	€ -3.707.486	€ 9.002.012
Exploitatieresultaat	€ -1.267.935	€ 7.624.854	€ -8.892.789
13. Rentebaten	€ 10.145	€ 274	€ 9.871
14. Rentelasten	€ 62.288	€ 65.642	€ -3.354
Totaal financiële baten en lasten	€ -52.143	€ -65.368	€ 13.225
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ -1.320.078	€ 7.559.486	€ -8.879.564
15. Belastingen	€ 96.740	€ 52.874	€ 43.866
Nettoresultaat na belastingen	€ -1.416.818	€ 7.506.612	€ -8.923.430

Tabel 6.1.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2022 met de begroting 2022 (categorale indeling)

	Werkelijk 2022	Begroting 2022	Vershil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 2.860.854	€ 2.809.017	€ 51.837
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.060.585	€ 1.024.829	€ 35.756
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 105.152	€ 97.243	€ 7.909
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.026.591	€ 3.931.089	€ 95.502
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 49.913	€ 59.931	€ -10.018
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 252.558	€ 2.463.925	€ -2.211.367
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.865.183	€ -1.051.452	€ 2.916.635
7. Lonen en salarissen	€ 507.406	€ 617.923	€ -110.517
8. Sociale lasten	€ 109.847	€ 129.416	€ -19.569
9. Pensioenlasten	€ 64.730	€ 84.179	€ -19.449
10. Onderhoudslasten	€ 542.176	€ 676.170	€ -133.994
11. Lasten servicecontracten	€ 1.060.585	€ 1.024.829	€ 35.756
12. Overige bedrijfslasten	€ 842.128	€ 935.719	€ -93.591
Totaal bedrijfslasten	€ 5.294.526	€ 4.940.640	€ 353.886
Exploitatieresultaat	€ -1.267.935	€ -1.009.551	€ -258.384
13. Rentebaten	€ 10.145	€ 9.228	€ 917
14. Rentelasten	€ 62.288	€ 57.441	€ 4.847
Totaal financiële baten en lasten	€ -52.143	€ -48.213	€ -3.930
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ -1.320.078	€ -1.057.764	€ -262.314
15. Belastingen	€ 96.740	€ 86.381	€ 10.359
Nettoresultaat na belastingen	€ -1.416.818	€ -1.144.145	€ -272.673

Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2022 en realisatie 2022

1. Huuropbrengsten

De hogere huuropbrengsten ten opzichte van de begroting ad € 51.837 worden vrijwel geheel veroorzaakt doordat de huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid aanmerkelijk lager is dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten / 11. Lasten servicecontracten

Door de oorlog in Oekraïne zijn de kosten van warmte aanmerkelijk gestegen in 2022.

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. Snuifstraat. Dit is niet voorzien in de begroting 2022.

4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De investeringen in 2022 zijn ongeveer € 8.000 lager dan begroot. Ook zijn de meeste investeringen later in het jaar gerealiseerd dan begroot waardoor de afschrijvingslast lager is dan begroot in 2022.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting 2022 is voor het project aan de Molenstraat een waardeverandering begroot van € 2.463.925. De besluitvorming (intern geformaliseerd – extern gecommuniceerd) hiervan is in 2022 uitgesteld naar 2023. In de werkelijke cijfers 2022 zijn voor dit project wel de gemaakt aanloopkosten in 2022 hieronder opgenomen. Tevens is een waardevermindering meegenomen voor de renovatie van het aangekochte pand aan De Klomp 38.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Door de veranderde marktomstandigheden is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in 2022 met 3,8 procent gedaald. In de begroting 2022 is nog uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 1,7 procent.

7. Lonen en salarissen / 8. Sociale lasten / 9. Pensioenlasten

In de begroting 2022 kosten voor een structurele loonsverhoging voor het personeel meegenomen. De kosten hiervoor zijn aanmerkelijk lager dan begroot. Ook zijn in de begroting 2022 de kosten van twee extra personeelsleden opgenomen. In werkelijkheid is per 1 februari 2022 één extra personeelslid in dienst getreden.

10. Onderhoudslasten

Het dagelijks onderhoud is ongeveer € 50.000 lager dan begroot. Het aantal klachten en opdrachten is met ruim 11 procent gedaald. Ook is de gemiddelde prijs per opdracht iets gedaald. Het planmatig onderhoud is ongeveer € 60.000 lager dan begroot in 2022. In paragraaf 3.1 worden de onderhoudslasten nader toegelicht.

12. Overige bedrijfslasten

De daling van de overige bedrijfslasten ten opzichte van de begroting 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door de verhuurderheffing. Deze is ongeveer € 58.000 lager dan begroot door een daling van het belastingtarief. Per saldo zijn de meeste posten die vallen onder de overige bedrijfslasten iets lager dan begroot.

14. Rentelasten

Door de negatieve rente op kortlopende liquide middelen zijn de rentelasten bijna € 5.000 hoger dan begroot in 2022.

15. Belastingen

In de begroting 2022 is een fiscaal jaarresultaat van € 436.000 met een belastinglast van € 86.381 opgenomen. Het fiscale jaarresultaat in 2022 is € 525.838. Hierover is € 93.006 vennootschapsbelasting verschuldigd. De actieve belastinglatentie ad € 55.342 is in 2022 ten laste van het resultaat geboekt. 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.

Tevens heeft de Hoge Raad in 2022 uitspraak gedaan inzake de zaak over de vermindering verhuurderheffing. Deze mag in mindering worden gebracht op de stichtingskosten van het betreffende pand. De Belastingdienst vond dat de vermindering ten gunste van het fiscaal resultaat moest worden geboekt. In de aangifte vennootschapsbelasting 2020 heeft SJHT voor de nieuwbouw aan de Lasonderdriehoek € 210.000 vermindering ten gunste van het fiscale resultaat gebracht. Hiertegen heeft SJHT bezwaar gemaakt bij de Belastingdienst. Door de gunstige uitspraak van de Hoge Raad is het fiscale resultaat van 2020 met € 210.000 verlaagd. Dit heeft geresulteerd in een teruggaaf van € 52.500 in 2022.

Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 6.1-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2022	Begroot 2022	Verschil
Operationele kasstroom	1.020	319	701
Investeringskasstroom	-1.108	-2.339	1.231
Financieringskasstroom	-55	-55	0

Operationele kasstroom

De hogere operationele kasstroom ten opzichte van de begroting 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Hogere huuropbrengsten (+44);
- Lagere personeelsuitgaven (-169);
- Lagere onderhoudsuitgaven (-202);
- Lagere overige bedrijfsuitgaven (-196);
- Lagere vennootschapsbelasting (-105).

Investeringskasstroom

De hogere investeringskasstroom ten opzichte van de begroting 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Nieuwbouwprojecten (+899)
- Aankoop panden (+538)
- Verbeteruitgaven (-228)

Voor de ontwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Molenstraat is € 899.000 begroot in 2022. Doordat het IFEC-moment (Intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd) nog niet heeft plaats gevonden in 2022 zijn de aanloopkosten niet onder de investeringen verwerkt maar onder de overige bedrijfsuitgaven.

In de begroting 2022 is voor de aankoop van vastgoed € 1.400.000 begroot. De werkelijke kasstroom bedraagt € 862.000 te weten de aankoop van de Oldenzaalsestraat 18, Oldenzaalsestraat 18A, De Klomp 40 en De Klomp 38.

De kasstroom voor de verbeteruitgaven zijn hoger dan begroot in 2022 doordat investeringen die eind 2021 zijn uitgevoerd in 2022 zijn betaald.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door het kengetal current ratio. Dit kengetal wordt berekend door de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden. 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 2022 is 3,1 (31 december 2021: 4,1). De afname van de current ratio wordt veroorzaakt door de toename van de kortlopende schulden (€ 990.831 eind 2022 ten opzichte van € 806.486 eind 2021) en een daling van de kortlopende vorderingen (€ 3.087.430 eind 2022 ten opzichte van € 3.348.548 eind 2021).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2022 bedraagt € 62.379.977 (31 december 2021: € 63.796.795). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2022 uit op 95,1% (31 december 2021: 95,3%). 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 2023-2027

Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2023-2027 is het koersplan, 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 2027 en dPi (prognose informatie) 2022

In de meerjarenprognose 2023 t/m 2027 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de verwachting uit de OFS (Ortec Finance Scenario's) Q4, zie onderstaande tabel.

Tabel 6.1 -6: Stijgingsfactoren

	2023	2024	2025	2026	2027	Basis voor
Reguliere huurverhoging	2,32%	2,78%	2,80%	1,76%	1,53%	Huurstijging
Prijsinflatie	7,43%	2,58%	1,76%	1,53%	1,45%	Huurstijging vanaf 2026 en zakelijke lasten
Looninflatie	3,28%	3,30%	2,25%	2,08%	2,10%	Huurstijging 2023 tot en met 2025 en beheerkosten exclusief zakelijke lasten
Bouwindex	4,50%	1,03%	2,37%	2,08%	2,40%	Investeringen nieuwbouw
Onderhoudsindex	4,49%	1,90%	2,31%	2,46%	2,54%	Onderhoud
Leegwaardestijging	-1,13%	0,00%	1,48%	2,59%	3,13%	Verkoop en WOZ-waarde
Rente DAEB	3,15%	2,78%	2,53%	2,36%	2,37%	Financiering
Heffing AW	€ 2,62 per wooneenheid + € 0,013 per € 1.000 WOZ					Heffing AW
Obligoheffing	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	% van schuldrestant per 31 december voorgaand jaar

Vanaf 2023 is in de meerjarenbegroting een huurharmonisatie ingerekend. Bij mutatie van de wooneenheid wordt dan de huur verhoogd. Ultimo 2022 zijn de huren gemiddeld 66% van de maximaal redelijke huur. Na harmonisatie zullen de huren ongeveer 82% van de maximaal redelijke huur zijn.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurderving wegens mutatieleegstand en oninbaarheid van 1,5%.

