



2015
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

2015 Jaarstukken



Inhoudsopgave

Deel 1	
Bestuursverslag, governancestructuur en volkshuisvestelijke prestaties	6
Voorwoord	9
Verklaring van het bestuur	11
I. Bestuursverslag en governancestructuur	13
1. Bestuurlijke organisatie	13
1.1 Functioneren van het bestuur	13
1.2 Personeel	14
1.3 Projectbeheerderscommissie	15
2. Corporate governance	17
2.1 AedesCode	17
2.2 Governancecode Woningcorporaties (GcW)	17
3. Governancestructuur en toezicht	19
3.1 Intern toezicht	19
3.2 Extern toezicht	19
3.3 Externe accountant	20
3.4 Integriteit en klokkenluidersregeling	20
3.5 Stakeholders	20
3.6 Documenten op internet	20
4. Risicomanagement en risicobeheersing	23
4.1 Risicomanagement	23
4.2 Risicobeheersing	23
5. Visitatie	27
6. Verslag van de Raad van Toezicht	29
7. Verklaring Raad van Toezicht	39
II. De volkshuisvestelijke prestaties	41
1. Over de SJHT	41
2. Toekomst	43
2.1 Visie op de markt	43
2.2 Visie op het woningbestand	44
2.3 Visie op organisatie	44

3.	Beleid en doelstellingen	47
3.1	Toekomstvisie	47
3.2	Beleidsplan 2012 – 2016	47
3.3	Gerealiseerde doelstellingen in 2015	47
3.4	Woningwet 2015	50
4.	Huisvesting van de doelgroep	53
4.1	Verhuurbeleid	53
4.2	Regelgeving	53
4.2.1	Staatsteunregels	53
4.2.2	Betaalbaar wonen voor de doelgroep met recht op huurtoeslag	53
4.3	Inschrijvingen	53
4.4	Verhuur van wooneenheden	54
4.4.1	Verhuurbestand	54
4.4.2	Classificatie DAEB/niet-DAEB	54
4.4.3	Mutaties	54
4.4.4	Verantwoording verhuringen	55
4.4.5	Leegstand	56
4.4.6	Huurachterstanden, huurincasso en ontruiming	57
4.5	Huurbeleid 2015	58
5.	Kwaliteit van de voorraad	61
5.1	Strategisch voorraadbeleid 2014-2023	61
5.2	In stand houden van de voorraad	61
5.2.1	Dagelijks onderhoud	61
5.2.2	Cyclisch onderhoud	62
5.2.3	Verduurzaming en energiebewustwording	62
5.3	Verkoop van woningen	63
5.4	Overlast en leefbaarheid	63
5.4.1	Overlast	63
5.4.2	Leefbaarheid	63
6.	Relatie met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners	65
6.1	Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie	65
6.2	Sociale projecten	66
6.3	Bewonerscontacten	66
6.4	Communicatie en PR	67
7.	Financiën	69
7.1	Waarborgen financiële continuïteit	69
7.1.1	Liquiditeitspositie	69
7.1.2	Vermogenspositie	69
7.1.3	Waardering onroerend goed	69
7.1.4	Jaarresultaat	70
7.1.5	Verklaring belangrijkste afwijkingen	71
7.2	Financiële continuïteit	72
7.2.1	Algemeen	72
7.2.2	Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2020 en dPi 2015	72
7.2.3	Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2020	73
7.2.4	Kasstroomoverzicht tot en met 2020	73
7.2.5	Kengetallen	74
7.2.6	Conclusie	76

7.3	Treasury	76
7.3.1	Algemeen	76
7.3.2	Beleggingen	76
7.3.3	Financieringen	77
7.4	Vennootschapsbelasting (VPB)	78
7.5	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	78
7.6	Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)	78
7.7	Benchmark	79

Deel 2

Jaarrekening **81**

Jaarrekening 2015 **82**

A.	Balans 2015	82
B.	Winst- en verliesrekening 2015	84
C.	Kasstroomoverzicht 2015 (indirecte methode)	85
D.	Algemene toelichting	86
E.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	87
F.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
G.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	94
H.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	95
I.	Kasstroomoverzicht	96
J.	Toelichting balans 2015	97
K.	Toelichting winst- en verliesrekening 2015	102
L.	Overige gegevens	109

Controleverklaring **110**

Bijlage 1: Organigram SJHT **112**

Instellingsgegevens **113**

Kengetallen

Deel 1

Bestuursverslag, governancestructuur en volkshuisvestelijke prestaties



life is what *we* make of it



Voorwoord

In dit jaarverslag kunt u lezen over onze doelstellingen, ondernomen activiteiten en behaalde resultaten. Wij zijn van mening dat we in 2015 goed hebben gepresteerd. Net als andere jaren heeft de SJHT een gezonde financiële positie. Het boekjaar is met een positief resultaat afgesloten.

We zijn trots op de samenwerking met Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningcorporatie De Veste en de gemeente Enschede in de werkgroep Studentenhuisvesting. Deze werkgroep maakt zich hard voor het creëren van een centrale portal waar woonaanbod gebundeld wordt geëtaleerd. De verwachting is dat de portal eind 2016 operationeel is. Daarmee behaalt de SJHT een in 2012 gesteld beleidsdoel en geven we concrete invulling aan de samenwerkingsafpraak die gemaakt is met de gemeente Enschede.

Samen met woningcorporatie De Veste hebben wij in 2015 samenwerkingsafspraken en een bod op de woonvisie van de gemeente Enschede geformuleerd. Vanuit het standpunt dat een optimale invulling van de woonvisie alleen behaald kan worden door optimale samenwerking met andere corporaties, zijn wij aangesloten bij het overleg van het Kernteam Samenwerkingsovereenkomsten met de gemeente Enschede. In dit overleg waren al drie reguliere corporaties vertegenwoordigd: Ons Huis, Domijn en De Woonplaats. Maar de inbreng van de jongeren-/studentenhuisvesters ontbrak nog.

Het goed en op tijd implementeren van de nieuwe regelgeving uit de Woningwet 2015 vergde studie, tijd en inzet van alle afdelingen. Ook de Raad van Toezicht werd direct geconfronteerd met de veranderende regelgeving. Er waren in 2015 twee mutaties in de Raad van Toezicht. De werving en selectie heeft conform de nieuwe Woningwet plaats gevonden.

In 2016 veranderen wij van bemiddelingsmethodiek voor de zelfstandige wooneenheden en gaan over op het aanbodmodel. Eind 2016 etaleren wij ons aanbod op de centrale portal.

Het jaar 2016 is voor ons ook het voorbereidingsjaar voor de nieuwe beleidsperiode. Wij onderzoeken dan de wensen van de doelgroep. We consulteren stakeholders, de Raad van Toezicht, huurders en projectbeheerders en formuleren onze focus voor de komende jaren in een nieuw beleidsplan.

Corporaties moeten inspelen op nieuwe en veranderende (overheids)maatregelen die in sommige gevallen de verdien- en investeringscapaciteit bedreigen. Tegelijkertijd wordt van corporaties optimaal investeren verwacht in kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad. Onze missie en kerntaak is het huisvesten van jongeren van 18 tot 30 jaar met een smalle beurs. De middelen die wij tot onze beschikking hebben om deze doelgroep te bedienen zetten wij elk jaar sober en doelmatig in. De positieve en kundige inzet van de projectbeheerders, de leden Raad van Toezicht en het personeel maakt dat de SJHT slaagt in deze missie en het jaar 2016 met vertrouwen tegemoet ziet.

Ing. R.M. Mittendorff, directeur

Verklaring van het bestuur



RAIP
NO GO!!

Waar zijn de slimme jongens?
Hou op met vergelijken
van mannen en vrouwen
Mannen **niet**
langer de baas

VROUWEN ZIJN ERGER DAN MANNEN
Stel, er was een slij...

WIE ZORGT ER
VOOR DE MAN?
De s...
wij h...
geen man als volwaardig gezien ze

Nog even
volhouden
jongens

Geen geld voor trage studenten

Lady's night
En het mannetje? B...
met zijn bijrol



Verklaring van het bestuur

Het bestuur van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2015 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede,

Stichting Jongeren Huisvesting Twente
namens deze,

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

I. Bestuursverslag en governancestructuur

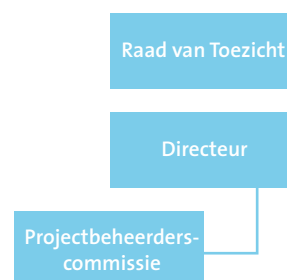


I. Bestuursverslag en governancestructuur

1. Bestuurlijke organisatie

De organisatiestructuur van de SJHT gaat uit van twee lagen: een directeur en een Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht bestaat uit ten minste zes en ten hoogste acht leden, 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. De heer Mittendorff is sinds 2008 statutair directeur en is door de Raad van Toezicht voor onbepaalde tijd benoemd. Hij vervult geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van de SJHT.

De directeur is belast met het besturen van de SJHT en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Bij de vervulling van zijn taak richt hij 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 verschaft de Raad van Toezicht tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlemaatregelen met de Raad van Toezicht en het audit committee. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur zijn in artikel 8, 9 en 10 van de statuten beschreven.

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 dient de directeur 108 punten behaald te hebben. In 2015 heeft de directeur 31 punten behaald. Zie tabel 1-1 voor het overzicht.

Tabel 1-1

Naam cursus/bijeenkomst/seminar	Door	Datum	PE-punten
Inhouse training Domijn – Jaarrekening & Fiscale actualiteiten	PwC	14-01-2015	6
Bijeenkomst Herzieningswet Woningcorporaties	Deloitte	22-04-2015	3
Marktwaardering bij woningcorporaties	SoM (Seminars op Maat)	28-05-2015	6
Kennisontwikkelingsbijeenkomst 'Naar nieuwe governance modellen'	Adviesbureau Atrivé	04-06-2015	3
Ledenbijeenkomst 'Sturen met de nieuwe Woningwet'	Aedes	22-06-2015	3
RvC netwerkbijeenkomst vanuit WoON (EY Accountants)	WoON	22-09-2015	3
Themadag 'Een andere kijk op registrerende opdrachtgeverschap'	Kjenning	08-10-2015	7

Tijdens het verslagjaar 2015 heeft de directeur diverse besluiten genomen. Deze zijn in het besluitenregister 2015 geregistreerd. De belangrijkste genomen besluiten zijn:

Tabel 1-2

Besluiten 2015
22-01-2015 Tariefblad warmte ten behoeve van Warmtewet
22-01-2015 Toetsingsinkomen 2015
22-01-2015 Verhuiskostenvergoeding 2015
19-03-2015 Vaststelling Alcohol- en drugsprotocol
20-08-2015 Vaststelling ongewenste omgangsvormen
03-09-2015 Nieuwe jaarcyclus 2016 i.v.m. Herziene Woningwet
15-10-2015 Vaststelling frauderisico analyse
17-12-2015 Goedkeuring implementatie aanbodmodel

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 1-2 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	Statutair directeur	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 2011-2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Regulier ziekteverzuimpercentage	0,8%	0,8%	3,6%	1,3%	1,7%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,0%	2,1%	1,1%	0,0%	3,5%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	0,8%	2,9%	4,7%	1,3%	5,2%

Arbowet

In het begin van het verslagjaar is het Arbo-jaarplan 2015 opgesteld. Maandelijks wordt in het werkoverleg indien nodig voorlichting gegeven over Arbo-zaken. De werknemers kunnen in dit overleg ook zelf Arbo-zaken inbrengen.

De heer G.J.M. Hobbelink heeft in 2015 de basiscursus bedrijfshulpverlening gevolgd en mevrouw M.M.J. Tielkes de herhalingscursus bedrijfshulpverlening. In oktober 2015 heeft een ontruimingsoefening plaatsgevonden. Er hebben zich in 2015 geen ongevallen voorgedaan.

De SJHT biedt iedere medewerker vanaf 45 jaar 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 2015 hebben mevrouw K.L.A. Steenwelle-Witten, de heer R.M. Mittendorff en de heer A.J. Veldhuis het PMO ondergaan.

RI&E en agressieprotocol

In december 2015 heeft het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid verklaard dat de SJHT voldoet aan de naleving van wet- en regelgeving wat betreft arbeidsomstandigheden. De herinspectie richtte zich vooral op beleidsvoering rond agressie- en geweldrisico's.

In 2014 heeft de SJHT nieuw beleid geformuleerd voor omgaan met agressie. Er is een agressieprotocol opgesteld. Daarnaast wordt in het opleidingsplan van medewerkers periodiek een cursus omgaan met agressie gepland. In 2015 is een ongevallenregistratie, een protocol ongewenste omgangsvormen en een alcohol- en drugsprotocol opgesteld. Intern is Karin Steenwelle, medewerker Algemene Zaken, benoemd tot vertrouwenspersoon. Zij heeft een tweedaagse training via Etop Arboacademie gevolgd om deze taak te kunnen uitoefenen. In 2015 zijn er geen meldingen voor de vertrouwenspersoon geweest.

Het agressieprotocol en het beleid wordt jaarlijks geëvalueerd en zo nodig aangepast. De voorgevallen incidenten worden ook geëvalueerd. In 2015 hebben wij het agressieprotocol twee keer moeten gebruiken: een keer voor telefonisch verbaal geweld en een keer voor agressief verbaal gedrag aan de balie.

1.3 Projectbeheerderscommissie

De SJHT heeft een organisatie die gekenmerkt wordt door een belangrijke inbreng van de huurders. Vanuit de doelstelling om jongeren te laten participeren binnen de SJHT is de functie van projectbeheerder ontstaan. De projectbeheerder is een vrijwilliger die fungeert als contactpersoon tussen enerzijds de SJHT en anderzijds 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 uit naam van de SJHT.

2

2000
will
WELDON
was mach

~~WELDON~~
WELDON

WELDON

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 Toezicht en het bestuur onderschrijven de AedesCode en leven deze na. Met ons beleidsplan, de meerjarenbegroting, risicomanagement, rapportages en jaarlijkse werkzaamheden voldoen wij aan de AedesCode.

2.2 Governancecode Woningcorporaties (GcW)

De Governancecode, onderdeel van de AedesCode, is per 1 mei 2015 vernieuwd. De vernieuwde code gaat expliciet in op transparantie, goede risicobeheersing en maatschappelijke verbondenheid. De SJHT onderschrijft de vijf principes met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. De SJHT meent in 2015 in de geest van de code te hebben gehandeld.

Woningcorporaties mogen van een aantal bepalingen afwijken, indien de afwijking tot een beter resultaat leidt. Vanuit het principe 'pas toe, leg uit' heeft de SJHT in het document 'afwijkende punten Governancecode Woningcorporaties' beschreven op welke punten er wordt afgeweken. Deze punten zijn vastgesteld door de Raad van Toezicht en opgenomen in het verslag van de Raad van Toezicht (zie pagina 24). Het overzicht van punten die afwijken van de Governancecode Woningcorporaties is ook gepubliceerd op onze website.

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 van de stichting zijn gepubliceerd op onze website.

3.1 Intern toezicht

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene zaken binnen de stichting. Daarnaast bekleedt zij de werkgeversrol voor het bestuur en staat zij het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Toezicht bestaat uit ten minste zes en ten hoogste acht leden, waarvan minimaal vier senior toezichthouders en minimaal twee junior toezichthouders.

De Raad van Toezicht beschikt over een reglement waarin taken en bevoegdheden zijn vastgelegd. De samenstelling, het rooster van aftreden en de reglementen zijn op de website geplaatst. In 2015 heeft de Raad in het document 'Samenstelling en functieprofiel Raad van Toezicht' de algemene en specifieke eisen beschreven die gesteld worden aan leden en voorzitter. Dit document is gepubliceerd op onze website.

Voor besluiten tot het aangaan van transacties die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de directeur, en waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur spelen, is goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist. In het jaar 2015 hebben dergelijke transacties niet plaatsgevonden.

De Raad van Toezicht kent twee kerncommissies, namelijk het audit comité en de remuneratiecommissie. Deze commissies vergaderen onafhankelijk van de Raad. Het audit comité is belast met het 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. In het verslag van de Raad van Toezicht is informatie over de samenstelling en ondernomen activiteiten in 2015 opgenomen.

In 2015 zijn twee – door huurders voorgedragen – leden Raad van Toezicht afgetreden. De SJHT heeft een huurdersvertegenwoordiging in de vorm van een projectbeheerderscommissie. Het ligt reglementair vast dat deze projectbeheerderscommissie de huurdersvertegenwoordiging binnen de Raad van Toezicht bindend voordraagt in de vorm van junior leden. Er is een functieprofiel en vacature opgesteld door de projectbeheerderscommissie. De vacature is naar alle zittende huurders gestuurd en op de website gepubliceerd. Vier huurders hebben gesolliciteerd. Een afvaardiging van de projectbeheerderscommissie heeft in december 2015 met alle sollicitanten een sollicitatiegesprek gehouden. Twee kandidaten hebben zich gepresenteerd aan de projectbeheerderscommissie en zijn met meerderheid van stemmen bindend voorgedragen als junior lid van de Raad van Toezicht van de SJHT.

In het voorjaar 2016 treden twee senior leden af, waaronder de voorzitter. In 2015 is gestart met de werving. De gezochte competenties van kandidaten zijn vastgesteld in de profielschets van de huidige Raad van Toezicht. Vervolgens is een open wervingscampagne uitgezet. Er is een vacature geplaatst in de Twentsche Courant Tubantia en op de vacaturesite indeed.nl. Dezelfde advertentie is geplaatst op LinkedIn, Facebook en onze eigen website. Op onze eigen website is het profiel, het rooster van aftreden en het reglement bij de vacature geplaatst. Er hebben 24 kandidaten gesolliciteerd. De Raad van Toezicht heeft zes kandidaten uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Hiervan hebben vijf kandidaten gebruik gemaakt. De Raad heeft vervolgens unaniem gekozen voor twee kandidaten, die voldoen aan de in de profielschets geformuleerde competenties.

3.2 Extern toezicht

Per 1 juli 2015 is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) opgericht. 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. Voor de periode 1 juli -31 december 2015 is de bijdrageheffing vastgesteld op de verstrekte informatie in de dVi verslagjaar 2014 en deze bedraagt € 1.772.

