

2016
Jaarverslag

Jaarverslag

Enschede



Adressen SJHT naar wijk

1 Deppenbroek

Jekerstraat
Waalstraat

2 Hogeland

Batjanstraat
Blekerstraat
Brinkstraat
Hoogstraat
Javastraat
Rietmolenstraat

3 Laares

Laaresingel
Oldenzaalsestraat

4 Lasonder-Zeggelt

Bilderdijkstraat
Dr. Benthemstraat
Lasonderstraat

5 Roombeek

Bosuilstraat
Deurningerstraat
Roomweg
Schurinksweg
Steenuilstraat

6 Horstlanden – Stadsweide

Emmastraat

7 Centrum

Molenstraat
Oude Markt
Wilhelminastraat

8 Veldkamp

Blekerstraat
Haaksbergerstraat
Mina Krusemanstraat
Prinsestraat
Veldkampstraat

9 Velve-Lindenhof

Gronausevoetpad
Leydsweg

10 Stadsveld

A van de Veldestraat
Dr. P. van Hoekstraat
Rembrandtlaan

11 Getfert

Billitonstraat

12 Pathmos

Borstelweg
Volksparksingel

13 Boswinkel

Burg. M. van Veenlaan
Gelderlandstraat

14 Tweekelerveld

GJ van Heekstraat
Hengelosestraat
Maanstraat
Meteorenstraat

15 Zeggelt

Kottendijk
Walhofstraat

16 Ribbelt

Magnoliastraat

17 De Bothoven

Pluimstraat

Hengelo

Dennenbosweg
Langelermaatweg
Lindenweg

2016
Jaarstukken



Huize
Linde

SCHURINKSWEG

VERBODEN TOEGANG
TOEGANG VERBODEN

1888-1948

Inhoudsopgave

Deel 1

Bestuursverslag, governancestructuur en volkshuisvestelijke prestaties	8
--	---

Voorwoord	9
-----------	---

I. Bestuursverslag en governancestructuur	11
---	----

1. Bestuurlijke organisatie	11
-----------------------------	----

1.1 Functioneren van het bestuur	11
----------------------------------	----

1.2 Personeel	12
---------------	----

1.3 Projectbeheerderscommissie	13
--------------------------------	----

2. Corporate governance	15
-------------------------	----

2.1 AedesCode	15
---------------	----

2.2 Governancecode Woningcorporaties (GcW)	15
--	----

3. Governancestructuur en toezicht	17
------------------------------------	----

3.1 Intern toezicht	17
---------------------	----

3.2 Extern toezicht	17
---------------------	----

3.3 Externe accountant	17
------------------------	----

3.4 Integriteit en klokkenluidersregeling	18
---	----

3.5 Stakeholders	18
------------------	----

3.6 Documenten op internet	18
----------------------------	----

4. Risicomanagement en risicobeheersing	21
---	----

4.1 Risicomanagement	21
----------------------	----

4.2 Risicobeheersing	21
----------------------	----

5. Visitatie	23
--------------	----

6. Verslag van de Raad van Commissarissen	25
---	----

II. De volkshuisvestelijke prestaties	32
---------------------------------------	----

1. Over de SJHT	33
-----------------	----

2. Toekomst	35
-------------	----

2.1 Visie op de markt	35
-----------------------	----

2.2 Visie op het woningbestand	36
--------------------------------	----

2.3 Visie op organisatie	37
--------------------------	----

3. Beleid en doelstellingen	39
-----------------------------	----

3.1 Beleidsplan 2012 – 2016	39
-----------------------------	----

3.2 Woningwet	42
---------------	----

4.	Relatie met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners	45
4.1	Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie	45
4.1.1	Landelijke samenwerking	45
4.1.2	Regionale en lokale samenwerking	45
4.2	Bewonersparticipatie	45
4.2.1	Huurdersoverleg	45
4.2.2	Projectbeheerders	45
4.2.3	Woontevredenheidsonderzoek	46
4.2.4	Exit-enquête	46
4.3	Communicatie en PR	46
5.	Huisvesting van de doelgroep	49
5.1	Woningvoorraad	49
5.2	Classificatie DEAB/niet DAEB	49
5.3	Huurbeleid 2016	49
5.4	Woningzoekenden	49
5.5	Woonruimteverdeling	50
5.5.1	Huuropzeggingen	50
5.5.2	Woonruimteverdeelsysteem	51
5.5.3	Nieuwe verhuringen	51
5.5.4	Leegstand	52
5.5.5	Huurachterstanden, huurincasso en ontruiming	53
6.	Kwaliteit van de voorraad	57
6.1	Strategisch voorraadbeleid 2014-2023	57
6.2	In stand houden van de voorraad	57
6.2.1	Dagelijks onderhoud	57
6.2.2	Cyclisch onderhoud	58
6.2.3	Duurzaamheid en energiebesparing	58
6.3	Verkoop van woningen	59
6.4	Sociaal beheer	59
6.4.1	Leefbaarheid	59
6.4.2	Overlast	59

7.	Financiën	61
7.1	Waarborgen financiële continuïteit	61
7.1.1	Marktwaarde	61
7.1.2	Jaarresultaat	62
7.1.3	Verklaring belangrijkste afwijkingen	63
7.1.4	Ontwikkeling kasstromen	64
7.1.5	Liquiditeitspositie	64
7.1.6	Vermogenspositie	64
7.2	Meerjarenbegroting 2017 - 2021	65
7.2.1	Algemeen	65
7.2.2	Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2021 en dPi (prognose informatie) 2016	65
7.2.3	Financiële continuïteit	66
7.2.4	Kasstroomoverzicht tot en met 2021	66
7.2.5	Wooneenheden	67
7.3	Treasury	67
7.3.1	Algemeen	67
7.3.2	Beleggingen	68
7.3.3	Financieringen	68
7.4	Vennootschapsbelasting (VPB)	69
7.5	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	70
7.6	Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)	70
7.7	Benchmark	71

Deel 2		
Jaarrekening		72

Jaarrekening 2016		73
A.	Balans 2016	74
B.	Winst- en verliesrekening 2016	75
C.	Kasstroomoverzicht 2016 (directe methode)	77
D.	Algemene toelichting	78
E.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	82
F.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	84
G.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	87
H.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	88
I.	Toelichting balans 2016	89
J.	Toelichting winst- en verliesrekening 2016	101
K.	Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen	107
L.	Overige gegevens	108

Controleverklaring		109
---------------------------	--	------------

Bijlage 1: Organigram SJHT		113
-----------------------------------	--	------------

Instellingsgegevens		114
----------------------------	--	------------

Kengetallen		115
--------------------	--	------------



Deel 1
Bestuursverslag,
governancestructuur
en volkshuisvestelijke
prestaties

Voorwoord

Met het jaarverslag 2016 is voor de SJHT een beleidsperiode afgesloten. In dit jaarverslag kunt u lezen over onze doelstellingen, ondernomen activiteiten en behaalde resultaten. Wij zijn van mening dat we in 2016 de beleidsperiode 2012-2016 succesvol hebben afgesloten.

In het afgelopen jaar is op Woningwetgebied veel werk verzet. De statuten zijn aangepast, er is een reglement financieel beleid en beheer opgesteld en er zijn een viertal nieuwe commissarissen volgens de fit- en proper toets aangesteld. Daarnaast zijn met de gemeente Enschede en alle woningcorporaties in Enschede gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt. Bovendien zijn we gestart met het beschrijven van een visie op bestuur en toezicht en het bepalen van het financiële kader waarbinnen de SJHT wil en kan opereren. Ook zijn er voorbereidingen getroffen om het vastgoed te waarderen op marktwaarde volgens de full-versie.

In 2016 trof de SJHT voorbereidingen voor het implementeren van het aanbodmodel voor bemiddeling van de zelfstandige woningvoorraad. Van oudsher werkte de SJHT met een wachtlijst voor de zelfstandige wooneenheden. In de eerste dagen van januari 2017 is het aanbodmodel ingevoerd. De overgang was spannend. Een bijna 50 jaar oude werkwijze loslaten vraagt om durf en vertrouwen in je eigen product. Het is een goede keuze gebleken. De woningzoekenden reageren veelvuldig en de bemiddeling is snel en effectief.

De SJHT heeft net als voorgaande jaren deelgenomen aan de Aedes benchmark. Dit jaar heeft de SJHT ook zelf een woontevredenheidsonderzoek onder huurders uitgezet. Daarnaast peilden wij de mening van onze huurders door een exit-enquête te versturen aan vertrokken huurders. We scoren goed. Uit alle onderzoeken blijkt dat onze huurders de dienstverlening, het oplossen van technische klachten en de huurprijzen als positief ervaren. Daar zijn we trots op.

De lancering van de centrale portal is uitgesteld. Tijdens het aanbestedingstraject is gebleken dat de softwareleverancier op één punt niet kan voldoen aan het programma van eisen. Hiervoor zoeken we samen met de leverancier een oplossing. Omdat voldoen aan het programma van eisen een voorwaarde is voor het afronden van het aanbestedingstraject, loopt de implementatie helaas vertraging op. We verwachten wel dat de portal er in 2017 zal zijn.

De SJHT heeft voor de nieuwe beleidsperiode 2017-2021 haar doelstellingen verwoord in een koersnotitie. Wij zetten een aantal werkzaamheden voort, we vernieuwen werkwijzen en zetten in op optimale bediening van onze doelgroep. Onze missie en kerntaak is en blijft het huisvesten van jongeren van 18 tot 30 jaar met een smalle beurs. De afgelopen beleidsperiode hebben wij de middelen die wij tot onze beschikking hebben elk jaar sober en doelmatig ingezet en dit blijven wij in de komende beleidsperiode doen. De inzet van de projectbeheerders, de Raad van Commissarissen en het personeel maakt dat de SJHT slaagt in haar missie en de nieuwe beleidsperiode met vertrouwen tegemoet ziet.

Ing. R.M. Mittendorff, directeur bestuurder

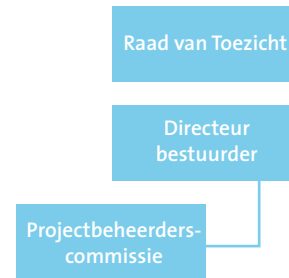
I. Bestuursverslag en governancestructuur



1. Bestuurlijke organisatie

De organisatiestructuur van de SJHT gaat uit van twee lagen: een directeur bestuurder en een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen bestaat in 2016 ten minste uit zes en ten hoogste uit acht toezichthouders, waarvan minimaal vier senior toezichthouders en minimaal twee junior toezichthouders.

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



1.1 Functioneren van het bestuur

Het bestuur van de SJHT wordt gevormd door de heer ing. R.M. Mittendorff. Hij is sinds 2008 statutair directeur bestuurder en door de Raad van Commissarissen voor onbepaalde tijd benoemd. De heer Mittendorff vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van de SJHT.

De directeur bestuurder is belast met het besturen van de SJHT en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Bij de vervulling van zijn taak richt de directeur bestuurder zich op het belang van de SJHT, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van haar stakeholders af. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de SJHT. De directeur bestuurder verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur bestuurder zijn in artikel 8, 9 en 10 van de statuten beschreven. In de nieuwe statuten die vanaf 20 december 2016 gelden, worden in artikel 7, 8 en 9 de taken en bevoegdheden van de directeur bestuurder omschreven.

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Om het leren niet vrijblijvend te laten zijn, zijn bestuurders van woningcorporaties vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). Binnen drie jaar moet de directeur bestuurder 108 punten behalen. In 2016 heeft de directeur bestuurder 41 punten behaald. Zie tabel 1-1 voor het overzicht.

Tabel 1-1 Permanente Educatie

Naam cursus/bijeenkomst/seminar	Door	Datum	PE-punten
Jaarlijkse PwC training actualia jaarver-slaggeving en fiscaliteit	PwC via WoON	11-01-2016	6
Cursus Woningwet: Marktwaarde	Finance Ideas Academy	21-01-2016	7
Seminar 'Huurbeleid, Huursom en Betaalbaarheid'	SoM (Seminars op Maat)	09-03-2016	6
Opleiding Woningwet: Het financieel reglement	Finance Ideas Academy	26-04-2016	4
Praktijkdag marktwaardetaxaties voor corporaties	DTZ Zadelhoff	02-06-2016	3
Symposium Sturen op maatschappelijk rendement in de praktijk	Twynstra Gudde	24-06-2016	4
RvC Netwerkbijeenkomst Governance, bestuursvisie voor RvC leden en direc-teur bestuurder	WoON Twente	30-06-2016	2
Actualiteitenbijeenkomst Tijdelijke verhuur	Nestas communicatie	14-06-2016	3
Jaarlijkse PwC training jaarrekening en fiscale actualia	PwC via WoON	19-12-2016	6

Tijdens het verslagjaar 2016 heeft de directeur bestuurder diverse besluiten genomen. Deze zijn in het besluitenregister 2016 geregistreerd. De belangrijkste genomen besluiten zijn:

Tabel 1-2 Besluiten

Besluiten 2016
07-01-2016 Toetsingsinkomen 2016
07-01-2016 Verhuiskostenvergoeding 2016
18-02-2016 De procedure statushouders blijft gehandhaafd
24-02-2016 Huurbeleid 2016
26-05-2016 Geen kopie legitimatiebewijs bij ondertekening huurcontract
26-05-2016 Galaxy nieuwe leverancier telefonie
29-08-2016 Pilot zonnepanelen op dak van studentenhuis
12-12-2016 Ondertekening prestatieafspraken

1.2 Personeel

Personeelsbestand

Het personeelsbestand bestaat uit tien personen, verdeeld over Administratie, Algemene zaken, Beleidszaken, Technische dienst, Verhuur- en bewonerszaken en Directie. Een organigram is toegevoegd in bijlage 1. In tabel 1-3 staan de samenstelling en mutaties van het personeel.

Tabel 1-3 Samenstelling en mutaties van het personeel

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

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1-4 Overzicht ziekteverzuim 2012-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,6%	0,8%	0,8%	3,6%	1,3%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,0%	0,0%	2,1%	1,1%	0,0%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	1,6%	0,8%	2,9%	4,7%	1,3%

Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2016 opgesteld. Maandelijks wordt in het werkoverleg indien nodig voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen.

In 2016 hebben twee medewerkers van de SJHT de herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd en één medewerker heeft in 2016 de cursus 'omgaan met agressie' gevolgd.

Vanaf 45-jarige leeftijd biedt de SJHT iedere medewerker elke vijf jaar een preventief medisch onderzoek (PMO) aan. Het onderzoek bestaat uit een gericht medisch onderzoek gebaseerd op risico's binnen het bedrijf en aanvullende medische onderzoeken gebaseerd op persoonsgebonden risicofactoren. In 2016 heeft één medewerker het PMO ondergaan. Er hebben zich in 2016 geen ongevallen voorgedaan.

RI&E en agressieprotocol

Het agressieprotocol en -beleid wordt jaarlijks geëvalueerd en zo nodig aangepast. In 2016 is het agressieprotocol geüpdatet naar aanleiding van wisselingen in functies en personeel.

De incidenten worden ook geëvalueerd. In 2016 zijn wij geconfronteerd met één keer telefonisch verbaal geweld en één keer agressief verbaal gedrag aan de balie. Het agressieprotocol ondersteunt de medewerkers om een vaste procedure te volgen tijdens en na deze voorvallen.

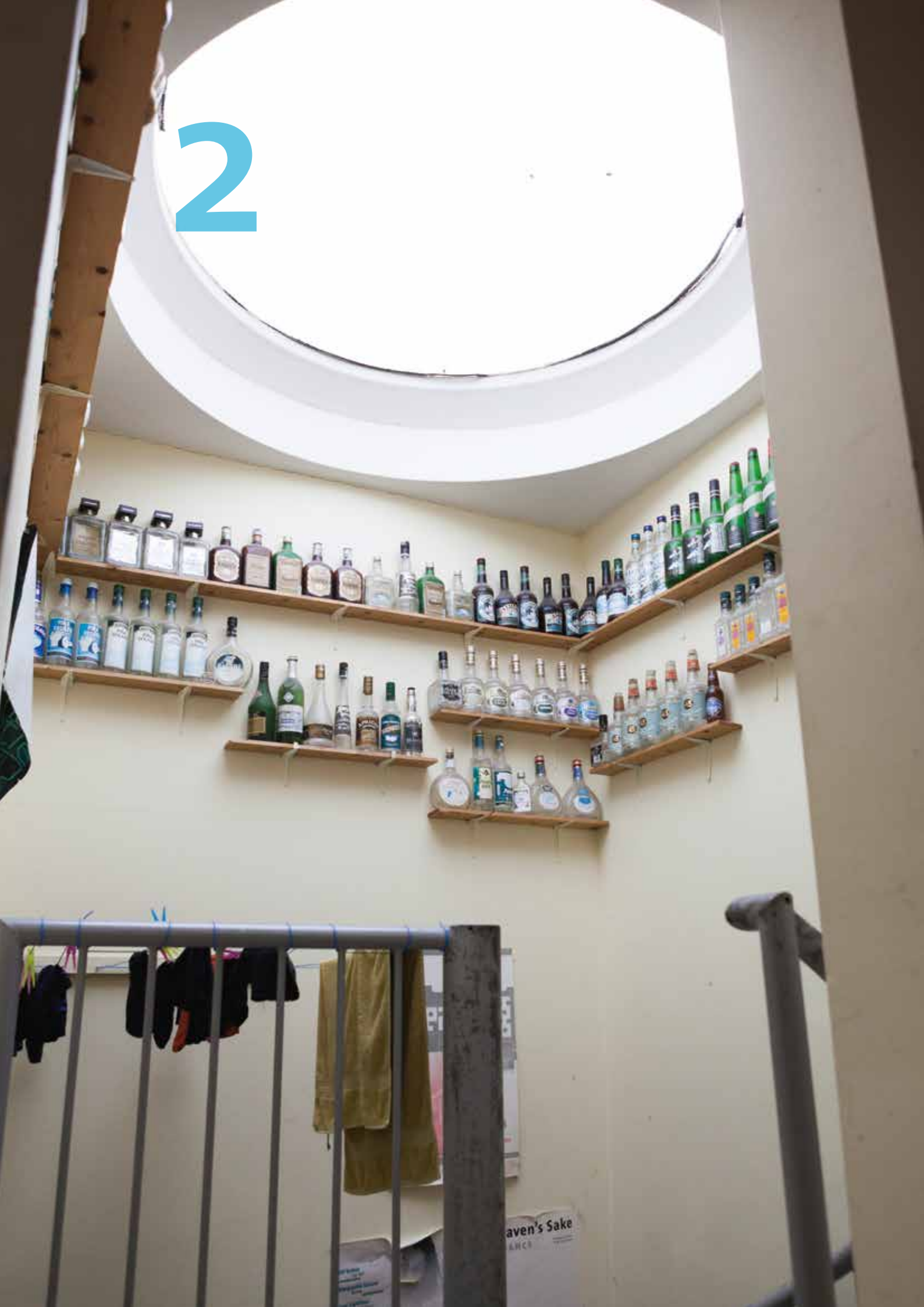
1.3 Projectbeheerderscommissie

Vanuit de doelstelling om jongeren te laten participeren is de functie van projectbeheerder ontstaan. De projectbeheerder is een vrijwilliger die fungeert als contactpersoon tussen ons en de huurders van een bepaald complex of project.