De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2022 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2023.

De vennootschapsbelasting is ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2023.

In de meerjarenbegroting 2023–2027 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woonegelegenheden tot en met 2027

	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027
Aantal eigen wooneenheden per 1 januari	911	917	917	932	932
<i>Mutaties</i>					
Op te leveren nieuwbouw			99		26
Aankoop	6				
Verkoop			84		
Aantal eigen woonegelegenheden per 31 december	917	917	932	932	958

Kasstroomoverzicht tot en met 2027

De meerjarenbegroting 2023 – 2027 laat het volgende beeld zien:

Tabel 6.1-8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2027 (x € 1.000)

	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027
Ontvangsten					
Huuropbrengsten eigen panden	3.061	3.214	3.908	4.083	4.414
Overige bedrijfsopbrengsten	91	94	95	97	98
Rentebaten	17	11	42	39	15
Totaal ontvangsten	3.169	3.319	4.045	4.219	4.527
Uitgaven					
Personeel	738	762	779	795	812
Onderhoud	874	875	944	1.001	1.066
Overige bedrijfslasten	896	927	993	1.008	1.035
Vennootschapsbelasting	103	26	135	150	192
Rentelasten	40	179	451	450	495
Totaal uitgaven	2.651	2.769	3.302	3.404	3.600
Kasstroom uit operationele activiteiten	518	550	743	815	927
Verkoop	0	0	3.927	0	0
Nieuwbouw	-4.850	-10.040	0	-5.246	0
Aankoop	-391	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-49	-211	-216	-221	-226
MVA ten dienste van exploitatie	-125	-50	-1.515	-52	-60
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.415	-10.301	2.196	-5.519	-286
Nieuwe leningen	4.432	9.821	0	1.906	0
Aflossing leningen	-69	-70	-70	-71	-72
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.363	9.751	-70	1.835	-72
Mutatie liquide middelen	-534	0	2.869	-2.869	569

De geprognostiseerde operationele kasstromen stijgen geleidelijk van € 518.000 in 2023 naar € 927.000 in 2027. De financieringskosten (rente en aflossingen) van de ingerekende investeringen kunnen uit de operationele kasstroom worden betaald.

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 2022 en de meerjarenbegroting 2023 - 2027 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 2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 40%	93,51%	85,04%	71,27%	72,55%	70,53%	70,74%
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	17,37	18,37	4,21	2,59	2,77	2,88
LTV	≤ 85%	≤ 50%	3,87%	13,83%	35,28%	27,38%	30,46%	28,17%
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 35%	2,79%					
Onderpandratio	≤ 70%	≤ 35%	2,74%					

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 2022 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening) staat per balansdatum een bedrag van € 745.707. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.
- De ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Bonus Spaarrekening) is een spaarvorm met een variabele rente. Het spaartegoed is vrij opneembaar. Het saldo op deze rekening per 31 december 2022 bedraagt € 747.502.
- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke spaarrekening) staat per balansdatum een bedrag van € 248.589. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed van deze rekening is vrij opneembaar.
- Bij Robeco had SJHT een instellingenrekening. Deze rekening is door Robeco op 28 oktober 2022 opgeheven. Het spaartegoed van € 24.877. Het tegoed op deze rekening door Robeco overgeboekt naar een rekening van de Rabobank. Dit tegoed is 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 2022 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. Op 16 mei 2022 heeft er een renteherziening plaats gevonden. Het vaste rentepercentage is per 16 mei 2022 vastgesteld op 1,01%. De volgende renteherziening vindt plaats op 16 mei 2032. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2022 bedraagt € 1.517.517.
- 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 € 695.482. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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 lid 1 sub d BTIV.

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING-bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2022 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 2022 een hoofdsom van € 49.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021.

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 2022 en ook in de prognosejaren 2023 tot en met 2027 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2022 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2022 tot en met 2024 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021

In de brief van het AW van november 2022 geeft het AW de uitkomsten van haar onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2021. In deze brief beoordeelt het AW of SJHT voldoet aan de criteria (voor zover van toepassing) voor:

- Staatssteun;
- Passend toewijzen;
- De huursombenadering;
- De Wet Normering Topinkomens;
- De toetsing verlicht regime;
- Overcompensatie;
- De naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Jaarrekening 2021;
- dVi 2021;
- Accountantsverslag 2021;
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2021 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

AW heeft in haar onderzoek over verslagjaar 2021 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 2021:

- 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 verslagjaren 2019, 2020 en 2021)

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 2022 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.

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 2022 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 regelmatig binnen de organisatie besproken. De klokkenluidersregeling is bekend bij medewerkers. In 2022 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 zijn in 2022 vernieuwd en opnieuw goedgekeurd.

6.5. Intern en extern toezicht

Intern toezicht

Conform de statuten kent SJHT een intern toezichhoudend 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. In 2022 heeft er een governance-inspectie van het Aw plaatsgevonden. Het onderzoek gaf geen aanleiding voor het Aw om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor SJHT is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

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 2022 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.

Visitatie

Elke vier jaar moet een woningcorporatie zich laten visiteren. In 2022 hebben wij een visitatie laten uitvoeren door één van de geaccrediteerde bureaus. Na het ontvangen van meerdere offertes hebben wij gekozen voor Raeflex. Wij mochten van hen eind 2022 een positief rapport ontvangen met voor ons herkenbare bevindingen.

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:

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

Eind 2022 zag ons gemiddelde risicoprofiel er als volgt uit:

	Gemiddeld
1) Risico's m.b.t. vraag en aanbod (marktomstandigheden)	2,1
2) Risico's m.b.t. wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)	2,8
3) Financiële risico's	2,8
4) Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering	1,5
5) Risico's met betrekking tot fraude	2,7

Hieronder staat een aantal risico's van eind 2022 uitgelicht. Bij elk risico is aangegeven welke beheersmaatregelen we gaan treffen of getroffen hebben:

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

Risico analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico van concurrentie vanuit marktpartijen	Strategisch risico	Reduceren, accepteren	Prestatieafspraken, Woonvisie, SIA/DIA	3	2	2	3
Beheersmaatregelen: SJHT trekt samen op met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties om de woonprogramma's op elkaar af te stemmen. De gemeente heeft SJHT als preferred supplier aangemerkt. SJHT houdt de gemeente aan deze afspraak door regelmatig met de wethouder te spreken en door het maken van prestatieafspraken. SJHT treedt in contact met (markt)partijen om betrokken te worden bij planvorming voor Enschede en Hengelo. SJHT neemt deel aan de werkgroep adaptief programmeren, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) en Dynamische Investeringsagenda (DIA), stedelijke overlegvormen waarin een optimale afstemming van plannen plaats vindt.							
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
Beheersmaatregelen: 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.							

Onze doelgroep is dynamisch. Dat betekent een risico dat onze wooneenheden en dienstverlening niet (langer) aansluiten op de doelgroep. 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. Ook zoeken we actief de samenwerking met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties.

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

Het risico dat de overheid het huidige huurtoeslag-stelsel hervormt (met negatieve gevolgen).	Extern risico	Accepteren	Financiële gevolgen in kaart van afschaffing huurtoeslag, lid van Kences.	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: Wij houden rekening in financiële reserves met afschaffing. Kences ontwikkelt met de leden een voorkeursscenario hoe naar BZK het best kan worden gereageerd op een eventuele bezuiniging of afschaffing huurtoeslag.							
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
Beheersmaatregelen: 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
Beheersmaatregelen: SJHT sluit aan in de lobby van Kences om voor studentenhuishuysvesters 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 2022 aan in de lobby van Kences om voor studentenhuysvesters aanpassingen te doen en vraagt hier ook op andere manieren aandacht voor.

Financiële risico's

Het risico dat er toename in kosten zijn door regelgeving en marktontwikkelingen.	Extern risico	Accepteren	Kwartaalrapportages	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: Wij bezuinigen waar mogelijk op bedrijfsprocessen. Wij hanteren het vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid. Wij maken een gezonde afweging voor het huurprijsbeleid.							
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
Beheersmaatregelen: De woningvoorraad is gelabeld en de werkelijke Co2 uitstoot is in kaart gebracht. Wij maken gebruik van O-prognose, een programma waarin ons meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt uitgewerkt. Hiermee kunnen we de onderhoudskosten beter beheersen, omdat de planning inzicht geeft in de kosten op korte en lange termijn. Dit wordt 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. Wij laten ons hierin ook adviseren door een externe partij.

Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering

Het risico dat er op personeelsvlak sprake is van onderbezetting, overbezetting, onkunde, onjuiste vergoeding, veel wisselingen en/of ziekte.	Operationeel risico	Reduceren	Ziekteverzuim-percentage, wisselingen in personeel.	2	3	2	3
Beheersmaatregelen: Actuele functieomschrijvingen en classificatie. Strategische personeelsplanning met het oog op de toekomstige thema's. Zorgvuldig beleid rond aanstellen van personeel. Het personeel is op meerdere werkplekken inzetbaar. Bieden van loopbaanontwikkeling. Een open en eerlijke cultuur scheppen. Administratie en directeur controleren maandelijkse betalingen aan salarissen en vergoedingen. Wij handelen naar het Arbo jaarplan, zorgen voor een gezonde werkomgeving (ergonomisch, klimaat, werksfeer). Wij houden op regelmatige basis contact met zieke collega's ter bevordering van re-integratie.							
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	3	3	2
Beheersmaatregelen: 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. 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 2022 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.