3.3 Externe accountant

De Raad van Toezicht 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. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. In oktober 2015 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. Maandelijks wordt het onderwerp integriteit geagendeerd in het werkoverleg van de medewerkers. Onderdeel van de integriteitscode is de klokkenluidersregeling. Hiervan is in 2015 geen gebruik gemaakt.

3.5 Stakeholders

De SJHT betreft haar lokale belanghebbenden bij het vaststellen, uitvoeren of verantwoorden van haar beleid en strategie. In het vooruitzicht van een nieuwe beleidsperiode 2017-2021 en naar aanleiding van de visitatie in 2014 zijn in 2015 met verschillende stakeholders gesprekken gevoerd. Hieronder een overzicht.

Tabel 3-1

Stakeholder	Motivatie
De Veste	Collega-corporatie in Enschede die (deels) dezelfde doelgroep huisvest
Twee projectbeheerders	Doelgroep
Gemeente Enschede	Woonvisie, bod en samenwerkingsafspraken
Woningcorporatie Domijn	Collega-corporatie in Enschede, samenwerking in huisvesting jongeren
Saxion Hogeschool	Onderwijsinstantie in Enschede. Saxion- studenten zijn een groot deel van onze doelgroep.
Universiteit Twente	Onderwijsinstantie in Enschede. Universiteitsstudenten zijn een groot deel van onze doelgroep.

In deze gesprekken hebben wij gesproken over de prestaties van de SJHT. Wat gaat goed, wat kan beter? Hoe zien de stakeholders de positie van de SJHT op de lokale markt en zien zij taken voor de SJHT? Ook hebben wij gevraagd aan de stakeholders welke samenwerkingsmogelijkheden er zijn om invulling te geven aan lokale behoeftes. De Raad van Toezicht heeft een schriftelijk verslag ontvangen van deze stakeholdersgesprekken.

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:

- statuten
- Governancecode Woningcorporaties
- afwijkingen op de Governancecode Woningcorporaties
- integriteitscode
- reglement Raad van Toezicht
- reglement projectbeheerderscommissie
- rooster van aftreden Raad van Toezicht
- profiel Raad van Toezicht
- visitatierapport

Daarnaast zijn ook andere documenten te downloaden:

- huurbeleidsplan
- klachtenreglement
- jaarverslag
- toekomstvisie
- huisregels
- Aedes benchmark



4. Risicomanagement en risicobeheersing

4.1 Risicomanagement

In 2015 heeft de SJHT als onderdeel van het risicomanagement en de integriteitscode een frauderisicoanalyse gedaan. Fraude en niet integer handelen worden gezien als bedrijfsrisico's en kunnen schade aan de organisatie toebrengen. In toenemende mate wordt van een woningcorporatie gevraagd aan te tonen dat zij ten aanzien van fraude- en integriteitsrisico's in control zijn. In de frauderisicoanalyse geven wij op verschillende niveaus de frauderisico's met beheersmaatregelen weer.

De SJHT realiseert zich dat ondernemen niet zonder risico is. Wij formuleren de risico's op strategisch financieel en operationeel niveau en hebben verschillende monitor- en controlemomenten geborgd in onze beleidscyclus. Wij maken de verschillende risico's hiermee inzichtelijk, zodat wij vroegtijdig kunnen bijsturen waar nodig.

Strategisch

Bij strategische keuzes wegen de volgende uitgangspunten te allen tijde mee:

- de maatschappelijke doelstelling van de SJHT
- het overheidsbeleid
- de ontwikkelingen rond de studentenaantallen
- de demografische prognoses
- de technische ontwikkelingen
- duurzaamheidsaspecten
- de ontwikkelingen in de lokale woningmarkt

Het strategisch voorraadbeheer wordt jaarlijks geactualiseerd naar aanleiding van het jaarplan en de meerjarenbegroting. Actuele ontwikkelingen rond bovenstaande onderwerpen worden elk kwartaal vastgelegd in een risicomemo en besproken in het managementteam.

Financieel

In 2015 is het Treasury- en beleggingsstatuut vernieuwd. In hoofdstuk 7.3 van het volkshuisvestelijk verslag en in de jaarrekening bij hoofdstuk G wordt uitgebreid ingegaan op de risico's die verbonden zijn met financieringen en beleggingen en welke beheersmaatregelen de SJHT hanteert.

Operationeel

Op operationeel niveau brengen wij de bedrijfsrisico's en risico's met betrekking tot verhuur, onderhoud, inkoop en personeel in kaart. Voor een aantal risico's, zoals leegstandsrisico's, hebben wij normen geformuleerd, die elk kwartaal in de managementinformatie worden gemonitord.

4.2 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

Statuten en reglementen	Planning en control	Kwartaal- en maandmonitoring
<ul style="list-style-type: none"> Inkoop- en aanbestedingsbeleid Treasurystatuut Delegatiestatuut Investeringsstatuut Audit committee Frauderisicoanalyse Integriteitscode 	<ul style="list-style-type: none"> Beleidsplan met Balanced scorecard Jaarplan Jaarverslag Meerjarenbegroting Investeringsplan Leningenvervalkalender Analyse verzekerings-portefeuille Strategische voorraadbeleid Controle door externe accountant Managementletter Goedkeuring van Raad van Toezicht vereist bij grote investeringen 	<ul style="list-style-type: none"> Risicomemo Managementinformatie Managementinformatie van afd. Verhuur en Bewonerszaken

De SJHT formuleert interne en externe risico's in een risicomemo die elk kwartaal wordt aangepast naar actuele ontwikkelingen op het gebied van:

- Vraag en aanbod
- Overheidsbeleid en gemeentelijk beleid
- Financiën
- Overige bedrijfsrisico's
- Operationele risico's

Hieronder een selectie van de belangrijkste risico's en onzekerheden.

Tabel 4-2 Risico's vraag en aanbod

Vraag en aanbod	Risico	Beheersmaatregel
Woonaanbod en doelgroepontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Afname doelgroep Overschot wooneenheden Niet aansluiten bij woonwensen 	<ul style="list-style-type: none"> Gehuurd bestand afstoten bij leegstand Doelgroeponderzoek naar woonwensen en woondiensten. Ontwikkelen juist woonaanbod en daarin samenwerken met partijen zoals onderwijsinstanties Goede samenwerkingsafspraken met gemeente

Tabel 4-3 Risico's overheidsbeleid en gemeentelijk beleid

Overheid en gemeentelijke beleid	Risico	Beheersmaatregel
Woningwet 2015	<ul style="list-style-type: none"> Niet voldoen aan de nieuwe wet Niet tijdig invoeren van de maatregelen 	<ul style="list-style-type: none"> Implementatie van de wet volgens planning Voortgang 1 keer per 2 weken evalueren
Nieuw woningwaarderingssysteem voor zelfstandige wooneenheden	<ul style="list-style-type: none"> Schommelingen in WOZ-waarde 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks overleg met gemeente over nieuwe WOZ- beschikkingen
Sociaal leenstelsel	<ul style="list-style-type: none"> Afname aantal uitwonende studenten 	<ul style="list-style-type: none"> Doelgroep blijven monitoren door verschillende rapporten en onderzoeken Flexibele schil van huurwoningen behouden Afstoten wanneer leegstand dreigt

Tabel 4-4 Financiële risico's

Financieel	Risico	Beheersmaatregel
Renterisico	<ul style="list-style-type: none"> Negatieve renteontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> In meerjarenprognose 'best en worst case scenario' voorbereiden. Handelen naar vastgesteld treasury-beleid
Liquiditeitsrisico	<ul style="list-style-type: none"> Geprognostiseerde kosten en opbrengsten wijken af 	<ul style="list-style-type: none"> Handelen naar vastgesteld treasury-beleid
Beschikbaarheidsrisico	<ul style="list-style-type: none"> Ongunstige voorwaarden voor aantrekken of verlenging financiering 	<ul style="list-style-type: none"> Hanteren van solide vermogensverhoudingen en positieve kasstromen

Tabel 4-5 Overige bedrijfsrisico's

Overig	Risico	Beheersmaatregel
Interne risicobeheersing en controle	<ul style="list-style-type: none"> Fraude 	<ul style="list-style-type: none"> Frauderisico analyse Integriteitscode, Klokkenluidersregeling Scheiding van autorisaties en verantwoordelijkheden Betalingen alleen gevalideerd door twee personen, in ieder geval de directeur
Automatisering	<ul style="list-style-type: none"> Niet beschikbaar zijn van informatiesysteem Niet over juiste hardware/software beschikken Datalek 	<ul style="list-style-type: none"> Outsourcen informatiesysteem bij Itris Service Level Agreement met Itris Dagelijkse back-up van databestanden Advisering door experts over ontwikkelingen en mogelijkheden Met partijen preventief de juiste beveiligingsmaatregelen nemen ter voorkoming van datalekken

Tabel 4-6 Operationele risico's

Operationeel	Risico	Beheersmaatregel
Verhuur	<ul style="list-style-type: none"> Leegstandsrisico Huurachterstanden onder de zittende huurders 	<ul style="list-style-type: none"> Norm 1% / monitoring Monitoring / norm 1%
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> Niet tijdig uitvoeren van onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks vastgestelde onderhoudsbegroting en meerjarenbegroting
Inkoop	<ul style="list-style-type: none"> Onjuiste prijs- en kwaliteitverhouding 	<ul style="list-style-type: none"> Opvragen meerdere offertes volgens het inkoop- en aanbestedingsbeleid
Personeel	<ul style="list-style-type: none"> Ongekwificeerd personeel 	<ul style="list-style-type: none"> Investeren in scholing

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 Toezicht

Toezicht houden anno 2016 is een volwassen bezigheid. Dat was het in 2015 ook, en in 2014 ook. Dat is het altijd geweest. Toch verandert er veel. Raden van Toezicht zijn sinds de incidenten met Vestia, Woonbron en helaas tal van andere corporaties, onderworpen aan een veelheid van regels. Verplicht dan wel vrijwillig. Daardoor is er veel nadruk komen te liggen op het verschijnsel governance als zodanig. Al het papierwerk moet vooral goed voor elkaar zijn. De vraag is of deze enigszins formalistische benadering uiteindelijk toch niet ten koste gaat van de kwaliteit van het toezicht zelf. Het verwerven en op peil houden van inhoudelijke kennis van de markt, van de doelgroep, van financiën, wetgeving, en al die andere zaken die een goede toezichthouder op zak moet hebben, mag nooit ondergeschikt raken aan de formele papierwinkel.

Veel maatregelen komen uit onze eigen koker, via de Vereniging van Toezichthouders in de corporatiesector, de VTW. Eén van die maatregelen is de verplichting tot permanente educatie (PE). Er is vanuit een perspectief van goed toezicht helemaal niets tegen bijscholing van toezichthouders, ware het niet dat als gevolg van deze PE-maatregel weer een heel circus ontstaat van geaccrediteerde cursusinstituten en hun inleiders. Daarbij is er dan kennelijk ook weer behoefte aan een instituut dat de accrediteringsrichtlijnen in de gaten moet houden. Het lijkt erop dat er steeds maar weer bordjes bijkomen die draaiende moeten worden gehouden. De grote achilleshiel van deze PE-regel is natuurlijk dat er geen sanctie is voor een toezichthouder, behalve het ontnemen van het lidmaatschap van de VTW. Graag zouden wij er dan ook voor willen pleiten dat maatregelen die worden geïntroduceerd om de kwaliteit van het toezicht te verhogen na een vastgestelde periode worden getoetst op hun effect. Zonder een dergelijke toetsing ligt een vergroting van de bureaucratie voortdurend op de loer.

De Raad van Toezicht ziet het open vizier naar de buitenwereld veel meer als een kwaliteitswaarborg. Ga eens om de tafel met toezichthouders van een andere corporatie. Bespreek de stand van zaken in de doelgroep met bestuur en commissarissen van corporaties die in dezelfde doelgroep opereren. Speel als toezichthouder een actieve rol in de totstandkoming van samenwerkingsafspraken. Activeer als raad van Toezicht het eigen informatiekanaal, wees alert op wat er speelt en agendeer dat zelfstandig. Alertheid, nieuwsgierigheid, kortom, een actieve houding van een toezichthouder is van het grootste belang voor kwalitatief goed toezicht. En als een PE-bijeenkomst bijdraagt aan die nieuwsgierigheid, dan voldoet die bijeenkomst aan de eis. Het aantal PE-punten is van ondergeschikt belang.

De rebel van weleer is een volwaardige corporatie. Studenten die zich in 1968 onttrokken aan de verplichting om op de campus van de UT te wonen, stonden aan de basis van de SJHT. Nog altijd is de student die in de stad wil wonen de belangrijkste klant van de SJHT. Maar het landschap verandert. Het aantal uitwonende studenten neemt af. Daartegenover staat een toename van het aantal buitenlandse studenten. Studenten die andere eisen stellen aan hun woonomgeving. Het aanbod van de SJHT zal zodanig moeten worden ingericht dat aan de veranderende vraag van de doelgroep kan worden tegemoetgekomen. Daarvoor is een voortdurende monitoring van woonwensen van de doelgroep noodzakelijk, alsmede een heldere kijk op de samenstelling van die doelgroep. De SJHT beschikt daarvoor over een uniek statutair orgaan, de projectbeheerdersvergadering. Deze groep van bewoners, die de linking pin vormt tussen SJHT en bewoners, zijn de ogen en oren van de corporatie en houden de gang van zaken rond het complex waar zij wonen in de gaten. Bij mutaties is de projectbeheerder degene die verslag uitbrengt van eventuele bijzonderheden. De projectbeheerdersvergadering fungeert binnen de SJHT ook als huurdersvertegenwoordiging, met twee leden in de Raad van Toezicht, leden die van grote meerwaarde zijn. Onder de nieuwe woningwet is het de vraag of de projectbeheerdersvergadering in zijn huidige statutaire vorm kan voortbestaan. Op dit moment wordt in het kader van het ontwerp van de nieuwe statuten gestudeerd op de positie van de projectbeheerdersvergadering. De Raad van Toezicht zou het betreuren als een orgaan dat prima functioneert een andere positie zou moeten krijgen als gevolg van een dwingend voorgeschreven wettelijke maatregel.

De SJHT is in 2015 ook weer voortgegaan op de ingeslagen weg van de samenwerking met andere corporaties. Een gezamenlijk te ontwikkelen platform dat de poort naar het integrale woningaanbod moet vormen is in ontwikkeling, en de SJHT is trekker van dit initiatief. Ook de gezamenlijke samenwerkingsafpraak met corporatie De Veste met de gemeente Enschede voor wat betreft de studentenhuisvesting is in 2015 tot stand gekomen.

Voor 2016 en de volgende jaren zijn de ambities nog altijd onverminderd groot, wat natuurlijk niet betekent dat je maar onbepaald bouwt. Demografische ontwikkelingen leiden tot voorzichtigheid en misschien zelfs wel terughoudendheid als het gaat om het te ontwikkelen bouwvolume. Veel meer ligt de opdracht in het op peil houden van de kwaliteit van het bestand. Verwacht wordt dat bijvoorbeeld de energiecomponent en andere duurzaamheidsaspecten een belangrijkere plaats gaan innemen en een groter beslag zullen doen op het totale woonbudget van de gebruiker. Dat betekent dat een gerichte investering in duurzaamheid de concurrentiepositie van een corporatie verbetert. Een fatsoenlijk dak boven het hoofd zal op korte termijn vooral een kwalitatief en duurzaam dak boven het hoofd zijn. Duurzaamheid en kwaliteit zijn daarmee de deugden van ambitieuze bestuurders en toezichthouders anno 2016.

Samenstelling en profiel

Het aantal leden van de Raad van Toezicht bestaat uit minimaal twee junior toezichthouders en minimaal vier senior toezichthouders. Een junior toezichthouder is bij zijn eerste benoeming tussen 18 en 30 jaar en huurt woonruimte bij de SJHT. Hij wordt benoemd na bindende voordracht van de projectbeheerderscommissie. Dit orgaan van de SJHT bestaat uit bewoners die binnen het complex waar zij wonen een coördinerende functie vervullen. De junior toezichthouders zijn ook huurderscommissarissen. Senior toezichthouders zijn de andere toezichthouders. De bijzondere samenstelling met junior- en seniorleden geeft aan dat de SJHT de doelgroep erg belangrijk vindt. Met deze samenstelling wordt ook invulling gegeven aan de eis vanuit de Woningwet dat er vanuit de huurdergroepering twee toezichthouders in de Raad zitting moeten nemen.

In 2015 is een vernieuwde profielschets samengesteld voor de Raad van Toezicht als geheel. Deze profielschets geeft invulling aan de gedachte binnen de Raad dat de Raad vooral een team is, waarin niet alleen verschillende disciplines horen te zijn vertegenwoordigd, maar waarin leden ook verschillende rollen spelen. De Raad heeft in de profielschets een aantal disciplines en rollen gedefinieerd die idealiter in de Raad vertegenwoordigd moeten zijn. De enige deskundigheid die volgens de profielschets altijd dwingend aanwezig moet zijn is de financiële deskundigheid.

In 2015 zijn twee junior toezichthouders, Roel Bakker en Stefan Kuiper, afgetreden. De Raad van Toezicht dankt hen voor de inzet. Gelukkig is de projectbeheerdersvergadering erin geslaagd twee nieuwe leden voor te dragen: Marita de Weerd en Hilde Smits. In 2015 konden zij vanwege het doorlopen van de 'fit en proper test' (waarom toch weer een Engelse term, wat is er mis met het woord geschiktheidstest?) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) nog niet worden benoemd. Inmiddels hebben beide nieuwe leden voldaan aan de eisen van de Aw. Hetzelfde geldt voor twee nieuwe seniorleden, Anne Offereins en Hendrik Jan Barten, die in het najaar van 2015 geworven zijn maar om dezelfde reden nog niet konden worden benoemd. Zij zullen de posities innemen van de leden Derk Willem Ruesink en Arjan ten Vergert, die in 2016 aftreden.

De werving en selectie van de twee nieuwe seniorleden heeft plaatsgevonden door advertenties in de lokale krant, maar ook via de relevante social media. Via beide kanalen zijn geschikte kandidaten geworven. De Raad heeft de gesprekken met de kandidaatleden zelf gevoerd.