Een projectbeheerder beheert en houdt toezicht op het toegewezen project, geeft inhoud aan de gewenste bewonersparticipatie, levert wooneenheden op, regelt sleuteloverdracht, signaleert en meldt technische en sociale klachten. Ook mag de projectbeheerder handelend optreden bij bewonersconflicten. De projectbeheerder is niet bevoegd rechtshandelingen te verrichten namens de SJHT.

De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie en functioneren als huurdersvertegenwoordiging. Hun rol als huurdersvertegenwoordiger wordt inhoudelijk uitgebreid door de nieuwe wet- en regelgeving, waardoor zij meer en meer betrokken moeten zijn bij beleid, verantwoording en toezicht. De SJHT ziet het als taak hen daarin te begeleiden en te ondersteunen.

2



2. Corporate governance

2.1 AedesCode

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

2.2 Governancecode Woningcorporaties (GcW)

De SJHT onderschrijft de vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. De SJHT heeft in 2016 in de geest van de code gehandeld.

3



3. Governancestructuur en toezicht

De SJHT is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet, werkzaam in de volkshuisvesting, statutair gevestigd in Enschede en kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. De SJHT heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel, zie hoofdstuk 1. Bestuurlijke organisatie. De statuten zijn op 20 december 2016 vernieuwd. Deze zijn gepubliceerd op onze website.

3.1 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur binnen de stichting. Daarnaast bekleedt hij de werkgeversrol voor het bestuur en staat hij het bestuur met raad ter zijde.

In 2016 zijn de statuten van de SJHT aangepast aan de nieuwe woningwet. Door de statutenwijziging die ingegaan zijn op 20 december 2016 verandert de naam van de Raad van Toezicht in Raad van Commissarissen. In dit jaarverslag gebruiken wij de naam Raad van Commissarissen. Na ingang van de nieuwe statuten bestaat de Raad ten minste uit drie en ten hoogste uit zeven commissarissen.

De projectbeheerderscommissie die de huurders van alle woongelegenheden van de SJHT vertegenwoordigt, heeft in de nieuwe statuten een bindend voordrachtsrecht voor één lid bij drie commissarissen, twee leden indien de Raad uit vier, vijf of zes leden bestaat, en drie leden wanneer de Raad uit zeven commissarissen bestaat.

In 2016 namen de voorzitter D.W. Ruesink en het lid A. ten Vergert afscheid. Ook heeft T.J.N.M. de Bruijn, die tijdelijk de functie van voorzitter heeft vervuld, afscheid genomen. In 2016 hebben vier nieuwe leden zitting genomen in de Raad van Commissarissen na de fit- en propertoetsing door de Autoriteit wonen. Daarvan zijn twee leden voorgedragen door de projectbeheerderscommissie.

De Raad van Commissarissen beschikt over een reglement waarin taken en bevoegdheden zijn vastgelegd. Dit reglement en het rooster van aftreden zijn op de website geplaatst. In het document 'Samenstelling en functieprofiel Raad van Toezicht' zijn de algemene en specifieke eisen beschreven die gesteld worden aan commissarissen en voorzitter. Ook dit document is gepubliceerd op onze website.

De Raad van Commissarissen kent twee kerncommissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Deze commissies vergaderen onafhankelijk van de Raad. De auditcommissie is belast met toezicht op het bestuur op een aantal financiële terreinen, waaronder de relatie met de externe accountant. De remuneratiecommissie adviseert en bereidt voorstellen voor over de beloning van de directeur bestuurder. In het verslag van de Raad van Commissarissen is informatie opgenomen over de samenstelling en ondernomen activiteiten in 2016.

Voor besluiten tot het aangaan van transacties die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de directeur bestuurder, en waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur bestuurder spelen, is goedkeuring van de Raad van Commissarissen vereist. In het jaar 2016 hebben dergelijke transacties niet plaatsgevonden.

3.2 Extern toezicht

De Aw is verantwoordelijk voor zowel het financieel toezicht op woningcorporaties als voor het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit. Alle toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Aw. In 2016 is de bijdrageheffing vastgesteld op € 3.126 gebaseerd op de verstrekte informatie in de dVi 2015.

3.3 Externe accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks aan de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In oktober 2016 is een interim-controle uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord.

3.4 Integriteit en klokkenluidersregeling

De SJHT heeft een integriteitscode. Deze is gepubliceerd op onze website. Maandelijks wordt het onderwerp integriteit geagendeerd in het werkoverleg van de medewerkers. Onderdeel van de integriteitscode is de klokkenluidersregeling. Hiervan is in 2016 geen gebruik gemaakt.

3.5 Stakeholders

De SJHT betreft haar lokale belanghebbenden bij het vaststellen, uitvoeren of verantwoorden van haar beleid en strategie. In 2016 is met verschillende stakeholders gesproken. Hieronder een overzicht.

Tabel 3-1 Stakeholdersgesprekken

Stakeholder	Motivatie
De Veste	Collega-corporatie in Enschede die (deels) dezelfde doelgroep huisvest.
Projectbeheerderscommissie	Huurdersparticipatie prestatieafspraken en bod.
Raad van Commissarissen	Brainstorm vanwege nieuwe beleidsperiode.
Universiteit Twente Vice voorzitter college van bestuur: Mirjam Bult Beleidsmedewerker Vastgoed en huisvesting: Karen Frowijn	Partner in werkgroep studentenhuisvesting. Universiteitsstudenten zijn groot deel van onze doelgroep. UT heeft huisvestingsprobleem voor internationale studenten. Deelnemer aan centrale portal.
Woningcorporatie De Woonplaats Directievoorzitter: Frans Kooiker	Reguliere corporatie in Enschede. Invulling bod op Woonvisie wordt samen met de Enschedese corporaties ingevuld.
Welbions	Woningcorporatie in Hengelo, woonvisie jongeren.
Gemeente Enschede	Invulling bod op Woonvisie

In deze overleggen hebben wij gesproken over samenwerkingsmogelijkheden, de taken en positie van de SJHT op de lokale markt.

3.6 Documenten op internet

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

Op de internetsite van de SJHT zijn op het gebied van Governance de volgende documenten te downloaden:

Tabel 3-2 Publicaties op internetsite

- Statuten
- Governancecode Woningcorporaties
- Integriteitscode
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement projectbeheerderscommissie
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Profiel Raad van Commissarissen
- Visitatierapport
- Huurbeleidsplan
- Klachtenreglement
- Jaarverslag

4



4. Risicomanagement en risicobeheersing

4.1 Risicomanagement

De SJHT beschrijft in het reglement Financieel Beleid en Beheer de verschillende uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Dit reglement is goedgekeurd door het Aw en is daarmee compliant aan de Woningwet.

De SJHT opereert in een niche markt. De SJHT richt zich op een specifieke doelgroep in een relatief kleine studentenstad, met een beperkt aantal alternatieve doelgroepen. Daardoor is de SJHT gevoeliger voor een aantal risico's. Mede daarom hanteren we hogere normen dan het door het WSW minimaal gestelde. In het document 'Financiële Kaders', dat in 2016 is opgesteld en in februari 2017 is vastgesteld door de Raad van Commissarissen en goedgekeurd door de directeur bestuurder, schetsen wij de financiële ratio's die de SJHT minimaal noodzakelijk acht om de doelstellingen te kunnen realiseren.

4.2 Risicobeheersing

De SJHT formuleert de risico's op strategisch, financieel en operationeel niveau en heeft verschillende monitor- en controlemomenten geborgd in haar beleidscyclus. Wij maken de verschillende risico's hiermee inzichtelijk, zodat wij vroegtijdig kunnen bijsturen waar nodig.

Het risicobeheersing- en controlesysteem van de SJHT richt zich op de belangrijkste risico's:

- 1) Risico's door vraag en aanbod (marktomstandigheden)
- 2) Risico's door wet- en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)
- 3) Financiële risico's
- 4) Risico's door de bedrijfsvoering

Actuele ontwikkelingen met betrekking tot bovenstaande risico's worden één keer per kwartaal binnen het managementteam en de Raad van Commissarissen gerapporteerd en besproken.

Instrumenten voor risicobeheersing

De SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in verschillende statuten en reglementen. Daarnaast gebruiken wij in de cyclus Plan-Do-Check-Act meerdere instrumenten om risico's te monitoren. In onderstaande tabel een overzicht van de belangrijkste instrumenten.

Tabel 4-1 Instrumenten voor risicobeheersing

Statuten en reglementen	Planning en control	Kwartaal- en maandmonitoring
• Statuten	• Beleidsplan	• Risicomemo
• Reglement Financieel Beleid en Beheer	• Jaarplan	• Managementinformatie
• Financieel kader	• Meerjarenbegroting	
• Treasurystatuut	• Investeringsplan	
• Delegatiestatuu	• Leningenvervalkalender	
• Investeringsstatuu	• Analyse verzekeringsportefeuille	
• Inkoop- en aanbestedingsbeleid	• Strategische voorraadbeleid	
• Reglement RvC	• Controle externe accountant	
• Reglement Auditcommissie	• Managementletter	
• Frauderisicoanalyse	• Goedkeuring van Raad van Commissarissen vereist bij grote investeringen	
• Integriteitscode	• Jaarverslag	

5



5. Visitatie

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

6



6. Verslag van de Raad van Commissarissen

Terugblik

Het jaar 2016 was een dynamisch jaar, waarin vrijwel de gehele Raad van Commissarissen werd vernieuwd. In januari werd Marita de Weerd voorgedragen door de projectbeheerderscommissie en na goedkeuring van de minister benoemd als juniorlid, gevolgd door Hilde Smits in april. De twee juniorledenposities in de Raad vormen een belangrijke waarborg voor betrokkenheid bij de doelgroep van SJHT. Zij worden immers voorgedragen door de projectbeheerderscommissie, die de huurders van de SJHT vertegenwoordigen.

Voorzitter Derk Willem Ruesink nam in april afscheid na een lange periode in verschillende rollen verbonden te zijn geweest met de SJHT. Kort daarop sloot in mei Arjan ten Vergert zijn tweede termijn af. De SJHT en de Raad van Commissarissen zijn hen zeer erkentelijk voor hun niet aflatende inzet voor en betrokkenheid bij het reilen en zeilen van onze woningstichting. Vicevoorzitter Theo de Bruin nam tijdelijk de voorzittersrol over, maar gaf in de loop van het jaar aan dat hij vanwege een mogelijk 'conflict of interest' vanuit zijn hoofdfunctie, zijn lidmaatschap van de Raad niet meer verenigbaar achtte. Integriteit vinden we erg belangrijk, maar we verliezen daardoor wel zijn inbreng en expertise. Uiteraard respecteren we zijn besluit en bedanken ook hem voor zijn waardevolle bijdrage. Vanuit de Raad werd Anne Offereins op 6 december benoemd tot voorzitter. Tevens werd besloten het ledental van de Raad van Commissarissen te beperken tot vijf.

Om een Raad van Commissarissen ook echt als team te laten functioneren, met ieders diverse achtergrond en inbreng, is tijd en aandacht nodig. Naast de reguliere vergaderingen hielp daarbij de brainstormsessie in april, gericht op het nieuwe beleidsplan en begeleid door een Aedes-coach, alsmede de zelfevaluatie in oktober onder leiding van een deskundige externe adviseur. Voorts heeft de Raad acht keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur bestuurder en drie keer separaat. Om een goed beeld te hebben bij locaties en kwaliteit van onze verhuureenheden vond in juli ook de 'SJHT on tour' plaats, waaraan ook SJHT-medewerkers deelnamen.

Governance

Het begrip governance wordt in de hedendaagse maatschappij steeds belangrijker. De Woningwet 2015 en de Governancecode Woningcorporaties 2015 zijn voor sociale woningverhuurders het normenkader. Deze formaliserende werkelijkheid betekent een veelheid van documenten en regelgeving. Op de website www.sjht.nl staan alle stukken die van belang zijn.

SJHT is een kleine en transparante corporatie. Een toegewijde doch kleine staf is er primair voor onze huurders en wooneenheden, maar de toenemende regeldruk vanuit politiek, VTW, externe toezichthouders Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW vergt steeds meer van hun aandacht. Naar onze mening mag dat niet ten koste gaan van het primaire proces.

Of toekomstige affaires in corporatieland daarmee worden voorkomen, is zeer de vraag. Ondertussen bestaat het risico dat dit toezichtkader tendeert naar een administratieve werkelijkheid met compliance als 'leitmotif'. Desalniettemin, als Raad vinden we het belangrijk om te waken over strategie en continuïteit van de SJHT, maar ook om toe te zien op adequate compliance en risicomanagement.

Belangrijke besluiten

Gedurende het verslagjaar zijn door de Raad van Commissarissen besluiten genomen over:

- benoeming nieuwe leden (zie hiervoor),
- investering in een centrale portal,
- overgang van vraagmodel naar aanbodmodel voor de bemiddeling van het verhuurbestand,
- wijziging en goedkeuring statuten,
- rooster van aftreden,
- vaststellen jaarverslag 2015,
- voorstel nieuwbouwproject,
- reglement financieel beleid en beheer,
- samenstelling auditcommissie,
- samenstelling remuneratiecommissie,
- scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB,
- prestatieafspraken 2017,

- financiële meerjarenprognose 2017-2026 inclusief investeringsplan,
- opzet marktwaardeberekening en taxaties.

In 2017 worden nog de volgende documenten geactualiseerd: Sloopreglement, Treasury statuut, Investeringsstatuut, Inkoop- en aanbestedingsdocument, Reglement Raad van Commissarissen en Reglement voor de project-beheerderscommissie.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2016 uit de leden Hendrik Jan Barten en Caroline Coumans, de laatste in de rol van voorzitter. De remuneratiecommissie adviseert de Raad over de honorering van de directeur bestuurder. In het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur bestuurder is teruggekeken op 2016. Aan de hand van vooraf vastgestelde onderwerpen zijn beleid, bedrijfsvoering en resultaten van de SJHT besproken. Daarbij is tevens aandacht besteed aan het functioneren van de directeur bestuurder en zijn rol binnen de organisatie. Zoals ieder jaar was tijdens het jaargesprek ook de samenwerking tussen de Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder onderwerp van gesprek. In 2016 zijn diverse nieuwe leden toegetreden tot de Raad van Commissarissen en is extra tijd besteed aan elkaar leren kennen en optimaal functioneren. Daarbij vraagt de balans tussen nabijheid en afstand continue aandacht en hierover zijn aanvullende afspraken gemaakt.

In 2016 heeft de honorering van de directeur bestuurder plaatsgevonden op basis van zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT, zoals opgenomen in het beleidsplan, zijn gehaald. De totale hoogte van de beloning van de directeur bestuurder, zoals ook opgenomen in het jaarverslag, is volgens de Raad in overeenstemming met de zwaarte van zijn functie en is getoetst aan de sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.

De beloning van de directeur bestuurder, berekend volgens de normen van de WNT (Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector), bedraagt in totaal € 113.189. Dit bedrag bestaat uit een brutobeloning van € 95.057, een pensioenpremie van € 17.533 en een belaste kostenvergoeding van € 599. De SJHT is volgens de staffel van de minister een categorie C-corporatie, waarvoor een maximale directeursbezoldiging van € 105.000 geldt. Hoewel de norm wordt overschreden, voldoet de beloning van de directeur bestuurder met het genoemde totale bezoldigingsbedrag aan de overgangsregeling van de WNT, gelet op de omstandigheid dat de bestaande salarisafpraak al van kracht was bij de invoering van de WNT. Het overgangsrecht duurt maximaal vier jaren, gevolgd door een afbouwperiode van drie jaren. Natuurlijk staat het uitgangspunt voorop dat de SJHT zich conformeert aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

Auditcommissie

De Auditcommissie is samengesteld uit twee leden van de Raad, Hendrik Jan Barten (voorzitter) en Hilde Smits. De samenstelling is vastgelegd in een specifiek besluit van de Raad.

Vanuit de commissie is advies gegeven aan de Raad om opdracht te verstrekken aan de accountant voor de te verrichten controlewerkzaamheden. Tijdens de eerste vergadering voor de controle van het jaarwerk 2016 waren de directeur bestuurder, de leden van de Auditcommissie, de administrateur en de accountant aanwezig. De wederzijdse verwachtingen van de controle zijn uitgesproken. Ook is aandacht gegeven aan de verwerking van de nieuwe waarderingssystematiek van de vastgoedportefeuille (marktwaarde). Belangrijk voor de controle zijn de passende procedures en controlesystemen van SJHT ter beheersing van de financiële en operationele risico's waaraan de organisatie is blootgesteld en ter controle van de integriteit van de financiële rapportage.

De Auditcommissie heeft haar beeld van de rol van de accountant gedeeld met de accountant, niet alleen door het verrichten van betrouwbaarheidscontroles, maar ook het op een proactieve manier adviseren. Dit kunnen adviezen zijn op het gebied van administratieve organisatie en interne controle, automatisering, fiscaliteit, ICT en financiële verslaggeving. Het doel daarvan is de risico's op een adequate manier te beheersen en eventuele toekomstige problemen te voorkomen.

In de aanwezigheid van de accountant, de directeur bestuurder en de auditcommissie is de managementletter

van de accountant en de jaarrekening 2016 besproken. In de daaropvolgende vergadering van de Raad is het jaarverslag vastgesteld. Tijdens deze vergadering heeft de accountant de gelegenheid gekregen om de jaarrekening toe te lichten.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2016

Op 6 december 2016 zijn bij de notaris de nieuwe statuten gepasseerd. Qua terminologie spreken we vanaf dat moment over Raad van Commissarissen. Zoals vermeld heeft gedurende 2016 een aantal mutaties plaatsgehad. Eind 2016 bestond de vernieuwde Raad uit 5 personen. De relevante gegevens staan hierna vermeld :

Naam	Caroline Coumans
Leeftijd	52 jaar
Functie	Commissaris
Kerncommissie	Remuneratiecommissie
Deskundigheid	Procesmanagement, Communicatie, HRM
Beroep	Beleidsadviseur bij Woon- en zorgcentrum de Vriezenhof
Nevenfuncties	Oprichter/directeur Brocant
Laatste herbenoeming per	6 oktober 2014
Aftredend in	2018
Naam	Anne Offereins
Leeftijd	61 jaar
Functie	Voorzitter
Kerncommissie	geen
Deskundigheid	Financiën, fiscale zaken, interne controle, treasury
Beroep	Treasurer en Adviseur ConcernFinanciën bij de Provincie Overijssel
Nevenfuncties	Penningmeester Oratoriumkoor Toonkunst Almelo, lid RABO Ledenraad Centraal Twente
Herbenoembaar per	4 april 2020
Aftredend in	2024
Naam	Hendrik Jan Barten
Leeftijd	45 jaar
Functie	Commissaris
Kerncommissie	Remuneratiecommissie Audit commissie
Deskundigheid	Financiën, interne controle, Ruimtelijk Ordening, Governance, vastgoed en woningcorporatie
Beroep	Manager grondzaken team Noord bij Staatsbosbeheer
Nevenfuncties	Lid van de Ledenraad Rabobank Apeldoorn en omstreken, Lid van de Raad van Toezicht van Stichting Atlant Zorggroep
Herbenoembaar per	4 april 2020
Aftredend in	2024

Naam	Marita de Weerd
Leeftijd	23 jaar
Functie	Vicevoorzitter
Kerncommissie	Klachtencommissie
Deskundigheid	Financiën, contact met de doelgroep
Beroep	Adviseur bij KPMG
Nevenfuncties	Geen
Herbenoembaar per	4 januari 2020
Aftredend in	2024

Naam	Hilde Smits
Leeftijd	22 jaar
Functie	Commissaris
Kerncommissie	Klachtencommissie Auditcommissie
Deskundigheid	Contact met de doelgroep
Beroep	Student aan de Universiteit Twente
Nevenfuncties	Penningmeester/notulist Visiecommissie studievereniging S.G. Daedalus
Herbenoembaar per	4 april 2020
Aftredend in	2024

In 2016 zijn de volgende toezichhouders afgetreden:

Naam	Derk Willem Ruesink
Leeftijd	52 jaar
Functie	Voorzitter
Kerncommissie	Remuneratiecommissie Audit committee
Deskundigheid	Financiën, fiscale zaken, investeringsanalyse, administratieve organisatie en interne controle, automatisering
Beroep	Belastingadviseur bij Verhoeven Ruesink Daniel Belastingadviseurs
Nevenfuncties	Geen
Laatste herbenoeming per	7 april 2012
Afgetreden	7 april 2016

Naam	Arjan ten Vergert
Leeftijd	38 jaar
Functie	Lid
Kerncommissie	Audit committee
Deskundigheid	Juridische wet- en regelgeving, bestuurlijke organisatie, onroerend goed
Beroep	Kandidaat-notaris bij KienhuisHoving Advocaten en Notarissen
Nevenfuncties	Geen
Laatste herbenoeming per	19 mei 2012
Afgetreden	19 mei 2016

Naam	Theo de Bruijn
Leeftijd	52 jaar
Functie	Vicevoorzitter en voorzitter
Kerncommissie	Geen
Deskundigheid	Governance en samenwerking, duurzaamheid, stedelijke vernieuwing
Beroep	Lector Duurzame Leefomgeving aan de Hogeschool Saxion Directeur IAA Stedenbouw en Landschap
Nevenfuncties	Lid RvC Beter Wonen Almelo
Laatste herbenoeming per	6 oktober 2014
Afgetreden	6 december 2016

Bezoldiging

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

De bezoldiging die de Raad van Commissarissen in 2016 ontving, bedroeg in totaal € 4.060 (2015: € 3.000).