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 2022 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 2021 29,5 punten en in 2022 73,5 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 vooral toezicht op de beleidsuitvoering en financiële positie van SJHT. 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 het verslagjaar 2022.

Terugblik

Afgelopen jaar was het eerste volledige bestuursjaar voor onze nieuwe Directeur. Als toezichthoudend orgaan constateerde de Raad met voldoening nieuwe dynamiek, energie en ideeën in het SJHT team, ook vanwege nieuwe medewerkers. SJHT is zich meer naar buiten gaan richten, en is nadrukkelijker de samenwerking met andere corporaties gaan opzoeken. De Bestuurder is zich bewust van de beperkte omvang van de organisatie en financiële middelen, maar ook van de kansen van samenwerking.

Alleen kan je sneller gaan, maar samen kom je verder.

Geheel in de tijdgeest is ook het besef dat je voor de toegankelijkheid en het gebruik van woonruimte niet per se de eigenaar ervan hoeft te zijn. Juist als specialist in beheer en verhuur van woonruimte in de stad aan onze jongeren- en studenten doelgroepen, kunnen wij ook als intermediair passende huisvestingsoplossingen bieden. Dit doen wij al langer met bijvoorbeeld de verhuur van het complex aan de Haaksbergerstraat (wordt aangehuurd van Domijn). Via een nieuwe samenwerkingsovereenkomst die de bestuurders van De Woonplaats en SJHT hebben opgesteld, kunnen wij ook woonruimte gaan aanbieden aan onze doelgroepen in enkele complexen die De Woonplaats gaat bouwen. Een interessant perspectief, dat werd bevestigd in een kennismakingsbijeenkomst voor beide RvC's. Actief 'asset portfolio management' van andere corporaties kan voor SJHT kansen creëren om via samenwerking een beter en gericht woonaanbod voor jongeren en studenten te realiseren. Een mooi voorbeeld is de verwerving van een klein complex van Domijn (De Klomp).

Ook ziet de Raad dat de samenwerking van SJHT met de Gemeente Enschede goed verloopt in het kader van de nieuwbouw in het Pakhuiskwartier / Spoorzone. Dit project moet leiden tot een gloednieuw gebouw, met meer eenheden dan het sterk verouderde huidige wooncomplex aan de Molenstraat.

De SJHT is met haar speciale doelgroepen eigenlijk een nichespeler in de volkshuisvesting, maar de oproep van Minister De Jonge en diens enorme maatschappelijke taakstelling voor (sociale) nieuwbouw de komende jaren volgen we uiteraard wel.

Zoals u heeft kunnen zien in de jaarrekening heeft SJHT een zeer solide en comfortabele financiële positie. Dat is geen doel op zich, maar biedt wel kansen. Mede in dat verband hebben consultants van Finance Ideas de financiële positie doorgelicht, en ons middelenkader geplaatst in de context van financiële ratio's en het extern toezichtkader. De aldus zichtbaar gemaakte financiële investeringsruimte willen wij op prudente wijze gaan inzetten om meer passende woonruimte te creëren.

In die opdracht worden Bestuurder en Raad ook gesterkt door de kwantitatieve en kwalitatieve bevindingen van externen, zoals vastgelegd in rapportages in 2022 van Autoriteit Wonen (Governance inspectie) en Visitatiebureau Raeflex (visitatie 2018-2022). Met hen stelt de Raad vast dat de Bestuurder zowel strategisch als operationeel goed op koers ligt met zijn team.

Zelfevaluatie

Op 9 december vond de zelfevaluatie plaats. Dit keer extern begeleid door een consultant van Atrivé en voor het eerst in aanwezigheid van de Directeur Bestuurder. We hebben teruggekeken op onze zelfevaluatie 2021, de relatie tussen RvC en bestuurder, ons collectief functioneren en de rol van elk lid. Een zeer boeiende en leerzame sessie door de feedback, interactie en intervisie. Heel nuttig om eenieder te laten reflecteren en zijn of haar belangrijkste waarnemingen te delen. Hoe kijken we aan tegen 'good governance', hoe kan je een streven naar harmonie in de Raad combineren met elkaar scherp houden ('wrijving geeft glans') en vraagt de recente wisseling van Bestuurder ook veranderingen van de RvC? Vooruitkijkend was het voorts nuttig om ieders belangrijkste strategische, tactische en operationele aandachtspunten te horen. Het rapport van Atrivé zal daarom voor 2023 een belangrijke leidraad zijn voor onze governance.

Strategie

De Raad heeft uitgebreid gesproken over de strategie visie die is geactualiseerd in het Koersplan 2022-2026. De SJHT heeft daartoe een organisatie-brede analyse uitgevoerd. Onze 4 kernwaarden blijven leidend:

- ***Betrokken*** bij onze huurders,
- ***Professioneel*** als expert in de huisvesting van jongeren,
- ***Verantwoordelijk*** voor passende huisvesting voor onze doelgroepen met hun eigen dynamiek,
- ***Samen*** met onze projectbeheerders, collega woningcorporaties en de 2 gemeenten.

De RvC kan zich ook prima vinden in de geformuleerde ambities :

- ***Altijd aanbod*** (door flexibel in te spelen op de vraag naar woonruimte),
- ***Optimale dienstverlening*** (door benaderbaar en begrijpelijk te zijn) en
- ***Een vitale organisatie*** (door financieel gezond te zijn en talenten te benutten).

Tenslotte; de Raad onderschrijft van harte een citaat uit dit Koersplan: "Wij houden van de energie, ideeën en ambities van jonge mensen. Ze brengen nieuw elan, dat onmisbaar is voor een levendige stad. Bij ons ontdekken ze wat zelfstandig wonen inhoudt en welke vrijheden en verantwoordelijkheden daarbij horen".

Meldingsplicht Woningwet

Voor de RvC van woningcorporaties geldt een brede meldingsplicht vanwege de herziene Woningwet. In 2022 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Toezicht en besluitvorming

Vanuit zijn toezichthoudende rol stelt de Raad met voldoening 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', 'visitatie sessie' en de separate 'zelfevaluatie sessie'. Meestal was er voorafgaand een 'RvC only'. Daarnaast vonden overleggen plaats van de Remuneratie- en de Auditcommissie, alsmede de nieuwe Commissie Duurzaamheid en Vastgoed; ingesteld vooral naar aanleiding van het (voor SJHT) zeer omvangrijke project Molenstraat.

Naast informatie-uitwisseling tussen de Directeur-Bestuurder en de Raad over de ontwikkeling en besturing van de SJHT, zijn de volgende belangrijke onderwerpen besproken, goedgekeurd c.q. vastgesteld door de Raad van Commissarissen :

Nr.	Agendapunt	Besluit
2022.01	Position paper SJHT voor de visitatie	De position paper wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
2022.02	Prestatieafspraken 2022-2023	De Raad van Commissarissen stemt in met de prestatieafspraken waarna ze in de gemeenteraad worden vastgesteld. Vervolgens worden de prestatieafspraken door de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties ondertekend.
2022.03	Koersplan 2022-2026	De Raad van Commissarissen geeft hierbij goedkeuring voor de definitieve versie van het koersplan 2022-2026.
2022.04	Project Molenstraat	Er wordt een vastgoedcommissie samengesteld waarin meer wordt ingezoomd op de inhoud.
2022.05	Project Molenstraat	De Raad van Commissarissen geeft mandaat voor de volgende fase om onderzoeken uit te kunnen voeren, zoals ontwerpkosten.
2022.06	Huurprijsbeleid 2022	Het huurprijsbeleid 2022 wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
2022.07	Jaarverslag 2021 en accountantsverslag 2021	Het jaarverslag 2021 en het accountantsverslag 2021 worden goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
2022.08	Jaarverslag 2021 en accountantsverslag 2021	De Raad van Commissarissen besluit decharge te verlenen aan de directeur bestuurder.
2022.09	Memo samenwerking met De Woonplaats	De Raad van Commissarissen besluit om samenwerking met De Woonplaats aan te gaan.
2022.10	Visitatietraject	De Raad van Commissarissen stemt in om 3 offertes op te vragen voor een gespecialiseerd organisatie advies bureau.

2022.13	Herbenoeming Joost Maas	Joost Maas wordt voor de 2 ^e termijn als lid en vice-voorzitter van de RvC van SJHT herbenoemd waarbij kennis is genomen van de positieve zienswijze van de Aw.
2022.14	Documenten RvC vergadering	De RvC gaat t.b.v. de documenten voor de RvC vergadering akkoord met de overstap naar SharePoint in de Microsoft 365 omgeving van SJHT. Hierin wordt een mappenstructuur voor de RvC gerealiseerd.
2022.15	Arbeidsovereenkomst Directeur Bestuurder	De gewijzigde arbeidsovereenkomst (voor onbepaalde duur) wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en wordt ondertekend door alle RvC leden en Bestuurder.
2022.16	Aankoop project de Klomp	De RvC stemt in met het voorgenomen besluit om de panden aan De Klomp 38, De Klomp 40 en de Oldenzaalsestraat 18 te Enschede aan te kopen en transitie van De Klomp 38, 40 en Oldenzaalsestraat 18. Met als opdracht naar de partijen als gemeente en Domijn om nog een aantal zaken te optimaliseren.
2022.17	Commissie Duurzaamheid en Vastgoed	Samenstelling van de Commissie Duurzaamheid en Vastgoed: <ul style="list-style-type: none"> • Hans David Wendt (voorzitter) • Arjan Veelers • Laura Janssen
2022.18	Commissie Duurzaamheid en Vastgoed	Door de RvC wordt het reglement Commissie Duurzaamheid en Vastgoed vastgesteld
2022.19	Jaarplanning 2023 RvC	Onder voorbehoud van in de notulen opgenomen aanpassingen wordt de jaarplanning 2023 door de RvC voor goedgekeurd en vastgesteld
2022.11	Keuze visitatiebureau	Door de Raad van Commissarissen wordt besloten om conform het voorstel de visitatie door visitatiebureau Raeflex te laten uitvoeren.
2022.12	Vergaderschema reguliere RvC vergaderingen 2023	Onder voorbehoud dat de wijziging zoals vermeld in de notulen wordt aangepast, wordt het vergaderschema voor de reguliere RvC vergaderingen 2023 door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.