Samenstelling van de Raad van Toezicht op 31 december 2015

Naam	Derk Willem Ruesink
Leeftijd	51 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
Aftredend in	2016

Naam	Arjan ten Vergert
Leeftijd	37 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
Aftredend in	2016

Naam	Theo de Bruijn
Leeftijd	51 jaar
Functie	Vicevoorzitter
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	Oktober 2014
Aftredend in	2018

Naam	Caroline Coumans
Leeftijd	51 jaar
Functie	Lid
Kerncommissie	Remuneratiecommissie
Deskundigheid	Procesmanagement, Communicatie, HRM.
Beroep	Manager Facilitair bij Woon-en zorgcentrum de Vriezenhof.
Nevenfuncties	Geen
Laatste herbenoeming per	Oktober 2014
Aftredend in	2018

Bezoldiging

De leden van de Raad van Toezicht 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 Toezicht in 2015 ontving, bedroeg in totaal € 3.000 (2014: € 3.500).

Tabel 6-1 Bezoldiging Raad van Toezicht 2015

Naam	Functie	Ontvangen vergoeding
D.W. Ruesink	Voorzitter Raad van Toezicht	€ 1.000
A.H. ten Vergert	Lid Raad van Toezicht	€ 500
C.M. Coumans	Lid Raad van Toezicht	€ 500
T.J.N.M. de Bruijn	Lid Raad van Toezicht	€ 500
S. Kuiper	Lid Raad van Toezicht	€ 250
R.D. Bakker	Lid Raad van Toezicht	€ 250
	Totaal	€ 3.000

De Woningwet 2015 en het verslag van de Raad van Toezicht

Op basis van artikel 36, derde lid, doet de Raad van Toezicht afzonderlijk verslag van de wijze waarop gevolg is gegeven aan een aantal taken die aan hen toebedeeld zijn volgens de Woningwet.

- Artikel 26 van de Woningwet schrijft dwingend voor dat de Raad een aantal expliciet geformuleerde rechtshandelingen van de toegelaten instelling moet goedkeuren. Aan deze eis is voldaan; de Raad merkt op dat deze bepaling, die nu in de wet verankerd is, ook al in het huidige statuut van de SJHT staat.
- Artikel 31, eerste en tweede lid, omschrijft het toezichtkader voor de Raad. Ook hieraan is voldaan.
- Artikel 35 omschrijft de wettelijke verantwoordelijkheid van de Raad bij het vaststellen van de jaarrekening. De Raad verwijst naar het betreffende besluit in de vergadering van 6 juni 2016.
- Tenslotte geeft artikel 30 van de Woningwet het kader voor benoemingen, termijnen en belangenverstrengeling. Aan deze eis wordt voldaan, met dien verstande dat het huidige statuut twee maal een herbenoeming van vier jaren mogelijk maakt voor een toezichthouder. De Raad heeft reeds drie jaar geleden het besluit genomen om de herbenoeming te beperken tot één maal vier jaren. Deze bepaling is tot dusverre altijd nageleefd.

Governance en de governancecode

De SJHT onderschrijft de governancecode zoals vastgesteld en in werking getreden per 1 mei 2015. Alle stukken die van belang zijn staan op de website van de SJHT. De opmaak van het nieuwe statuut is nog altijd onderhanden; gelet op de ontwikkelingen in het kader van de Herzieningswet is de vaststelling even opgeschoven. We verwachten dat dit statuut in de zomer van 2016 bekrachtigd kan worden. De aanpassing van een dergelijk statuut lijkt een formaliteit; de werkelijkheid is echter volstrekt anders. Een nieuw statuut verlangt een actief afwegingsproces, een hernieuwde bezinning op de positie van de organisatie binnen het maatschappelijk krachtenveld, op de verdeling van functies en bevoegdheden binnen de organisatie en op de eigen rol als toezichthouder.

Woningcorporaties mogen van een aantal in de governancecode geformuleerde bepalingen afwijken, als de afwijking tot een beter resultaat leidt. In onderstaande lijst verantwoorden wij de afwijkende punten.

Lijst afwijkende punten Governancecode Woningcorporaties zoals vastgesteld door de Raad van Toezicht

1. Wijziging statuten, ontbinding stichting

De Governancecode gaat uit van een voorafgaande goedkeuring door de Raad van Toezicht van besluiten van het bestuur tot wijziging van de statuten of het ontbinden van de stichting. De statuten van de SJHT leggen de bevoegdheid tot het wijzigen van de statuten en het ontbinden van de stichting bij de Raad van Toezicht, nadat advies is ingewonnen bij het bestuur. De SJHT acht dit verschil van niet-materiële aard.

2. Duur benoeming bestuurder

De Governancecode gaat uit van benoeming van bestuurders voor een periode van maximaal vier jaar. De directeur van de SJHT is benoemd voor onbepaalde tijd. In het verleden is hiervoor gekozen omdat de SJHT een kleine corporatie is met slechts één directeur en continuïteit derhalve van belang werd geacht. Het voornemen is om bij eerstvolgende aanpassing van de statuten dit punt te wijzigen en de Governancecode te volgen.

3. Tegenstrijdig belangregeling

De tegenstrijdig belangregeling in de statuten voor bestuurders en toezichthouders wijkt op details af van de in de Governancecode opgenomen regeling. Deze verschillen zijn van procedurele aard, de strekking van beide regelingen is hetzelfde. Het voornemen is bij de eerstvolgende aanpassing van de statuten dit punt te wijzigen en de Governancecode te volgen.

4. Rol voorzitter Raad van Toezicht

De Governancecode bepaalt dat wanneer de voorzitter van de Raad van Toezicht in de vijf jaren voorafgaande aan de benoeming werknemer of lid van het bestuur van de SJHT zijn geweest, dit als (een van de) afhankelijkheidscriteria meegewogen dient te worden bij de beantwoording van de vraag of de leden van de Raad van Toezicht voldoende onafhankelijk zijn. De voorzitter van de Raad van Toezicht kwalificeert, als dit criterium wordt gehanteerd, in strikte zin niet als onafhankelijk omdat hij vroeger bestuurslid was bij de SJHT. Toen de drielagenstructuur van de SJHT (directie/bestuur/raad van toezicht) werd gewijzigd in een tweelagenstructuur (directeur-bestuurder/raad van toezicht) is hij toegetreden tot de Raad van Toezicht. De SJHT ziet dit niet als bezwaarlijk voor de onafhankelijkheid van de voorzitter van de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht meent in 2015 in de geest van de code te hebben gehandeld.

De Governancecode schrijft de publicatie voor van het aantal door de Raad van Toezichtsleden behaalde PE-punten. In de jaren 2015 en 2016 moet elk lid van de Raad van Toezicht minimaal 10 PE-punten hebben gehaald. De Raad verwijst naar de opmerking in de inleiding van het verslag en onderstreept nogmaals het relatieve belang van de puntenverplichting.

Tabel 6-2 PE punten

Naam	Naam Cursus/bijeenkomst/seminar	Door	Datum	punten
D.W. Ruesink	Informatiebijeenkomst Contactgroep WoON Twente bij Welbions Hengelo	WOON	17-03-2015	2
	Informatiebijeenkomst VTW Zwolle Ontwerp Governancecode	VTW	08-01-2015	2
	RvC bijeenkomst WoOn Twente	EY	22-09-2015	3
Totaal				7
T.J.N.M. de Bruijn	Kennisontwikkelingsbijeenkomst governance modellen	Atrivé	4-06-2015	3
	RvC bijeenkomst WoOn Twente	EY	22-09-2015	3
Totaal				6
A. H. ten Vergert				0
Totaal				0
C.M. Coumans	VTW leden congres	VTW	18-09-2015	2
	RvC bijeenkomst WoOn Twente	EY	22-09-2015	3
	Masterclass Werkgeverstaken		13-10-2015	5
Totaal				10

Taak en werkwijze/ vergaderingen

De Raad van Toezicht van de SJHT heeft in 2015 negen keer vergaderd, waarvan twee keer zonder de directeur. Daarnaast is in maart 2015 een bijeenkomst geweest waarin de Raad van Toezicht heeft gesproken met de Raad van Commissarissen van Woonstichting De Marken uit Schalkhaar. Verdere activiteiten waarin de Raad participeerde waren het nieuwjaarsentje en het jaarlijkse uitstapje met personeel en projectbeheerders.

Tabel 6-3 Besluiten Raad van Toezicht

Vaststelling jaarverslag 2014
Caroline Coumans benoemd tot voorzitter remuneratiecommissie
Derk Willem Ruesink benoemd tot lid remuneratiecommissie
Goedkeuring en vaststelling van het jaarplan 2016, inclusief financiële begroting
Vaststelling van de financiële meerjarenprognose 2016-2025, inclusief investeringsplan 2016-2025
Goedkeuring van het Treasury- en Beleggingsstatuut
Arjan ten Vergert benoemd tot voorzitter audit committee
Derk Willem Ruesink benoemd tot lid audit committee
Goedkeuring afgifte van positieve hypotheekverklaringen ten gunste van het WSW

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2015 uit de leden Derk Willem Ruesink en Caroline Coumans, de laatste in de rol van voorzitter. De remuneratiecommissie moet de Raad adviseren over de honorering van de directeur. In 2015 heeft de honorering van de directeur plaatsgevonden op basis van – vanzelfsprekend – zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT, zoals opgenomen in het beleidsplan, zijn gehaald. Daarnaast is de bedrijfsvoering in het algemeen onderwerp van gesprek tussen de directeur en de commissie geweest.

Het jaarlijkse gesprek tussen commissie en directeur is in 2015 is door de commissie aangegrepen om in een breder perspectief te spreken over beleid, toekomst en de rolverdeling van directeur en Raad van Toezicht daarin. Een concrete aanleiding daarvoor was er niet, maar zo af en toe is het goed om zaken in een groter onderling verband te bespreken. Aan de verslaglegging van dit gesprek is extra aandacht besteed zodat ook dit document als uitgangspunt voor de komende jaren kan dienen.

De totale hoogte van de beloning van de directeur, 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. Ten overvloede: het belastbaar loon van de directeur bedroeg in 2015 volgens de RJ645 € 88.487 (2014: € 87.090) en de pensioenpremie werkgeversgedeelte bedroeg € 19.830 (2014: € 21.507).

De beloning van de directeur, berekend volgens de normen van de WNT (Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector), bedraagt in totaal € 115.486. Dit bedrag bestaat uit een brutobeloning van € 95.057, een pensioenpremie van € 19.830 en een belaste kostenvergoeding van € 599. De SJHT is volgens de staffel van de minister een categorie C-corporatie, waarvoor een maximale directeursbezoldiging van € 103.900 geldt. Hoewel de norm wordt overschreden, voldoet de beloning van de directeur met het genoemde totale bezoldigingsbedrag aan de overgangsregeling van de WNT, gelet op de omstandigheid dat de bestaande salarisaafsprake 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.

Tabel 6-4 Leden remuneratiecommissie

Naam	Benoeming per
D.W. Ruesink	2015
C.M. Coumans, voorzitter	2015

Klachtencommissie

De klachtencommissie adviseert de directeur over de aan haar voorgelegde klachten. Klachten die rechtstreeks bij de directeur worden ingediend, kan de directeur ter behandeling aan de klachtencommissie voorleggen. Minimaal één van de leden van de klachtencommissie is lid van de Raad van Toezicht. In onderstaande tabel staat weergegeven uit welke leden de klachtencommissie in 2014 bestond. De klachtenprocedure, inclusief de toegang tot de klachtencommissie, staat beschreven op de website van de SJHT, waar ook het klachtenreglement kan worden gedownload.

De klachtencommissie heeft in 2015 geen klachten aangeboden gekregen.

Tabel 6-5 Leden klachtencommissie

Naam	Benoeming per	Afgetreden
R. Bakker	2011	6 juni 2015
S. Kuiper	2011	6 juni 2015

Beide leden zijn in juni 2015 afgetreden. De in 2016 benoemde juniorleden worden gevraagd de klachtencommissie te vormen.

Accountant en audit committee

De accountant heeft in 2015 de controle uitgevoerd op alle verplichte verantwoordingen van de SJHT. De Raad heeft zoals altijd de accountant nadrukkelijk laten weten dat een scherp oog wordt verwacht voor de bestuurlijke informatiestromen binnen de organisatie. Daarbij verwacht de Raad dat de accountant proactief de zwakke punten in de organisatie, die tot problemen kunnen leiden, scherp in de gaten houdt. Ook als deze niet belangrijk zijn voor het uiteindelijke beeld van de jaarrekening.

Tijdens de startvergadering voor de controle 2015 waren de directeur, de leden van het audit committee en de accountant aanwezig. Doelstelling van deze bijeenkomst was het wederzijds uitspreken van verwachtingen over de uit te voeren controle. Daar waar een accountantscontrole naar zijn aard niet kan voorzien in wensen van een toezichthoudend orgaan, heeft het audit committee aangegeven prijs te stellen op advies en flankerende maatregelen. Deze adviezen hebben betrekking op interne controle en administratieve organisatie, automatisering, fiscaliteit, ICT en financiële verslaggeving.

Tijdens een tweede vergadering van accountant, directeur en audit committee is de management letter besproken. In de vergadering waarin het jaarverslag is vastgesteld, heeft de accountant de gelegenheid gekregen om de belangrijkste posten in de jaarrekening toe te lichten.

Tabel 6-6 Leden audit committee

Naam	Benoeming per
De heer D.W. Ruesink	2015
De heer A. ten Vergert, voorzitter	2015

Afsluiting

Ooit was een toezichhoudende functie bij een woningcorporatie een vrijwilligersbaantje, zoals het penningmeesterschap bij de postduivenvereniging of de voetbalclub. De tijden zijn veranderd. Steeds meer zien we de professionalisering, ook in het toezicht, met als gevolg een toename van het aantal min of meer professioneel opererende toezichhouders, ook wel beroepscommissarissen. De vraag is of deze ontwikkeling ons niet doet doorslaan naar de verkeerde kant. Immers, de maatschappelijke worteling van een corporatie is gediend bij toezichhouders die die maatschappelijk worteling kunnen voeden vanuit hun specifieke achtergrond, kennis en ervaring. De eenzijdige focus op het verschijnsel governance als zodanig doet soms vermoeden dat het toezicht als zodanig belangrijker is dan de activiteit waarop toezicht wordt gehouden.

De tijden zijn en blijven woelig maar boeiend. Voor de SJHT staat vast dat een sociale huisvester die goed op de middelen past, zich op een specifieke categorie huurders richt en het apparaat en het toezicht op orde heeft, altijd toekomst heeft. Hoe goed je echter ook op je spullen past en hoe goed je ook voor je huurders zorgt, de dynamiek van de corporatiesector verlangt voortdurende waakzaamheid en de mogelijkheid in te spelen op die dynamiek.

Enschede, juni 2016



7. Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening 2015 op 6 juni 2016 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Deloitte, die is opgenomen op pagina 106 van het verslag.

w.g. T.J.N.M. de Bruijn
Voorzitter

w.g. C.M. Coumans
Lid

w.g. A.C.G. Offereins

Lid

w.g. H.J. Barten

Lid

w.g. G.M. de Weerd
Lid

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

II. De volkshuisvestelijke prestaties



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 op (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 rapporten 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 het beleid.



2



2. Toekomst

2.1 Visie op de markt

De SJHT wil zich in de toekomst blijven richten op de specifieke doelgroep jongeren 18 tot 30 jaar met een minimaal inkomen, bestaande uit één- of twee persoons huishouden. Door gebruik te maken van verschillende (landelijke) onderzoeken en rapportages monitort de SJHT de (demografische) ontwikkeling en woonwensen van de doelgroep. Wanneer een vraag naar wooneenheden voor jongeren blijkt, wil de SJHT bijdragen. Uitbreiding zien wij in eerste instantie in de bestaande voorraad, maar nieuwbouw wordt niet uitgesloten.

Studentenaantallen

Landelijk is er voor het schooljaar 2015/2016 zowel aan universiteiten als aan de hogescholen een daling in aantal eerstejaarsaanmeldingen. Wellicht is dit het gevolg van de invoering van het sociale leenstelsel. Bij de universiteiten is er een daling van het aantal eerstejaars van 0,9 procent, aan de hogescholen viel het aantal eerstejaars terug met 8,3 procent.

In de afgelopen 5 jaar is het aantal studenten die in Enschede studeren toegenomen. Het aantal studenten dat uitwonend is in de regio Twente is echter afgenomen.

Tabel 2-1

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

(bron: Kences monitor 2014 en 2015)

Ondanks deze daling is er wel een stijging van uitwonende studenten in de stad Enschede. Op dit moment wonen er 8.830 studenten 'op zichzelf'. Dat zijn er 480 meer dan in 2010.

Niet studerende jongeren

In onze doelgroep zit ook een deel niet studerende jongeren. Om deze doelgroep te monitoren kijken we naar de ontwikkelingen van het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 18 tot 30 jaar. In Enschede neemt het aantal huishoudens nog tot ongeveer 2030 toe met in totaal circa 1.750 huishoudens. Daarna neemt het aantal huishoudens af. De ontwikkeling van het aantal huishoudens per leeftijdscategorie verschilt:

- de leeftijdscategorie 15-25 neemt vanaf nu verder af
- de leeftijdscategorie 25-35 neemt tot circa 2030 toe en daarna af

De gemeente Hengelo verwacht nog een lichte groei van de bevolking en ziet een toename in eenpersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie tot 35 jaar.

Vergunninghouders

Gemeentes zien zich geconfronteerd met een hogere taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. In de eerste helft van 2016 zal het aantal plaatsingsverzoeken verdriedubbelen en de geluiden zijn dat in de tweede helft de plaatsingsverzoeken nog meer zullen toenemen.