Tabel 6-1 Bezoldiging

Naam	Functie	Ontvangen vergoeding
D.W. Ruesink	Voorzitter Raad van Commissarissen tot 7 april	€ 350
A.H. ten Vergert	Lid	€ 210
T.J.N.M. de Bruijn	Vice-voorzitter (en voorzitter ad interim van 7 april tot 6 december 2016)	€ 1000
A.C.G. Offereins	Lid en voorzitter vanaf 6 december	€ 500
C.M. Coumans	Lid	€ 500
H.J. Barten	Lid	€ 500
G.M. de Weerd	Lid en vice-voorzitter vanaf 6 december	€ 500
H.J.G. Smits	Lid	€ 500
	Totaal	€ 4.060

Permanente educatie

De Governancecode schrijft de publicatie voor van het aantal door de Raad van Commissarissen behaalde PE-punten. In de jaren 2015 en 2016 moet elk lid van de Raad minimaal 10 PE-punten hebben behaald. Een groot aantal leden van de Raad is gedurende 2016 benoemd, waardoor het minimum aantal te behalen PE-punten naar rato wordt vastgesteld. In onderstaande tabel is daarom opgenomen hoeveel PE-punten de commissarissen behaald moeten hebben.

tabel 6-2 Permanente Educatie

Naam cursus/bijeenkomst/seminar	Aanbieder	Datum	Minimum te betalen PE-punten (2015/2016)	Behaalde PE-punten
Caroline Coumans				
VTW Ledencongres	VTW	18-09-2015		2
RvC bijeenkomst WoOn Twente	EY	22-09-2015		3
Masterclass Werkgeverstraken		13-10-2015		5
Regionale ledenbijeenkomst – uitdagingen voor corporaties in de wijken op het gebied van zorg	VTW	5-10-2016		2
Totaal			10	12
Anne Offereins				
Risico management voor de toezichthouder	WSW Fonds	23-11-2016		2
Treasury Congres 2016 voor de publieke sector	PwC Academy Amsterdam	9-12-2016		5
Masterclass de nieuwe commissaris	VTW	16-12-2016		13
Totaal			3	20
Hendrik-Jan Barten				
De kunst van het vragen stellen	Diemen en van Gestel	30-9-2016	3	7
Totaal			3	7
Hilde Smits				
Online masterclass 'De Woningcorporatie'	VTW	17-10-2016		1
Online masterclass 'De woningcorporatie van buiten naar binnen'	VTW	19-12-2016		1
Online masterclass 'Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC'	VTW	31-12-2016		1
Totaal			3	3
Marita de Weerd				
Online Masterclass 'De Woningcorporatie van buiten naar binnen'	VTW	19-10-2016		1
Online Masterclass 'De Woningcorporatie'	VTW	21-10-2016		1
NL Professional Judgement Framework	KPMG	31-10-2016		1
Acting with Integrity	KPMG	3-11-2016		2
Online Masterclass 'De RvC vanuit juridisch perspectief'	VTW	11-11-2016		1
Totaal			5	6

Klachtencommissie

De klachtencommissie adviseert de directeur bestuurder over de aan haar voorgelegde klachten. Klachten die rechtstreeks bij de directeur bestuurder worden ingediend, kan hij ter behandeling aan de klachtencommissie voorleggen. Minimaal één van de leden van de klachtencommissie is lid van de Raad van Commissarissen. De klachtencommissie heeft in 2016 geen klachten aangeboden gekregen. Leden zijn Marita de Weerd (benoemd per 1 februari 2016) en Hilde Smits (benoemd sinds 4 april 2016).

Strategie

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

Risicobeheer

Elk kwartaal informeert de directeur bestuurder de Raad over risico-inventarisatie en risicomanagement via een Risicomemo waarin de actuele operationele, financiële, omgevings- en governance risico's worden beschreven, voorzien van passende beheersmaatregelen.

Zelfevaluatie

Volgens de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) luidt de bepaling 3.23 Governancecode woningcorporaties 2015 als volgt : "De RvC bespreekt tenminste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van (leden van) de Raad. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie."

Samen met een externe deskundige hebben wij in december 2016 een zelfevaluatie sessie georganiseerd. De aandacht ging daarbij vooral uit naar de individuele communicatiestijlen, de verschillende rollen (werkgever, toezichthouder en adviseur), de nieuwe (en kleinere) samenstelling van de RvC, de relatie met de directeur bestuurder en de wijze van vergaderen. De RvC heeft dit als zeer positief en stimulerend ervaren.

Afwijkingen ten opzichte van de Governance code

Voorgaand verslagjaar werd melding gemaakt van een aantal afwijkingen vergeleken met de SJHT- statuten. In december zijn de nieuwe statuten gepasseerd bij de notaris en in overeenstemming gebracht met de Governance Code Woningcorporaties 2015.

Verklaring

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de SJHT in 2016 actief heeft ingespeeld op veranderingen in de sector, het werkgebied en de regelgeving. Trouw aan haar missie om goede huisvesting te verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep, is vanuit een sobere servicegerichte bedrijfsvoering weer hard gewerkt door een klein en toegewijd team. De Raad spreekt daarvoor graag haar waardering uit.

De Governance Code Woningcorporaties opgesteld door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) is nageleefd door SJHT. Voor onze relaties is het belangrijk te weten dat SJHT een integere, stabiele en op samenwerking gerichte partner is, de specialist voor studenten- en jongerenhuisvesting in Enschede en Hengelo. De Raad heeft kennis genomen van het Jaarverslag 2016 en de jaarrekening waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de Statuten heeft de Raad op 19 juni 2017 de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

Enschede, 19 juni 2017



II. De volkshuisvestelijke prestaties

1. Over de SJHT

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

Missie

De SJHT staat voor het creëren en in stand houden van een transparante markt voor jongerenhuisvesting in Enschede. Zij richt zich op het bieden van betaalbare, kwalitatief goede huisvesting voor een- en tweepersoons-huishoudens in de steden Enschede en Hengelo, specifiek aan (studerende) jongeren en aanverwante doelgroepen van 18 tot 30 jaar met een minimaal inkomen. Hierbij streeft de SJHT naar een optimale benutting van haar expertise door samenwerking met andere woningcorporaties en/of organisaties.

Visie

De SJHT staat voor het bieden van kansen op de woningmarkt voor individuen. Dit zijn voor de SJHT alle jongeren van 18 tot 30 jaar met een minimaal inkomen. De jongeren worden bediend door voldoende kwalitatief goede en betaalbare wooneenheden na te streven, met name in Enschede. Naast kwalitatieve en kwantitatieve aspecten, zet de SJHT zich ook in voor de transparantie van de markt en voor diverse nevenaspecten zoals sociale kwaliteit, duurzaamheid en energiebesparing.

Op organisatorisch niveau wordt expertise van medewerkers en de organisatie van cruciaal belang geacht om onze visie te realiseren. Professionalisering maakt hiervan deel uit.

Wij vinden het belangrijk om ons te verantwoorden over de wijze waarop wij onze visie realiseren door het nastreven van 'good governance'. Zowel ons jaarverslag als diverse andere documenten op onze website dragen hieraan bij.

Uitgangspunten van het beleid

De SJHT is een kleine organisatie met tien medewerkers. Bij ons gelden de kernwaarden soberheid, eerlijkheid, openheid en vertrouwen. Dit geldt niet alleen tijdens onze dagelijkse werkzaamheden, deze kernwaarden zie je ook terug in onze bedrijfsvoering en beleid.

2



2. Toekomst

Het beleidsplan 2012-2016 van de SJHT loopt ten einde. In 2016 is de SJHT gestart met het opnieuw formuleren van haar doelstellingen voor de nieuwe beleidsperiode. Om dit te kunnen doen is er een SWOT-analyse gemaakt. Kansen en bedreigingen zijn in kaart gebracht. Meerdere onderzoeken en prognoses geven ons een beeld van de toekomstige ontwikkelingen op de markt en hoe om te gaan met ons woningbestand. Daarnaast hebben gesprekken met stakeholders, brainstormsessies met de Raad van Commissarissen en de projectbeheerderscommissie zeer geholpen met het formuleren van de te volgen koers.

2.1 Visie op de markt

Prognoses voorspellen een demografische afname van de doelgroep na 2020. Daarnaast verwacht men een afname van het aantal uitwonende Nederlandse studenten. Daartegenover staat dat er een toename van het aantal internationale studenten wordt verwacht en dat Enschede als studentenstad een aanzuigende werking kan hebben.

Hengelo

In de woonvisie van gemeente Hengelo 2016-2026 geeft de gemeente aan dat er geen sprake is van krimp van het aantal huishoudens tot 2030. De gemeente Hengelo streeft naar een gelijkblijvende sociale woningvoorraad voor de komende 10 jaar. Specifiek de goedkope woningvoorraad moet in aantal gelijk blijven. Er is voldoende aanbod, maar er is geen sprake van overaanbod. In Hengelo zijn geen hogere of universitaire onderwijsinstellingen. Er wonen wel studenten in Hengelo, maar Hengelo is geen studentenstad.

Enschede

Door de aanwezigheid van hoger en wetenschappelijk onderwijs is Enschede een studentenstad. De SJHT monitort de ontwikkelingen van studentenaantallen door deel te nemen aan de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences. Met de lokale monitor zoekt Kences in op de studentenstad Enschede. In Enschede studeren in het schooljaar 2015/2016 in totaal 25.270 voltijdstudenten aan het hoger of wetenschappelijk onderwijs. Er zijn 13.800 studenten uitwonend. Dit is inclusief de internationale diplomastudent. Het aantal studenten neemt tot het collegejaar 2023/2024 toe. Maar de komende jaren zal het aantal uitwonende studenten gelijk blijven of afnemen, afhankelijk van het effect van het leenstelsel.

Het aantal studenten dat uitwonend is in de regio Twente is in 2016 toegenomen t.o.v. van 2015.

Tabel 2-1 Uitwonend in regio Twente

	2016	2015	2014
Universiteit Twente	78% uitwonend	76,7% uitwonend	83% uitwonend
Saxion Hogeschool	43% uitwonend	33% uitwonend	47% uitwonend

(bron: Lokale Monitor Studentenhuisvesting Enschede 2014,2015 en 2016, ABF research/ Kences)

In de stad Enschede is sprake van een stijging van uitwonende studenten in 2016.

Tabel 2-2 Aantal uitwonende studenten in Enschede

	2016	2015	2014
Uitwonend	2016	2015	2015
Enschede	9.600	8.830	8.350

(bron: Lokale Monitor Studentenhuisvesting Enschede 2014,2015 en 2016, ABF research/ Kences)

Niet studerende jongeren

In onze doelgroep zit ook een deel niet-studerende jongeren. Om deze doelgroep te monitoren maken wij gebruik van verschillende bevolkingsprognoses. In alle prognoses is de trend gelijk: de bevolkingsgroei vlakkt af en zal omslaan in krimp. De Primos prognose 2016 geeft voor de gemeente Enschede aan dat na 2020 een afname

van het aantal inwoners verwacht wordt in de leeftijdscategorie tot 25 jaar. Dit geldt ook voor de leeftijdscategorie 25 tot 34 jaar. Het aantal huishoudens neemt echter toe. Dit wordt veroorzaakt door een afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden. (Bron: Primos Prognose 2016.)

Woonwensen doelgroep

De SJHT heeft in 2016 meerdere instrumenten ingezet om woonwensen van de doelgroep in kaart te brengen. Naast de blijvende vraag naar onzelfstandige woonruimte zien wij een toename in de wens naar zelfstandige wooneenheden.

- In samenwerking met woningcorporatie De Veste is onderzoek gedaan naar de woonwens van (internationale) studenten die starten op de woningmarkt. Dit onderzoek geeft aan dat de wens naar zelfstandige woonruimte groter is dan de wens naar onzelfstandige woonruimte.
- De lokale Monitor Studenten Huisvesting Enschede, uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Kences, doet ook onderzoek naar woonwensen en geeft een beeld van de huidige wensen en eisen van studenten. Ook uit deze monitor blijkt dat veel studenten de wens hebben zelfstandig te wonen
- De SJHT enquêteert vertrokken huurders. In de exit-enquête 2016 geeft het merendeel van de huurders aan graag een zelfstandige woonruimte te willen huren.

Samenwerking voor betere bediening doelgroep

Steeds meer zoeken verschillende corporaties en instanties de samenwerking met elkaar op. Zo ook de SJHT. Samen met Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningcorporatie De Veste en de gemeente Enschede wordt een portal ontwikkeld waar het woonaanbod centraal wordt geëtaleerd.

De zoektocht naar woonruimte voor jongeren wordt hierdoor makkelijker. In 2015 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In 2016 is de samenwerkingsovereenkomst en het plan van eisen opgesteld voor de portal. In 2017 wordt de portal ontwikkeld.

2.2 Visie op het woningbestand

Strategisch voorraadbeleid

De woningmarkt in Hengelo en Enschede is redelijk ontspannen. Er is geen sprake van een groot kwantitatief tekort. Wel is er een kwalitatief tekort. Gezien de demografische prognoses, de prognoses van de studentenaantallen en de verschillende onderzoeken naar woonwensen, is er op korte termijn behoefte aan kwalitatieve toevoeging. Op langere termijn is er geen behoefte aan kwantitatieve toevoeging van eenheden. De SJHT volgt met haar strategisch voorraadbeleid deze prognoses. Op korte termijn, namelijk tot 2023, voegen we een beperkt aantal zelfstandige wooneenheden toe. Op lange termijn, na 2023, is er een afname gepland van onzelfstandige eenheden door sloop. Ter vervanging van deze onzelfstandige eenheden bouwen we minder zelfstandige eenheden terug. Samen met de geprognosticeerde nieuwbouw blijft per saldo het woningbestand van de SJHT gelijk.

Technische kwaliteit van de voorraad

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

Bij (groot) onderhoud kijken we of energetische verbeteringen mogelijk zijn. Ook onderzoeken we energiezuinige maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen of het vervangen van verlichting door led.

Sociale kwaliteit van de voorraad

De sociale kwaliteit van het woningbestand waarborgen we door inzet van projectbeheerders en een leefbaarheidsmedewerker, vroegtijdige signalering, korte lijnen met huurders en regelmatige surveillance door de complexen.

Betaalbaarheid van de voorraad

Betaalbaarheid is een belangrijk item. Wij willen dat het woningbestand bereikbaar is en blijft voor jongeren met een minimaal inkomen. Om dit te bewerkstelligen wordt het huurbeleid jaarlijks weloverwogen bepaald. We kijken naar woonlasten, gemiddelde maximaal redelijke huur, verhuurbaarheid, betaalbaarheid, landelijke en lokale ontwikkelingen.

2.3 Visie op organisatie

De SJHT onderscheidt zich door expertise in kamergewijs verhuren en het juist bedienen van de doelgroep. Om expert te blijven investeren wij in kennis op vakgebied bij de werknemer. Binnen de SJHT heeft elke afdeling zijn eigen specialisme. De scholing van personeel is daarop afgestemd. Er is een opleidingsplanning bepaald voor elke werknemer. Dit is een flexibel document dat te allen tijde kan worden aangepast als de omstandigheden daarom vragen.

In het ondersteunen van efficiënte werkwijzen en het contact met de huurder, ziet de SJHT digitalisering als een belangrijk middel. In de koersnotitie 2017-2021 beschrijven wij de doelen die wij willen behalen wat betreft digitalisering van werkprocessen en klantencontacten. Optimale bediening van de doelgroep is daarbij ons streven.



6x



3

HUISFEEST
 HUIZE
 BOTTE
 HOND

THEMA
 DE WERELD VAN
 12 mei
 20:00
 Inkomend ca.
 entree 1,50

FRIDAY THE THIRTEENTH

13 mei 20:00
 Inkomend ca.
 entree 1,50



3. Beleid en doelstellingen

3.1 Beleidsplan 2012 – 2016

Het jaar 2016 is het laatste jaar van het vierjarig beleidsplan 2012-2016. In dit beleidsplan zijn een aantal doelen gesteld. Aan de hand van een balanced scorecard monitorde de SJHT de afgelopen vier jaar de behaalde resultaten. Alle gestelde doelen zijn behaald, op drie na. De eerste is de kwaliteitsbeoordeling van woonruimte, woongebouw en woonomgeving in het woontevredenheidsonderzoek. Daarop wil de SJHT een 7,5 scoren, maar gemiddeld kwam het cijfer op 7,2. De tweede is de livegang van de centrale portal. Die was eind 2016 gepland en dat wordt naar verwachting eind 2017. Het onderzoek naar de digitale en persoonlijke dienstverlening is uitgesteld en wordt gepland conform het nieuwe beleidsplan. In de volgende paragraaf wordt de balanced scorecard weergegeven, aangevuld met de in 2016 behaalde resultaten.