2022.20	Huurharmonisatie	Het voorstel voor huurharmonisatie wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld. Vanaf 1 januari 2023 wordt de huurharmonisatie doorgevoerd.
2022.21	Begroting 2023 inclusief meerjaren prognose 2023-2032	Met de goedkeuring van de huurharmonisatie wordt tevens de begroting 2023 inclusief meerjaren prognose 2023-2032 (agendapunt 8) door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

GEDurende het verslagjaar heeft de Raad geen wijziging ondergaan.

Naam	Anne Offereins	Joost Maas	Arjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen
Functie	Voorzitter	Vice voorzitter	Lid	Lid	Lid
Commissie	Lid Auditcommissie, Lid Remuneratie commissie	Vz Remuneratie commissie	Lid Duurzaamheid en Vastgoed Commissie	Vz Duurzaamheid en Vastgoed Commissie	Vz Auditcommissie , Lid Duurzaamheid en Vastgoed Commissie
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,	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 de accountant.

De Auditcommissie is in 2022 drie keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de externe accountant (Deloitte), de bestuurder en de controller is de managementletter van de accountant, het accountantsverslag en de

jaarrekening besproken. Tijdens deze besprekingen zijn de bevindingen toegelicht en daarnaast was er aandacht voor de projecten 'Molenstraat' en de aankoop van 'De Klomp'.

In september 2022 kwam het bericht dat de huidige accountant bij Deloitte zijn woningcorporatie portefeuille overdraagt. Deloitte zal het boekjaar 2022 nog afronden maar voor 2023 zal er een nieuwe accountant benoemd moeten worden. Hiervoor is in oktober 2022 gestart met het selectieproces. Aan de hand van een plan van aanpak en selectiecriteria is er door de Auditcommissie een shortlist opgesteld van drie accountants waarbij een offerte is opgevraagd. Op basis van de selectiecriteria zijn twee van de drie accountants uitgenodigd voor een gesprek. Na het overwegen van de verschillende argumenten en het gesprek met de voltallige RvC, geeft de RvC instemming met het voorstel van de auditcommissie om Verstegen Accountants te benoemen als nieuwe accountant voor SJHT met ingang van boekjaar 2023.

Verslag Remuneratie Commissie

De Remuneratie Commissie bestond in 2022 uit Anne Offereins en Joost Maas (voorzitter). In het jaar 2022 is onze bestuurder echt geland en zijn stempel gaan drukken op de organisatie. Dat is terug te zien in een andere open managementstijl en structuur, creativiteit in oplossingen voor huurders, ontwikkeling naar meer digitale middelen en heel concreet: de inrichting van het pand. In die zin laat dit jaarverslag de eerste resultaten zien onder zijn leiding. We zijn als commissarissen ook betrokken geweest bij het vormgeven van de nieuwe strategie en hebben als remuneratie commissie over de schouder van de bestuurder meegekeken in het verbeteren van het (kleine) functiehuis van SJHT.

Daarnaast zijn zoals gewoonlijk in het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur-bestuurder beleid, bedrijfsvoering en resultaten van de SJHT besproken. Mede op basis van dit gesprek heeft de Remuneratiecommissie ook in 2022 de Raad geadviseerd met betrekking tot de honorering van de directeur-bestuurder. De honorering is gebaseerd op zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT zijn behaald, zoals opgenomen in het beleidsplan. De totale hoogte van de beloning van de directeur (zoals vermeld in de jaarrekening) is in overeenstemming met de zwaarte van de functie en is getoetst aan de sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert de SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

Verslag Commissie Duurzaamheid en Vastgoed

In 2022 is de Commissie Duurzaamheid en Vastgoed nieuw ontstaan. De behoefte hiervoor ontstond, omdat duidelijk werd dat de reguliere RvC-vergaderingen onvoldoende tijd en ruimte lieten om het toenemende aantal vastgoedprojecten voldoende diepgaand te bespreken met de bestuurder. De commissie beschikt over een reglement en bestaat uit Arjan Veelers (vanuit vastgoedexpertise), Laura Janssen (belang huurders) en Hans David Wendt (belang huurders) als voorzitter. Indien gewenst laten we ons bijstaan met de financiële expertise van Anne Offereins. Het afgelopen jaar is in een separate sessie gesproken over de aankoop van een drietal panden aan de Klomp en Oldenzaalsestraat van Domijn. Na een positief advies vanuit de commissie is dit project inmiddels vastgesteld. Daarnaast is meerdere malen over de voortgang van het nieuwbouwproject aan de Molenstraat gesproken, waar in 2023 besluiten over genomen zullen worden.

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 voor 2022. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 6.000 bruto.

Permanente educatie

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

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2022			
Anne Offereins	Aanbieder	Datum	PE-punten
Frauderisico beheersing en de rol van de Raad van Commissarissen	VTW	28-01-2022	
Sturen en toezicht op cultuur	VTW Academie	17-03-2022	
Doorontwikkeling Horizontaal Toezicht	NVTZ	17-01-2022	
Fiscaliteiten	VTW	18-03-2022	1
Online seminar	NVTZ	10-05-2022	
Masterclass De Voorzitter als evenwichtskunstenaar	Bestuurderscentrum	07-06-2022	3
Regionale Bijeenkomst	WoonTwente	29-06-2022	1
RvC Netwerkbijeenkomst in ROC Twente	WoonTwente	30-11-2022	1
Totaal			> 6

Arjan Veelers	Aanbieder	Datum	PE-punten
Thema: duurzaamheid	WoonTwente	29-06-2022	2
VTW Jubileumtour Regionale Bijeenkomsten 2022: 'De toekomst van het toezicht in de corporatiesector'	VTW	08-09-2022	2
VTW Jubileumcongres 2022	VTW	07-10-2022	3
VTW ALV en Themabijeenkomst Tijdelijke Woningen	VTW	22-11-2022	2
KEY-note spreker Prof. Dr. Floor Rink Over besluitvorming, macht en effectiviteit van toezicht in samenwerking Is onze Governance toereikend voor de regionale uitdagingen in de toekomst?	WoonTwente	30-11-202	2
Totaal	11		

Hans David Wendt	Aanbieder	Datum	PE-punten
Overschot 2021			5
WoON Twente netwerkbijeenkomst	WoON Twente	29-06-2022	2
Totaal	7		

Joost Maas	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW en Woonbond Bijeenkomst over 'Energiearmoede en Relatie RvC-huurders'	VTW	22-04-2022	2
VTW ALV en Themabijeenkomst Tijdelijke Woningen	VTW	22-11-2022	2
Regionale RvC bijeenkomst Woon Twente	WoON Twente	30-11-2022	1
Totaal	5		

Laura Janssen	Aanbieder	Datum	PE-punten
WoON Twente netwerkbijeenkomst	WoON Twente	29-06-2022	2
WoON Twente netwerkbijeenkomst	WoON Twente	30-11-2022	2
VTW informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken	VTW	09-12-2022	1
Totaal	5		

Klachtencommissie

De SJHT neemt deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. Zover bekend heeft de SJHT gedurende 2022 geen klacht ontvangen.

Risicobeheer

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

Verklaring en Accountantscontrole

De Raad heeft kennis genomen van het Jaarverslag 2022 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 9 juni 2022 het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 vastgesteld.

De accountant van Deloitte heeft ons meegedeeld dat hij (en Deloitte) vanaf boekjaar 2023 de controle van SJHT niet meer kan uitvoeren vanwege een gewijzigd klantportfolio. De Raad moest dus via een selectietraject van de Auditcommissie op zoek naar een andere accountant. Op voorstel van de Auditcommissie heeft de RvC besloten om vanaf boekjaar 2023 de verplichte controles te laten uitvoeren door Verstegen Accountants (zie verslag Auditcommissie).