Woonwensen doelgroep

Vanuit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences wordt ook een lokale inventarisatie gedaan van het Enschedese. Dit onderzoek naar woonwensen geeft een beeld van de huidige wensen en eisen van studenten. Het blijkt dat veel studenten de wens hebben zelfstandig te wonen. Het onderzoek is in maart 2015 uitgevoerd. In september 2015 is het sociaal leenstelsel ingevoerd. De SJHT vraagt zich af of het leenstelsel invloed heeft op deze woonwens. Daarnaast richten de onderwijsinstellingen zich steeds meer op de internationale student. De woonwens van deze groep is (nog) niet duidelijk. Om meer inzicht te krijgen of ons huidige aanbod aansluit bij de huidige wensen van Nederlandse en internationale studenten wordt in 2016 in samenwerking met De Veste een onderzoek gedaan onder (internationale) studenten die starten op de woningmarkt. Via het woontevredenheidsonderzoek proberen wij ook de wensen van de niet-studerende jongere in beeld te krijgen.

Centrale portal

De SJHT is van mening dat op dit moment de markt versnipperd en niet transparant is wat betreft woonaanbod voor onze doelgroep. Wij zijn ervan overtuigd dat wij de doelgroep optimaal kunnen bedienen door een centrale portal waar woonaanbod van meerdere aanbieders gebundeld wordt gepresenteerd. Het zoeken naar geschikte woonruimte wordt daardoor gemakkelijker. Samen met de werkgroep Studentenhuisvesting is dit idee uitgewerkt (zie ook Werkgroep Studentenhuisvesting hoofdstuk 6.1 Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie).

2.2 Visie op het woningbestand

Strategisch voorraadbeleid

In het strategisch voorraadbeleid zijn bouwkundige labels bepaald. Het belangrijkste principe is dat vastgoed tot 'oneindig' door wordt geëxploiteerd, tenzij wij vinden dat er iets met het vastgoed moet gebeuren. Dit kan bijvoorbeeld renovatie, herpositionering of verkoop zijn. Het strategisch voorraadbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Technische kwaliteit van de voorraad

Door het uitvoeren van cyclisch en dagelijks onderhoud zorgt de SJHT voor behoud van de kwaliteit van de voorraad. 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.

De SJHT richt zich op klantgericht onderhoud. Wanneer een huurder een klacht meldt, nemen we maatregelen om de klacht te verhelpen. In 2015 hebben we ervoor gekozen het fonds Klein Dagelijks Onderhoud niet in te voeren. Wel onderzoeken wij nog de mogelijkheid om de rioolreinigingsservice voor het gehele bestand in abonnementsvorm in te voeren.

Sociale kwaliteit van de voorraad

De sociale kwaliteit van het woningbestand waarborgen we door inzet van projectbeheerders, inzet van 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 en 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 van 3 jaar bepaald voor elke werknemer. Dit is een flexibel document dat te allen tijde kan worden aangepast als de omstandigheden daarom vragen.

3



3. Beleid en doelstellingen

3.1 Toekomstvisie

Op 11 april 2012 is een toekomstvisie vastgesteld. Deze is met name bedoeld als onderlegger voor het beleidsplan 2012 – 2016. Onze stakeholders hebben een publieke versie van de toekomstvisie ontvangen.

3.2 Beleidsplan 2012 – 2016

Het beleidsplan 2012 – 2016 is in de loop van 2012 vastgesteld. Doordat wij vooraf bovengenoemde toekomstvisie hadden opgesteld, was er al veel duidelijk over ons beleid voor de komende jaren. Bij het beleidsplan horen een balanced scorecard en een tijdsplanning. In de volgende paragraaf wordt de balanced scorecard weergegeven, aangevuld met de in 2015 behaalde resultaten.

3.3 Gerealiseerde doelstellingen in 2015

Balanced scorecard 2012 – 2016

Doelstelling	Prestatie	Norm	2015	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	14% niet-student
De SJHT wil haar klanten zo goed mogelijk van dienst zijn		Cijfer is ten minste een 7,5	Gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2014	7,5
	Onderzoek naar de digitale en persoonlijke dienstverlening		Niet gerealiseerd		Uitgesteld tot 2017
	Jaarlijks huurdersoverleg	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	16 maart 2015
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 Individuele gesprekken met huurders	Info in nieuwsbrief maart 2014. N.a.v. GWE-afrekeningen gesprekken over zuinig stoken
	Onderzoek naar het aanbieden van woondiensten	Plan gereed in 2013	Niet gerealiseerd		Uitgesteld tot 2016

Doelstelling	Prestatie	Norm	2015	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 woningbestand	Deels gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2014	Onzelfstandig: 85% Zelfstandig: 83%	
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 huurbeleidsplan	98%	
		Woningbestand harmoniseren naar gemiddeld minimaal 65% maximaal redelijke huur	Gerealiseerd (bij volledige harmonisatie)	Actueel huurbeleidsplan	65%	
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 rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Lokale Monitor Enschede	Landelijke Monitor 1 oktober 2015 Studentenwoningen Enschede augustus 2015. Studenteninterviews voorjaar 2015	
	Jaarlijks overleg met stakeholders over de markt-vraag en initiatieven	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Jaarverslag SJHT	Exit-enquête	WTO 2014 Rapportage exit-enquête 2015
						7 stakeholders gesprekken
De SJHT streeft naar een optimale kwaliteit van de wooneenheden	Strategisch voorraadbeleid actualiseren	Gereed in 2012	Gerealiseerd	Strategisch voorraadbeleid 2015-2024	Geactualiseerd naar aanleiding van begroting 2016	
	Onderzoek naar de kwaliteit van de woonruimte, het woongebouw en de woonomgeving	Cijfer is ten minste een 7,5	Niet gerealiseerd	Woontevredenheidsonderzoek 2014	Gemiddeld 7,0	
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 2015	Rapportage in jaarverslag 2015	

	Contracten met energie-maatschappijen omzetten naar duurzame contracten	Gereed in 2015	Gerealiseerd	Energiecontracten	Groen
	Onderzoek naar de toepassing van duurzame producten	Gereed in 2014	Niet gerealiseerd	Jaarverslag 2015	Onderzoek eind 2015 gestart naar plaatsen zonnepanelen, resultaat midden 2016
	Onderzoek naar mogelijkheden voor nieuwe woonconcepten	Gereed in 2014	Niet gerealiseerd		Uitgesteld naar 2016, resultaat midden 2016
Doelstelling	Prestatie	Norm	2015	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		Werkgroep Studentenhuysvesting	Samenwerkingsovereenkomst begin 2016. Verwachting is eind 2016 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	Samenwerkingsafspraken 2015-2016	Ondertekening op 16 april 2015
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
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 max. 1%	Gerealiseerd	Jaarverslag 2015	Solvabiliteit: 88% Leegstand: 0,36% Huurachterstand: 0,58%
	Een goede beoordeling van het CFV	Jaarlijks een positief oordeel	Gerealiseerd	Oordeelsbrief Aw	27 november 2015 positief oordeel in Oordeelsbrief ILT/Aw

Doelstelling	Prestatie	Norm	2015	Bron	Resultaat
Governance					
De SJHT vindt het belangrijk zich te verantwoorden tegenover de buitenwereld	Overleg met stakeholders	Jaarlijkse rapportage in het jaarverslag	Gerealiseerd	Visitatierapport	7 stakeholdersgesprekken gevoerd
	De SJHT wordt gevisiteerd	Gereed in 2015	Gerealiseerd	Visitatierapport	Visitatierapport 2014, definitief 23 februari 2015

3.4 Woningwet 2015

Bovenstaande doelstellingen zijn bepaald in 2012. Maar in 2015 kwam er een belangrijke doelstelling bij, namelijk het op tijd en op juiste wijze implementeren van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, die per 1 juli 2015 van kracht werd. De wetwijzigingen hebben wij in drie categorieën verdeeld, namelijk Governance, Strategie & Beleid en Administratie. Per categorie is een kartrekker aangewezen en is geïnventariseerd welke wetwijzigingen de SJHT moet doorvoeren. De voortgang van implementatie is als vast agendapunt opgenomen in het overleg van het managementteam.

In 2015 zijn de volgende onderdelen uit de woningwet opgepakt:

- Vernieuwen beleggingsstatuut gecombineerd met treasurystatuut. (Wordt in 2016 onderdeel van financieel reglement en zal dan worden voorgelegd aan minister.)
- Aanstelling nieuwe leden Raad van Toezicht volgens nieuwe woningwet
- Bod Woonvisie Enschede per november 2015
- Verplichte educatie Raad van Toezicht
- Verplichte educatie Bestuur
- Bindende voordracht (twee leden) door huurders voor Raad van Toezicht
- Planning- en controlcyclus aangepast naar nieuwe deadlines
- Huurdersraadpleging geborgd in beleidscyclus
- dPi voor 15-12-2015 aangeleverd

In 2016 gaan wij de volgende punten uitwerken:

- Aanpassing statuten en reglementen
- Splitsingsplan Daeb / niet-Daeb
- Klachtenreglement
- Waardering op marktwaarde
- Nieuwe cyclus samenwerkingsafspraken met gemeentes
- Financieel reglement

4



4. Huisvesting van de doelgroep

4.1 Verhuurbeleid

De SJHT verhuurt kamers (onzelfstandige woonruimten) en appartementen (zelfstandige woonruimten) in Enschede en Hengelo. De SJHT heeft als doelgroep jongeren tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen: tot maximaal € 1.694 bruto per maand voor een eenpersoons-huishouden en € 2.299 voor een tweepersoons-huishouden. Voor de kamerbemiddeling gebruiken we het coöptatiesysteem, voor appartementen hanteren we een wachtlijst.

4.2 Regelgeving

4.2.1 Staatsteunregels

Om in aanmerking te komen voor staatssteun moeten woningcorporaties in 2015 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 34.911. Daarvoor moet een inkomenstoets verricht worden; het verzamelinkomen moet vastgesteld worden aan de hand van een inkomensverklaring van de belastingdienst. Uitzondering hierop zijn studenten met studiefinanciering, omdat zij in 2015 maximaal € 13.856 mochten bijverdienen en dit al gecontroleerd is door de Rijksoverheid (DUO). Ook is er een uitzondering voor internationale studenten en vergunninghouders. Een internationale student moet een bewijs van inschrijving bij een opleiding aan een Nederlandse onderwijsinstelling overleggen. Een vergunninghouder moet een inkomensverklaring van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers aanleveren.

4.2.2 Betaalbaar wonen voor de doelgroep met recht op huurtoeslag

Per 1 januari 2016 is in de nieuwe Woningwet de passendheidsnorm ingevoerd. Een corporatie moet aan ten minste 95 procent van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens: € 576,87 voor één- en tweepersoonshuishoudens. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag.

4.3 Inschrijvingen

Tabel 4-1 Totaal inschrijvingen woningzoekenden 2011-2015

Jaar	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
2011	251	252	397	187	1087
2012	231	245	335	216	1027
2013	243	228	379	167	1017
2014	212	230	348	174	964
2015	176	253	338	175	942

In tabel 4-2 is het aantal inschrijvingen per woonsoort weergegeven. Een woningzoekende kan zich met één inschrijving voor drie verschillende woningtypes aanmelden, namelijk een onzelfstandige woonruimte (poz), een eenpersoons zelfstandige woonruimte (1pz) en een tweepersoons zelfstandige woonruimte (2pz).

Tabel 4-2 Inschrijvingen per type wooneenheid 2011-2015

Jaar	poz	1pz	2pz
2011	568	574	636
2012	561	563	638
2013	583	633	426
2014	551	574	426
2015	518	567	424

4.4 Verhuur van wooneenheden

4.4.1 Verhuurbestand

De SJHT verhuurt 1.042 wooneenheden, verdeeld over de woningtypen onzelfstandig (56%), eenpersoons zelfstandig (26%) en tweepersoons zelfstandig (18%). Het overgrote deel heeft een huurprijs van < € 403,06. Ruim 83% betreft eigen panden. Er zijn in 2015 geen mutaties in het verhuurbestand geweest.

Tabel 4-3 Overzicht huurklassen woningbestand per 31-12-2015

Aard	Huurprijs		Totaal
	<403,06	>403,06	
Eigen panden			
- Onzelfstandig	485		485
- Eenpersoons zelfstandig	263		263
- Tweepersoons zelfstandig	98	24	122
Huurpanden			
- Onzelfstandig	98		98
- Eenpersoons zelfstandig	8		8
- Tweepersoons zelfstandig	64	2	66
Totaal	1016	26	1042

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

4.4.2 Classificatie DAEB/niet-DAEB

Alle 870 eigen wooneenheden van de SJHT zijn DAEB-eenheden. De garage aan de Blekerstraat 9 en de parkeerkelder onder de Deurningerstraat 136 in Enschede is 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 2015 was het aandeel van het niet-DAEB-bezit 0,2% van de jaaromzet en waren er geen investeringen in het niet-DAEB-bezit.

4.4.3 Mutaties

In tabel 4-4 is het aantal opzeggingen weergegeven dat in het desbetreffende jaar is ontvangen. Een verantwoording van nieuwe verhuringen wordt in paragraaf 4.4.4 gegeven.

Tabel 4-4 Opzeggingen per type wooneenheid 2011-2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Kamer in een groep	331	310	293	277	305
Eenkamerappartement	76	99	96	112	110
Tweekamerappartement	51	77	48	56	51
Totaal	458	486	437	445	466

Het totaal aantal opzeggingen is in 2015 gedaald ten opzichte van 2014, ondanks een toename onder de kamers. De reden is dat er aanzienlijk minder opzeggingen van appartementen waren.

Interne verhuizingen

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van de SJHT te verhuizen. In 2015 maakten 47 huurders hiervan gebruik, tegenover 26 in 2014 en 17 in 2013.

Tussenhuurcontracten

De tussenhuurconstructie is bedoeld voor huurders die voor een periode van maximaal één jaar de wooneenheid willen verlaten en na afloop van het tussenhuurcontract de wooneenheid zelf weer gaat bewonen. In 2015 maakten 57 huurders hier gebruik van, tegenover 41 in 2014 en 32 in 2013. Deze constructie is voornamelijk in de zomermaanden, voorafgaand aan een nieuw studiejaar, erg populair. Dit komt onder andere door het volgen van een minor aan een andere onderwijsinstelling of een stage in het buitenland.

Mutatiegraad

De mutatiegraad in tabel 4-5 en 4-6 is gebaseerd op het aantal opzeggingen.

Tabel 4-5 Overzicht mutatiegraad van het gehele woningbestand 2011-2015

Jaar	Woningbestand wooneenheden	Mutatiegraad
2011	1004	46%
2012	1028	43%
2013	1026	43%
2014	1042	47%
2015	1042	44%

Het aantal mutaties en daarmee de mutatiegraad is gedaald ten opzichte van 2014.

Tabel 4-6 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%

4.4.4 Verantwoording verhuringen

Verhuringen

Mutaties en verhuringen: in het jaarverslag komen beide begrippen naar voren. Er is een onderscheid. Verhuringen geeft het aantal nieuwe afgesloten huurcontracten in een boekjaar aan. Mutaties leiden niet altijd in hetzelfde boekjaar tot een nieuwe verhuring. Reden voor deze leegstand aan het einde van het boekjaar is bijvoorbeeld niet aansluitende verhuur.

De SJHT hanteert de maximum inkomensgrens van de huurtoeslag als maximale inkomensgrens voor de doelgroep. In 2015 lag deze grens op € 21.950 voor eenpersoonshuishoudens en € 29.800 voor tweepersoonshuishoudens. Bij iedere toewijzing wordt het inkomen van de kandidaat-huurder getoetst en vastgelegd op een inkomensregistratieformulier. De kandidaat-huurder verklaart door ondertekening dat documenten naar waarheid zijn ingeleverd en het inkomen onder genoemde grens ligt.

In 2015 waren er 458 nieuwe verhuringen, welke verantwoord worden in onderstaande tabel. Zodoende is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan een huurder met een inkomen onder de € 34.911. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de toewijzingsnorm. Tevens is elke toewijzing passend volgens de nieuwe Woningwet.

Tabel 4-7 Aantal verhuringen aan eenpersoonshuishoudens 2015

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	
		<403,06	403,06 t/m 576,87
< 65	< €21.950 (wel recht op huurtoeslag)	446	7
	< €21.950 (geen recht op huurtoeslag)		
> 65	< €21.950 (wel recht op huurtoeslag)		
	< €21.950 (geen recht op huurtoeslag)		

Tabel 4-8 Aantal verhuringen aan meerpersoonshuishoudens 2015

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	
		<403,06	403,06 – 576,87
< 65	< €29.800 (wel recht op huurtoeslag)	5	0
	< €29.800 (geen recht op huurtoeslag)		
> 65	< €29.825 (wel recht op huurtoeslag)		
	< €29.825 (geen recht op huurtoeslag)		

Taakstelling reguliere huisvesting van vergunninghouders

Het aantal te plaatsen vergunninghouders lag in 2015 fors hoger dan afgelopen jaren.

In onderstaande tabel wordt de huisvestingstaakstelling voor Hengelo en Enschede weergegeven.

Tabel 4-9 Huisvestingstaakstelling per eerste en tweede halfjaar 2011-2015

	2015		2014		2013		2012		2011	
	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e
Hengelo	67	74	31	44	21	31	19	7	59	41
Enschede	130	139	60	86	40	60	36	13	63	91

De SJHT heeft met beide gemeenten en betrokken woningcorporaties afgesproken om naar rato bij te dragen en vergunninghouders die in de doelgroep vallen, met voorrang te plaatsen. In 2015 heeft de SJHT in Enschede 4 woningen aan vergunninghouders toegewezen. Vanuit Hengelo kwamen er het afgelopen jaar geen verzoeken.

4.4.5 Leegstand

In tabel 4-10 is de leegstand weergegeven per wooneenheid in percentages. Het doel is om elk jaar onder de 1% leegstand over het woonbestand te blijven.

Tabel 4-10 Leegstandsoverzicht per type wooneenheid 2011-2015

Type wooneenheid	2015	2014	2013	2012	2011
Kamer in een groep	0,55%	0,71%	0,91%	0,55%	0,44%
Eenkamerappartement	0,15%	0,61%	0,61%	0,88%	0,82%
Tweekamerappartement	0,09%	0,33%	0,13%	0,22%	0,12%
Totaal	0,36%	0,62%	0,69%	0,44%	0,49%

De leegstand is in 2015 bij alle woningtypes gedaald en de totale leegstand blijft met 0,36% ruim onder de norm van 1%.