Balanced scorecard 2012 – 2016

Doelstelling	Prestatie	Norm	2016	Bron	Resultaat
Onze doelgroep					
De SJHT draagt bij aan voldoende huisvesting voor de doelgroep	Wooneenheden worden alleen toegewezen aan de doelgroep	100%	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	100%
Sociale kwaliteit handhaven	Behalen/handhaven van een grens voor het aantal niet-studerende jongeren in een pand	Maximaal 20%	Gerealiseerd	Monitoring student / niet-student	16% niet-student
De SJHT wil haar klanten zo goed mogelijk van dienst zijn		Cijfer is ten minste een 7,5	Gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2016	7,7
				Exit-enquête 2016	7,7
	Onderzoek naar de digitale en persoonlijke dienstverlening		Niet gerealiseerd		Uitgesteld tot 2017
	Jaarlijks huurders-overleg	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	21 maart 2016
De SJHT wil bijdragen aan de zelfstandigheid van haar huurders	Periodiek voorlichting aanbieden aan huurders over energiebesparing	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	Via projectbeheerders
					Bij afsluiten nieuwe huurcontracten
	Periodiek voorlichting aanbieden op het gebied van budgetbeheer	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Nieuwsbrief maart 2014	Info in nieuwsbrief maart 2014.
				Individuele gesprekken met huurders	N.a.v. GWE-afrekeningen gesprekken over zuinig stoken
	Onderzoek naar het aanbieden van woondiensten	Plan gereed in 2013	Gerealiseerd	Onderzoek Woonwensen en -eisen startende (internationale) studenten	Onderzoek afgerond in 2016

Doelstelling	Prestatie	Norm	2016	Bron	Resultaat
Ons woningbestand					
De SJHT streeft naar woon-eenheden met een betaalbare huurprijs	Onderzoek naar de betaalbaarheid van de wooneenheid	Minimaal 85% huurders is neutraal, (zeer) tevreden, over betaalbaarheid woning-bestand	Gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2016	93%
Waarborgen van zodanige huurinkomsten dat financiële continuïteit is gegarandeerd	Verdiencapaciteit van het woningbestand vergroten	Minimaal 90% van de huurprijzen totale woningbestand ligt onder huurtoeslaggrens voor 23 jaar	Gerealiseerd	Actueel huurbe-leidsplan	98%
		Woning-bestand harmoniseren naar gemiddeld minimaal 65% maximaal redelijke huur	Gerealiseerd (bij volledige harmonisatie)	Actueel huurbe-leidsplan	65,34%
Als er sprake is van een tekort aan huisvesting voor haar doelgroep, wil de SJHT hierin voorzien binnen de grenzen van haar financieringsruimte	Jaarlijks de markt-vraag monitoren	Jaarlijkse rap-portage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Landelijke Mo-nitor Studenten-huisvesting	Landelijke Mo-nitor 1 oktober 2016
				Lokale Monitor Enschede	Studentenwoon-wensen Enschede augustus 2016
				Werkgroep stu-dentenhuusvesting	Studenteninter-views voorjaar 2015
				Prestatieafspraken	Brainstorm met projectbeheerders en huurders voorjaar 2016
				Woontevredenheidsonderzoek	WTO 2016
				Exitenquête	Rapportage exit-enquête 2016
De SJHT streeft naar een optimale kwaliteit van de wooneenheden	Jaarlijks overleg met stakehol-ders over de markt-vraag en initiatieven	Jaarlijkse rap-portage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	7 stakeholders gesprekken
	Strategisch voorraadbeleid actualiseren	Gereed in 2012	Gerealiseerd	Strategisch voorraadbeleid 2014-2023	Geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe beleidsperiode 2017-2021
	Onderzoek naar de kwaliteit van de woonruimte, het woongebouw en de woonomgeving	Cijfer is ten minste een 7,5	Niet gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2016	Gemiddeld 7,2

Handhaven van sociale kwaliteit	Mogelijkheden onderzoeken om de veiligheid (en het veiligheidsgevoel van bewoners) te vergroten	Gereed in 2014	Gerealiseerd	Onderzoek naar veiligheidsgevoelens	Onderzoek veiligheidsgevoelens, januari 2013
De SJHT wil zich meer toespitsen op duurzaamheid	Energiezuinigheid woningbestand monitoren	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Aedes Benchmarkrapport 2016	Rapportage in jaarverslag 2016
	Contracten met energie-maatschappijen omzetten naar duurzame contracten	Gereed in 2015	Gerealiseerd	Energiecontracten	Groen
	Onderzoek naar de toepassing van duurzame producten	Gereed in 2014	Gerealiseerd	Jaarverslag 2016	Zonnepanelen pilotproject geplaatst
	Onderzoek naar mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten	Gereed in 2014	Gerealiseerd	Onderzoek Woonwensen en -eisen startende (internationale) studenten	Onderzoek afgerond in 2016
Doelstelling	Prestatie	Norm	2016	Bron	Resultaat
Samenwerking					
De SJHT zet zich in voor het concentreren van het woonaanbod voor haar doelgroep	Realiseren van een centraal punt voor jongerenhuisvesting in Enschede	Gereed in 2016	Niet gerealiseerd	Werkgroep Studentenhuysvesting	Verwachting is eind 2017 operationeel
De SJHT wil haar expertise inzetten door samen te werken met andere woningcorporaties en/of organisaties	In de komende beleidsperiode worden nieuwe prestatieafspraken gemaakt met gemeente Enschede	Gereed in 2013	Gerealiseerd	Prestatieafspraken 2017	Ondertekening op 12 december 2016
De SJHT herijkt het communicatie- en PR-beleid om bekender te worden bij de doelgroep	Het communicatiebeleid wordt opgezet	Gereed in 2013	Gerealiseerd	Communicatiebeleid 2012 - 2016	Definitief 21 september 2012
De SJHT wil de kennis van medewerkers binnen haar organisatie houden en vergroten	Er wordt een scan gemaakt van de personele samenstelling, inclusief een toekomstvisie op basis van het beleidsplan	Gereed in 2013	Gerealiseerd	Personeelsscan Opleidingsplan	Memo personeelsscan 3 december 2012 Opleidingsplan 2015-2017
	Tevredenheidsonderzoek medewerkers	Gereed in 2013	Gerealiseerd	Medewerker-tevredenheidsonderzoek 2013	Samenvatting MTO 14 november 2013

Doelstelling	Prestatie	Norm	2016	Bron	Resultaat
Op de lange termijn					
De financiële continuïteit van de SJHT is voor de komende beleidsperiode gewaarborgd	In de begroting, in het jaarverslag en bij investeringsbeslissingen worden de plannen en/of projecten doorgerekend	Er wordt voldaan aan de normen: - Solvabiliteit minimaal 25% - Leegstand maximaal 1% - Huurachterstand maximaal 1%	Gerealiseerd	Jaarverslag 2016	Solvabiliteit: 94% Leegstand: 0,39% Huurachterstand: 0,51%
	Een goede beoordeling van het CFV	Jaarlijks een positief oordeel	Gerealiseerd	Oordeelsbrief Aw	18 november 2016 positief oordeel in Oordeelsbrief ILT/Aw
Doelstelling	Prestatie	Norm	2016	Bron	Resultaat
Governance					
De SJHT vindt het belangrijk zich te verantwoorden tegenover de buitenwereld	Overleg met stakeholders	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag	7 stakeholdersgesprekken gevoerd
	De SJHT wordt gevisiteerd	Gereed in 2015	Gerealiseerd	Visitatierapport	Visitatierapport 2014, definitief 23 februari 2015

3.2 Woningwet

In 2016 zijn de volgende onderdelen conform de nieuwe woningwet afgerond:

- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Statutenwijziging
- Benoeming vier nieuwe leden Raad van Commissarissen volgens fit- en propertoets
- Bod en prestatieafspraken op Woonvisie Enschede
- Bindende voordracht (twee leden) door huurders voor Raad van Commissarissen
- Planning- en controlcyclus aangepast naar nieuwe deadlines
- Huurdersraadpleging geborgd in beleidscyclus
- Kostentoedeling Daeb / niet-Daeb

4



4. Relatie met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners

4.1 Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie

4.1.1 Landelijke samenwerking

- Aedes: De SJHT is lid van Aedes (branchevereniging). In 2016 hebben we veelvuldig gebruik gemaakt van de modelreglementen die Aedes verspreidt naar aanleiding van de nieuwe woningwet.
- Kences: De SJHT is partner van Kences (Kenniscentrum Studenten Huisvesting). Kences is een platform waar de nodige uitwisseling van ideeën, informatie en kennis tussen de deelnemers plaatsvindt. De SJHT neemt deel aan verschillende werkgroepen van Kences.

4.1.2 Regionale en lokale samenwerking

- WoON: De SJHT is lid van de vereniging WoON (vereniging van woningcorporaties in Oost-Nederland). In 2016 is de vereniging vijf keer bij elkaar geweest. Onderwerpen als woonlasten en betaalbaarheid, huisvesting vergunninghouders, inkoop en opdrachtgeverschap kwamen aan de orde. Naast de reguliere vergaderingen zijn er twee netwerkbijeenkomsten georganiseerd voor de toezichthouders van de Twentse woningcorporaties. In deze netwerkbijeenkomsten werd gesproken over Governance en het toezichtskader en 'de kracht van het gesprek in de bestuurskamer'.

Vereniging WoON heeft in 2016 een validatie van de verschillende huishoudensprognoses laten uitvoeren door het Economisch Instituut voor de Bouw.

- Werkgroep Studentenhuisvesting: In deze werkgroep nemen deel de Gemeente Enschede, Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningcorporatie De Veste en de SJHT. In 2016 lag het zwaartepunt op de uitwerking van de centrale portal. De groep is in 2016 acht keer bij elkaar gekomen en heeft voor de portal een programma van eisen en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.
- Kerngroep prestatieafspraken Enschede: In 2016 is samen met de woningcorporaties De Woonplaats, De Veste, Domijn en Ons Huis het bod op de woonvisie geformuleerd en uitgewerkt in prestatieafspraken. Op 12 december zijn de prestatieafspraken ondertekend door de gemeente Enschede en de bestuurders van de woningcorporaties.
- Managers Woondiensten: De SJHT sluit aan bij het overleg Managers Woondiensten van de Enschedese corporaties waar lokale onderwerpen met elkaar worden besproken. In 2016 zijn verschillende onderwerpen aan bod gekomen, waaronder de samenwerking tussen de Enschedese corporaties, huurverhoging 2016, passend toewijzen en het tweede-kansbeleid.

4.2 Bewonersparticipatie

Onze organisatie wordt gekenmerkt door een belangrijke inbreng van de huurders. Dit middels het jaarlijks huurdersoverleg, in de vorm van de projectbeheerderscommissie en door het bevragen van huurders die verhuizen. In 2016 vroegen we onze huurders ook naar hun beoordeling van de woonsituatie en onze dienstverlening.

4.2.1 Huurdersoverleg

Op 21 maart 2016 heeft het huurdersoverleg plaatsgevonden. Er waren 11 huurders aanwezig. In het overleg is met de aanwezigen gesproken over het huurbeleid, het aanbodmodel, de centrale portal en prestatieafspraken met de gemeente Enschede.

4.2.2 Projectbeheerders

Op het moment van schrijven zijn er 12 projectbeheerders actief die samen de projectbeheerderscommissie vormen. Tussen de projectbeheerders en de SJHT vindt maandelijks overleg plaats. Tijdens dit overleg wordt gesproken over beheer- en beleidszaken en technische en sociale problemen. Naast deze reguliere agendapunten stonden in 2016 de prestatieafspraken op de agenda. Tijdens een brainstormsessie hebben projectbeheerders voor hen belangrijke thema's benoemd en geprioriteerd. Die zijn meegenomen in het bod op de woonvisie. Vervolgens is dit bod uitgewerkt in prestatieafspraken, die door de projectbeheerders zijn goedgekeurd. Ook hebben we de projectbeheerders op de hoogte gehouden over totstandkoming van de nieuwe statuten, omdat de projectbeheerderscommissie hierin als huurdersvertegenwoordiging is opgenomen.

4.2.3 Woontevredenheidsonderzoek

Om onze prestaties te meten, houden we elke twee jaar een woontevredenheidsonderzoek. Zo ook in 2016. De centrale vraag is: hoe waarden huurders hun huidige woonsituatie en de dienstverlening? Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een digitale enquête, waarbij ruimte is opgenomen om ideeën voor verbetering of verandering aan te dragen.

Twee van de drie doelstellingen uit het beleidsplan van 2012-2016 worden (ruim) behaald, de derde net niet.

Tabel 4-1 Doelstellingen beleidsplan 2012 - 2016

Doelstelling	Prestatie	Norm	Resultaat 2016
De SJHT wil haar klanten zo goed mogelijk van dienst zijn	Onderzoek naar de digitale en persoonlijke dienstverlening	Cijfer is ten minste een 7,5	De algehele dienstverlening wordt beoordeeld met een 7,7.
De SJHT streeft naar wooneenheden met een betaalbare huurprijs	Onderzoek naar de betaalbaarheid van de wooneenheid	Minimaal 85% van de huurders is neutraal, tevreden of zeer tevreden over de betaalbaarheid van het woningbestand	Huurders van een onzelfstandige eenheid: 93% Huurders van een zelfstandige eenheid: 93%
De SJHT streeft naar een optimale kwaliteit van de wooneenheden	Onderzoek naar de kwaliteit van de woonruimte, het woongebouw en de woonomgeving	Cijfer is ten minste een 7,5	Gemiddeld: 7,2

De verbeterpunten die uit het onderzoek naar voren komen, zijn besproken door het managementteam en hebben geleid tot concrete doelen voor de beleidsperiode 2017-2021.

4.2.4 Exit-enquête

De exit-enquête is een digitale enquête die we maandelijks versturen naar huurders die de huur van hun wooneenheid hebben beëindigd. In deze enquête vragen we ex-huurders onder andere naar hun mening over de dienstverlening van de SJHT.

In 2016 beoordelen ze de algehele dienstverlening met een 7,7. Daarmee behaalt de SJHT haar doelstelling van minimaal een 7,5.

4.3 Communicatie en PR

In 2016 is er € 5.584 uitgegeven aan de volgende reclameactiviteiten en promotiemiddelen:

- Advertentie op de studentenplattegrond
- Advertentie op toegangskarten voor Stukafest Enschede
- Reclame tijdens de introductiedagen van Saxion Hogeschool
- Reclamefilm tijdens Batavierenrace op de Universiteit Twente
- Pennen met logo

Daarnaast heeft de SJHT deelgenomen aan 2 open dagen van Universiteit Twente en 2 open dagen van Hogeschool Saxion.

5



5. Huisvesting van de doelgroep

5.1 Woningvoorraad

De woningvoorraad van de SJHT per 31 december 2016 is 1.042. Hiervan valt 98% in het goedkope segment, de overige 2% heeft een huurprijs tussen € 409,92 en € 568,86 en is daarmee betaalbaar. Het aandeel woningbezit is 83%, de overige 17% betreft aangehuurde panden.

Tabel 5-1 Overzicht huurklassen woningbestand per 31-12-2016

Woningtype	Huurprijs		
	<409,92	>409,92	Totaal
Eigen panden			
- Kamer	485		485
- Studio	263		263
- Tweekamerappartement	98	24	122
Huurpanden			
- Kamer	98		98
- Studio	8		8
- Tweekamerappartement	64	2	66
Totaal	1016	26	1042

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

5.2 Classificatie DAEB/niet DAEB

Alle 870 eigen wooneenheden van de SJHT zijn DAEB-eenheden. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de parkeerkelder onder de Deurningerstraat 136 en de garageboxen in het pand van de Molenstraat in Enschede zijn niet-DAEB-bezit.

De SJHT komt in aanmerking voor het verlichte regime en hoeft daarom geen scheidingsvoorstel in te dienen. Het verlichte regime geldt voor corporaties met een jaaromzet onder de € 30 miljoen met een klein aandeel niet-DAEB-bezit (maximaal 5% van de jaaromzet) of 10% investeringen in het niet-DAEB-bezit. In 2016 was het aandeel van het niet-DAEB-bezit 0,3% van de jaaromzet en waren er geen investeringen in het niet-DAEB-bezit.

5.3 Huurbeleid 2016

Het kabinet heeft in het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2016 tot 1 januari 2017 bepaald dat verhuurders de huren voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 mag verhogen met het inflatiepercentage van 0,6% plus 1,5%.

De SJHT hecht, gezien de gemiddelde economische omstandigheden van de doelgroep, aan een gematigd huurbeleid. Onze doelgroep heeft beperkte inkomsten en de woonlasten drukken vaak zwaar. In 2016 zijn we dan ook uitgegaan van een huurverhoging met in principe de inflatiecorrectie. Op adresniveau is gekeken naar betaalbaarheid, verhuurbaarheid, locatie, kwaliteit, vierkante meters en de maximaal redelijk huur. Wanneer huurprijzen te laag waren in verhouding tot de geboden kwaliteit, is de maximale huurverhoging van 2,1% doorgevoerd. Deze maximale verhoging is ook toegepast bij eenheden waar de huur nog niet was geharmoniseerd. De totale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie) is 0,85%.

5.4 Woningzoekenden

Onze doelgroep bestaat uit jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen: tot maximaal € 1.705 bruto per maand voor een eenpersoonshuishouden en € 2.315 voor een tweepersoonshuishouden.

In 2016 is het aantal inschrijvingen met zo'n 2% afgenomen ten opzichte van 2015. De jaren daarvoor was sprake van vrijwel eenzelfde daling. In kwartaal 2 en 3 is het aantal inschrijvingen het hoogst, dit is de periode voorafgaand aan en rond de start van een nieuw studiejaar.

Tabel 5-2 Inschrijvingen woningzoekenden 2012-2016

Jaar	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
2012	231	245	335	216	1027
2013	243	228	379	167	1017
2014	212	230	348	174	964
2015	176	253	338	175	942
2016	205	239	295	179	918

Een woningzoekende kan zich met één inschrijving voor de drie verschillende woningtypes aanmelden. In tabel 5-3 is het aantal inschrijvingen per woningtype weergegeven.

Tabel 5-3 Inschrijvingen per woningtype 2012-2016

Woningtype	2016	2015	2014	2013	2012
Kamer	521	518	551	583	561
Studio	543	567	574	633	563
Tweekamerappartement	394	424	426	426	638

5.5 Woonruimteverdeling

5.5.1 Huuropzeggingen

In tabel 5-4 is het aantal opzeggingen weergegeven dat in 2016 is ontvangen.

Tabel 5-4 Opzeggingen per woningtype 2012-2016

Woningtype	2016	2015	2014	2013	2012
Kamer	311	331	310	293	277
Studio	103	76	99	96	112
Tweekamerappartement	57	51	77	48	56
Totaal	471	458	486	437	445

Het aantal opzeggingen in 2016 is gestegen ten opzichte van 2015. Er waren minder mutaties bij de kamers (-20) en meer mutaties onder de studio's (+6) en tweekamerappartementen (+27). In 2016 zijn 3 parkeerplaatsen opgezegd. Dit is gelijk aan het aantal opgezede parkeerplaatsen in 2015.

Interne verhuizingen

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van de SJHT te verhuizen. In 2016 maakten 40 huurders hiervan gebruik, tegenover 47 in 2015 en 26 in 2014.

Tussenhuurcontracten

De tussenhuurconstructie is bedoeld voor huurders die voor een periode van maximaal één jaar de woning willen verlaten en na afloop van het tussenhuurcontract de woning zelf weer gaan bewonen. In 2016 maakten 40 huurders hiervan gebruik, tegenover 57 in 2015 en 41 in 2014. Deze constructie is voornamelijk in de zomermaanden, voorafgaand aan een nieuw studiejaar, erg populair.

Mutatiegraad

De mutatiegraad in tabel 5-5 en 5-6 is gebaseerd op het aantal opzeggingen. Het aantal mutaties en daarmee de mutatiegraad is in 2016 licht gestegen ten opzichte van 2015.