Tenslotte

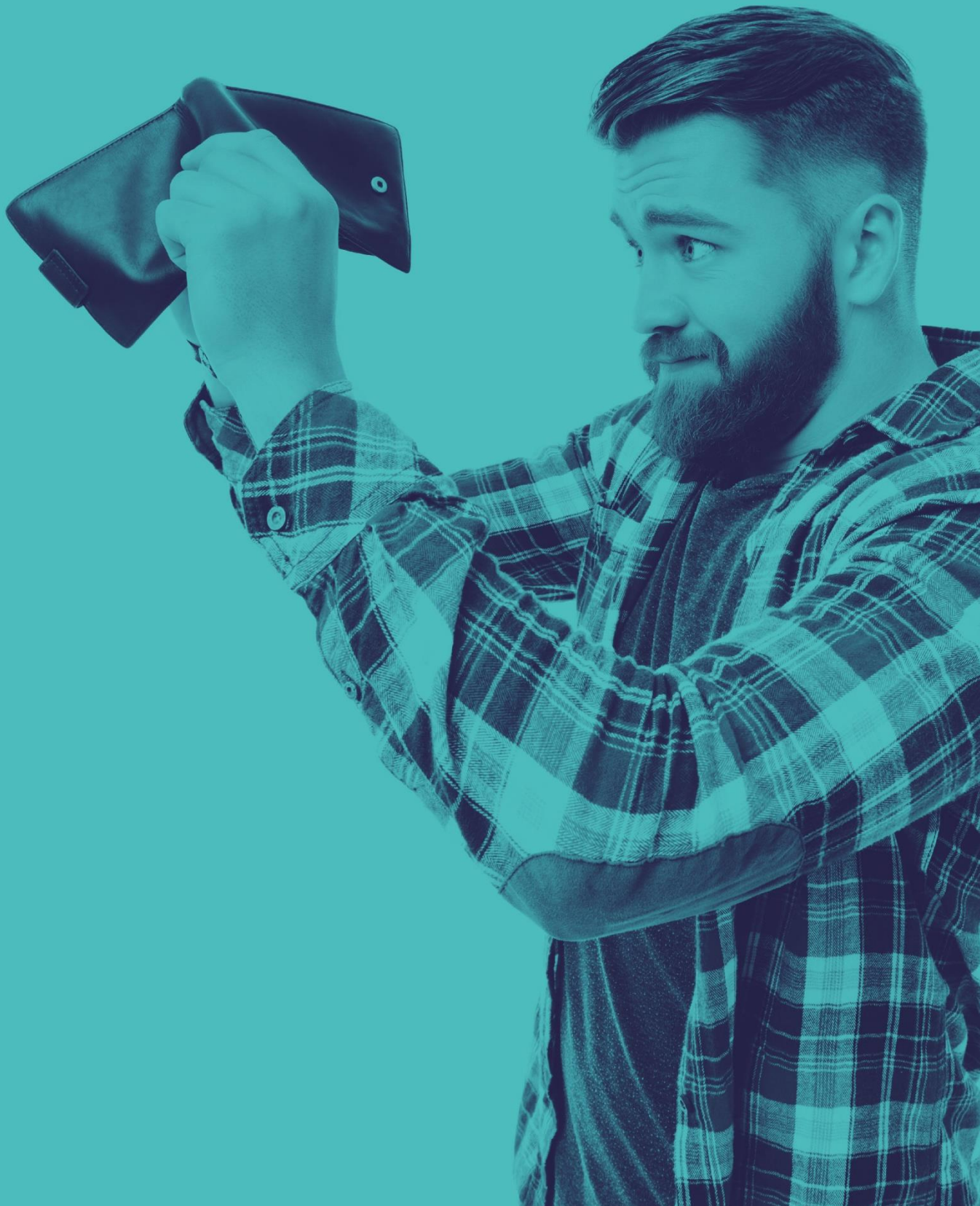
De Raad van Commissarissen kijkt terug op een inspirerend jaar, en een energieke SJHT organisatie met nieuwe ideeën en perspectieven. De Raad is alle medewerkers erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid, alsmede voor de samenwerking in het belang van de SJHT missie: goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep onder het motto "samen start je sterker".

Enschede, 23 juni 2023

Namens de Raad van Commissarissen,

Anne C.G. Offereins, Voorzitter

III Jaarrekening 2022



1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	61.685.503	63.003.862
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	531.158	383.842
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.997	0
Totaal vastgoedbeleggingen	62.229.658	63.387.704
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	292.359	199.184
Totaal materiële vaste activa	292.359	199.184
Totaal vaste activa	62.522.018	63.586.888
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	10.872	9.404
6. Latente belastingvorderingen	0	55.342
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	49.374	109.214
8. Overige vorderingen	6.954	12.876
9. Overlopende activa	38.641	36.819
Totaal vorderingen	105.841	223.655
Liquide middelen		
10. Liquide middelen	2.981.589	3.124.893
Totaal vlottende activa	3.087.430	3.348.548
TOTAAL ACTIVA	65.609.448	66.935.437

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
11. Kapitaal	45	45
12. Overige reserve	36.444.485	27.091.024
13. Herwaarderingsreserve	27.352.264	29.199.114
14. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-1.416.818	7.506.612
Totaal eigen vermogen	62.379.977	63.796.795
Langlopende schulden		
15. Schulden aan banken	2.134.448	2.212.998
16. Waarborgsommen	104.191	112.386
Totaal langlopende schulden	2.238.640	2.325.385
Kortlopende schulden		
17. Schulden aan banken	78.550	64.539
18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	358.820	388.003
19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	32.499	23.590
20. Overlopende passiva	520.963	337.125
Totaal kortlopende schulden	990.831	813.257
TOTAAL PASSIVA	65.609.448	66.935.437

2 Winst- en verliesrekening 2022

Functioneel model

		2022	2021
		€	€
1.	Huuropbrengsten	2.860.854	2.813.302
2.1	Opbrengsten servicecontracten	874.440	821.999
2.2	Lasten servicecontracten	-874.440	-821.999
3.	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-365.484	-331.854
4.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-672.142	-710.643
5.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-294.438	-332.320
	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.528.791	1.438.484
6.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-252.558	0
7.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.865.183	7.167.285
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.117.741	7.167.285
8.	Opbrengsten overige activiteiten	790.145	785.669
9.	Kosten overige activiteiten	-761.043	-743.403
	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	29.102	42.266
10.	Overige organisatiekosten	-671.755	-983.550
11.	Kosten omtrent leefbaarheid	-36.332	-39.631
12.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.145	274
13.	Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.288	-65.642
	Totaal van financiële baten en lasten	-52.143	-65.368
	Totaal van resultaat voor belastingen	-1.320.078	7.559.486
14.	Belastingen	-96.740	-52.874
	Totaal van resultaat na belastingen	-1.416.818	7.506.612

3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

		2022		2021
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	2.853.128		2.833.431	
Vergoedingen	1.060.585		999.016	
Overige bedrijfsontvangsten	109.136		125.968	
Ontvangen interest	540		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		4.023.389		3.958.424
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	663.388		624.844	
Onderhoudsuitgaven	466.892		537.536	
Overige bedrijfsuitgaven	1.661.131		1.503.286	
Betaalde interest	83.153		65.594	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4.204		3.825	
Verhuurderheffing	136.398		185.378	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	7.017		3.989	
Vennootschapsbelasting	-18.660		302.054	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		3.003.523		3.226.507
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		1.019.866		731.917
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	0		-38.675	
Verbeteruitgaven	117.205		388.698	
Aankoop	862.320		0	
Investerings overig	128.753		25.930	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-1.108.278		-375.953
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-1.108.278		-375.953
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	0		276.121	
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	54.892		53.298	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		3.323	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-54.892		219.500
Toename (afname) van geldmiddelen		-143.304		575.464
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.124.893		2.549.428
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.981.589		3.124.893

4 Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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 zijn erop gericht jongeren te huisvesten in vitale wijken en steden.

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 2022. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde 2021	63.003.862	383.842	63.387.704
Voorraadmutaties	1.079.527	161.559	1.241.086
Methodische wijzigingen	597.132	3.364	600.496
Mutatie objectgegevens	1.873.906	4.339	1.878.245
Mutatie waarderingsparameters	-4.868.924	-21.946	-4.890.870
Marktwaarde 2022	61.685.503	531.158	62.216.661

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 maximale huur van ongeveer 3,0%.

Mutatie waarderingsparameters

De mutatie in de waarderingsparameters wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Stijging van de macro-economische parameters zoals prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging. Dit heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 6,1 miljoen;
- Afschaffing van de verhuurderheffing. Dit heeft een positief waarde effect van ongeveer € 1,9 miljoen;
- De markthuurstijging is € 1,4 miljoen negatief;
- Stijging van de disconteringsvoet. Deze stijging heeft een negatief waarde-effect van ongeveer € 2,0 miljoen;
- Stijging van de exit yield. Dit heeft een negatief waarde-effect van ongeveer € 9,3 miljoen.

Aanpassing vergelijkend cijfer beleidswaarde

In de jaarrekening 2021 is de beleidswaarde per 31 december 2021 foutief berekend. De fout in de beleidswaarde van 2021 werd veroorzaakt door een dubbele indexatie van de onderhoudsnorm. In de jaarrekening 2021 was de beleidswaarde € 34.327.005. Door fouterstel is de beleidswaarde per 31 december 2021 aangepast naar € 36.293.273. Na correctie is de beleidswaarde per 31 december 2021 hoger geworden. Dit heeft een positief effect op de financiële ratio's van SJHT. Het vergelijkende cijfer van de beleidswaarde in de toelichting is aangepast.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). 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. Investerings 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 82% 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	Marktaande	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 769	€ 887

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	Marktaande	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 613	€ 692

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

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	82%	78%
Onderhoudsnorm zelfstandige eenheden	€ 838	€ 928
Onderhoudsnorm onzelfstandige eenheden	€ 927	€ 928
Beheerlasten	€ 692	€ 651
Discontovoet	6,78%	6,55%

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 € 24.338.994. Op basis van het huidige VPB tarief van 25,8% leidt dit tot een latentie van € 6.279.460.

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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

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 marktrente weergeeft.

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

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

Ultimo 2022 (en 2021) 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 2022 bedroeg dit maximumpercentage voor zowel de zelfstandige eenheden en onzelfstandige eenheden 2,30 procent. De maximale huursomstijging in 2022 voor zelfstandige eenheden bedroeg 2,30 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 herstructurerings).