Leegstand van parkeerplaatsen, garageboxen en opslagruimte is in bovenstaande cijfers niet meegerekend. De SJHT verhuurt 8 garageboxen, 1 opslagruimte en 18 parkeerplaatsen in een ondergrondse garage. In onderstaande tabel wordt het leegstandspercentage weergegeven.

Tabel 4-11 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2011-2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Parkeerruimte	62,30%	61,37%	60,03%	56,77%	46,52%

Het aantal maanden leegstand in parkeerruimte is hoger dan het aantal maanden leegstand in wooneenheden. Dit komt doordat de doelgroep veelal geen auto bezit.

4.4.6 Huurachterstanden, huurincasso en ontruimingen

De totale huurachterstand per 31 december 2015 bedroeg € 102.706. Het betreft 127 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,6%. Dit is bijna 10% lager dan in 2014. Ook de achterstand onder de zittende huurders, weergegeven in tabel 4-10, is gedaald ten opzichte van voorgaande jaren.

Tabel 4-12 Totale huurachterstand per 31 december

	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal huurders	127	148	138	170	184
Huurachterstand	€ 102.706	€ 111.325	€ 113.148	€ 110.932	€ 103.465
% van jaarhuur	2,57%	2,87%	3,04%	3,19%	3,05%

Tabel 4-13 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal huurders	62	63	60	87	98
Huurachterstand	€ 23.397	€ 26.366	€ 23.822	€ 31.104	€ 33.583
% van jaarhuur	0,59%	0,68%	0,64%	0,90%	0,99%

De huurachterstand onder de zittende huurders blijft met 0,59% ruim onder de gestelde norm van 1%.

Betalingsregelingen, deurwaarderzaken en ontruimingen

Uit tabel 4-14 blijkt dat het aantal deurwaarderzaken met 4 is gestegen ten opzichte van 2014, maar het openstaand saldo is lager. Daardoor is ook het gemiddeld openstaand saldo per vordering gedaald. Er zijn 19 betalingsregelingen getroffen voor een totaal openstaand saldo van € 10.366. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2014 en is deels te verklaren doordat er één regeling van ruim € 4.000 tussen zat. Daarnaast is de SJHT regelmatig geconfronteerd met huurders die hun betalingsverplichtingen niet meer konden nakomen en de huur gespreid over meerdere maanden betaalden. 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 voor het tweede jaar op rij bijna gehalveerd ten opzichte van het voorgaande jaar en komt uit op 6. Er heeft 1 daadwerkelijke ontruiming plaatsgevonden. Ontruimen gebeurt pas als het echt niet anders kan. De ontruiming in 2015 kwam voort uit het niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering. In geval van de 5 ontruimingsaanzeggingen die niet zijn doorgegaan, werd in 2 zaken de huurvordering op het laatste moment alsnog betaald, bij 2 zaken werden de sleutels voortijdig ingeleverd en in 1 zaak werd de ontruiming uitgesteld. Er waren in 2015 geen ontruimingen naar aanleiding van hennepeteel.

Tabel 4-14 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming en 2011-2015 per 31 december

	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal betalingsregelingen	19	18	8	6	20
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 10.366	€ 4.379	€ 2.268	€ 2.392	€ 10.868
Aantal deurwaarderszaken	53	49	52	73	43
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 74.996	€ 77.596	€ 82.787	€ 77.132	€ 59.330
Gemiddeld openstaand saldo	€ 1.415	€ 1.584	€ 1.592	€ 1.057	€ 1.380
Ontruimingsaanzeggingen	6	11	23	25	23
Daadwerkelijke ontruiming en	1	2	9	11	8

In 2015 zijn 13 vorderingen met een saldo van € 10.049 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 2015 zijn er vier oninbare vorderingen met een saldo van € 2.441 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2015 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso toegenomen tot 64%. We blijven streven naar een hoger percentage, mede vanwege de mogelijkheid van automatische incasso bij buitenlandse rekeningnummers sinds 2015.

Tabel 4-15 Overzicht percentage automatische incasso 2011-2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Automatische incasso	64%	55%	50%	52%	54%

4.5 Huurbeleid 2015

Het kabinet heeft in het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016 aangegeven dat verhuurders de huren van huishoudens met een inkomen tot € 34.911 met maximaal de inflatie plus 1,5% mogen verhogen.

De SJHT heeft per 1 juli 2015 de huur van alle eenheden verhoogd met 1% conform het inflatiepercentage van 2014. Daarnaast is voor de meeste eenheden de inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,5% voor inkomens tot € 34.911 toegepast. Bij een aantal adressen hebben wij gemeend de huur slechts te verhogen met het inflatiepercentage. Daardoor komt de gemiddelde huurverhoging uit op 2,21%. In de begroting 2015 zijn we uitgegaan van een huurverhoging van 2%.

5



5. Kwaliteit van de voorraad

5.1 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. De labeling van de woningvoorraad in Hengelo is in 2013 veranderd naar verkoop. In 2015 hebben wij besloten de verkoop met twee jaar uit te stellen.

Adres	Oud label	Nieuw SVB label 2013	Bijstelling 2015	Bouwkundig label
Dennenbosweg	10 jaar doorexpluiten, groot onderhoud in 2025	Verkoop (2017)	Verkoop (2019)	Consolideren
Langelermaatweg	10 jaar doorexpluiten, groot onderhoud in 2026	Verkoop (2019)	Verkoop (2021)	Consolideren
Lindenweg	10 jaar doorexpluiten, groot onderhoud in 2023	Verkoop (2017)	Verkoop (2019)	Consolideren

5.2 In stand houden van de voorraad

Door cyclisch en dagelijks onderhoud uit te voeren zorgen we voor behoud van de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast investeren we in het verhogen van het wooncomfort van de huurder door het vernieuwen van keukens en badkamers. De SJHT verduurzaamt geleidelijk het bestand door bij onderhoud te kijken naar de meest energiezuinige en besparende mogelijkheden.

We hebben in 2015 gehoor gegeven aan de onderzoekplicht 'constructieve veiligheid van uitkragende galerijplaten'. De flat aan de Molenstraat in Enschede is de enige flat van de SJHT van voor 1975. Onderzoek van de technische dienst heeft uitgewezen dat deze flat niet het kenmerk van ontbrekende consoles heeft en derhalve voldoet aan de constructieve veiligheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

In 2015 bedroegen de totale onderhoudskosten € 610.562 exclusief doorbelaste salariskosten. In de onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen het dagelijks en het cyclisch onderhoud.

5.2.1 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.

In het verslagjaar 2015 is in totaal € 202.509 uitgegeven aan het dagelijks onderhoud. Er was € 223.387 begroot. Een deel van het verschil kan verklaard worden doordat het klachten- en mutatieonderhoud lager is uitgevallen dan begroot. In tabel 5-1 wordt een vijfjarig overzicht gegeven van het aantal klachten en opdrachten. De gemiddelde kosten per opdracht zijn dit jaar met € 11 gestegen, mede veroorzaakt door de stijging van btw per 1 juli 2015 van 6% naar 21%.

Tabel 5-1 Klachtenmeldingenoverzicht 2011-2015

	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal eenheden	1.042	1.042	1.026	1.028	1.004
Aantal klachtenmeldingen	1.825	1.893	1.850	1.921	1.761
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	1,75	1,80	1,80	1,87	1,75
Aantal opdrachtbonnen	1.342	1.300	1.348	1.354	1.270
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	€144	€133	€ 125	€ 133	€ 130

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

€ 149.417:	klachten- en mutatieonderhoud.
€ 8.719:	leefbaarheid huurpanden.
€ 22.110: j	aarcontracten voor cv-installaties, geisers, ventilatoren, hydrofoorinstallaties, boilers, calibratiekeuringen en liften inclusief keuring.
€ 22.263:	controle van brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting.

5.2.2 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 2015 is in totaal € 408.053 uitgegeven aan cyclisch onderhoud, inclusief leefbaarheid aan eigen woningbestand. Er was € 435.238 begroot. Het schilderwerk van de het complex aan de Deurningerstraat 136 en de Mina Krusemanstraat in Enschede bleek goedkoper dan begroot. De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven.

Uitgaven binnenwerk

€ 97.611:	vervanging cv-installaties
€ 49.542:	vernieuwen doucheruimtes aan de Wilheminastraat 54 in Enschede
€ 23.907:	vernieuwen keukens
€ 58.434:	binnenschilderwerk gemeenschappelijke ruimtes aan de Langelermatweg in Hengelo

Uitgaven buitenwerk

€ 81.839:	buitenschilderwerk
€ 38.089:	diverse timmerwerkzaamheden waaronder vervanging aluminium ramen aan de Laaressingel 22 in Enschede
€ 7.050:	dakdekkerswerkzaamheden

Uitgaven leefbaarheid

Voor het eigen woningbestand heeft de SJHT in 2015 € 7.671 kosten voor leefbaarheid gehad. In deze kosten zit het plaatsen van veiligheidsbeslag bij het complex aan de Mina Krusemanstraat, het uitschilderen van de entree bij het complex aan de Wilheminastraat 54, het vervangen van een fietsenstallingdeur aan de Dennenbosweg in Hengelo en het reinigen van galerijvloeren bij diverse panden.

5.2.3 Verduurzaming en energiebewustwording

De SJHT neemt jaarlijks deel aan de energiebesparingsmonitoring van Aedes. De Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is de officiële monitor van het Convenant Energiebesparing Huursector en geeft inzicht in hoe je als corporatie presteert ten opzicht van andere woningcorporaties. Ten tijde van dit schrijven is de rapportage nog niet beschikbaar. Wij verwachten wederom goed te scoren en zullen de resultaten in het jaarverslag 2016 publiceren.

Uit de benchmark SHAERE 2014 blijkt dat SJHT voor haar woningbestand al veel energiebesparende maatregelen heeft doorgevoerd. 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 ingevuld. Bovendien zijn in de meeste complexen energiezuinige verwarmingstoestellen geplaatst voor verwarming. Ondanks dat heeft de SJHT een onderzoek laten uitvoeren naar het plaatsen van zonnepanelen bij het complex aan de Laaressingel in Enschede. Dit onderzoek is uitgevoerd door het bedrijf Zelziuz en richtte zich op energiebesparing en energieopwekking.

Energiebesparing door bijvoorbeeld ledverlichting en energie-opwekking door het plaatsen van PV-panelen. Ook doen wij met Zelziuz een vervolgonderzoek naar het plaatsen van PV-panelen bij een aantal kleinere studentenhuizen.

Energiebewustwording bij onze huurders

De nieuwe huurders worden bij ondertekening van het huurcontract geïnformeerd over energiezuinig wonen en leven. We bespreken het energieprestatiecertificaat en leggen uit hoe woongedrag het verbruik kan beïnvloeden. Incidenteel is er een informatief gesprek met een huurder, vaak naar aanleiding van hoog uitvallende GWE-afrekening.

5.3 Verkoop van woningen

In 2015 zijn er geen wooneenheden verkocht.

5.4 Overlast en leefbaarheid

5.4.1 Overlast

Het afgelopen jaar zijn er 108 overlastklachten geregistreerd. Geluidsoverlast is de meest voorkomende klacht, maar wanneer kun je elkaar 'gewoon' horen en wanneer is geluid overlast? Wij stimuleren klagers om eerst met elkaar in overleg te gaan en als ze er samen niet uitkomen, dan bemiddelen wij. Ook werken wij samen met partners zoals politie, hulpverlenende instanties en collega-corporaties. Van elkaar weten en informatie en ervaringen delen, zorgt ervoor dat we zo snel en efficiënt mogelijk tot een goede oplossing komen voor de betrokken partijen.

Vrijwel alle klachten waren na actie van de bewoner of de SJHT afgehandeld. Wanneer bemiddeling en andere lichte middelen niet werken, zou een gedragsaanwijzing een effectieve aanvulling kunnen zijn. Komend jaar wordt deze mogelijkheid verder onderzocht.

Tabel 5-2 Ontwikkeling geregistreerde overlastzaken 2011-2015

Jaar	Overlastzaken
2011	121
2012	122
2013	145
2014	113
2015	108

Tabel 5-3 Overlastklachten 2015 naar type

Type	Aantal	%
Geluidsoverlast	70	65%
Vuilnis vervuiling	16	15%
Stankoverlast	6	6%
Parkeren	5	5%
Diversen	11	10%

5.4.2 Leefbaarheid

De SJHT wil huurders door een directe aanpak een leefbare (schone, hele en veilige) omgeving bieden en een bijdrage leveren om de leefbaarheid in de wijken waar onze panden staan te verbeteren. Dit doen we door zowel sociaal als fysiek beheer van het vastgoed. Zo is geïnvesteerd in intensief contact met bewoners, toezichtrondes op naleving van leefregels, overlastbestrijding, schoonmaakacties en technische aanpassingen. In 2015 heeft de SJHT € 29 per wooneenheid besteed aan leefbaarheid.

6



6. Relatie met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners

6.1 Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie

Landelijke samenwerking

De SJHT is lid van Aedes (branchevereniging). In 2015 hebben we veelvuldig gebruik gemaakt van de informatie die Aedes verspreidt over het implementeren van de nieuwe woningwet, modelstatuten, fit and proper test enz.

De SJHT is partner van Kences (samenwerkingsverband van landelijke studentenhuysvesters). Kences is een platform waar de nodige uitwisseling van ideeën, informatie en kennis tussen de deelnemers plaatsvindt. De SJHT neemt deel aan twee werkgroepen:

- de beleidingscommissie Monitor studentenhuysvesting: Kences heeft in samenwerking met het ministerie van BZK een landelijk prognosemodel voor studentenhuysvesting ontwikkeld, die jaarlijks uitkomt. In 2015 waren er vier bijeenkomsten;
- de werkgroep Stratego: dit is een actieve groep strategen en ondersteuners van de directeur/bestuurders die zes keer in het jaar bij elkaar komt.

Daarnaast nemen wij deel in de stuurgroep verzekeringen. Deze stuurgroep houdt zich bezig met de collectieve opstal- en inboedelverzekering. In 2015 is er één bijeenkomst geweest.

Wij zijn agenda-lid bij de projectgroep Benchmark en nemen deel in een twee lobbyteams:

- Eenvoudig bouwen
- Financiering (als agendalid).

Regionale en lokale samenwerking

WoON

De SJHT is lid van de vereniging WoON (vereniging van woningcorporaties in Oost-Nederland). De vereniging WoON Twente bestaat uit een bestuur van zes leden (directeur-bestuurders) van zowel stedelijke als plattelandscorporaties. Alle corporaties in Twente (2015: 17 leden) zijn actief lid. De corporaties in Twente zijn samen verantwoordelijk voor circa 80.000 woningen in Twente. In 2015 zijn zeven bestuursbijeenkomsten geweest en vier ledenvergaderingen.

Binnen het bestuur zijn de volgende items onder andere aan de orde geweest:

Leefbaarheid, Rapport Drift t.a.v. legitimatie, Onderzoek woonlasten, Regionale klachtencommissie, Permanente Educatie RvC, Vluchtelingen en statushouders in de regio.

Bij de vereniging WoON Twente aangesloten corporaties organiseren voor de managers Wonen meerdere keren per jaar een bijeenkomst om regionale ontwikkelingen en problematiek met elkaar te bespreken. Onderwerpen die in 2015 aanbod kwamen waren Monitoring Routekaart, Woonruimteverdeling Twente, Cimot, (z)Onderdak, Betaalbaarheid, Woonlastenonderzoek Rigo, Preventief debiteurenbeheer (stadsbank).

Samenwerking Stadsbank

Sinds 2013 is er vanuit WoON contact met de Stadsbank, met als doel de samenwerking tussen de woningcorporaties en de Stadsbank te verbeteren. Net als voorgaand jaar, was de SJHT in 2015 trekker van de werkgroep. Er heeft een overleg plaatsgevonden waarin de Stadsbank zijn nieuwe dienstverleningsmodel heeft toegelicht. Ook is de Stadsbank voor zowel zakelijke klanten als cliënten beter bereikbaar. Er wordt gewerkt aan terugkoppeling als er geen inkomsten zijn, door een preventieve signaleringslijst. In 2016 gaat de werkgroep in een andere samenstelling verder.

Werkgroep Studentenhuisvesting

De SJHT vormt samen met vier andere partijen de werkgroep Studentenhuisvesting. In deze werkgroep nemen deel de Gemeente Enschede, Saxion Hogeschool, Universiteit Twente, Woningcorporatie De Veste en de SJHT. De werkgroep heeft in 2015 een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar een centrale portal voor het gezamenlijk etaleren van het woonaanbod. Dit onderzoek is gedaan door AvW2, adviesbureau voor woningcorporaties en waterschappen. De haalbaarheid werd bekrachtigd door dit onderzoek. Begin 2016 hebben de vijf partijen bestuurlijk groen licht gekregen voor de ontwikkeling van de portal. De verwachting is dat deze eind 2016 operationeel is.

Samenwerkingsafspraken

In het voorjaar van 2015 zijn de samenwerkingsafspraken ondertekend die we met de gemeente Enschede en woningcorporatie De Veste hebben geformuleerd. In november 2015 is, zoals de nieuwe regelgeving vereiste, een gezamenlijk bod gedaan.

Medio 2015 zijn wij met woningcorporatie De Veste aangesloten bij het overleg van het Kernteam Samenwerkingsovereenkomsten met de gemeente Enschede. In dit overleg waren al de drie reguliere corporaties Ons Huis, Domijn en De Woonplaats vertegenwoordigd. De inbreng van de jongeren-/studentenhuisvesters ontbrak echter. Gezamenlijk implementeren wij de nieuwe cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken, die de nieuwe woningwet voorschrijft. Het doel is om te komen tot een gezamenlijk bod en samenwerkingsafspraken op de woonvisie Enschede, waarin de jongeren-/studentenhuisvesting ook vertegenwoordigd wordt.

Vergunninghoudersoverleg

De SJHT neemt deel aan het overleg waar de gemeente Enschede met de lokale woningcorporaties invulling geeft aan de taakstelling en huisvesting voor vergunninghouders organiseert.