Tabel 5-5 Mutatiegraad 2012-2016

Jaar	Woningvoorraad wooneenheden	Mutatiegraad
2012	1028	43%
2013	1026	43%
2014	1042	47%
2015	1042	44%
2016	1042	45%

Tabel 5-6 Mutatiegraad per woningtype 2012-2016

Woningtype	2016	2015	2014	2013	2012
Kamer	53%	57%	53%	52%	48%
Studio	38%	28%	37%	35%	41%
Tweekamerappartement	30%	27%	41%	26%	30%

5.5.2 Woonruimteverdeelsysteem

Voor de kamerbemiddeling gebruiken we het coöptatiesysteem, voor appartementen hanteren we het vraagmodel en maken we gebruik van een wachtlijst. In 2016 zijn de voorbereidingen gestart voor de overgang naar het aanbodmodel voor de appartementen in januari 2017. In dit model reageren woningzoekenden zelf en wordt de volgorde van kandidaten bepaald op basis van inschrijftijd.

5.5.3 Nieuwe verhuringen

De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van huurwoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van huurwoningen mag zijn. In 2016 moeten corporaties minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een kale huurprijs tot € 710,68 toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739.

Vanaf 1 januari 2016 geldt daarnaast een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit houdt in dat corporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. In 2016 is de aftoppingsgrens voor één- en tweepersoons-huishoudens € 586,68.

In 2016 waren er 468 nieuwe verhuringen, zie tabel 5-7. Op basis van de in 2016 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 35.739 en is 100% passend toegewezen, vanwege het feit dat:

- onze gehele woningvoorraad een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrens;
- het maximale toetsingsinkomen voor huurtoeslag gehanteerd wordt als maximale inkomensgrens voor de doelgroep.

Tabel 5-7 Verhuringen 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	
		≤ 409,92	409,92 t/m 586,68
Eenpersoonshuishouden			
< 65	≤ €22.100	450	9
	> €22.100	1	
Meerpersoonshuishouden			
< 65	≤ €30.000	6	2
	> €30.000		

Vergunninghouders

De huisvestingstaakstelling voor Hengelo en Enschede is in 2016 flink toegenomen ten opzichte van 2015 en wordt weergegeven in tabel 5-8.

Tabel 5-8 Huisvestingstaakstelling per eerste en tweede halfjaar 2012-2016

	2016		2015		2014		2013		2012	
	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e
Hengelo	96	110	67	74	31	44	21	31	19	7
Enschede	187	215	130	139	60	86	40	60	36	13

Wij dragen naar rato bij aan de huisvesting van vergunninghouders. De vergunninghouder krijgt met voorrang een wooneenheid aangeboden. In 2016 heeft de SJHT aan 9 vergunninghouders woonruimte toegewezen in Enschede en aan 1 vergunninghouder in Hengelo.

5.5.4 Leegstand

In tabel 5-9 is de leegstand per woningtype weergegeven in percentages. Het doel is om elk jaar onder de 1% leegstand over het woningbestand te blijven. De totale leegstand blijft met 0,39% ruim onder de norm van 1%.

Tabel 5-9 Leegstand per woningtype 2012-2016

Woningtype	2016	2015	2014	2013	2012
Kamer	0,53%	0,55%	0,71%	0,91%	0,55%
Studio	0,29%	0,15%	0,61%	0,61%	0,88%
Tweekamerappartement	0,10%	0,09%	0,33%	0,13%	0,22%
Totaal	0,39%	0,36%	0,62%	0,69%	0,44%

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

Tabel 5-10 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2012-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Garage, opslag, parkeren	60,22%	62,30%	61,37%	60,03%	56,77%

Tabel 5-11 Mutatiegraad per type wooneenheid 2011-2015

Type wooneenheid	2015	2014	2013	2012	2011
Kamer in een groep	57%	53%	52%	48%	54%
Eenkamerappartement	28%	37%	35%	41%	41%
Tweekamerappartement	27%	41%	26%	30%	31%

5.5.5 Huurachterstanden, huurincasso en ontruiming

De totale huurachterstand per 31 december 2016 bedroeg € 91.980. Het betreffen 115 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,3%. Dit is ruim 10% lager dan in 2015. Ook de achterstand onder de zittende huurders, weergegeven in tabel 5-13, is gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

Tabel 5-12 Totale huurachterstand per 31 december

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal huurders	115	127	148	138	170
Huurachterstand	€ 91.980	€ 102.706	€ 111.325	€ 113.148	€ 110.932
% van jaarhuur	2,29%	2,57%	2,87%	3,04%	3,19%

Tabel 5-13 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal huurders	43	62	63	60	87
Huurachterstand	€ 20.301	€ 23.397	€ 26.366	€ 23.822	€ 31.104
% van jaarhuur	0,51%	0,59%	0,68%	0,64%	0,90%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,51% ruim onder de gestelde norm van 1%.

Betalingsregelingen, deurwaarderzaken en ontruiming

Uit tabel 5-14 blijkt dat het aantal deurwaarderzaken met 8 zijn gedaald ten opzichte van 2015. Hierdoor is ook het openstaand saldo ongeveer € 4.000 lager. Het gemiddeld openstaand saldo per vordering is iets gestegen ten opzichte van 2015. Er zijn 10 betalingsregelingen getroffen voor een totaal openstaand saldo van € 6.057. Dit is een aanzienlijke daling ten opzichte van 2015 en is deels te verklaren doordat de totale achterstand ook lager is. De SJHT treft deze regelingen om te voorkomen dat de achterstand uit handen moet worden gegeven. Er is maandelijks overleg tussen de afdelingen Administratie en Verhuur- en bewonerszaken zodat eventuele problemen in een vroeg stadium worden geconstateerd.

Het aantal ontruimingsaanzeggingen is in 2016 bijna verdubbeld naar 11. Hiervan zijn er 2 ontruiming daadwerkelijk uitgevoerd. Dit is er 1 ontruiming meer dan in 2015. Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. De ontruiming in 2016 kwamen voort uit het niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering. In geval van de 9 ontruimingsaanzeggingen die niet zijn doorgeslagen, werd in 8 zaken de huurvordering op het laatste moment alsnog (deels) betaald en bij 1 zaak werden de sleutels voortijdig ingeleverd. Er waren in 2016 geen ontruiming naar aanleiding van hennepsteelt.

Tabel 5-14 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruimingen 2012-2016 per 31 december

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal betalingsregelingen	10	19	18	8	6
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 6.057	€ 10.366	€ 4.379	€ 2.268	€ 2.392
Aantal deurwaarderszaken	45	53	49	52	73
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 71.051	€ 74.996	€ 77.596	€ 82.787	€ 77.132
Gemiddeld openstaand saldo	€ 1.579	€ 1.415	€ 1.584	€ 1.592	€ 1.057
Ontruimingsaanzeggingen	11	6	11	23	25
Daadwerkelijke ontruimingen	2	1	2	9	11

In 2016 zijn 13 vorderingen met een saldo van € 21.903 afgeboekt in verband met het oninbare karakter ervan. Vaak komt dit doordat de betreffende personen spoorloos zijn of elders grote schulden hebben waardoor de SJHT voorlopig niet in aanmerking komt voor afbetaling van de huurschuld. Schuldbewaking is een systeem om een oninbare vordering alsnog te incasseren als er in de toekomst wel verhaalsmogelijkheden zijn. In 2016 zijn er 9 oninbare vorderingen met een saldo van € 6.357 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2016 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 73%. We blijven streven naar een hoger percentage, mede vanwege de mogelijkheid van automatische incasso bij buitenlandse rekeningnummers sinds 2015.

Tabel 5-15 Overzicht percentage automatische incasso 2012-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Automatische incasso	73%	64%	55%	50%	52%

6



6. Kwaliteit van de voorraad

6.1 Strategisch voorraadbeleid 2014-2023

Het strategisch voorraadbeleid is eind 2013 voor een periode van 10 jaar vastgesteld. Het beleid wordt jaarlijkse getoetst aan de begroting en waar nodig bijgesteld. In 2016 is de labeling van het bestand in Hengelo omgezet naar herbezinnen. Ook het label van het complex aan de Molenstraat Enschede is veranderd. Wij gaan uit van sloop en nieuwbouw van 42 zelfstandige appartementen in 2023.

Adres	SVB label 2013	Bijstelling 2016	Bouwkundig label
Dennenbosweg	Verkoop (2017)	Herbezinnen	Consolideren
Langermaatweg	Verkoop (2019)	Herbezinnen	Consolideren
Lindenweg	Verkoop (2017)	Herbezinnen	Consolideren
Molenstraat	Herpositioneren	Slopen (2022)	Slopen (2022)

6.2 In stand houden van de voorraad

Door cyclisch en dagelijks onderhoud uit te voeren zorgen we voor behoud van de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2016 bedroegen de totale onderhoudskosten € 606.490 inclusief doorbelaste salariskosten. In de onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen het dagelijks en het cyclisch onderhoud.

6.2.1 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van de SJHT bestaat uit:

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

In het verslagjaar 2016 is in totaal € 243.513 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er was € 254.065 begroot.

Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de jaarcontracten, de kosten aan leefbaarheid voor het gehuurd woningbestand en het dagelijks onderhoud voor de brandblussers goedkoper uitviel.

In tabel 6-1 is het aantal klachten en opdrachten vermeld. De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar met € 5 gedaald.

Tabel 6-1 Klachtenmeldingenoverzicht 2011-2016

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal eenheden	1.042	1.042	1.042	1.026	1.028
Aantal klachtenmeldingen	1.894	1.825	1.893	1.850	1.921
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	1,82	1,75	1,80	1,80	1,87
Aantal opdrachtbonnen	1.344	1.342	1.300	1.348	1.354
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	€ 139	€ 144	€ 133	€ 125	€ 133

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

€ 174.804:	mutatie-/klachtenonderhoud eigen woningbestand;
€ 16.651:	mutatie-/klachtenonderhoud gehuurd woningbestand
€ 24.708:	jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften etc.;
€ 22.030:	controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting
€ 5.319:	leefbaarheid huurpanden

6.2.2 Cyclisch onderhoud

Onder cyclisch onderhoud verstaat de SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. Elk jaar wordt bij het samenstellen van de begroting vastgesteld welk cyclisch onderhoud we het volgende jaar uitvoeren. Er is tevens een meerjarenbegroting, waarin de onderhoudswerkzaamheden voor de aankomende 10 jaar worden gepland. In 2016 is in totaal € 362.977 uitgegeven aan cyclisch onderhoud, inclusief leefbaarheid aan eigen woningbestand. Er was € 409.864 begroot. Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat vervanging van de cv-installaties € 24.000 goedkoper uitviel. Ook zijn er minder badkamers en keukens vervangen dan begroot was. De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven.

Uitgaven binnenwerk:

€ 38.108:	Vervangen cv-installaties
€ 47.069:	Vernieuwing badkamers
€ 29.478:	Vernieuwing keukens
€ 10.516:	Timmerwerk binnen (vervanging zachtboard plafond)

Uitgaven buitenwerk:

€ 84.047:	Metselwerk (voegwerk vernieuwen)
€ 33.945:	Daken (waaronder valbeveiliging en dakinspecties)
€ 23.509:	Beschermlagen buiten
€ 16.091:	Timmerwerk buiten (vervanging gevelbeplating en asbestverwijdering)
€ 10.009:	Mechanische ventilatie (ventilatoren vervangen en kanalen reinigen)

Uitgaven leefbaarheid

Voor het eigen woningbestand heeft de SJHT in 2016 € 9.429 uitgegeven aan leefbaarheid. Onder deze kosten vallen onder andere het schilderen van de algemene ruimtes in studentenhuisen en het plaatsen van papiercontainers bij meerdere complexen.

6.2.3 Duurzaamheid en energiebesparing

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. In het energieakkoord is afgesproken dat er gestreefd wordt naar een gemiddeld energielabel B in 2020. Dit is een energie-index tussen de 1,2 en 1,4 op basis van het Nader Voorschrift.

De SJHT neemt jaarlijks deel aan de energiebesparingsmonitoring van Aedes. In 2016 kon de SJHT helaas de energie-index via de nieuwe methodiek van het Nader Voorschrift nog niet aanleveren en zijn de resultaten van de SJHT niet in de benchmark meegenomen. Inmiddels is duidelijk dat de SJHT met een gemiddelde energie-index van 1.42 ruim onder het landelijk gemiddelde van 1.85 zit.

Maatregelen vanuit de eerste stap van de Trias Energetica, zoals dak-, gevel- en vloerisolatie en dubbele beglazing zijn voor meer dan 97% van het woningbestand uitgevoerd. Bovendien zijn in de meeste complexen energiezuinige verwarmingstoestellen geplaatst.

Na onderzoek van het bedrijf Zelziuz, dat zich richtte op energieopwekking en energiebesparing, zijn er PV-panelen geplaatst op het dak van een studentenwoning in Enschede. Dit project ziet de SJHT als pilotproject en we monitoren de effecten van de plaatsing. Daarnaast onderzoeken wij of het mogelijk is PV-panelen te plaatsen bij andere studentenhuisen. In 2016 heeft de SJHT een energiezuinig ventilatiesysteem aangebracht in het gebouw aan de Dennenbosweg in Hengelo.

De Enschedese corporaties en de gemeente Enschede hebben in de prestatieafspraken de wil uitgesproken om tot een gezamenlijke ambitie te komen. Deze ambitie zal in 2017 geformuleerd en geconcretiseerd worden door een werkgroep Duurzaamheid, waar de SJHT onderdeel van is.

6.3 Verkoop van woningen

In 2016 zijn geen wooneenheden verkocht.

6.4 Sociaal beheer

6.4.1 Leefbaarheid

Jongerenhuisvesting kenmerkt zich door intensief sociaal beheer. Wij spendeerden in het verslagjaar opnieuw veel tijd aan het op peil houden van een schone en veilige woonomgeving. Sociaal beheeractiviteiten varieerden van actief contact met bewoners tot toezicht op schoonmaakwerkzaamheden en tuinonderhoud. Ook houden we de leefbaarheid op peil door schoonmaak- en fietsenacties. Daarnaast zorgen we voor fysiek beheer om bijvoorbeeld de (brand)veiligheid in een complex te bevorderen en pakken we overlastproblematiek aan (zie paragraaf 6.4.2). In 2016 heeft de SJHT € 28 per wooneenheid besteed aan leefbaarheid.

Rol projectbeheerders

Wij stellen van oudsher projectbeheerders aan. Een projectbeheerder woont in een complex, vormt de schakel tussen de SJHT en huurders en neemt vrijwillig een deel van de beheer- en toezichttaken op zich. Daarmee draagt een projectbeheerder ook bij aan het behoud van de kwaliteit van de complexen.

6.4.2 Overlast

Woonoverlast is een regelmatig voorkomend probleem. Zo ook bij de SJHT. In het verslagjaar zijn er 97 meldingen gedaan van overlast. Dit is een daling ten opzichte van voorgaande jaren. We zien wel meer dat regelmatig dezelfde huurders voor overlast zorgen. Meer dan de helft van de overlastklachten betrof geluidsoverlast.

In vrijwel alle gevallen was het mogelijk om de overlast onderling op te lossen, al dan niet met hulp van de SJHT als bemiddelaar. Ook werkten wij bij bestrijding van overlast samen met partners zoals de wijkagent en hulpverlenende instanties.

Tabel 6-2 Overlastzaken 2012-2016

Jaar	Overlastzaken
2012	122
2013	145
2014	113
2015	108
2016	97

In de eerste helft van 2017 volgt een verdiepingsslag in het gebruik van de gedragsaanwijzing. Dit middel kan worden ingezet als bemiddeling niet werkt en het dossier lang in de fase van dossieropbouw blijft steken voordat de gang naar de rechter ingezet kan worden.

7



7. Financiën

7.1 Waarborgen financiële continuïteit

Artikel 55a lid 1 van de Woningwet verplicht de toegelaten instelling een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.

Op basis van Artikel 55a lid 2 van de Woningwet zijn toegelaten instellingen verplicht om voor 1 januari 2017 te beschikken over een financieel reglement. Hierin wordt opgenomen binnen welke grenzen de, aan het financiële beleid en beheer verbonden, risico's aanvaardbaar zijn en welk beleid de toegelaten instelling beoogt te voeren in geval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In 2016 heeft de SJHT dit financieel reglement opgesteld. Op 5 september 2016 is dit reglement goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De Autoriteit wonen heeft het financieel reglement op 6 december 2016 goedgekeurd.

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

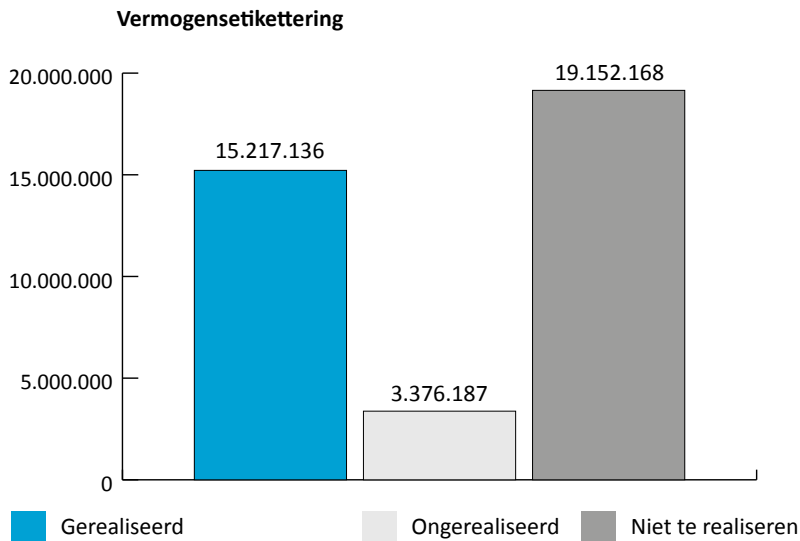
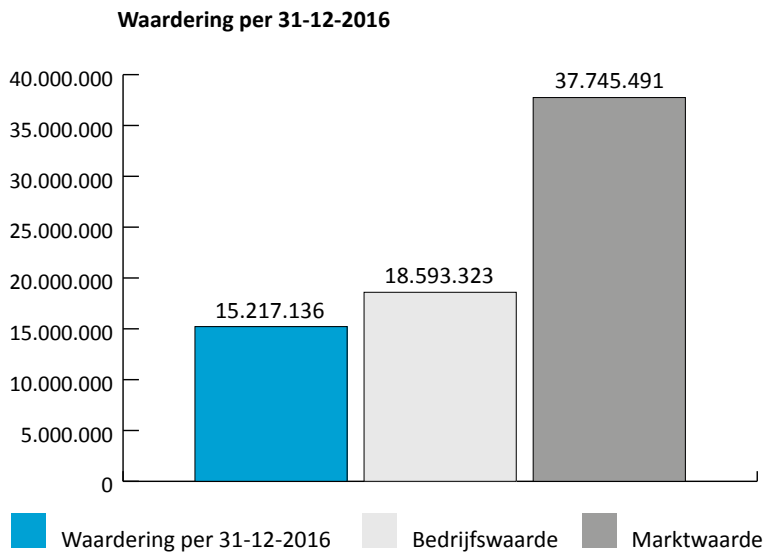
De financiële positie van de SJHT komt onder andere tot uitdrukking in haar operationele kasstromen, interest coverage ratio, loan to value en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning van SJHT is gebaseerd op een solide financiële meerjarenbegroting. De kaders voor een goede beheersing van treasury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

7.1.1 Marktwaarde

De SJHT is met invoering van de woningwet 2015 verplicht de jaarrekening 2016 conform de nieuwe richtlijnen RJ645 op te stellen. De belangrijkste wijziging die hieruit voortvloeit, is dat SJHT de waardering van onroerende zaken in exploitatie niet meer tegen historische kostprijs vermindert met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen, maar tegen marktwaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. Vanwege het specifieke vastgoed heeft het Ministerie de SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarden te hanteren. Het waarden tegen marktwaarde in verhuurde staat betekent tevens dat er niet meer stelselmatig wordt afgeschreven op de onroerende zaken in exploitatie. Het vermogenseffect van deze wijziging in de waardering is enorm. Het eigen vermogen in de jaarrekening 2015 bedroeg € 16.408.631. Het gecorrigeerd eigen vermogen per 31 december 2015 als gevolg van de stelselwijziging bedraagt € 38.247.007. Dit is een stijging van 233%.