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, sociale lasten en overige personeelskosten

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 (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. SJHT heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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 2022

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	1. DAEB- vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2021			
Cumulatieve 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	0	-165.228	-165.228
Boekwaarde per 1 januari 2022	63.003.862	383.842	63.387.704
Mutaties 2022			
Investerings – initiële verkrijgingen	685.341	155.442	840.782
Investerings – oplevering nieuwbouw	0	0	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	219.740	0	219.740
Subsidies	-366.382	0	-366.382
Aanpassing marktwaarde	-1.857.057	-8.125	-1.865.183
Totaal mutaties	-1.318.359	147.316	-1.171.043
Stand per 31 december 2022			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	34.407.356	640.603	35.047.959
Cumulatieve herwaarderingen	27.291.981	60.283	27.352.264
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-13.834	-169.728	-183.561
Boekwaarden per 31 december 2022	61.685.503	531.158	62.216.661

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. De onroerende zaken in exploitatie worden eens per drie jaar opnieuw getaxeerd. In 2022 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat in 2023 en 2024 voor alle onroerende zaken in exploitatie door de taxateur een markttechnische update wordt verricht. 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 59 waarderingscomplexen geïdentificeerd bestaande uit:

- 1 wooncomplex betreffende 1 eengezinswoning;
- 7 wooncomplexen met appartementen (meergezinswoningen);
- 13 wooncomplexen met studio's (studenteneenheden);
- 34 wooncomplexen met onzelfstandige eenheden (studenteneenheden);
- 1 complex bedrijf onroerend goed (opslagruimte aan de Blekerstraat 9 te Enschede);
- 1 complex bedrijf onroerend goed (winkel Oldenzaalsestraat 18A 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 911 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 wooncomplexen, 821 studenteneenheden in 47 wooncomplexen en 1 eengezinswoning.

Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	5,50% - 7,75%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,25% - 8,00%
Parkeergelegenheden	7,25%

Methoden

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

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

Toepassing vrijheidsgraden

Per 31 december 2022 is het vastgoed in exploitatie volledig getaxeerd. Alle objecten zijn door Cushman & Wakefield extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties. De bandbreedte ligt tussen € 349,80 en € 781,20 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. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. De bandbreedte ligt tussen 6,86% en 8,70%.
Leegwaarde	Op basis van WOZ waarde	Op basis van markt referenties. De bandbreedte ligt tussen € 36.300 en € 204.660 per eenheid.
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Eigen inschatting taxateur op basis van markt.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom. De bandbreedte ligt tussen 5,50% en 8,00%.
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen 5 jaar (2018-2022) 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.041					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 768 - € 1.136					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 446 - € 1.133					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	n.v.t.					
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	n.v.t.					
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 481					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 472					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 445					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1305%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1266%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurstijging boven huurindex – geregleerde eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven huurindex – geliberaliseerde eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatieleegstand – geregleerde woningen (in maanden)	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	€ 571					
Technische splitsingskosten per eenheid	0					
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,00					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,90					
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.					
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4855%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60					
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202					
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30					
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571					
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.					
Verkoopkosten per eenheid	€ 571					
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

- In de eindwaarde wordt gerekend met 11,4% overdrachtskosten.

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2022 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2021: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2021: € 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 hypotheccair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 911 (2021: 891) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel (2021: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 92.696.000 (2021 € 75.052.000).

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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 45.835.254 (31 december 2021 € 35.909.431).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 531.158 (31 december 2021 € 383.842).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2022	61.685.503	531.158
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	9.615.468	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-21.263.699	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-2.267.682	0
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.934.337	0
Beleidswaarde per 31.12.2022	<u>45.835.254</u>	<u>531.158</u>

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2021	63.003.862	383.842
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-3.048.456	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-18.418.319	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-4.012.574	0
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.615.082	0
Beleidswaarde per 31.12.2021	<u>35.909.431</u>	<u>383.842</u>

In de jaarrekening 2021 is de beleidswaarde per 31 december 2021 foutief berekend. De fout in de beleidswaarde van 2021 werd veroorzaakt door een dubbele indexatie van de onderhoudsnorm. In de jaarrekening 2021 was de beleidswaarde € 34.327.005. Door fouterstel is de beleidswaarde per 31 december 2021 aangepast naar € 36.293.273. Na correctie is de beleidswaarde per 31 december 2021 hoger geworden. Dit heeft een positief effect op de financiële ratio's van SJHT. Het vergelijkende cijfer van de beleidswaarde is aangepast.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	3. DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
Stand per 31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2022	0
<i>Mutaties 2022</i>	
Investerings	25.262
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-12.265
Totaal mutaties	12.997
Stand per 31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	25.262
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.265
Boekwaarde per 31 december 2022	12.997

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
Stand per 31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	543.927
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-344.743
Boekwaarde per 1 januari 2022	199.184
<i>Mutaties 2022</i>	
Investerings	143.088
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-49.913
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	93.175
Stand per 31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	687.015
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-394.656
Boekwaarde per 31 december 2022	292.359

De boekwaarde per 31 december 2022 kan als volgt worden gespecificeerd:

Kantoorpand	97.372
Inventaris	194.987
Totaal	292.359

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

	Systematiek	Afschrijvingstermijn
Kantoorpand	Lineair	30 jaar
Terrein	Geen afschrijving	-
Inventaris	Lineair	5 tot en met 10 jaar afhankelijk van de economische levensduur van het actief
Automatisering	Lineair	3 tot en met 5 jaar afhankelijk van de economische levensduur van het actief

Vlottende activa

Vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
5. Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	21.745	19.098
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-10.873	-9.694
Totaal huurdebiteuren	10.872	9.404

<u>6. Latente belastingvorderingen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	55.342	0
Mutatie	-55.342	55.342
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>55.342</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 is op 31 december 2021 een latente belastingvordering ontstaan welke in 2022 is vrijgevallen.

<u>7. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	49.156	109.214
Premies sociale verzekeringen	218	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>49.374</u>	<u>109.214</u>

<u>8. Overige vorderingen</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vooruit betaalde facturen	6.954	12.876
Totaal overige vorderingen	<u>6.954</u>	<u>12.876</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

<u>9. Overlopende activa</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Nog te ontvangen rente	223	267
Nog te ontvangen huren	15	0
Nog te factureren bedragen	2.064	313
Vooruitbetaalde huur huurpanden	33.473	36.239
Nog te ontvangen ziektegeld	2.866	0
Totaal overlopende activa	<u>38.641</u>	<u>36.819</u>

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

Liquide middelen	31-12-2022	31-12-2021
<u>10. Liquide middelen</u>	€	€
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ABN-AMRO	0	26.292
ING nr. 700	737.560	844.214
ING nr. 175	235.334	238.235
ING nr. 431	242.021	242.630
Totaal direct opvraagbaar	<u>1.214.915</u>	<u>1.351.371</u>
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening)	745.707	748.640
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Bonus Spaarrekening)	747.502	750.443
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Spaarrekening)	248.589	249.567
Rabobank (voorheen Robeco)	<u>24.877</u>	<u>24.872</u>
Totaal op deposito uitgezet	<u>1.766.674</u>	<u>1.773.522</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>2.981.589</u></u>	<u><u>3.124.893</u></u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA
Eigen vermogen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>11. Kapitaal</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

12. Overige reserves

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	27.091.024	30.312.626
Resultaat 2020		3.913.026
Resultaat 2021	7.506.612	0
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	1.846.849	-7.134.628
Stand per 31 december	<u>36.444.485</u>	<u>27.091.024</u>

13. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	29.135.205	63.909	29.199.114
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	433.315	6.118	439.433
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.276.539	-9.744	-2.286.282
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>27.291.981</u>	<u>60.283</u>	<u>27.352.264</u>

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in 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	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>29.135.205</u>	<u>63.909</u>	<u>29.199.114</u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 27.352.264 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2021: € 29.199.114), 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 € 15.850.249 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SJHT. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2022 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2021: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2021: € 0).

14. Resultaat boekjaar

Resultaat 2021	7.506.612
Overboeking resultaat 2021 naar overige reserves	-7.506.612
Resultaat 2022	-1.416.818
Stand per 31 december 2022	-1.416.818

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -1.416.818 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -1.416.818, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 430.031 gerealiseerd resultaat en € -1.846.849 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

<u>15. Schulden aan banken</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	2.277.537	1.629.029
Mutaties		
Nieuwe lening	0	705.129
Aflossingen volgens lening contract	-64.539	-56.621
Saldo (lang- en kortlopend)	2.212.999	2.277.537
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-78.550	-64.539
Saldo per 31 december	2.134.448	2.212.998

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	79.297	80.052	80.814	81.583	1.812.702

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,37% (2021: 2,23%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 25,53 jaar (2021: 26,44 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 1.738.000 (2021: € 2.329.809).

Leningruil Vestia

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft in 2021 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 op 31 december 2022 gewaardeerd tegen de reële waarde van € 685.482. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aantrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door WSW

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 2.212.999 (2021: € 2.277.537) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

16. Waarborgsommen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Saldo 1 januari	112.386	107.501
Mutaties boekjaar	-8.195	4.885
Saldo 31 december	<u>104.191</u>	<u>112.386</u>

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan banken</u>	<u>78.550</u>	<u>64.539</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2022 € 450.000 (2021: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2021: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>358.820</u>	<u>388.003</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>		
Loonheffingen	24.435	16.548
Sociale lasten	0	180
Pensioenpremies	8.064	6.863
Totaal	<u>32.499</u>	<u>23.590</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<u>20. Overlopende passiva</u>		
Vooruitontvangen huur	28.030	27.706
Te verrekenen GWE/servicekosten	314.002	135.006
Niet vervallen rente	10.831	31.712
Nog te betalen vakantiedagen personeel	32.815	20.044
Nog te ontvangen facturen	128.303	106.198
Nog te betalen eigen risico verzekeringen	3.955	0
Overige schulden	3.028	16.459
Totaal overlopende passiva	<u>520.963</u>	<u>337.125</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet in 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 € 852.396. Jaarlijks is een indexering meegenomen van 2%.