Overleg Manager Woondiensten

De SJHT sluit aan bij het overleg Managers Woondiensten van de Enschedese corporaties waar lokale onderwerpen met elkaar worden besproken. In 2015 zijn aan bod gekomen samenwerking met wijkteams, betaalbaarheid, stathouders en Cimot.

6.2 Sociale projecten

Burgerkracht wijk Bothoven

De gemeenteraad heeft in juni 2015 het 'Budget Burgerkracht' in het leven geroepen, een welzijnsbudget dat activiteiten ondersteunt om de zelf- en samenredzaamheid van inwoners te vergroten binnen hun leefomgeving. Door het organiseren van activiteiten wil de gemeente bewoners van verschillende wijken stimuleren om mee te werken aan de 'sociale kwaliteit van hun leefomgeving'. Adviesbureau B&A is een van de partners en heeft de SJHT benaderd omdat zij in de wijk de Bothoven op zoek zijn naar actieve bewoners en de SJHT daar twee complexen heeft, namelijk aan de Wilhelminastraat 7 en 54. We hebben onze medewerking verleend aan dit initiatief en samen met B&A de bewoners benaderd.

6.3 Bewonerscontacten

Huurdersoverleg

In 2015 hebben we voor het eerst het huurdersoverleg gecombineerd met de projectbeheerdersvergadering van maart 2015. De projectbeheerders zijn huurders van de SJHT en mogen deelnemen aan het huurdersoverleg. In het huurdersoverleg is gesproken over:

- het voorgestelde huurbeleid
- de samenwerkingsafspraken met de gemeente Enschede
- de Warmtewet
- de toekomstvisie wat betreft gehuurd bestand Jekerstraat
- rol van de SJHT bij bieden (ondersteunende) woonomgeving voor mensen met een autismespectrumstoornis en/of aanverwante functiebeperkingen.

Projectbeheerders

Momenteel zijn er 14 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, technische en sociale problemen en bewonersparticipatie. Naast deze reguliere agenda-punten stond in 2015 de voordracht van twee nieuwe junior toezichtleden op de agenda.

Woontevredenheidsonderzoek

Uit het Woontevredenheidsonderzoek 2014 zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. In het managementteam is per verbeterpunt bepaald of actie nodig is. Halfjaarlijks evalueren wij of de acties zijn uitgevoerd.

In 2015 is het verbeterpunt 'inbraakgevoeligheid' bij het complex aan de Mina Krusemanstraat in Enschede opgepakt. Er zijn veiligheidsschilden en knopcilinders geplaatst. Bij het complex aan de Laaressingel zijn technische aanpassingen gedaan ter verbetering van de isolatie.

In 2016 houden we een nieuw woontevredenheidsonderzoek onder zittende huurders. De resultaten hiervan analyseren we in het najaar van 2016.

Exit-enquête

De SJHT enquêteert vertrokken huurders. Dit noemen wij de exit-enquête.

In 2015 zijn de resultaten van de drie afgelopen jaren (2012, 2013, 2014) met elkaar vergeleken. Conclusies die wij kunnen trekken uit deze vergelijking is dat de wooneenheden en wooncomplexen over het algemeen voldoende tot goed worden beoordeeld. Ook de dienstverlening wordt als voldoende tot goed ervaren.

Een punt van aandacht dat ook in het Woontevredenheidsonderzoek naar voren kwam, was de inbraakgevoeligheid. De SJHT heeft in 2015 meerdere technische maatregelen genomen om dit te verbeteren (zie ook Kwaliteit van de voorraad, hoofdstuk 5).

De respons op de exit-enquête in 2015 is aanzienlijk hoger dan in de voorgaande jaren. Daar zijn we blij mee. De resultaten worden in het voorjaar van 2016 geanalyseerd en afgezet tegen voorgaande jaren.

Tabel 6-1 Respons

Jaar	Totaal aantal benaderd	Aantal geheel ingevuld	Respons
2015	413	144	35%
2014	412	98	24%
2013	395	83	21%
2012	398	107	27%

Met de enquêteresultaten van 2015 en de resultaten uit het Woontevredenheidsonderzoek 2016 hopen we inzicht te krijgen in 'wat gaat goed' en 'wat kan beter'.

6.4 Communicatie en PR

Voor 2015 stond in ons communicatieplan een reclame-herinneringsonderzoek gepland. We hebben ervoor gekozen dit niet in 2015 uit te voeren, omdat er geen grootschalige reclamecampagne is geweest.

In 2015 hebben we € 3.340 uitgegeven aan de volgende reclameactiviteiten en promotiemiddelen:

- Advertentie op de studentenplattegrond
- Advertentie op toegangskaarten voor Stukafest Enschede
- Reclame tijdens de introductiedagen van Saxion Hogeschool
- Aanschaffen flyers
- Deelname aan 2 open dagen van Universiteit
- Deelname aan 3 open dagen van Hogeschool Saxion
- Sponsoring van Architectuurcentrum Centrum



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 dat is goedgekeurd door de Raad van Toezicht en de Aw. In dit reglement moet in elk geval worden 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.

We willen onze volkshuisvestelijke taken realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit blijft gewaarborgd. Zo kunnen we onze taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. De financiële positie van 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 Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door het kengetal current ratio. Indien de current ratio groter is dan 1 kan in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn worden voldaan.

De current ratio van de SJHT komt per 31 december 2015 uit op 6,9 (per 31 december 2014: 5,3). De toename van de current ratio wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van de liquide middelen (€ 2.571.612 eind 2015 ten opzichte van € 1.966.374 eind 2014).

7.1.2 Vermogenspositie

Het eigen vermogen van de SJHT bedraagt per 31 december 2015 € 16.408.631 tegen € 15.349.118 per 31 december 2014. De solvabiliteit komt per 31 december 2015 uit op 87,6% (31 december 2014: 86,6%). Hieruit blijkt dat we op lange termijn aan onze verplichtingen kunnen blijven voldoen. De minimale solvabiliteit hebben we bepaald op 25%.

7.1.3 Waardering onroerend goed

In de jaarrekening 2015 vindt de waardering van het onroerende goed nog plaats tegen historische kostprijs verminderd met afschrijvingen, dan wel lagere bedrijfswaarde op complexniveau, conform de richtlijnen van jaarverslaggeving. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar paragraaf E van de jaarrekening 2015.

Met ingang van het verslagjaar 2016 moeten woningcorporaties hun vastgoed in exploitatie waarderen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dat betekent dat corporaties de waarde van al hun vastgoed moeten bepalen op basis van wat het vastgoed waard zou zijn als de corporatie het zou doorexploiteren of zou verkopen bij mutatie. Hierop vooruitlopend moeten woningcorporaties in de dVi 2015, die voor 1 juli 2016 moet zijn ingediend, voor het eerst de marktwaarde in verhuurde staat opgeven. Het ministerie van BZK heeft het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde opgesteld. Woningcorporaties zijn verplicht om vanaf het verslagjaar 2016 deze waardering te gebruiken voor de jaarrekening.

7.1.4 Jaarresultaat

Over 2015 is een positief resultaat behaald van € 1.059.513 tegen een positief resultaat van € 264.465 over 2014. In de begroting 2015 werd een positief resultaat geraamd van € 228.216. Dit betekent een positief verschil van € 831.297. Een nadere analyse van dit verschil wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 7-1 Vergelijking werkelijke cijfers 2015 met de begroting 2015

Winst- en verliesrekening

	Begroting	Werkelijk	Analyse
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2015	2015	
1. Huuropbrengsten	2.881.774	2.904.096	22.322
2. Opbrengsten servicecontracten	1.124.361	1.077.945	-46.416
3. Overige bedrijfsopbrengsten	13.500	14.656	1.156
Som bedrijfsopbrengsten	4.019.635	3.996.697	-22.938
BEDRIJFSLASTEN			
4. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	491.706	474.640	-17.066
5. Overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-268.400	-885.729	-617.329
6. Lonen en salarissen	399.401	397.893	-1.508
7. Sociale lasten	76.432	73.457	-2.975
8. Pensioenlasten	77.228	69.973	-7.255
9. Onderhoudslasten	643.704	610.562	-33.142
10. Lasten servicecontracten	1.124.361	1.077.945	-46.416
11. Overige bedrijfslasten	1.026.406	882.972	-143.434
Saldo bedrijfslasten	3.570.838	2.701.713	-869.125
Exploitatieresultaat	448.797	1.294.984	846.187
12. Rentebaten	15.059	13.761	-1.298
13. Rentelasten	63.640	62.616	-1.024
Saldo renteresultaat	-48.581	-48.855	-274
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	400.216	1.246.129	845.913
14. Belastingen	172.000	186.616	14.616
Netto resultaat na belastingen	228.216	1.059.513	831.297

7.1.5 Verklaring belangrijkste afwijkingen

1. Huuropbrengsten

De lage leegstand in 2015 is de voornaamste oorzaak van de hogere huuropbrengst. De leegstand is in 2015 ruim € 18.000 lager dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten

Door de relatief zachte winter en de lage olieprijs zijn de kosten van energie en daarmee samenhangende kosten van gas aanmerkelijk lager dan begroot in 2015.

4. Afschrijving (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De lagere werkelijke afschrijvingslasten in 2015 worden veroorzaakt door twee posten in de afschrijvingen ten dienste van de exploitatie.

- In de begroting is een investering van € 58.000 (afschrijving 2015: € 19.333) meegenomen voor de aanschaf en implementatie van twee ViewPoint servers. We hebben echter besloten om ViewPoint te laten hosten in een professioneel datacenter. Hiervoor betalen we jaarlijks een vast bedrag dat is opgenomen onder de automatiseringskosten. De afschrijving is hierdoor bijna volledig komen te vervallen.

- In de begroting is een investering van € 15.000 (afschrijving 2015: € 3.000) opgenomen voor de aanschaf van een nieuwe telefooncentrale. Deze investering is in 2015 niet gerealiseerd omdat de materie erg complex is. Daarom is de investering uitgesteld tot 2016.

5. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De waardevermeerdering ad € 617.000 ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt doordat het WSW en Autoriteit Woningcorporaties in 2015 de parameters van de bedrijfswaarde hebben aangepast. Het disconto is van 5,25% verlaagd naar 5,0% en de indexering van de overige variabele lasten en onderhoud vanaf het zesde prognosejaar is verlaagd van 3% naar 2,5%. Dit heeft een behoorlijke waardevermeerdering tot gevolg.

8. Pensioenlasten

Door de nieuwe pensioenregels met ingang van 1 januari 2015 zijn voor de werkgever de pensioenpremies met 2,4 procentpunt over het pensioengevend loon verlaagd. In de begroting 2015 is nog gerekend met de percentages van 2014.

9. Onderhoudslasten

Het planmatig onderhoud is ongeveer € 28.000 lager dan begroot in 2015. Dit wordt met name veroorzaakt door de lagere kosten van het schilderwerk (€ 20.000) en de keukens (€ 13.000).

10. Lasten servicecontracten

Zie punt 2, opbrengsten servicecontracten.

11. Overige bedrijfslasten

In 2015 is er geen saneringsheffing opgelegd bij woningcorporaties. In de begroting 2015 is hiervoor een bedrag ad € 90.000 opgenomen. De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is € 18.000 lager dan begroot. Tevens zijn de onvoorzienbare uitgaven € 8.000 lager dan begroot.

14. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2015 is € 819.004. Hierover is € 194.751 vennootschapsbelasting verschuldigd. In de begroting 2015 is een fiscaal jaarresultaat van € 729.000 met een belastinglast van € 172.000 meegenomen. Het hogere fiscale jaarresultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere fiscale onderhoudskosten. Tevens is in de conceptaangifte voor 2014 het fiscale jaarresultaat met € 32.536 verlaagd. Hierdoor is over het boekjaar 2014 € 8.135 minder vennootschapsbelasting verschuldigd.

7.2 Financiële continuïteit

7.2.1 Algemeen

Aan de hand van het beleidsplan, strategisch voorraadbeleid en externe ontwikkelingen zoals het huurprijsbeleid, de verhuurdersheffing, saneringsbijdragen en vennootschapsbelasting is de meerjarenbegroting 2016–2020 opgesteld.

In het licht van de financiële continuïteit en voor de analyse van beleidskeuzes, willen wij zicht hebben op vermogens- en resultaatontwikkeling en kasstromen. Het jaarresultaat en de overige reserves zijn, in financiële zin, het resultaat van het gevoerde beleid. De stand van de overige reserves geeft echter ook de startpositie voor het bepalen van het beleid in de toekomst.

7.2.2 Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2020 en dPi 2015

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 in tabel 7-2 genoemde bedragen aan sectorspecifieke heffingen (x € 1.000) in de meerjarenbegroting tot en met 2020 en daarmee dPi 2015 opgenomen.

Tabel 7-2 Sectorspecifieke heffingen tot en met 2020 (x € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Saneringsheffing	–	–	31	32	33	33
Verhuurdersheffing	113	124	137	154	156	164
Bijdrageheffing Aw	2	4	4	4	4	4
Totaal sectorspecifieke heffingen	115	128	172	190	193	201

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 2020 zijn als volgt:

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli:	2016 – 1,4%; 2017 e.v. – 2,0%
Te realiseren huurharmonisatie:	2016 – 0,4%; 2017 – 0,3%; 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. Op dit moment onderzoekt SJHT de mogelijkheden om hiervoor nieuwbouw te ontwikkelen. In de begroting tot en met 2020 is uitgegaan van nieuwbouw van twee complexen van circa 30 tweekamerappartementen, zie onderstaande tabel.

Tabel 7-3 Nieuwbouw tot en met 2020 (x € 1.000)

Investering in jaar	Omschrijving	Investering	Onrendabele top	In exploitatie per
2016 - 2017	30 zelfstandige appartementen	2.925	1.061	1-9-2017
2019	30 zelfstandige appartementen	3.150	1.155	1-1-2020
	Totaal	6.075	2.216	

Voor 2019 is uitgegaan van verkoop van de complexen aan de Lindeweg (11 verhuureenheden) en Dennenbosweg (52 verhuureenheden) in Hengelo. De verkoopwaarde van deze twee panden is bepaald op € 1.820.000. Dit is 70 procent van de WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2014).

7.2.3 Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2020

In tabel 7-4 wordt in het kort de ontwikkeling tot en met 2020 weergegeven van het resultaat, de vennootschapsbelasting, het eigen vermogen en de schulden op lange termijn. De gegevens zijn op basis van de jaarrekening 2015 en de financiële meerjarenbegroting 2016 – 2020.

Tabel 7-4 Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2020 (x € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Resultaat voor Vpb	1.246	-579	512	544	711	666
Vpb	186	184	179	204	220	232
Jaarresultaat	1.060	-763	333	340	491	434
Eigen vermogen	16.409	15.646	15.979	16.319	16.810	17.244
Langlopende schulden	1.941	1.892	1.845	1.792	2.715	2.637

Bovenstaande gegevens zijn een prognose. Externe en interne oorzaken leiden mogelijk tot bijstelling.

Het negatieve jaarresultaat in 2016 wordt veroorzaakt door de onrendabele top van de nog te realiseren nieuwbouw in 2016 – 2017 van € 1.061.000. In het jaarresultaat van 2019 is een boekwinst van € 1.250.000 meegenomen voor verkoop van de complexen aan de Lindeweg en Dennenbosweg. Tevens is in 2019 de onrendabele top meegenomen van de te realiseren nieuwbouw van € 1.155.000. De investering in de nieuwbouw in 2019 kan niet helemaal worden gefinancierd met eigen middelen. Daarom is in 2019 een lening ingeboekt ad € 1.000.000.

7.2.4 Kasstroomoverzicht tot en met 2020

Tabel 7-5 Enkelvoudig kasstroomoverzicht tot en met 2020 (x € 1.000)

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
<i>Begroot 2020</i>						
Inkomsten						
Huren eigen panden	2.416	2.456	2.548	2.693	2.747	2.767
Overige opbrengsten	99	96	98	100	102	103
Rentebaten	14	17	5	2	2	8
Totaal inkomsten	2.529	2.569	2.651	2.795	2.851	2.878

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Personeel	541	563	577	592	607	622
Onderhoud	610	664	779	737	699	629
Overige bedrijfslasten	365	375	388	415	408	411
Heffingen overheid	115	128	172	190	193	201
Vennootschapsbelasting	187	184	179	204	220	232
Rentelasten	63	61	59	58	72	85
Totaal uitgaven	1.881	1.975	2.154	2.196	2.199	2.180
Operationele kasstroom	648	594	497	599	652	698
Investerings	-22	-1.272	-1.726	-24	-3.220	-74
Desinvesteringen	-	-	-	-	1.820	-
Nieuwe leningen	-	-	-	-	1.000	-
Aflossing leningen	-48	-49	-51	-52	-53	-76
Totaal kasstroom	578	-727	-1.280	523	199	548

Zoals in bovenstaande tabel is te zien blijven de operationele kasstromen gemiddeld ruim € 600.000 per jaar positief. Dit ondanks de door de Aw en WSW voorgeschreven ingerekende bedragen voor de verhuurdersheffing en saneringsheffing.

7.2.5 Kengetallen

Tabel 7-6 Aantal wooneenheden tot en met 2020

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Eigen	870	870	900	900	867	867
Huur	172	172	172	172	172	172
Totaal wooneenheden	1.042	1.042	1.072	1.072	1.039	1.039

In 2017 stijgt het aantal wooneenheden met 30 door ingebruikname van de nieuwbouw. Door de verkoop van de Dennenbosweg (52 wooneenheden) en Lindenweg (11 wooneenheden) en de nieuwbouw (30 wooneenheden) daalt het aantal eigen wooneenheden van 900 naar 867 in 2019.

Tabel 7-7 Financiële continuïteit tot en met 2020

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Solvabiliteit	87,59	87,43	87,83	88,21	84,20	84,76
Rentabiliteit eigen vermogen	6,46	-4,88	2,08	2,08	2,92	2,52
Rentabiliteit totaal vermogen	5,99	-3,92	2,15	2,15	2,82	2,55
Current ratio / liquiditeit	6,86	5,27	1,68	2,98	3,16	4,22
Loan to Value	10,51	10,21	8,95	8,65	12,11	11,77
Interest Coverage Ratio	14,27	14,50	10,20	11,70	10,31	10,06
Debt Service Coverage Ratio	6,32	5,80	5,01	5,95	5,78	4,81
Dekkingsratio	4,41	4,31	3,89	3,74	5,67	5,46

Solvabiliteit

De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Deze komt onder andere tot uitdrukking door de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. De SJHT hanteert een norm van minimaal 25 procent en het WSW een norm van 20%. De solvabiliteit blijft de komende jaren op hetzelfde niveau.