De boekhoudkundige waarde van het vastgoed heeft geen enkele directe relatie met het saldo van de in- en uitgaande kasstromen. De kasstromen veranderen door de wijziging in de waardering namelijk niet. De marktwaarde is grotendeels gebaseerd op het verkopen van huurwoningen. Dit is niet overeenkomstig de missie van SJHT, namelijk het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen.

De verschillen in waardering worden in onderstaande grafieken nader toegelicht:



De eerste grafiek laat de drie boekhoudkundige waarden zien per 31 december 2016. Uit de tweede grafiek blijkt in hoeverre de boekhoudkundige waarde en daarmee het boekhoudkundige vermogen is of zal worden gerealiseerd. Bij het waarden tegen kostprijs is het vermogen gerealiseerd. Het vermogen heeft een directe relatie met hetgeen is geïnvesteerd in het vastgoed. Bij waardering tegen bedrijfswaarde, waarbij de beleidsuitgangspunten worden gehanteerd, worden de toekomstige kasstromen meegenomen in de waardering. De bedrijfswaarde geeft de meest reële waarde van het vastgoed aan. Een deel van het vermogen moet dus in de toekomst nog worden gerealiseerd. Tenslotte zal bij waardering tegen marktwaarde, waarbij de marktuitsgangspunten worden gehanteerd, een deel van het vermogen niet of eerst op zeer lange termijn worden gerealiseerd. De hoge marktwaarde wordt met name veroorzaakt doordat de markthuur veel hoger is dan de streefhuur. Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde maakt de maatschappelijke investering van de SJHT inzichtelijk.

7.1.2 Jaarresultaat

Het resultaat in 2016 bedraagt € 707.480 positief tegenover een gecorrigeerd resultaat van € 1.151.170 positief in 2015. Het verschil ten bedrage van € 443.690 wordt bijna in zijn geheel veroorzaakt door 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. In de begroting 2016 werd op basis van de oude waarderingsgrondslagen een negatief resultaat geraamd van € 763.292.

In de jaarrekening 2016 is de winst- en verliesrekening, conform voorschriften vanuit wet- en regelgeving, opgenomen volgens de functionele indeling, waar in de jaarrekening 2015 het categorale model nog was opgenomen. Een vergelijking van de werkelijke cijfers 2016 met de begroting 2016 is in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 7-1 Vergelijking werkelijke cijfers 2016 met de begroting 2016

Bedragen in €	Begroting 2016	Werkelijk 2016	Vershil
1. Huuropbrengsten	2.455.530	2.459.390	3.860
2. Opbrengsten servicecontracten	1.096.219	1.037.940	-58.279
3. Overige bedrijfsopbrengsten	96.871	98.392	1.521
Totaal bedrijfsopbrengsten	3.648.620	3.595.722	-52.898
4. Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	53.424	36.209	-17.215
5. Afschrijvingen sociaal vastgoed in exploitatie	454.605	-	-454.605
6. Overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	849.330	-	-849.330
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-59.107	-59.107
8. Lonen en salarissen	409.724	412.037	2.313
9. Sociale lasten	80.020	80.758	738
10. Pensioenlasten	73.174	63.139	-10.035
11. Onderhoudslasten	610.992	554.465	-56.527
12. Lasten servicecontracten	1.096.219	1.037.940	-58.279
13. Overige bedrijfslasten	556.301	515.753	-40.548
Totaal bedrijfslasten	4.183.789	2.641.194	-1.542.595
Exploitatieresultaat	-535.169	954.528	1.489.697
14. Rentebaten	16.611	8.399	-8.212
15. Rentelasten	60.734	61.184	450
Totaal financiële baten en lasten	-44.123	-52.785	-8.662
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-579.292	901.743	1.481.035
16. Belastingen	184.000	194.263	10.263
Netto resultaat na belastingen	-763.292	707.480	1.470.772

7.1.3 Verklaring belangrijkste afwijkingen

Algemeen

De begroting 2016 is nog opgesteld volgens de oude waarderingsgrondslagen. Hierdoor zijn de volgende posten niet met elkaar vergelijkbaar:

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

In de begroting 2016 is onder punt 6 "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille" een onrendabele top voor nieuwbouw opgenomen van ruim € 1.060.000. Hierdoor is het jaarresultaat in de begroting 2016 negatief. De investering waarop deze onrendabele top betrekking heeft, is doorgeschoven naar 2017.

2. Opbrengsten servicecontracten

De energietarieven zijn in 2016 opnieuw gedaald. Hierdoor zijn de kosten van energie en daarmee samenhangende kosten aanmerkelijk lager dan begroot in 2016.

4. Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de begroting 2016 is een investering van € 45.000 (afschrijving 2016: € 11.250) opgenomen voor de centrale portal. Deze investering is doorgeschoven naar 2017. De overige investeringen in de begroting 2016 zijn veelal tegen een lagere prijs gerealiseerd waardoor de afschrijving ook lager is.

10. Pensioenlasten

De lagere pensioenlasten worden met name veroorzaakt doordat door een verlaging van de VPL (vroegpensioen)-premie met 2,3% per 1 januari 2016. In de begroting 2016 is nog gerekend met de percentages van 2015.

11. Onderhoudslasten

Het planmatig onderhoud is ongeveer € 47.000 lager dan begroot in 2016. In paragraaf 6.2.2 wordt dit nader toegelicht.

12. Lasten servicecontracten

Zie punt 2, opbrengsten servicecontracten.

13. Overige bedrijfslasten

De accountants- en advieskosten zijn ruim € 16.000 hoger dan begroot in 2015. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de implementatie van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is ruim € 17.000 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de lagere huurachterstanden bij vertrokken huurders.

14. Rentebaten

In de begroting 2016 is gerekend met een rentepercentage van 0,8% op kortlopende deposito's. In 2016 is het rentepercentage geleidelijk gedaald naar 0,2%.

16. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2016 is € 849.228. Hierover is € 202.306 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2015 is een fiscaal jaarresultaat van € 776.000 met een belastinglast van € 184.000 meegenomen. Het hogere fiscale jaarresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere fiscale onderhoudskosten en overige bedrijfslasten.

Tevens is de aangifte voor 2015 ingediend. Naar aanleiding van deze aangifte is het te betalen bedrag vennootschapsbelasting over 2015 verminderd met € 8.043.

7.1.4 Ontwikkeling kasstromen

Tabel 7-2 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2016	Begroot 2016	Vershil
Operationele kasstroom	733	594	139
Investeringskasstroom	-21	-1.272	1.251
Financieringskasstroom	-49	-49	0

Operationele kasstroom

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

Investeringskastroom

De investeringskastroom zijn lager omdat de investeringen in de nieuwbouw ten bedrage van € 1.200.000 en de centrale portal ten bedrage van € 45.000 zijn doorgeschoven naar 2017.

7.1.5 Liquiditeitspositie

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

De current ratio van SJHT komt per 31 december 2016 uit op 7,5 (per 31 december 2015: 6,9). De toename van de current ratio wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de liquide middelen (€ 3.234.530 eind 2016 ten opzichte van € 2.571.612 eind 2015).

7.1.6 Vermogenspositie

Als gevolg van de stelselwijziging is het eigen vermogen in de jaarrekening enorm gestegen. Het eigen vermogen van de SJHT per 31 december 2016 op basis van de nieuwe waarderingsgrondslagen bedraagt € 38.954.486. Het gecorrigeerde eigen vermogen per 31 december 2015 bedraagt € 38.247.007. De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2016 uit op 94,4% (31 december 2015: 94,3%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft de SJHT bepaald op 40%.

7.2 Meerjarenbegroting 2017 - 2021

7.2.1 Algemeen

De basis van de meerjarenbegroting 2017-2021 is het beleidsplan 2012–2016 en het strategisch voorraadbeleid. In het beleidsplan 2012-2016 zijn de missie, visie en de strategie van de SJHT verwoord. In het strategisch voorraadbeleid is per adres bekeken hoe de SJHT in de toekomst om zal gaan met de exploitatie van het complex.

7.2.2 Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2021 en dPi (prognose informatie) 2016

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

Voor de komende jaren zijn de sectorspecifieke heffingen conform de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW in de meerjarenbegroting tot en met 2021 en daarmee dPi 2016 ingerekend.

Tabel 7-3 Sectorspecifieke heffingen tot en met 2021 (x € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021
Saneringsheffing	–	30	32	33	35	36
Verhuurdersheffing	126	140	154	157	177	180
Bijdrageheffing AW	3	4	4	4	4	5
Totaal sectorspecifieke heffingen	129	174	190	194	216	221

Door de sanerings- en verhuurdersheffing is er extra druk gelegd op de kasstromen. Dit feit is voor ons aanleiding geweest te kijken of de overige bedrijfskosten (onderhoud, algemeen beheer, overige bedrijfslasten) nog moeten worden bijgesteld. Het heeft niet geleid tot aanpassingen omdat de SJHT deze bedrijfskosten elk jaar sober en doelmatig begroot.

De overige uitgangspunten in de meerjarenbegroting tot en met 2021 zijn als volgt:

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli:	2017 – 1,2%; 2018 e.v. – 2,0%
Te realiseren huurharmonisatie:	2017 – 0,2%; 2018 – 0,1%;
Huurderving: jaarlijks	1,0%
Onderhoudslasten:	op basis van meerjaren onderhoudsbegroting
Inflatie onderhoudslasten	jaarlijks 3,0%
Personeels- en overige bedrijfslasten:	op basis van verwachtingen
Inflatie personeelslasten:	jaarlijks 2,5%
Inflatie overige bedrijfslasten:	jaarlijks 2,0%
Tarief vennootschapsbelasting:	25%

Uit onderzoek blijkt dat studenten meer zelfstandige woonruimten wensen. In de begroting tot en met 2021 is uitgegaan van nieuwbouw van twee complexen, zie onderstaande tabel:

Tabel 7-4 Nieuwbouw tot en met 2021 (x € 1.000)

Investering in jaar	Omschrijving	Investering	In exploitatie per
2017	21 zelfstandige appartementen	2.120	1-1-2018
2019	30 zelfstandige appartementen	3.150	1-1-2020
Totaal		5.270	

7.2.3 Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te bewaken, wordt gestuurd op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vijf financiële ratio's. Dit zijn de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Begin 2017 heeft SJHT voor deze ratio's normen vastgesteld. De in 2016 opgestelde meerjarencijfers voldoen aan de normen en criteria van het WSW en de SJHT zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Tabel 7-5 Financiële ratio's

	Norm WSW	Norm SJHT	Realisatie 2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteitsratio	≥ 20%	≥ 40%	89,47	89,82	90,28	86,60	87,14	87,85
ICR	≥ 1,4	≥ 1,5	12,05	8,80	10,63	10,24	10,61	11,51
DSCR	≥ 1,0	≥ 1,2	7,24	4,89	5,51	5,75	5,37	5,57
LTV	≤ 75%	≤ 50%	10,44	9,14	8,81	11,89	11,49	11,03
Dekkingsratio	≤ 50%	≤ 35%	4,24	3,87	3,69	5,26	5,01	4,77

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

Interest Coverage Ratio wordt berekend door het exploitatiesaldo op basis van kasstromen te delen door de financieringslasten. Indien de Interest Coverage Ratio kleiner is dan 1 wordt er onvoldoende kasstroom gegenereerd uit de exploitatie om de rentelast te betalen.

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

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

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

7.2.4 Kasstroomoverzicht tot en met 2021

Tabel 7-6 Enkelvoudig kasstroomoverzicht tot en met 2021 (x € 1.000)

	Realisatie 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021
Inkomsten						
Huren eigen panden	2.459	2.478	2.642	2.697	2.890	2.949
Overige opbrengsten	98	99	100	102	105	106
Rentebaten	8	3	3	2	1	3
Totaal inkomsten	2.565	2.580	2.745	2.801	2.996	3.058
Uitgaven						
Personeel	556	559	573	588	603	618
Onderhoud	554	710	727	641	588	597
Overige bedrijfslasten	387	443	471	464	478	488
Heffingen overheid	129	174	190	194	216	221
Vennootschapsbelasting	194	163	186	216	261	268
Rentelasten	61	60	59	70	81	78
Totaal uitgaven	1.881	2.109	2.206	2.173	2.227	2.270
Operationele kasstroom	684	471	539	628	769	788
Investerings	-21	-2.141	-62	-3.165	-36	-1
Nieuwe leningen	-	-	-	1.000	-	-
Aflossing leningen	-49	-51	-52	-53	-78	-80
Totaal kasstroom	614	-1.721	425	-1.590	655	707

De geprognostiseerde operationele kasstromen variëren jaarlijks tussen € 471.000 en € 788.000. De geprognostiseerde totale kasstroom is negatief in de jaren dat er wordt geïnvesteerd in nieuwbouw.

7.2.5 Wooneenheden

Tabel 7-7 Aantal wooneenheden tot en met 2021

	Realisatie 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021
Eigen	870	870	891	891	921	921
Huur	172	172	172	172	172	172
Totaal wooneenheden	1.042	1.042	1.063	1.063	1.093	1.093

In totaal stijgt het aantal wooneenheden met 51 wooneenheden naar 1.093 wooneenheden in 2020.

7.3 Treasury

7.3.1 Algemeen

Het treasurybeleid is vastgelegd in het treasury-/ en beleggingsstatuut dat in 2015 is geactualiseerd. Dit statuut is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht van 2 november 2015.

De algemene doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

- beperken van de financiële risico's;
- optimaliseren van de renteresultaten;
- minimaliseren van de kosten;
- beschermen van de medewerkers;
- zorgdragen voor tijdige beschikbaarheid van de benodigde geldmiddelen tegen acceptabele condities;
- de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio dienen te voldoen aan de gestelde minimum normen die het WSW en AW eisen.

Ons streven is om voor de financieringen en beleggingen optimale balansverhoudingen te creëren. Dit houdt in dat we materiële vaste activa bij voorkeur financieren met lang (eigen of vreemd) vermogen en vlottende activa met vlottende passiva. De SJHT streeft naar een minimale solvabiliteit van 25 procent.

7.3.2 Beleggingen

De doelstelling van het beleggingsbeleid en beheer van SJHT is dienstbaar aan het realiseren van de gewenste volkshuisvestelijke doelstellingen en is op transparante wijze gericht op de financiële continuïteit. Dit wordt door de SJHT vormgegeven door:

- het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven op het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en op de financiële continuïteit;
- uitsluitend risicomijdend te beleggen;
- het niet hanteren van een rentevisie op basis waarvan beleggingsbesluiten worden genomen;
- het uitsluitend beleggen van de niet voor lopende betalingen benodigde middelen.

Ten aanzien van risicobeperking neemt de SJHT de volgende punten in acht:

1. "Near" - banking activiteiten zijn verboden (het aantrekken van middelen met het doel deze met winst uit te zetten).
- Beleggingen, al dan niet middels waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:
 - a. gevestigd zijn in een lidstaat die ten minste beschikt over een AA-rating;
 - b. voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze ten minste over een AA-minusrating beschikken.
2. Indien de beleggingen worden uitgezet voor een periode van minder dan drie maanden, tonen de financiële ondernemingen aan dat ze, voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, ten minste over een A-rating beschikken.
3. Beleggingen hebben een maximale looptijd van 5 jaar.

4. Beleggingen in waardepapieren is uitsluitend toegestaan:
 - a. indien op einddatum een inleg- of hoofdsomgarantie is afgegeven;
 - b. in Euro's;
5. De looptijd van een belegging dient in verhouding te staan tot de periode waarin de belegde middelen feitelijk niet benodigd zijn om aan de lopende financiële verplichtingen te kunnen voldoen, zoals blijkend uit de kasstroomprognose.
6. De intentie van de belegging is dat deze tot aan het eind van de looptijd wordt aangehouden.
7. Beleggen in aandelen en achtergesteld papier zijn niet toegestaan bij financiële instellingen.

Per 31 december 2016 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 1.294.605. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.
- De ING Zakelijke Bonus Spaarrekening is een spaarvorm met een variabele rente waarbij een bonusrente verkregen wordt als de gelden een kalenderjaar op de rekening blijven staan. De rentevergoeding geldt over het gehele saldo. De bonusrente wordt ontvangen als het eindsaldo per 31 december even hoog is als het beginsaldo op 1 januari. Het spaartegoed is vrij opneembaar. Het saldo op deze rekening per 31 december 2016 bedraagt € 998.302.
- Bij Roparco heeft de SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.797. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

7.3.3 Financieringen

Het hoofddoel van het financieringsbeleid is het financieerbaar houden van de SJHT tegen een zo laag mogelijke gemiddelde vermogenskostenvoet en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Vaste activa worden in principe met langlopend (eigen of vreemd) vermogen gefinancierd.

Wij kijken naar de financieringsbehoefte van de organisatie als geheel en naar projectfinanciering. De keuze voor de looptijd bepalen we enerzijds op basis van de liquiditeitspositie en anderzijds op basis van de rentestand. Bij een lage rentestand geldt een langere financiering, bij een hoge rentestand zo mogelijk een korte financiering.

Voor risicobeperking neemt de SJHT de volgende punten in acht:

- Alleen geldverstrekkers met een A-rating en die bij voorkeur onder toezicht staan bij De Nederlandse Bank mogen een lening verstrekken.
- Nieuw aan te trekken leningen worden afgestemd op de aard van de individuele projecten en indien mogelijk op eventuele bestaande leningen en de beleggingsportefeuille. Bij de keuze voor de looptijd houden we zo veel mogelijk rekening met eventuele piekjaren en met de noodzaak om renterisico's te minimaliseren.
- Bij het aantrekken van nieuwe leningen geldt als uitgangspunt een optimale afstemming van tariefstelling en flexibiliteit en zo mogelijk spreiding in geldgevers en lening vorm.

Per 31 december 2016 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van € 15.870 met een vast rentepercentage van 1,50 procent gedurende de gehele looptijd (tot 1 december 2021).
- Op 16 mei 2012 heeft de SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000 met een vast rentepercentage van 2,99 procent. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Elke 10 jaar, voor het eerst op 16 mei 2022, wordt de rente in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw vastgesteld. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2016 bedraagt € 1.823.868.

Derivaten

Naar aanleiding van de Vestia-affaire en liquiditeitstekorten door bijstortingsverplichtingen vanuit rentederivaten bij andere corporaties hebben het WSW en Autoriteit Wonen nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het gebruik van derivaten. Deze regels zijn per 1 oktober 2012 van kracht geworden. De SJHT conformeert zich qua beleid aan deze beleidsregels. Per 31 december 2016 maakt de SJHT geen gebruik van derivaten. De SJHT is conform het treasury-/en beleggingsstatuut ook niet van plan om in de toekomst gebruik te maken van derivaten.

Rekening-courantfaciliteit

Met de ING bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen.