Het vervalschema is hieronder weergegeven:

	<u>< 1 jaar</u>	<u>1 – 5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>
	€	€	€
Huurverplichtingen	285.389	567.007	0

Investerings

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 56.392 (2021: € 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 2022 heeft een hoofdsom van € 49.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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 2022

1. Huuropbrengsten	2022	2021
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	2.843.574	2.812.207
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.534	-5.329
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	11.318	0
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.853.358	2.806.878
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.406	14.293
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.939	-7.870
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	30	0
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.496	6.424
Totaal huuropbrengsten	2.860.854	2.813.302

In 2022 is er € 4.852 huurderiving wegens oninbaarheid afgeboekt. Van reeds afgeboekte oninbare vorderingen uit voorgaande jaren is € 9.342 alsnog geïncasseerd in 2022. Doordat de achterstand per 31 december 2022 lager was dan de voorziening voor oninbaarheid is er € 6.868 vrijgevallen in 2022.

2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	737.062	687.379
Servicekosten	137.378	134.620
Totaal opbrengsten servicecontracten	874.440	821.999

2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	737.062	687.379
Servicekosten	137.378	134.620
Totaal lasten servicecontracten	874.440	821.999

3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	209.450	205.413
Toegerekende afschrijvingen	18.496	16.859
Toegerekende overige bedrijfslasten	145.399	110.912
Toegerekende overige opbrengsten	-7.862	-1.330
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	365.484	331.854

4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	357.119	363.073
Dagelijks onderhoud	178.040	258.716
Kosten leefbaarheid huurpanden	7.017	1.109
	542.176	622.898
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	0	-56.980
Totaal	542.176	565.918
Toegerekende personeelskosten	75.954	101.095
Toegerekende afschrijvingen	6.617	7.081
Toegerekende overige bedrijfslasten	64.084	47.863
Toegerekend aan overige activiteiten	-9.672	-10.204
Toegerekend aan leefbaarheid	-7.017	-1.109
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	672.142	710.643

In 2022 zijn de kosten verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten niet meer geboekt onder de onderhoudslasten. Deze kosten worden verantwoord onder de toegerekende personeelskosten. Deze wijziging heeft geen invloed op het resultaat.

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
	€	€
Verhuurderheffing	136.398	185.378
Belastingen	123.623	113.077
Verzekeringen	17.703	17.080
Branchelidmaatschappen	15.817	15.941
Bijdrage huurcommissie	897	844
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	294.438	332.320

6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen	-252.558	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-252.558	0

De overige waardeveranderingen hebben voor het grootste gedeelte betrekking op de voorbereidingskosten van het project aan de Molenstraat. Het IFEC-moment heeft in het boekjaar 2022 nog niet plaats gevonden.

7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	433.315	7.154.043
Afname marktwaarde	-2.290.372	0
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.857.057	7.154.043

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	6.118	13.242
Afname marktwaarde	-14.243	0
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.125	13.242

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.865.183	7.167.285
---	-------------------	------------------

8. Opbrengsten overige activiteiten

Huuropbrengsten huurpanden	600.363	609.034
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-331	-442
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	2.390	0
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	186.145	177.017
Toegerekende overige opbrengsten	1.580	60
Totaal opbrengsten overige activiteiten	790.145	785.669

9. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Betaalde huur huurpanden	486.571	484.457
Lasten servicecontracten	186.145	177.017
Toegerekende personeelskosten	36.167	34.508
Toegerekende afschrijvingen	3.230	2.938
Toegerekende onderhoudskosten	9.672	10.204
Toegerekende overige bedrijfslasten	39.258	34.279
Totaal kosten overige activiteiten	761.043	743.403

10. Overige organisatiekosten

Kosten Raad van Commissarissen	30.622	26.570
Toegerekende personeelskosten	341.515	264.101
Toegerekende afschrijvingen	20.007	14.161
Volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van leningruil Vestia	0	429.008
Toegerekende overige bedrijfslasten	279.612	249.709
Totaal kosten overige organisatiekosten	671.755	983.550

11. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	7.017	1.109
Toegerekende personeelskosten	18.897	25.061
Toegerekende afschrijvingen	1.563	2.119
Toegerekende overige bedrijfslasten	8.855	11.342
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	36.332	39.631

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	49.913	43.159
<i>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>	49.913	43.159

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	524.901	473.796
Ontvangen ziektegeld	-17.495	0
Totaal lonen en salarissen	507.406	473.796
Sociale lasten	109.847	97.413
Pensioenlasten	64.730	58.969
Overige personeelskosten inclusief inhuur	79.401	34.425
<i>Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	761.384	664.603

	2022	2021
<i>Overige bedrijfslasten</i>	€	€
Huisvestingskosten	14.710	13.545
Kosten Raad van Commissarissen	30.622	26.570
Algemene beheers- en administratiekosten	89.246	72.808
Automatiseringskosten	134.605	118.158
Accountants- en advieskosten	172.523	141.499
Kosten projectontwikkeling	3.449	37.320
Belastingen	123.623	113.077
Verzekeringen	17.703	17.080
Contributies	15.817	15.941
Verhuurderheffing	136.398	185.378
Obligoheffing	900	1.014
Volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van leningruil Vestia	0	429.008
Bijdrage huurcommissie	897	844
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.304	1.967
Overige bedrijfslasten	39.071	33.369
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	<u>782.867</u>	<u>1.207.580</u>

In het boekjaar 2022 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.

Accountantskosten Deloitte 2022

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V
1. Controle van de jaarrekening	70.773	-
2. Andere controleopdrachten	6.546	-
3. Fiscale adviesdiensten	-	-
4. Andere niet controlediensten	-	-
Totaal	77.319	-

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	-	-
Totaal	73.326	-

	2022	2021
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	2	2
Rente op kortlopende vorderingen	495	7
<i>Overige rentebaten</i>	9.648	264
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.145	274

13. Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	40.553	47.999
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	5.930	6.508
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	15.805	10.640
Rente op overige kortlopende schulden	0	495
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	62.288	65.642

14. Belastingen

96.740 **52.874**

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is -11,23% (2021: 0,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-1.320.078	7.559.486
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	0	-7.167.285
Investeringsaftrek	-16.784	-52.394
Fiscaal hogere afschrijvingen	-5.858	-26.909
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-214.504	0
Fiscaal hogere lasten- onderhoud	-39.694	0
Bij:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	2.117.741	0
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	0	214.504
Gemengde kostenaftrek	5.015	3.465
Belastbaar bedrag	525.838	530.867

	2022	2021
	€	€
Belastingbedrag 15% over € 245.000		36.750
Belastingbedrag 15% over € 395.000	59.250	
Belastingbedrag 25% over € 285.867		71.466
Belastingbedrag 25,8% over € 130.838	33.756	
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>93.006</u>	<u>108.216</u>
Mutatie latente belastingen:		
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	55.342	-55.342
Totaal belastinglast volgen winst- en verliesrekening	<u><u>148.348</u></u>	<u><u>52.874</u></u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2020	-	84.624	32.124	-52.500
Vpb 2021	-	52.874	53.766	892
Vpb 2022	148.348	-	-	148.348
Totaal				96.740

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2021 had de corporatie gemiddeld nominaal 11,9 werknemers in dienst (2021: 11,2). Deze werknemers vervulden in totaal 9,6 fte (2021: 9,0 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2022	2021
Directie / beleid	2,6	2,1
Afdeling wonen	2,6	2,5
Afdeling financiën	2,5	2,4
Afdeling onderhoud vastgoed	1,3	1,4
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u><u>9,6</u></u>	<u><u>9,0</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 2022 bezoldigingsklasse C (2021: klasse C) van toepassing voor SJHT. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2022 maximaal € 127.000 bedragen (2021: € 123.000).

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

Bezoldiging directie volgens WNT

	W.A. van Hemert
Functie	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2022 in fte)	1
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 95.951
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.015
<i>Subtotaal</i>	€ 110.966
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 127.000
Totale bezoldiging 2022	€ 110.966
Gegevens 2021	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/6 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 2021 in fte)	1
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 53.941
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 8.225
<i>Subtotaal</i>	€ 62.166
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 72.115
Totale bezoldiging 2021	€ 62.166

In 2022 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

	A.C.G. Offereins	J.L.M. Maas	L. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.050	€ 12.700	€ 12.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging 2022	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 6.000	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 18.450	€ 12.300	€ 12.300

	A.J.H.L. Veelers	J.D. Wendt
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.700	€ 12.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totale bezoldiging 2022	€ 4.000	€ 4.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/2 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 4.000	€ 3.667
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 12.300	€ 11.255

Ook overige functionarissen hebben in 2022 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 2022 en 2021;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022 en 2021;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en 2021;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022 en 2021.

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;
- 1 winkel (bedrijfsmatig onroerend goed) aan de Oldenzaalsestraat 18A.