Rentabiliteit

Voor inzicht in de ontwikkeling van de vermogenspositie is naast de solvabiliteit ook de rentabiliteit relevant. De rentabiliteit geeft een indicatie van het resultaat over de inzet van het eigen, vreemd en totaal vermogen. De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt berekend door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen. De rentabiliteit van het totaal vermogen wordt als volgt bepaald: het totaal van het jaarresultaat vermeerderd met de betaalde rente op vreemd vermogen, gedeeld door het totale vermogen.

Liquiditeit / current ratio

De current ratio geeft aan in welke mate de corporatie op korte termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. De current ratio wordt berekend door het totaal van de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. Indien dit verhoudingsgetal groter is dan 1 wordt de corporatie als liquide aangemerkt.

Loan to Value (LTV)

De LTV laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, ofwel de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. Wij zijn hierbij uitgegaan van de bedrijfswaarde. De norm (plafond) vastgesteld door het WSW bedraagt maximaal 75 procent.

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR wordt berekend door het exploitatiesaldo op basis van kasstromen te delen door de financieringslasten. Indien de ICR kleiner is dan 1 wordt er onvoldoende kasstroom gegenereerd uit de exploitatie om de rentelast te betalen. Het WSW hanteert een normstelling van minimaal 1,4.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR 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. De norm van het WSW bedraagt 1,0.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezette onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen. Het WSW gaat voor de beoordeling van deze ratio uit van een maximum van 50 procent.

Tabel 7-8 Financieringspositie tot en met 2020

Omschrijving	Realisatie 2015	Begroot 2016	Begroot 2017	Begroot 2018	Begroot 2019	Begroot 2020
Netto werkkapitaal (x € 1.000)	2.253	1.527	250	772	947	1.493

De financieringspositie geeft inzicht in de mate waarin de corporatie de beschikking heeft over lang (eigen en vreemd) vermogen en hoe dit vermogen op lange termijn is aangewend. De financieringspositie komt tot uitdrukking in het netto werkkapitaal. Dit is het verschil tussen het vermogen op lange termijn en de vaste activa. Doordat de nieuwbouw in 2016 – 2017 uit eigen middelen wordt gefinancierd, daalt het werkkapitaal naar 0,25 miljoen euro in 2017. De nieuwbouw in 2019 wordt gefinancierd uit de opbrengst van de Lindenweg en Dennenbosweg. Tevens wordt in 2019 een lening van 1 miljoen aangetrokken. Hierdoor blijft het werkkapitaal in 2019 circa 0,95 miljoen positief.

7.2.6 Conclusie

Uit het kasstroomoverzicht en het netto werkkapitaal blijkt dat de financiële continuïteit van de SJHT gewaarborgd blijft, ondanks de maatregelen en heffingen opgelegd door de overheid. Vanuit financieel perspectief hebben deze maatregelen niet geleid tot wijzigingen in het beleid. Ons beleid is altijd gericht op het sober en doelmatig besteden van de beschikbare middelen voor de doelgroep.

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 minimumnormen 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 zijn 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; dit moet blijken 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 is niet toegestaan bij financiële instellingen.

Per 31 december 2015 zijn de volgende beleggingen aanwezig.

- Op de ING Vermogen Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 1.286.645. 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 2015 bedraagt € 992.682.
- Bij Roparco heeft de SJHT een instellingenrekening met een spaartegoed van € 24.631. 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 vermogen of langlopend 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 leningvorm.

Per 31 december 2015 zijn de volgende financieringen aanwezig.

- Bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom van € 18.957 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 2015 bedraagt € 1.869.865.

Derivaten

Naar aanleiding van de Vestia-affaire en liquiditeitstekorten door bijstortingsverplichtingen vanuit rentederivaten bij andere corporaties hebben het WSW en CFV nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het gebruik van derivaten. Deze regels zijn per 1 oktober 2012 van kracht geworden en gewijzigd per 1 september 2013. De SJHT conformeert zich qua beleid aan deze beleidsregels. Per 31 december 2015 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 berekeningsystematiek van het fiscale resultaat wijkt af van de berekeningsystematiek 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 2015 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-waarde van huurwoningen hebben we dit wel overwogen. We schatten in dat het voordeel relatief gering is. Ook vanwege de risico's die een eventuele waardeinstijging in de toekomst met zich meebrengt. Zo'n waardeinstijging moeten we dan in het fiscale resultaat terugnemen.

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 € 1.869.865. Op 31 december 2015 bedraagt dit obligo € 71.990.

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. Er kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2015 en ook in de prognosejaren 2016 tot en met 2020 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet.

In 2015 oordeelde het WSW op grond van het jaarverslag 2013 en de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2015 tot en met 2019 dat de SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

7.6 Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Toezichtbrief 2015

Op grond van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks de financiële positie van corporaties. De Aw heeft onderzoek gedaan op basis van de ingediende prognosegegevens 2015 – 2019, verantwoordingsgegevens 2014 en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. De Aw heeft risicogericht onderzoek gedaan op zes toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de SJHT. Deze zes terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. De Aw heeft geen aanleiding gevonden voor opmerkingen of het doen van nader onderzoek of interventies.

Oordeelsbrief 2015

Naast de toezichtbrief heeft de SJHT een oordeelsbrief over het verslagjaar 2014 ontvangen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Dit jaar is er in de oordeelsbrief speciale aandacht voor de mate waarin SJHT de

wet- en regelgeving heeft nageleefd, waarbij met name aandacht is besteed aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en toewijzingen aan de doelgroep in het kader van staatssteun. Kort samengevat wordt de SJHT als volgt beoordeeld.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving van de SJHT heeft de minister op basis van de verschillende verantwoordingsstukken over verslagjaar 2014 geoordeeld dat de SJHT voldoet aan de staatssteunregeling. Tevens is over de toepassing van de WNT een goedkeurend oordeel gegeven. Verder zijn er geen opmerkingen.

7.7 Benchmark

Aedes heeft vanaf 2014 het initiatief genomen om een benchmark te ontwikkelen, die meet hoe een corporatie scoort op efficiëntie en inzetten van haar financiële middelen voor de maatschappelijke doelstelling en ten opzichte van andere woningcorporaties. In 2015 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 2015 uit op BA. Wat betreft de kwaliteit beoordelen huurders de SJHT gemiddeld met een B. De bedrijfsvoering is beoordeeld met een A. Dit komt vooral doordat, in vergelijking met woningcorporaties van gelijke grootte, de netto bedrijfslasten per verhuureenheid laag zijn.

Deel 2 Jaarrekening



Huize
Linde

SCHURINKSWEG

A. Balans 2015

(voor resultaatbestemming)	31-12-2015	31-12-2014
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
1. Sociaal vastgoed in exploitatie	15.848.008	15.388.274
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	–	–
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	248.547	274.714
Totaal materiële vaste activa	16.096.555	15.662.988
Vlottende activa		
Vorderingen		
4. Huurdebiteuren	23.397	26.367
5. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.953	–
6. Overige vorderingen	5.578	27.607
7. Overlopende activa	29.035	46.267
Totaal vorderingen	65.962	100.241
Liquide middelen		
8. Liquide middelen	2.571.612	1.966.374
Totaal vlottende activa	2.637.574	2.066.615
Totaal	18.734.129	17.729.603

	31-12-2015	31-12-2014
PASSIVA		
Eigen vermogen		
9. Kapitaal	45	45
10. Overige reserve	15.349.072	15.084.607
11. Resultaat boekjaar	1.059.513	264.465
Totaal eigen vermogen	16.408.631	15.349.118
Langlopende schulden		
12. Leningen kredietinstellingen	1.839.737	1.888.822
13. Waarborgsommen	101.492	103.971
Totaal langlopende schulden	1.941.229	1.992.793
Kortlopende schulden		
14. Aflossingen komend jaar op langlopende leningen	49.085	47.705
15. Schulden aan leveranciers	61.116	102.936
16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.741	33.226
17. Overlopende passiva	252.328	203.825
Totaal kortlopende schulden	384.269	387.692
Totaal	18.734.129	17.729.603

B. Winst- en verliesrekening 2015

	Werkelijk 2015	Werkelijk 2014
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huuropbrengsten	2.904.096	2.768.802
2. Opbrengsten servicecontracten	1.077.945	1.087.211
3. Overige bedrijfsopbrengsten	14.656	14.376
Totale bedrijfsopbrengsten	3.996.697	3.870.389
Bedrijfslasten		
4. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	474.640	464.959
5. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-885.729	-237.715
6. Lonen en salarissen	397.893	375.219
7. Sociale lasten	73.457	73.399
8. Pensioenlasten	69.973	73.771
9. Onderhoudslasten	610.562	518.440
10. Lasten servicecontracten	1.077.945	1.087.211
11. Overige bedrijfslasten	882.972	1.020.933
Totale bedrijfslasten	2.701.713	3.376.217
Bedrijfsresultaat	1.294.984	494.172
Financiële baten en lasten		
12. Rentebaten	13.761	14.307
13. Rentelasten	62.616	63.317
Saldo financiële baten en lasten	-48.855	-49.010
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.246.129	445.162
Belasting		
14. Belastingen	186.616	180.697
Netto resultaat na belastingen	1.059.513	264.465

C. Kasstroomoverzicht 2015 (indirecte methode)

	2015	2014
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	1.294.984	494.172
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	474.640	464.959
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-885.729	-237.715
Veranderingen in werkkapitaal:		
• Mutatie vorderingen	25.766	74.295
• Mutatie kortlopende schulden	23.788	-31.722
	-361.535	269.817
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	933.449	763.989
Ontvangen interest	14.321	662
Betaalde interest	-63.807	-63.600
Belastingen	-204.682	-128.507
	-254.168	-191.445
Kasstroom uit operationele activiteiten	679.281	572.544
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-22.478	-25.909
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.478	-25.909
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	-49.085	-47.704
Mutatie borgsommen	-2.480	51
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-51.565	-47.653
Netto kasstroom	605.238	498.982
Saldo liquide middelen 1-1 (zie punt 8 balans)	1.966.374	1.467.392
Saldo liquide middelen 31-12 (zie punt 8 balans)	2.571.612	1.966.374
Mutatie liquide middelen	605.238	498.982

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 Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Enschede. Het vestigingsadres is Lasondersingel 178 te Enschede. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

E. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

Per 1 juli 2015 zijn de Woningwet 2015, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling in werking getreden. Omdat de nieuwe wet- en regelgeving halverwege het boekjaar 2015 in werking is getreden, is voor de verslaggeving over 2015 een overgangsmaatregel getroffen. In artikel 126 en 127 van het BTIV is bepaald dat voor het verslagjaar 2015 het Bbsh nog van toepassing is.

De Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 26 van het Bbsh. Dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder.

Verwerking voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Verwerking verplichtingen

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 SJHT zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid de ondertekening van de aanneemovereenkomst heeft plaatsgevonden.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in bijlage 3 en 4 van artikel 49 uit het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting d.d. 1 juli 2015.

Kwalificatie

Het beleid van Stichting Jongeren Huisvesting Twente is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Stichting Jongeren Huisvesting Twente zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties die zich bij Stichting Jongeren Huisvesting Twente toespitsen op studenten- en jongerenhuisvesting. De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Bepaling bedrijfswaarde

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 2015 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 2016 van 1,40% (voorgaand jaar: 2,00%);
- na 2016 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: 3,00%);
- genormeerde variabele lasten in 2016 (belasting, verzekering, algemeen beheer en overige lasten) van € 950,54 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 916,30);
- jaarlijkse stijging van het klachten- en mutatieonderhoud van 3,00% (voorgaand jaar: 3,00%) en vanaf het 6e jaar 2,50% (voorgaand jaar 3,00%);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoud in 2016 van gemiddeld € 253,42 per verhuureenheid (bedrijfs-economische interne norm) (voorgaand jaar: € 261,47);
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 436,00 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 425,00);
- jaarlijkse stijging planmatig onderhoud na 10 jaar van 2,50% (voorgaand jaar 3,00%);
- 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: 5,25%);
- een rekenrente van 5,00% (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 47 jaar) (voorgaand jaar: 15 tot 48 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is;
- De verhuurdersheffing is ingerekend op basis van de Wet maatregelen woningmarkt 2014. In deze wet zijn de tarieven van 2016 en 2017 opgenomen. Deze bedragen respectievelijk 0,491% en 0,536% van de WOZ waarde voor alle zelfstandige woonegelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Vanaf 2018 is de verhuurdersheffing jaarlijks ingerekend volgens het tarief van 2017 met een jaarlijkse stijging van de WOZ waarde van 1,00% (voorgaand jaar 0,50%);
- Met ingang van 2016 is de bijdrageheffing Autoriteit Wonen ingerekend op basis van een tarief van € 3,30 per woonegelegenheid en € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom. Vanaf 2017 is een jaarlijkse stijging meegenomen van 2%.
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en 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 is opgenomen in de grondprijsbrief 2013 van de Gemeente Enschede. In 2014 heeft de Gemeente Enschede deze prijzen met 5% naar beneden bijgesteld en in 2015 met 3%. Bij woonhuizen is de prijs per m2 grond vastgesteld op € 239,73 (voorgaand jaar: € 247,14). 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: € 321,86).

Deze grondprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met de verwachte sloopkosten 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.

Bijzondere waardevermindering

Stichting Jongeren Huisvesting Twente beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Terugname van bijzondere waardevermindering

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

Vanaf 2012 zijn de afschrijvingen niet langer gebaseerd op de annuïtaire methode maar wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Indien sprake is van een afwaardering naar lagere bedrijfswaarde dan geldt deze lagere bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst. Een lagere bedrijfswaarde wordt in zijn geheel toegerekend aan de opstal en overige componenten (op basis van het relatieve aandeel in de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs). Dit impliceert dat over de oorspronkelijke verkrijgingsprijs van de grond geen afschrijving plaatsvindt. Zo nodig wordt de verkrijgingsprijs van de grond zelfstandig op basis van impairment (af) gewaardeerd naar lagere sociale marktwaarde.

Indien sprake is van een terugname van een eerdere afwaardering dan geldt de na deze terugname resulterende boekwaarde als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van Sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde zoals beschreven in deze paragraaf.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Bijzondere waardevermindering

Stichting Jongeren Huisvesting Twente beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde

van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, veelal gelijk aan de nominale waarde. Voor zover er sprake is van oninbaarheid van deze vorderingen wordt er een voorziening getroffen. Deze wordt per balansdatum in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare 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.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Pensioenvoorzieningen

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

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

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.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 2,50 procent.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de grondwaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

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.

Lasten onderhoud

Onder deze post 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, heffingen en levering goederen en diensten. De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is de Stichting Jongeren Huisvesting Twente integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

G. Financiële instrumenten en 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 en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Met ingang van 1 september 2013 zijn de nieuwe Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting van kracht. De SJHT heeft haar treasurystatuut hierop aangepast. Overigens maakt de SJHT geen gebruik van derivaten.

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.

H. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, bedrijfswaarde

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft meerdere complexen waarbij sprake is van bijzondere waardeverminderingen doordat de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde zonder bijzondere waardevermindering. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Jongeren Huisvesting Twente een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2012 door de fiscus zullen worden getoetst. Het belangrijkste standpunten betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. In 2015 is de aangifte over het verslagjaar 2013 ingediend.

De aangifte over het verslagjaar 2014 is nog niet ingediend bij de Belastingdienst. SJHT wacht met het indienen van deze aangifte totdat de WOZ-beschikkingen 2016 (met waardepeildatum 31-12-2014) bekend zijn. Aan de hand van deze WOZ-beschikkingen kan een eventuele (verplichte) afwaardering van huurwoningen worden bepaald.

Bij de berekening van de fiscale positie in de jaarrekening 2015 is geen afwaardering van huurwoningen meegenomen. Dit is de meest voorzichtige benadering omdat het voordeel van een afwaardering relatief gering is mede gezien de risico's die een eventuele waardestijging in de toekomst met zich meebrengt.

Naar aanleiding van bovenstaande kan de fiscale last over 2013,2014 en 2015 nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De SJHT volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

I. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

J. Toelichting balans 2015

Materiële vaste activa

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

	1. Sociaal vastgoed in exploitatie	2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2014				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	31.221.859	–	544.931	31.766.790
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	–15.833.585	–	–270.217	–16.103.802
Boekwaarden per 1 januari 2015	15.388.274	–	274.714	15.662.988
Mutaties 2015				
Investerings	10.150	–	12.329	22.479
Desinvesteringen	–31.302	–	–53.600	–84.902
Afschrijvingen	–436.144	–	–38.496	–474.640
Afschrijvingen desinvesteringen	31.302	–	53.600	84.902
Waardeverminderingen	–2.533	–	–	–2.533
Terugneming van waardeverminderingen	888.261	–	–	888.261
Overboeking aanschafwaarde vastgoed in ontwikkeling	–	–	–	–
Overboeking waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	–	–	–	–
Totaal mutaties	459.734	–	–26.167	433.567
Stand per 31 december 2015				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	31.200.707	–	503.659	31.704.366
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	–15.352.699	–	–255.112	–15.607.811
Boekwaarden per 31-12-2015	15.848.008	–	248.547	16.096.555

Stichting Jongeren Huisvesting Twente onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineaire afschrijving van 30 jaar tot 50 jaar
- C.V. installaties/boilers lineaire afschrijving van 10 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 870 appartementen/kamers, 1 garage, 8 garageboxen en 1 parkeergarage met 18 parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen met peildatum 01-01-2015 bedraagt € 43.625.000.

De totale bedrijfswaarde ultimo 2014 bedroeg € 17.944.564. In 2015 ligt deze op circa € 18.932.089. Dit is een toename van de bedrijfswaarde van € 987.525. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door aanpassing van de parameters door de Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineaire afschrijving van 30 jaar
- Inventaris lineaire afschrijving van 3 tot en met 10 jaar afhankelijk van de economische levensduur van het actief.