7.4 Vennootschapsbelasting (VPB)

Met ingang van 1 januari 2008 zijn Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat zij vanaf dat moment over hun fiscale resultaat (winst)belasting verschuldigd zijn. De berekeningssystematiek van het fiscale resultaat wijkt af van de berekeningssystematiek voor het commerciële resultaat. De commerciële jaarrekening voldoet aan de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. De fiscale jaarrekening is op de belastingwetgeving gebaseerd. Daarnaast zijn voor woningcorporaties specifieke afspraken met de Belastingdienst gemaakt. Deze zijn in een vaststellingsovereenkomst (VSO 2) vastgelegd. De SJHT heeft de VSO 2 in 2009 ondertekend. Daarin zijn afspraken vastgelegd die afwijken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Hierdoor kan een verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat ontstaan.

In de jaren 2008 tot en met 2011 heeft de SJHT gebruik gemaakt van de herbestedingsreserve. Hierdoor is de fiscale winst voor al deze jaren € 0, waardoor er geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Vanaf 1 januari 2012 is er nieuwe wetgeving, waardoor we geen gebruik meer kunnen maken van de herbestedingsreserve. Hierdoor is de SJHT sinds 2012 vennootschapsbelasting verschuldigd.

Bij de berekening van de fiscale positie in de jaarrekening 2016 is geen afwaardering van huurwoningen meegenomen. Als deze afwaardering wel wordt meegenomen, is het fiscale resultaat negatief en ontstaat er een fiscaal verrekenbaar verlies. Door de daling van de WOZ-waarden van huurwoningen tot 2016 heeft SJHT dit wel overwogen. De SJHT schat in dat het voordeel van een afwaardering relatief gering is. Ook vanwege de risico's die een eventuele waardeinstijging in de toekomst met zich meebrengt. Een waardeinstijging wordt namelijk ten gunste van het fiscale resultaat gebracht.

De Belastingdienst heeft inmiddels de door de SJHT ingediende aangiften vennootschapsbelasting over de jaren 2008 tot en met 2012 goedgekeurd.

7.5 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Vanaf 2 maart 2010 staat de SJHT als deelnemer geregistreerd bij het WSW. Het WSW geeft garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden. Op 16 mei 2012 heeft de SJHT voor het eerst een door het WSW geborgde lening van € 2.000.000 aangetrokken. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft de SJHT een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van deze lening, ad € 1.823.868. Op 31 december 2016 bedraagt dit obligo € 70.219.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van vijf financiële ratio's. Dit zijn de ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Uit tabel 7-5 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2016 en ook in de prognosejaren 2017 tot en met 2021 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2016 oordeelde het WSW op grond van het jaarverslag 2014 en de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2016 tot en met 2018 dat de SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

7.6 Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Oordeelsbrief 2016

Op grond van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks integraal de corporaties. De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2016 – 2020, verantwoordingsgegevens 2015 (jaarverslag en jaarrekening 2015), stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

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

Governance

Met betrekking tot de governance (het sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden) heeft de Aw geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving van de SJHT heeft de Aw op basis van de verschillende verantwoordingsstukken over verslagjaar 2015 geoordeeld dat de SJHT voldoet aan de staatssteunregeling.

De Aw heeft vastgesteld dat de SJHT niet beschikt over een reglement inzake sloop en verzocht dit reglement op korte termijn op te stellen. Begin 2017 is dit reglement opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen

De Aw heeft risicogericht onderzoek gedaan op drie toezichtvelden (omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen. De beoordeling geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Toezicht op deelactiviteiten

De Aw houdt ook toezicht op deelactiviteiten van corporaties zoals het gebruik van derivaten en het gehanteerde beleggingsbeleid. De bij de SJHT opgevraagde informatie heeft niet tot een selectie voor specifiek onderzoek geleid.

Interventies

De hierboven beschreven integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

7.7 Benchmark

Aedes heeft vanaf 2014 het initiatief genomen om een benchmark te ontwikkelen. Deze benchmark meet hoe een corporatie scoort ten opzichte van andere woningcorporaties met betrekking tot efficiëntie en inzetten van haar financiële middelen voor de maatschappelijke doelstelling. In 2016 zijn drie prestatiegebieden gemeten: kwaliteit (het oordeel van huurders over het betrekken van een woning, het afhandelen van reparaties, onderhoud en het achterlaten van een woning), bedrijfsvoering (bedrijfslasten) en maatschappij (beschikbaarheid en betaalbaarheid). De onderdelen kwaliteit en bedrijfsvoering zijn beoordeeld in letters, waarbij A 'hoog scorend', B 'gemiddeld scorend' en C 'onder gemiddeld scorend' betekent. De beoordeling van de positie van de SJHT in de meerdimensionale Aedes benchmark matrix kwam in 2016 uit op BA. Wat betreft de kwaliteit beoordelen huurders de SJHT gemiddeld met een B. De bedrijfsvoering is beoordeeld met een A. Dit komt doordat de netto bedrijfslasten per verhuureenheid laag zijn. Met deze beoordeling is SJHT in de benchmark 'achter de koplopers' gepositioneerd.

Deel 2 Jaarrekening



Jaarrekening 2016

A. Balans 2016

(voor resultaatbestemming)	31-12-2016	31-12-2015
ACTIVA	€	€
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	37.412.094	37.353.792
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	333.397	332.592
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	–	–
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	234.564	248.547
Totaal materiële vaste activa	37.980.055	37.934.931
Vlottende activa		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	20.301	23.397
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	–	7.953
7. Overige vorderingen	5.687	5.578
8. Overlopende activa	44.008	29.035
Totaal vorderingen	69.996	65.962
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	3.234.530	2.571.612
Totaal vlottende activa	3.304.526	2.637.574
Totaal	41.284.581	40.572.505

	31-12-2016	31-12-2015
PASSIVA	€	€
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	29.711.042	28.618.034
12. Herwaarderingsreserve	8.535.919	8.477.757
13. Resultaat boekjaar	707.480	1.151.170
Totaal eigen vermogen	38.954.486	38.247.007
Langlopende schulden		
14. Leningen kredietinstellingen	1.789.231	1.839.737
15. Waarborgsommen	101.117	101.492
Totaal langlopende schulden	1.890.348	1.941.229
Kortlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	50.507	49.085
17. Schulden aan leveranciers	114.158	61.116
18. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.918	21.741
19. Overlopende passiva	251.165	252.328
Totaal kortlopende schulden	439.747	384.269
Totaal	41.284.581	40.572.505

B. Winst- en verliesrekening 2016

Functioneel model	2016	2015
	€	€
1. Huuropbrengsten	2.459.390	2.416.497
2.1 Opbrengsten servicecontracten	875.021	910.954
2.2 Lasten servicecontracten	-875.021	-910.954
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-316.971	-300.103
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-529.733	-584.851
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-614.423	-589.067
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	998.264	942.476
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.107	541.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.107	541.241
7. Opbrengsten overige activiteiten	247.909	251.208
8. Kosten overige activiteiten	-307.239	-301.927
Nettoresultaat overige activiteiten	-59.330	-50.719
9. Leefbaarheid	-43.513	-46.358
10. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.399	13.761
11. Rentelasten en soortgelijke kosten	-61.184	-62.615
Saldo financiële baten en lasten	-52.785	-48.855
Resultaat voor belastingen	901.743	1.337.786
12. Belastingen	-194.263	-186.616
Resultaat na belastingen	707.480	1.151.170

C. Kasstroomoverzicht 2016 (directe methode)

	2016	2015
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	2.444.175	2.424.327
Vergoedingen	1.037.940	1.077.945
Overige bedrijfsontvangsten	75.589	117.659
Renteontvangsten	13.747	14.481
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.571.451	3.634.412
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	552.184	542.299
Onderhoudsuitgaven	497.325	600.387
Overige bedrijfsuitgaven	1.392.471	1.423.981
Renteuitgaven	62.015	63.911
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3.126	1.772
Verhuurdersheffing	125.429	113.585
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21.811	8.375
Vennootschapsbelasting	183.822	204.682
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	2.838.183	2.958.992
Kasstroom uit operationele activiteiten	733.268	675.420
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa – uitgaande kasstroom		
Woningverbetering woongelegenheden	–	10.149
Investerings overig	21.266	12.329
Kasstroom uit (des)investerings	–21.266	–22.478
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	45.998	44.662
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	3.087	3.042
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	–49.085	–47.704
Mutatie geldmiddelen	662.918	605.238
Liquide middelen per 1 januari	2.571.612	1.966.374
Liquide middelen per 31 december	3.234.530	2.571.612

D. Algemene toelichting

Algemeen

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

Regelgeving

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijzigingen

Marktwaarde

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het vastgoed in exploitatie tegen de reële waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek. Stichting Jongeren Huisvesting Twente past de full-versie van het waarderingshandboek toe. Voorheen werd het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Een verdere uiteenzetting van de nieuwe grondslag voor de waardering van het vastgoed in exploitatie wordt gegeven onder de grondslagen voor materiële vaste activa. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 ‘Stelselwijzigingen’ volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de cijfers per primo 2015 zijn herrekend naar de nieuwe grondslag. Deze cijfers dienen als basis voor de vergelijkende cijfers en de cijfers over het boekjaar.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeveranderingen.

Impact op vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren.

Het eigen vermogen per 31 december 2015 is toegenomen met € 21.838.376, van € 16.408.631 naar € 38.247.007. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 1.151.170. Indien op oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 1.059.513 positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging wordt onderstaand uitgesplitst naar de individuele posten.

Balans per 1 januari 2015	Stand 1-1-2015 voor stelselwij- ziging	Stand 1-1-2015 na stelselwijzi- ging	Cumulatief ef- fect 1-1-2015
ACTIVA			
Materiele vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	15.388.274	–	–15.388.274
DAEB vastgoed in exploitatie	–	36.803.648	36.803.648
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	–	331.345	331.345
			21.746.719
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Overige reserve	–15.084.607	–28.706.764	–13.622.157
Herwaarderingsreserve	–	–8.124.562	–8.124.562
Resultaat 2014	–264.465	–264.465	–
			–21.746.719
Balans per 31 december 2015	Stand 31-12- 2015 voor stel- selwijziging	Stand 31-12- 2015 na stelsel- wijziging	Cumulatief ef- fect 31-12-2015
ACTIVA			
Materiele vaste activa			
Sociaal vastgoed in exploitatie	15.848.008	–	–15.848.008
DAEB vastgoed in exploitatie	–	37.353.792	37.353.792
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	–	332.592	332.592
			21.838.376
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Overige reserve na resultaatbestemming	–15.349.072	–28.618.034	–13.268.962
Herwaarderingsreserve	–	–8.477.757	–8.477.757
Resultaat 2015	–1.059.513	–1.151.170	–91.657
			–21.838.376

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	474.640	38.496	-436.144
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-885.729	-	885.729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-541.241	-541.241
Effect stelselwijziging op het resultaat 2015			-91.657

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

Impact op volgende jaren

De impact op volgende jaren van de stelselwijziging is nu nog niet in te schatten. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed de komende jaren.

Functionele indeling winst-en-verliesrekening

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst-en-verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst-en-verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De presentatie van de winst-en-verliesrekening conform het functionele model heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Schattingen

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria woningen in exploitatie met een huurprijs per contractdatum onder de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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 waar-

deverminderingen. 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.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

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

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

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

Pensioenvoorziening

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Investeringsubsidies

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

F. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet- DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2016 bedroeg dit maximumpercentage 2,10 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2016 en het fiscale resultaat 2016 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 verhuureenheden.

G. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

H. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Stichting Jongeren Huisvesting Twente maakt geen gebruik van derivaten.

Risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van SJHT dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat SJHT zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. SJHT verricht geen 'near'banking activiteiten en voldoet zowel nu als in de toekomst aan de Beleidsregels verantwoord beleggen.

Valutarisico

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

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

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

I. Toelichting balans 2016

ACTIVA

De mutaties van de materiële vaste activa in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Vaste activa

Materiële vaste activa in exploitatie

Materiële vaste activa in exploitatie	1. DAEB- vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2015			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.651.800	485.161	31.136.961
Cumulatieve herwaarderingen	-	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-15.086.539	-202.414	-15.288.953
Boekwaarde per 1 januari 2016	15.565.261	282.747	15.848.008
Effecten stelselwijziging	21.788.531	49.845	21.838.376
Boekwaarde per 1 januari 2016	37.353.792	332.592	37.686.384
Mutaties 2016			
Investeringsen	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	58.302	805	59.107
Totaal mutaties	58.302	805	59.107
Stand per 31 december 2016			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.651.800	485.161	31.136.961
Cumulatieve herwaarderingen	8.493.294	42.625	8.535.919
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.733.000	-194.389	-1.927.389
Boekwaarden per 31 december-2016	37.412.094	333.397	37.745.491

Marktwaarde

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

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

Waarderingscomplex

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

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

In totaal heeft SJHT 870 woonegelegenheden in eigendom bestaande uit 69 meergezinswoningen in 6 wooncomplexen, 800 studenteneenheden in 45 wooncomplexen en 1 meergezinswoning.

Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woonegelegenheden	4,75% - 10,10%
Bedrijfsmatig onroerend goed	8,00%
Parkeergelegenheden	6,74% - 7,50%

Methoden

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

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

Toepassing vrijheidsgraden

Het 1/3 deel is volledig getaxeerd. Deze objecten zijn door Cushman & Wakefield extern geïnspecteerd. Voor het 2/3 deel is een aannemelijkheidsverklaring opgesteld door Cushman & Wakefield. De aannemelijkheid is gebaseerd op bureau exercities. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exit yield	Automatische berekening	Conform basisvariant
Leegwaarde	WOZ waarde	Onzelfstandige eenheden conform handboek; Zelfstandige eenheden op basis van marktreferenties
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Onzelfstandige eenheden conform handboek; Zelfstandige eenheden eigen inschatting taxateur
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van de afgelopen 5 jaar	Gebaseerd op verleden. Voor onzelfstandige eenheden en studio's is een maximale mutatiegraad van 30% toegepast. Voor appartementen is een maximale mutatiegraad van 20% toegepast.
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	De toegepaste onderhoudskosten zijn gebaseerd op de VTW-norm. Elk complex valt te typeren als een bepaald VTW type. Er is 1 type per geheel complex toegepast. De meest toegepaste VTW type is OT11.
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel geen	Niet van toepassing
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

Parameters

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

Parameters wooneenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging onzelfstandige eenheden	3,20%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging zelfstandige eenheden	Inschatting taxateur				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	VTW-norm				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	VTW-norm				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 7,08 per m2 BVO + opslag van 20% Lift: € 4.500 per jaar verdeeld over aantal vhe complex				
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185	€ 185
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389	€ 389
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1708%	0,1708%	0,1708%	0,1708%	0,1708%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1564%	0,1564%	0,1564%	0,1564%	0,1564%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,10%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,543%	0,543%	0,543%	0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereuleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3829%	0,3829%	0,3829%	0,3829%	0,3829%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 44,82	€ 44,82	€ 44,82	€ 44,82	€ 44,82
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Mutatieleegstand (in maanden)	1	1	1	1	1
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	€
Stand per 31 december 2015	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	503.659
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-255.112
Boekwaarde per 1 januari 2016	248.547
Mutaties 2016	
Investerings	22.226
Desinvesterings	-21.139
Afschrijvingen	-36.209
Afschrijvingen desinvesterings	21.139
Totaal mutaties	-13.983
Stand per 31 december 2016	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	504.746
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	270.182
Boekwaarde per 31 december 2016	234.564

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

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

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met een kapitaalmarktlening onder overheidsgarantie ad € 1.823.868 en een gemeentelijke stimuleringslening ad € 15.870. Voor de kapitaalmarktlening geldt jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Het gehele woningbezit van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente is als onderpand ingezet voor de door het waarborgfonds geborgde kapitaalmarktleningen. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 870 (2015: 870) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte (2015: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen en 1 opslagruimte) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 43.044.000 (2015 € 42.902.000).

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

Per balansdatum waren er geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa.

Bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 18.473.368 (31 december 2015 € 18.725.633).

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 119.955 (31 december 2015 € 206.456).

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de

resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging in 2017 van 1,20% (voorgaand jaar: 1,40%);
- na 2017 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) bestaande uit inflatie (2,00%) en een opslag van 0,00%;
- jaarlijkse huurderiving van 1,00% (voorgaand jaar: 1,00%);
- jaarlijkse stijging van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) in de eerste 5 jaar en vanaf het 6e jaar 2,50% (voorgaand jaar: 2,50%);
- genormeerde variabele lasten in 2017 (belasting, verzekering, algemeen beheer en overige lasten) van € 944 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 951);
- jaarlijkse stijging van het klachten- en mutatieonderhoud van 3,00% (voorgaand jaar: 3,00%) en vanaf het 6e jaar 2,50% (voorgaand jaar 2,50%);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoud in 2016 van gemiddeld € 263 per verhuureenheid (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 253);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 438 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 436);
- jaarlijkse stijging planmatig onderhoud na 10 jaar van 2,50% (voorgaand jaar 2,50%);
- de restwaarde van de grond op basis van de actuele waarde, verminderd met de sloopkosten en de verhuiskostenvergoeding; dit bedrag wordt tot het einde van de looptijd geïndexeerd met 2,00% (voorgaand jaar: 2,00%) en hierna contant gemaakt met 5,00% (voorgaand jaar: 5,00%);
- een rekenrente van 5,00% (voorgaand jaar: 5,00%) voor WSW-geborgde woningen;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 46 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 47 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- Op basis van de voorschriften van het WSW is de saneringsheffing voor de periode 2017-2020 ingerekend. Deze is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar;
- De verhuurdersheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur met de percentages in de onderstaande tabel volledig ingerekend. Voor de berekening is de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB eenheden het uitgangspunt. Er is rekening gehouden met een jaarlijkse stijging van 2,00% (voorgaand jaar 1,00%) van de WOZ-waarde.