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 2022

Functioneel model

		2022	2021
		€	€
1.	Huuropbrengsten	2.853.358	2.806.878
2.1	Opbrengsten servicecontracten	874.080	821.754
2.2	Lasten servicecontracten	-874.080	-821.754
3.	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-363.950	-331.096
4.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-669.128	-709.242
5.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-293.410	-331.281
	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.526.871	1.435.258
6.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-252.558	0
7.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.857.058	7.154.043
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.109.616	7.154.043
8.	Opbrengsten overige activiteiten	790.145	785.669
9.	Kosten overige activiteiten	-761.043	-743.403
	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	29.102	42.266
10.	Overige organisatiekosten	-669.995	-981.304
11.	Kosten omtrent leefbaarheid	-36.332	-39.631
12.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.144	273
13.	Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.288	-65.642
	Totaal van financiële baten en lasten	-52.144	-65.369
	Totaal van resultaat voor belastingen	-1.312.114	7.545.263
14.	Belastingen	-96.698	-52.629
	Totaal van resultaat na belastingen	-1.408.812	7.492.634

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022

Functioneel model

		2022	2021
		€	€
1.	Huuropbrengsten	7.496	6.424
2.1	Opbrengsten servicecontracten	360	245
2.2	Lasten servicecontracten	-360	-245
3.	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.534	-758
4.	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.014	-1.401
5.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.028	-1.039
	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.920	3.226
6.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
7.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.125	13.242
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.125	13.242
8.	Opbrengsten overige activiteiten	0	0
9.	Kosten overige activiteiten	0	0
	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	0
10.	Overige organisatiekosten	-1.760	-2.246
11.	Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
12.	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
13.	Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
	Totaal van financiële baten en lasten	1	1
	Totaal van resultaat voor belastingen	-7.964	14.223
14.	Belastingen	-42	-245
	Totaal van resultaat na belastingen	-8.006	13.978

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022 (directe methode)

		2022		2021
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	2.845.652		2.826.962	
Vergoedingen	1.060.225		998.771	
Overige bedrijfsontvangsten	109.136		125.968	
Ontvangen interest	539		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		4.015.551		3.951.710
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	661.746		623.541	
Onderhoudsuitgaven	464.261		536.491	
Overige bedrijfsuitgaven	1.657.826		1.500.033	
Betaalde interest	83.153		65.594	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4.204		3.825	
Verhuurderheffing	136.398		185.378	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeboenden	7.017		3.989	
Vennootschapsbelasting	-18.652		300.911	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		2.995.953		3.219.763
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		1.019.598		731.947
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	0		-38.675	
Verbeteruitgaven	117.205		388.698	
Aankoop	707.499		0	
Investerings overig	128.395		25.871	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-953.099		-375.894
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-953.099		-375.894
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	0		276.121	
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	54.892		53.298	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		3.323	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-54.892		219.500
Toename (afname) van geldmiddelen		11.607		575.553

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022 (directe methode)

		2022		2021
		€		€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	7.476		6.469	
Vergoedingen	360		245	
Overige bedrijfsontvangsten	0		0	
Ontvangen interest	1		0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		7.838		6.714
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.643		1.303	
Onderhoudsuitgaven	2.630		1.045	
Overige bedrijfsuitgaven	3.305		3.253	
Betaalde interest	0		0	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0		0	
Verhuurderheffing	0		0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeboenden	0		0	
Vennootschapsbelasting	-8		1.143	
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		7.570		6.744
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		268		-30
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	0		0	
Verbeteruitgaven	0		0	
Aankoop	154.821		0	
Investerings overig	358		59	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>		-155.179		-59
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-155.179		-59
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	0		0	
Uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		0		0
Toename (afname) van geldmiddelen		-154.911		-89

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 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 23 juni 2023

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 2022 op 23 juni 2023 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 2023

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
- 2 De winst-en-verliesrekening over 2022.
- 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 2022 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 (WIO) 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Jongeren Huisvesting Twente en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de woningcorporatie die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en het management, de auditcommissie en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Jongeren Huisvesting Twente mede door inlichtingen in te winnen bij de hoofd financiële administratie en het lezen van notulen van vergaderingen van de auditcommissie en de raad van commissarissen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Jongeren Huisvesting Twente onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Jongeren Huisvesting Twente en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met **governance** belaste personen vragen of de woningcorporatie dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 35 van het jaarverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Het inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente om haar continuïteit te handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 59, 60 en 61). Hierin staat beschreven dat Stichting Jongeren Huisvesting Twente een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijkverslag
- Het jaarverslag raad van commissarissen
- De 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 het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. 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 2022, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



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

Zwolle, 23 juni 2023

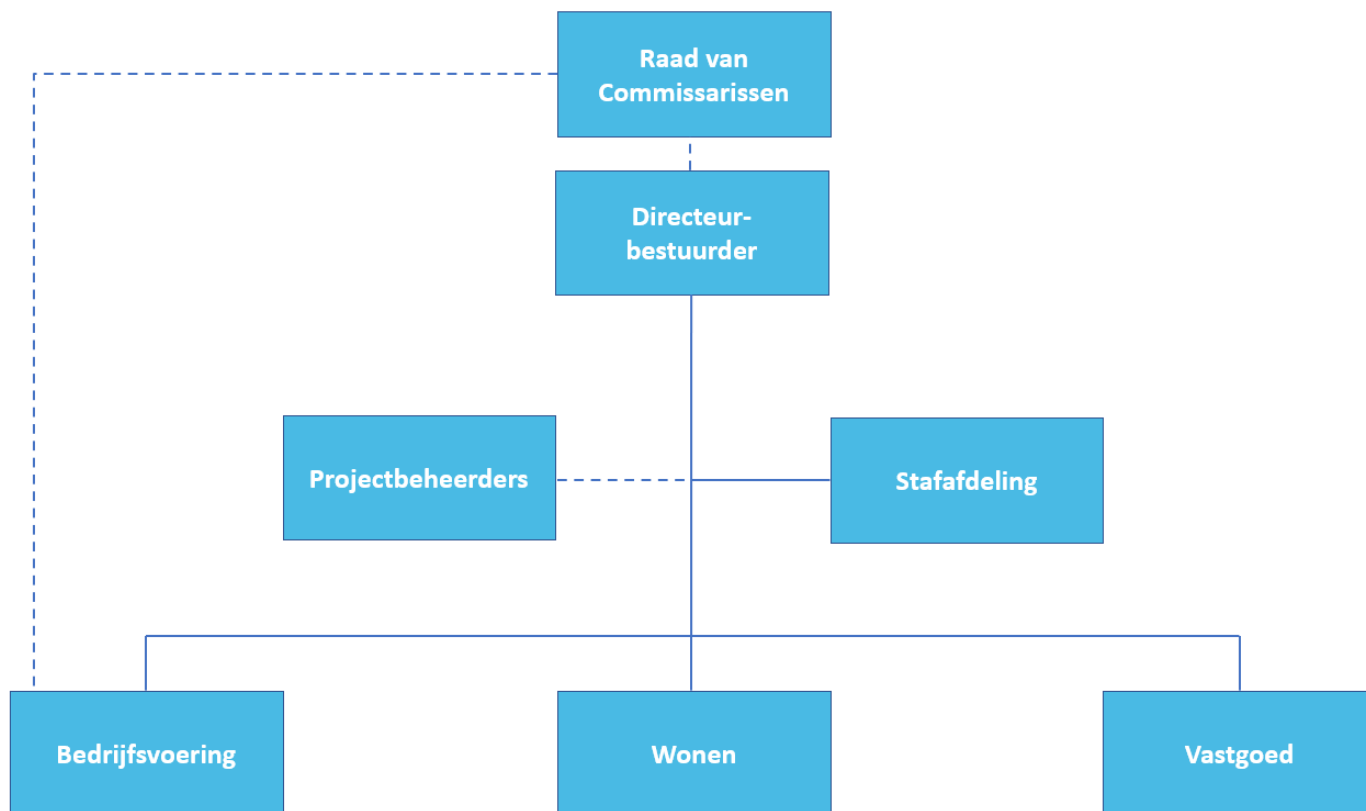
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: dcs, H. Kuperus RA



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	www.sjht.nl
Algemeen e-mailadres	info@sjht.nl
Telefoonnummer	053 - 4801740

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden ultimo jaar					
Eigen	911	891	891	870	870
Huur	146	166	166	166	166
Totaal aantal wooneenheden	1.057	1.057	1.057	1.036	1.036
Garages / parkeerplaatsen	28	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.085	1.084	1.084	1.063	1.063
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	95,08	95,31	96,31	96,07	95,54
Liquiditeit	3,12	4,12	5,58	6,42	8,71
Rentabiliteit eigen vermogen	-2,27	11,77	6,95	9,19	9,73
Rentabiliteit totaal vermogen	-2,06	11,31	6,79	8,94	9,42
Cashflow per eigen verhuureenheid	830	909	709	660	532
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	35.028	34.598	34.226	33.497	32.574
Overige reserve per eigen wooneenheid	38.450	38.830	38.413	38.502	37.441
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.463	3.422	3.296	3.106	3.058
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	3.202	3.150	3.060	2.945	2.908
Jaarresultaat (x € 1.000)	-1.417	7.507	3.913	4.814	4.630
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	-1.555	8.425	4.392	5.534	5.322
Personeelsbezetting					
Directie / beleid	2,6	2,1	1,9	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
Afdeling vastgoed	1,3	1,4	1,4	1,3	1,3
Afdeling financiën	2,5	2,4	2,4	2,5	2,5
Overig	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Totaal FTE	9,6	9,0	8,8	8,8	8,8
Personeelsbezetting nominaal	12	11	11	10	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,24	0,21	0,58	0,61	0,55
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	-0,11	0,31	0,61	1,26	0,47
Overige reserves in % van de huren	1012	1.011	1.038	1.079	1.065