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
0,536%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

- De bijdrageheffing Autoriteit Wonen is ingerekend op basis van een tarief van € 3,30 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom. Vanaf 2018 is een jaarlijkse stijging meegenomen van 2% (voorgaand jaar 2%);
- De te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de prijzen sociale woningbouw zoals vastgesteld door de Gemeente Enschede. Bij woonhuizen is de prijs per m2 grond vastgesteld op € 239,73 (voorgaand jaar: € 239,73). Bij appartementencomplexen wordt de grondprijs berekend op basis van het aantal m2 bruto vloeroppervlakte. De prijs per m2 bruto vloeroppervlakte bedraagt € 312,20 (voorgaand jaar: € 312,20). Deze grondprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met de verwachte sloop-

kosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Flottende activa

Vorderingen

5. Huurdebiteuren	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Huurdebiteuren	20.301	23.397

6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	7.953
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	7.953

7. Overige vorderingen	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde facturen	5.687	5.578
Huurachterstand vertrokken bewoners	-	-
Totaal overige vorderingen	5.687	5.578

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Nog te ontvangen rente	8.399	13.747
Nog te ontvangen huren	1.167	418
Nog te ontvangen ziektegeld	927	-
Nog te factureren bedragen	731	1.063
Vooruitbetaalde huur huurpanden	32.784	13.807
Totaal overlopende activa	44.008	29.035

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

Liquide middelen

9. Liquide middelen	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Liquide middelen		
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ABN-AMRO	20.025	12.311
ING	863.413	215.448
ING/Postbank	12.081	13.240
ING/Postbank KBB	20.272	24.037
Kas	1.035	2.618
Totaal direct opvraagbaar	916.826	267.654
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Vermogen Spaarrekening	1.294.605	1.286.645
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	998.302	992.682
Robeco	24.797	24.631
Totaal op deposito uitgezet	2.317.704	2.303.958
Totale liquide middelen	3.234.530	2.571.612

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

*Passiva**Eigen vermogen*

10. Kapitaal	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Kapitaal	45	45

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

11. Overige reserves	2016	2015
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	15.349.072	15.084.607
Effect stelselwijziging	13.268.962	13.622.157
Stand per 1 januari	28.618.034	28.706.764
<i>Mutaties</i>		
Resultaat 2014 voor stelselwijziging		264.465
Resultaat 2015 na stelselwijziging	1.151.170	
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-58.162	-353.195
Totaal mutaties	1.093.008	-88.730
Stand per 31 december	29.711.042	28.618.034

12. Herwaarderingsreserve	Herwaarderings-reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2015 volgens jaarrekening	-	-	-
Effect stelselwijziging	8.083.970	40.592	8.124.562
Boekwaarde per 1 januari 2015	8.083.970	40.592	8.124.562
<i>Mutaties</i>			
Toename uit hoofde van stij- ging van de marktwaarde	351.954	1.241	353.195
Afname uit hoofde van dal- ling van de marktwaarde	-	-	-
Totaal mutaties	351.954	1.241	353.195
Boekwaarde per 31 december 2015	8.435.924	41.833	8.477.757

12. Herwaarderingsreserve	Herwaarderings-reserve DAEB vastgoed in exploi- tatie	Herwaarderings-reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2016 volgens jaarrekening	-	-	-
Effect stelselwijziging	8.435.924	41.833	8.477.757
Boekwaarde per 1 januari 2016	8.435.924	41.833	8.477.757
<i>Mutaties</i>			
Toename uit hoofde van stij- ging van de marktwaarde	59.819	792	60.611
Afname uit hoofde van dal- ling van de marktwaarde	-2.449	-	-2.449
Totaal mutaties	57.370	792	58.162
Boekwaarde per 31 december 2016	8.493.294	42.625	8.535.919

13. Resultaat boekjaar	
Resultaat 2015 voor stelselwijziging	1.059.513
Effect stelselwijziging	91.657
Resultaat 2015 na stelselwijziging	1.151.170
Resultaat 2016	707.480
Stand per 31 december 2016	707.480

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 707.480 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 707.480, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 649.318 gerealiseerd resultaat en € 58.162 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Langlopende schulden

14. Leningen kredietinstellingen	2016	2015
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	1.888.822	1.936.527
<i>Mutaties</i>		
Aflossingen volgens lening contract	-49.085	-47.705
Saldo (lang- en kortlopend)	1.839.737	1.888.822
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-50.507	-49.085
Saldo 31 december	1.789.231	1.839.737

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	51.970	53.477	55.029	56.346	1.572.408

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,98% (2015: 2,98%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 25,20 jaar (2015: 26,17 jaar).

Borging door WSW

Per ultimo 2016 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 1.823.868 (2015: € 1.869.865) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

15. Waarborgsommen	31-12-2016	31-12-2015
Saldo 1 januari	101.492	103.971
Mutaties boekjaar	-375	-2.480
Saldo 31 december	101.117	101.492

Kortlopende schulden

16. Schulden kredietinstellingen	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden kredietinstellingen	50.507	49.085

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2016 € 450.000 (2015: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2015: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

17. Schulden aan leveranciers	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Schulden aan leveranciers	114.158	61.116

18. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.488	-
Loonheffingen	13.828	14.026
Sociale lasten	80	16
Pensioenpremies	7.521	7.699
Totaal belastingen en premies	23.918	21.741

19. Overlopende passiva	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Vooruit ontvangen huur	44.679	62.889
Te verrekenen GWE/servicekosten	95.323	122.782
Niet vervallen rente	34.084	34.943
Nog te betalen vakantiedagen personeel	15.803	10.815
Nog te ontvangen facturen	59.537	19.041
Overige schulden	1.740	1.858
Totaal overlopende passiva	251.165	252.328

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet uit de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in 2017 totaal € 429.236.

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2017 nog ter hand moet worden genomen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Jongeren Huisvesting Twente een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 70.219 (2015: € 71.990). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Stichting Jongeren Huisvesting Twente het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken.

J. Toelichting winst- en verliesrekening 2016

1. Huuropbrengsten	2016	2015
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	2.460.727	2.415.674
Af: huurderiving	-9.083	-6.621
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	2.451.644	2.409.053
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.034	11.799
Af: huurderiving	-4.288	-4.355
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.746	7.444
Totaal huuropbrengsten	2.459.390	2.416.497
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	733.578	749.246
Servicekosten	141.443	161.708
Totaal opbrengsten servicecontracten	875.021	910.954
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	733.578	749.246
Servicekosten	141.443	161.708
Totaal lasten servicecontracten	875.021	910.954
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Verhuurderheffing	125.429	113.585
Toegerekende personeelskosten	170.969	166.535
Toegerekende overige bedrijfslasten	20.573	19.983
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	316.971	300.103
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	362.977	408.053
Dagelijks onderhoud	238.195	245.183
Kosten leefbaarheid huurpanden	5.319	8.719
	606.490	661.955
Verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-52.025	-51.393
Totaal	554.465	610.562
Toegerekend aan overige activiteiten	-9.984	-9.321
Toegerekend aan leefbaarheid	-14.748	-16.390
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	529.733	584.851

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2016	2015
	€	€
Toegerekende personeelskosten	272.395	267.840
Toegerekende afschrijvingen	30.232	32.142
Toegerekende overige bedrijfslasten	322.987	301.323
Toegerekende overige opbrengsten	-11.190	-12.237
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	614.423	589.067
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	71.864	539.994
Afname marktwaarde	-13.562	-
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	58.302	539.994
<i>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	805	1.247
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	805	1.247
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.107	541.241
7. Opbrengsten overige activiteiten		
Beheerresultaat huurpanden	84.990	84.217
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	162.919	166.992
Totaal opbrengsten overige activiteiten	247.909	251.208
<i>Het beheerresultaat van de huurpanden is als volgt opgebouwd:</i>		
Huuropbrengsten huurpanden	501.994	489.992
Derving huurpanden	-4.659	-2.394
Betaalde huur huurpanden	-412.345	-403.382
Totaal beheerresultaat huurpanden	84.990	84.217
8. Kosten overige activiteiten		
Lasten servicecontracten	162.919	166.992
Toegerekende personeelskosten	87.059	82.433
Toegerekende afschrijvingen	5.977	6.354
Toegerekende onderhoudskosten	9.984	9.321
Toegerekende overige bedrijfslasten	43.511	39.246
Toegerekende overige opbrengsten	-2.212	-2.419
Totaal kosten overige activiteiten	307.239	301.927

9. Leefbaarheid	2016	2015
	€	€
Toegerekende onderhoudskosten	14.748	16.390
Toegerekende personeelskosten	25.512	24.515
Toegerekende overige bedrijfslasten	3.253	5.453
Totaal leefbaarheid	43.513	46.358
<i>Afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>		
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken te dienste van de exploitatie	36.209	38.496
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	36.209	38.496
<i>Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>		
Lonen en salarissen	414.519	397.893
Ontvangen ziektegeld	-2.482	-
Totaal lonen en salarissen	412.037	397.893
Sociale lasten	80.758	73.457
Pensioenlasten	63.139	69.973
Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	555.934	541.323
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Overige personeelskosten	26.298	29.704
Huisvestingskosten	14.175	14.480
Bestuurs- en toezichtkosten	11.925	9.109
Algemene beheers- en administratiekosten	117.309	103.849
Automatiseringskosten	89.225	64.096
Belastingen	89.504	89.509
Verzekeringen	13.398	13.300
Contributies	16.052	16.337
Verhuurderheffing	125.429	113.585
Bijdrageheffing Autoriteit wonen	3.126	1.772
Dotatie oninbare vorderingen	7.916	21.975
Overige bedrijfslasten	1.397	1.874
Totaal overige bedrijfslasten	515.753	479.590

In het boekjaar 2016 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen K-1 en K-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de algemene beheers- en administratiekosten.

Tabel K-1 Accountantskosten Deloitte 2016

	Deloitte Accountants B.V.
1. Controle van de jaarrekening	46.343
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	–
4. Andere niet controlediensten	1.210
Totaal	47.553

Tabel K-2 Accountantskosten PricewaterhouseCoopers 2016

	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
1. Controle van de jaarrekening	–
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	4.199
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	4.199

10. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2016	2015
<i>Liquide middelen</i>	€	€
Rente op kortlopende deposito's	8.399	13.747
Rente op kortlopende vorderingen	–	14
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.399	13.761

11. Rentelasten en soortgelijke kosten	2016	2015
<i>Langlopende schulden</i>	€	€
Rente leningen kredietinstellingen	55.313	56.740
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	5.872	5.876
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	61.184	62.615

12. Belastingen	2016	2015
	€	€
Belastingen	194.263	186.616

Toelichting belastingen

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25 procent. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

Onderstaand de berekening van de belastingplicht:

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2016		901.743
Bij:		
– Fiscaal lagere lasten onderhoud	35.414	
Totaal bij		35.414
Af:		
– Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	26.353	
– Fiscaal geen waardeveranderingen	59.107	
Totaal af		85.460
Fiscaal resultaat 2016		851.697
Bij/af:		
– Gemengde kosten	2.711	
– Investeringsaftrek	-5.180	
Totaal bij/af		-2.469
Belastbaar bedrag 2016		849.228

Over het fiscale resultaat over 2016 ad € 849.228 is € 202.306 (20% over de winst tot € 200.000 en 25% over het meerdere) vennootschapsbelasting verschuldigd.

Tevens is de aangifte voor het jaar 2015 ingediend. Naar aanleiding van deze aangifte is het te betalen bedrag vennootschapsbelasting over het jaar 2015 verlaagd met € 8.043.

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel K-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaar- verslag	Oorspronkelijk te be- talen volgens fiscale positie 2015	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2015	–	194.751	186.708	-8.043
Vpb 2016	202.306	–	–	202.306
Totaal				194.263

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2016 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,0 werknemers in dienst (2015: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,9 fte (2015: 8,9 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. 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 2016 bezoldigingsklasse C (2015: klasse C) van toepassing voor Stichting Jongeren Huisvesting Twente. De beloning voor een topfunctionaris mag in 2016 maximaal € 105.000 bedragen (2015: € 103.900).

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

Tabel K-6 Bezoldiging directie volgens WNT

	2016	2015
Naam, functie topfunctionaris	R.M. Mittendorff, directeur bestuurder	R.M. Mittendorff, directeur bestuurder
Duur en omvang dienstverband	366 dagen, 1 fte	365 dagen, 1 fte
Periodiek betaalde beloning	€ 94.787	€ 94.787
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	€ 599	€ 599
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.533	€ 19.830
Uitkering bij beëindiging dienstverband	–	–
Totaal	€ 112.919	€ 115.216

De directeur bestuurder valt onder de overgangsregeling. In 2016 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Tabel K-7 Bezoldiging Raad van Commissarissen volgens WNT

Naam, Functie topfunctionarissen	Duur dienstverband 2016	Beloning 2016	Beloning 2015
D.W. Ruesink, voorzitter Raad van Commissarissen	97 dagen	350	1.000
A.H ten Vergert, lid Raad van Commissarissen	139 dagen	210	500
C.M. Coumans, lid Raad van Commissarissen	366 dagen	500	500
T.J.N.M. de Bruijn, voorzitter Raad van Commissarissen	340 dagen	1.000	500
A.C.G. Offereins, voorzitter Raad van Commissarissen	272 dagen	500	–
H.J. Barten, lid Raad van Commissarissen	272 dagen	500	–
G.M. de Weerd, lid Raad van Commissarissen	363 dagen	500	–
H.J.G. Smits, lid Raad van Commissarissen	272 dagen	500	–

K. Verklaring bestuur en Raad van Commissarissen

Verklaring van het Bestuur

Het bestuur van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2016 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede,

Stichting Jongeren Huisvesting Twente
namens deze,

w.g. Ing. R.M. Mittendorff
Directeur bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2016 op 19 juni 2017 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 112 van het verslag.

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

w.g. C.M. Coumans
Lid

w.g. H.J. Barten
Lid

w.g. G.M. de Weerd
Lid

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

Enschede, 19 juni 2017

L. Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de balanspositie per 31 december 2016.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2016.
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Jongeren Huisvesting Twente, zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens
- De instellingsgegevens
- De kengetallen

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

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

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de raad van toezicht voor de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

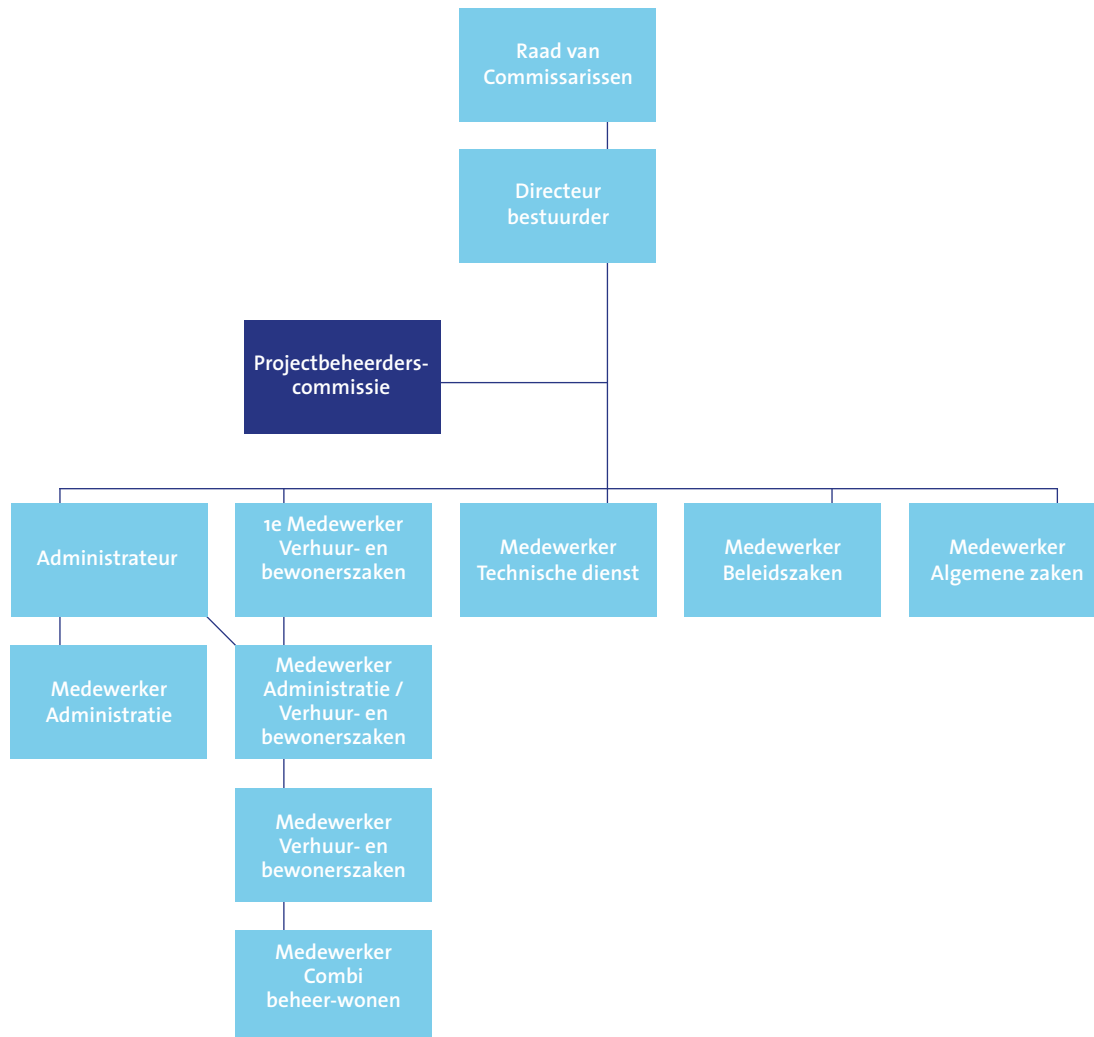
Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.


Zwolle, 19 juni 2017


Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

Bijlage 1: Organigram SJHT



 = gezagstructuur

 = overlegstructuur

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

I www.sjht.nl

E info@sjht.nl

T 053 – 4801740

F 053 – 4301490

Datum van oprichting

18 maart 1968

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

11 januari 1990
90.000.339

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel en Fabrieken in het Handelsregister

06062073

VROM-nummer toegelaten instelling

L 1964

Btw-nummer

NL 0058.16.245.B01

Lidmaatschapsnummer Aedes

1055



Kengetallen	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden					
Eigen	870	870	870	870	869
Huur	172	172	172	156	159
Totaal aantal wooneenheden	1.042	1.042	1.042	1.026	1.028
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.069	1.069	1.069	1.053	1.055

Financiële continuïteit					
Solvabiliteit *	94,36	94,27	86,57	86,10	85,10
Liquiditeit	7,51	6,86	5,33	4,19	2,14
Rentabiliteit eigen vermogen *	1,82	3,01	1,72	-7,84	4,71
Rentabiliteit totaal vermogen *	1,86	2,99	1,85	-6,39	4,23
Cashflow per verhuureenheid	785	744	564	639	800

Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000) *	30.419	29.769	15.349	15.085	16.268
Overige reserve per eigen wooneenheid *	34.964	34.217	17.643	17.339	18.720
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	2.957	2.904	2.769	2.636	2.410
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	2.818	2.769	2.661	2.547	2.295
Jaarresultaat (x € 1.000) *	707	1.151	264	-1.183	766
Jaarresultaat per eigen wooneenheid *	813	1.323	304	-1.360	881

Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,6	2,6	2,5	2,5	2,0
Technische dienst	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Administratie	2,5	2,5	2,5	2,5	2,0
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	0,9	0,9	0,8	0,9	0,9
Totaal FTE	8,9	8,9	8,7	8,8	7,8
Personeelsbezetting nominaal	10	10	10	10	9

Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,51	0,59	0,68	0,64	0,90
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,45	0,33	0,61	0,52	0,57
Overige reserves in % van de huren *	1.029	1.025	554	572	675

* Van deze kengetallen zijn de jaren 2015 en 2016 berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat en de jaren 2012 t/m 2014 op basis van de oude waarderingsgrondslagen.

Benchmark	SJHT	SJHT	Referentie	Landelijk
bron: Corporatie in Perspectief 2016	2016	2015	2015	2015
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	34,9	27,7	8,0	8,3
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,5	0,6	1,0	1,0
Huurderiving eenheden in % van de jaarhuur	0,4	0,3	0,8	1,0
Gemiddelde huurprijs zelfstandige vhe per maand	€ 284	€ 279	€ 504	€ 502
Klachten- en mutatieonderhoud per vhe	€ 253	€ 262	€ 491	€ 525
Planmatig onderhoud per vhe*	€ 405	€ 459	€ 810	€ 853
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 807	€ 779	€ 984	€ 853
Aantal vhe per fte	117	117	123	106
WOZ-waarde zelfstandige eenheden per vhe	€ 69.322	€ 68.122	€ 148.161	€ 136.585
WOZ-waarde overige wooneenheden per vhe	€ 32.718	€ 33.363	€ 58.287	€ 63.900

*Dit zijn de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten volgens de Aedes Benchmark.