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.

Vorderingen

4. Huurdebiteuren	31-12-2015	31-12-2014
Huurdebiteuren	23.397	26.367

5. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2015	31-12-2014
Vennootschapsbelasting	7.953	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	7.953	-

6. Overige vorderingen	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitbetaalde facturen	5.578	5.012
Huurachterstand vertrokken bewoners	-	22.595
Totaal overige vorderingen	5.578	27.607

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

7. Overlopende activa	31-12-2015	31-12-2014
Nog te ontvangen rente	13.747	14.466
Nog te ontvangen huren	418	706
Nog te factureren bedragen	1.063	355
Vooruitbetaalde huur huurpanden	13.807	30.740
Totaal overlopende activa	29.035	46.267

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

Liquide middelen

8. Liquide middelen	31-12-2015	31-12-2014
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ABN-AMRO	12.311	22.264
ING	215.448	395.640
ING/Postbank	13.240	24.005
ING/Postbank KBB	24.037	31.555
Kas	2.618	3.173
Totaal direct opvraagbaar	267.654	476.637
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Zakelijke Spaarrekening	–	86
ING Vermogen Spaarrekening	1.286.645	950.282
ING Zakelijke Bonus Spaarrekening	992.682	515.035
Robeco	24.631	24.334
Totaal op deposito uitgezet	2.303.958	1.489.737
Totale liquide middelen	2.571.612	1.966.374

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

9. Kapitaal	31-12-2015	31-12-2014
Kapitaal	45	45

10. Overige reserve

Stand per 31 december 2014	15.084.607
Jaarresultaat 2014	264.465
Stand per 31 december 2015	15.349.072

11. Resultaat boekjaar

Resultaat 2014	264.465
Mutaties 2015	
Overboeking resultaat 2014 naar overige reserves	–264.465
Resultaat 2015	1.059.513
Totaal mutaties	795.048
Stand per 31 december 2015	1.059.513

Overeenkomstig artikel 2 van de statuten beoogt SJHT niet uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting. Het gehele vermogen dient binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

Langlopende schulden

12. Leningen kredietinstellingen	
Beginsaldo 1 januari 2015 (lang- en kortlopend)	1.936.527
Mutaties 2015	
Aflossingen volgens lening contract	-47.705
Saldo (lang- en kortlopend)	1.888.822
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-49.085
Saldo 31 december 2015	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
Leningen kredietinstellingen	50.507	51.970	53.477	55.029

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,98% (2014: 2,97%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 26,17 jaar (2014: 27,14 jaar).

13. Waarborgsommen	31-12-2015	31-12-2014
Saldo 01-01	103.971	103.921
Mutaties boekjaar	-2.480	51
Saldo 31-12	101.492	103.971

Kortlopende schulden

14. Schulden kredietinstellingen	31-12-2015	31-12-2014
Aflossingen komend jaar op langlopende leningen	49.085	47.705

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2015 € 450.000 (2014: € 450.000).

15. Schulden aan leveranciers	31-12-2015	31-12-2014
Schulden aan leveranciers	61.116	102.936

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2015	31-12-2014
Vennootschapsbelasting	–	10.113
Loonheffingen	14.026	14.735
Sociale lasten	16	–
Pensioenpremies	7.699	8.378
Totaal belastingen en premies	21.741	33.226

17. Overlopende passiva	31-12-2015	31-12-2014
Vooruit ontvangen huur	62.889	76.583
Te verrekenen GWE/servicekosten	122.782	72.850
Niet vervallen rente	34.943	35.778
Nog te betalen vakantiedagen personeel	10.815	10.418
Nog te ontvangen facturen	19.041	6.161
Overige schulden	1.858	2.034
Totaal overlopende passiva	252.328	203.825

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorziening jubileumuitkeringen

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

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in 2016 totaal € 416.729.

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn er geen onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de uitvoering in 2016 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 2015 bedraagt dit obligo € 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.

K. Toelichting winst- en verliesrekening 2015

Bedrijfsopbrengsten

1. Huren	2015	2014
Eigen	2.427.474	2.338.703
Huur	489.992	453.896
	2.917.466	2.792.599
Af: huurderiving	-13.370	-23.797
	2.904.096	2.768.802

2. Opbrengsten servicecontracten	2015	2014
Levering gas, water en elektriciteit	882.561	898.159
Servicekosten	195.384	189.052
	1.077.945	1.087.211

3. Overige bedrijfsopbrengsten	2015	2014
Inschrijfgelden	14.025	13.908
Nagekomen baten	631	468
	14.656	14.376

Bedrijfslasten

4. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2015	2014
Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie	436.144	424.240
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	38.496	40.719
	474.640	464.959

5. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2015	2014
Waardevermindering	2.533	84.914
Waardevermeerdering	-888.262	-322.629
	-885.729	-237.715

	2015	2014
Specificatie waardevermindering		
Magnoliastraat 44	–	4.296
Laaressingel 22	–	23.017
Brinkstraat 161/161A	–	1.530
Deurningerstraat 160	–	14.074
Dr. Benthemstraat 19-21	–	723
Walhofstraat 60	–	33.967
Blekerstraat 7-9	1.443	7.106
Emmastraat 258	1.090	201
Totaal waardevermindering	2.533	84.914
Specificatie waardevermeerdering		
Lasonderstraat 54	7.004	13.853
Gronausevoetpad 101	26.245	26.859
Magnoliastraat 44	3.906	–
Laaressingel 22	23.431	–
Wilhelminastraat 54	25.217	57.324
Hoogstraat 22-24	9.082	4.045
Brinkstraat 161/161A	15.873	–
Batjanstraat 2-4-6	40.971	3.687
Deurningerstraat 160	30.190	–
Bosuilstraat 2	51.910	20.349
Deurningerstraat 158	78.247	25.775
Roomweg 20-48	71.810	23.914
Bosuilstraat 4 / Steenuilstraat 2-4-6-8	45.794	16.458
Deurningerstraat 136	237.637	99.715
Dr. Benthemstraat 19-21	38.574	–
Walhofstraat 60	89.969	–
Deurningerstraat 120	85.831	16.855
Emmastraat 25	6.571	13.795
Totaal waardevermeerdering	888.262	322.629

6. Lonen en salarissen	2015	2014
Lonen	397.893	382.693
Ontvangen ziektegeld	–	–7.474
	397.893	375.219

7. Sociale lasten	2015	2014
Sociale lasten	73.457	73.399

8. Pensioenlasten	2015	2014
Pensioenlasten	69.973	73.771

9. Onderhoudslasten	2015	2014
Planmatig onderhoud	408.053	341.791
Dagelijks onderhoud	245.183	224.494
Kosten leefbaarheid huurpanden	8.719	3.166
	661.955	569.451
Reeds verantwoord onder lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-51.393	-51.011
	610.562	518.440

Planmatig onderhoud 2015	Werkelijk 2015	Begroting 2015
Soort onderhoud		
1. Beschermlagen buiten	81.839	99.296
2. Beschermlagen trappenhuizen	731	5.500
3. Beschermlagen gemeenschappelijke ruimten	58.434	58.912
4. Vloerbedekking	1.302	2.265
5. Timmerwerk	38.089	36.615
6. Balkons	-	-
7. Daken	7.050	5.174
8. Metselwerk	533	600
9. Wanden en vloeren	10.863	11.949
10. Keukens	23.907	37.139
11. Kasten	-	-
12. Loodgieterswerk	6.303	6.777
13. Lift	1.483	-
14. CV	97.611	83.468
15. Warmwatervoorziening	-	-
16. Elektra	6.821	7.000
17. Mechanische ventilatie	3.816	2.500
18. Terreinafwerking	3.903	3.750
19. Woning algemeen	-	-
20. Woningverbetering	49.542	53.045
21. Leefbaarheid	7.671	7.727
22. Beglazing vervangen	-	-
23. Rioolontstopping	-	-
24. Schoonmaken incidenteel	-	-
25. Brandblussers/haspels	8.155	13.521
Totaal planmatig onderhoud	408.053	435.238

10. Lasten servicecontracten	2015	2014
Lasten servicecontracten	1.077.945	1.087.211

11. Overige bedrijfslasten	2015	2014
Overige personeelskosten	29.704	29.647
Huisvestingskosten	14.480	13.327
Raad van Toezichtkosten	9.109	5.318
Algemene kosten	167.945	184.652
Belastingen, verzekeringen, contributies	119.146	119.590
Huren huurpanden	403.382	375.101
Heffingen	115.357	251.611
Overige bedrijfslasten	1.874	3.035
Dotatie oninbare vorderingen	21.975	38.652
	882.972	1.020.933

In het boekjaar 2015 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in de tabellen K-1 en K-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn opgenomen onder de algemene kosten.

Tabel K-1 Accountantskosten Deloitte 2015

	Deloitte Accountants B.V.
1. Controle van de jaarrekening	34.255
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	–
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	34.255

Tabel K-2 Accountantskosten PricewaterhouseCoopers 2015

	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
1. Controle van de jaarrekening	–
2. Andere controleopdrachten	–
3. Fiscale adviesdiensten	6.885
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	6.885

Rente

12. Rentebaten	2015	2014
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	13.747	14.307
Rente op kortlopende vorderingen	14	-
Totaal rentebaten	13.761	14.307

13. Rentelasten	2015	2014
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstellingen	56.740	58.106
Kortlopende schulden		
Rente op betaalrekeningen	5.876	5.211
Totaal rentelasten	62.616	63.317

14. Belastingen	2015	2014
Belastingen	186.616	180.697

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 2015		1.246.129
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving materiële vaste activa	435.727	
- Fiscaal lagere lasten onderhoud	23.170	
Totaal bij		458.897
Af:		
- Fiscaal geen waardeveranderingen	885.729	
Totaal af		885.729
Fiscaal resultaat 2015		819.297
Bij/af:		
- Gemengde kosten	3.159	
- Investeringsaftrek	-3.452	
Totaal bij/af		-293
Belastbaar bedrag 2015		819.004

Over het fiscale resultaat over 2015 ad € 819.004 is € 194.751 (20% over de winst tot € 200.000 en 25% over het meerdere) vennootschapsbelasting verschuldigd.

Tevens is de aangifte voor het jaar 2014 in concept klaar. Naar aanleiding van deze aangifte is het te betalen bedrag vennootschapsbelasting over het jaar 2014 verlaagd met € 8.135.

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 2014	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2014	–	189.343	181.208	–8.135
Vpb 2015	194.751	–	–	194.751
Totaal				186.616

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2015 had de corporatie gemiddeld nominaal 10,0 werknemers in dienst (2014: 10,0). Deze werknemers vervulden in totaal 8,9 fte (2014: 8,7 fte). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Directeur

De bezoldiging van de directeur bedraagt in 2015 € 122.987 (2014: € 123.219) inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoelage en belaste- en onbelaste onkostenvergoedingen. Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel K-4 Bezoldiging directie

	2015	2014
Belastbaar loon	88.487	87.090
Sociale lasten werkgever	12.086	12.362
Werkgeversgedeelte pensioenpremie	19.830	21.507
Onkostenvergoedingen	2.584	2.260
Totaal	122.987	123.219

Raad van Toezicht

Ter zake van bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht is in 2015 € 3.000 (2014: € 3.500) ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de Raad van Toezicht is een vaste vergoeding en kan als volgt worden gespecificeerd:

Tabel K-5 Bezoldiging Raad van Toezicht

Naam, functie	2015	2014
D.W. Ruesink, voorzitter Raad van Toezicht	1.000	1.000
A.H. ten Vergert, lid Raad van Toezicht	500	500
C.M. Coumans, lid Raad van Toezicht	500	500
T.J.N.M. de Bruijn, vicevoorzitter Raad van Toezicht	500	500
S. Kuiper, lid Raad van Toezicht	250	500
R.D. Bakker, lid Raad van Toezicht	250	500
Totaal	3.000	3.500

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Vanaf 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector van kracht. De wet is van toepassing op de topfunctionarissen binnen de organisatie en alle medewerkers binnen de organisatie die in het boekjaar een bezoldiging of uitkering bij ontslag hebben ontvangen boven de maximale bezoldigingsnorm. Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet Verlaging Bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) in werking getreden. De WNT-2 kent in 2015 een maximale bezoldigingsnorm voor een topfunctionaris in dienstverband van € 178.000 per jaar. Voor woningcorporaties is echter in 2015 nog de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 met een bezoldigingsmaximum van € 230.474 van toepassing. Pas in 2016 zal deze regeling worden aangepast aan de norm van WNT-2.

Tabel K-6 Bezoldiging directie volgens WNT

Naam, functie topfunctionarissen	Duur en omvang dienstverband	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorziening beloningen betaalbaar op termijn	Uitkering bij beëindiging dienstverband
R.M. Mittendorff, directeur	365 dagen, 1,00 fte	95.057	599	19.830	-

De totale bezoldiging van de directeur bedraagt € 115.486. In 2015 zijn er geen gewezen topfunctionarissen in dienst geweest bij SJHT.

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

Tabel K-7 Bezoldiging Raad van Toezicht volgens WNT

Naam, Functie topfunctionarissen	Duur dienstverband	Beloning	Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorziening beloningen betaalbaar op termijn	Uitkering bij beëindiging dienstverband
D.W. Ruesink, voorzitter Raad van Toezicht	365 dagen	1.000	-	-	-
A.H ten Vergert, lid Raad van Toezicht	365 dagen	500	-	-	-
C.M. Coumans, lid Raad van Toezicht	365 dagen	500	-	-	-
T.J.N.M. de Bruijn, vicevoorzitter Raad van Toezicht	365 dagen	500	-	-	-
S. Kuiper, lid Raad van Toezicht	156 dagen	250	-	-	-
R.D. Bakker, Lid Raad van Toezicht	156 dagen	250	-	-	-
Totaal Raad van Toezicht		3.000	-	-	-

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 23 december 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

SJHT herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

L. Overige gegevens

Vorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad € 1.059.513 is toegevoegd aan de overige reserve.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed hebben op de balanspositie per 31 december 2015.



Deloitte Accountants B.V.
Eemsgolaan 15
9727 DW Groningen
Postbus 980
9700 AZ Groningen
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9870
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Toezicht van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in dit verslag opgenomen) jaarrekening 2015 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente te per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

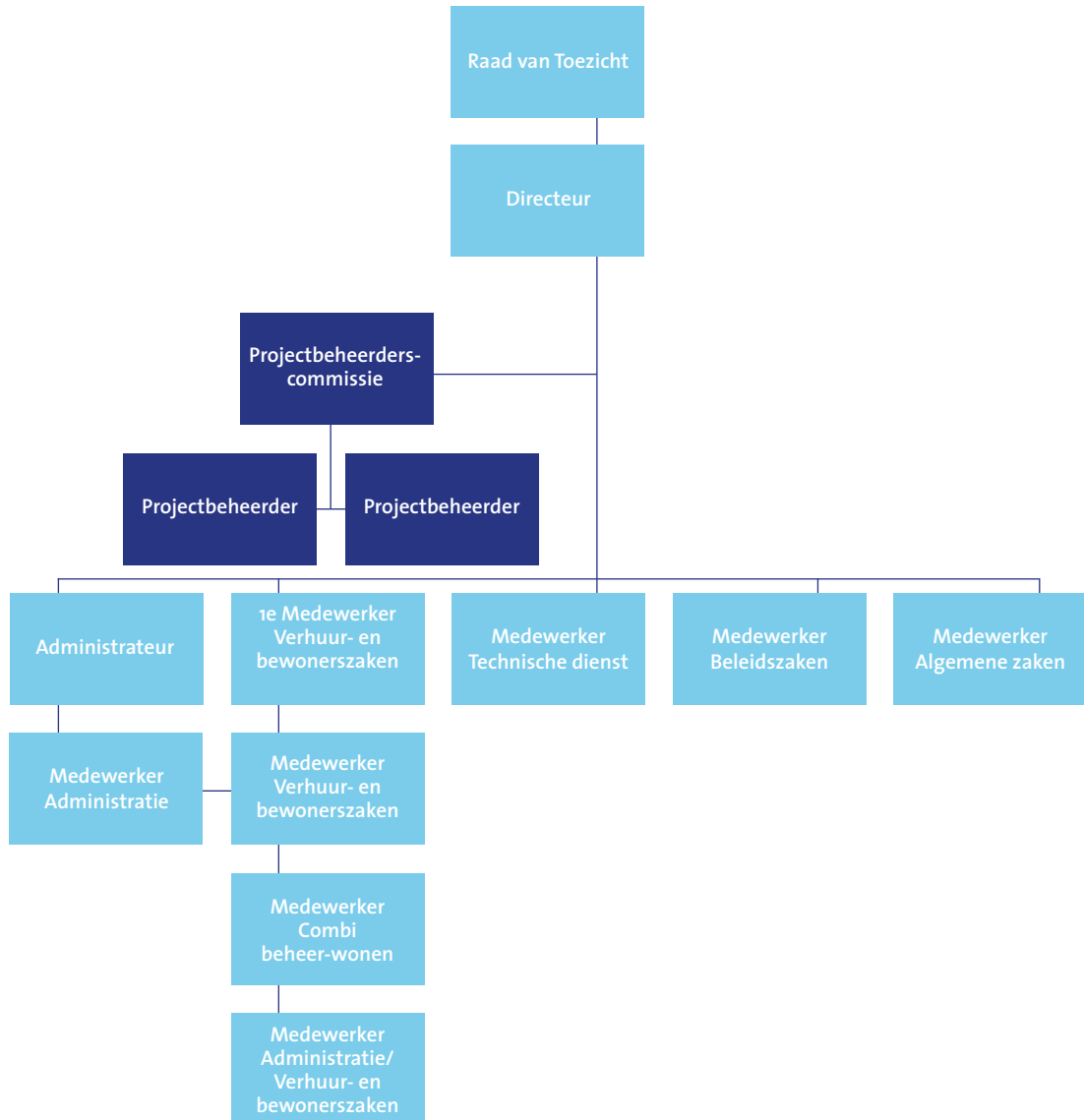
Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen


Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Groningen, 6 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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	2015	2014	2013	2012	2011
Aantal verhuureenheden					
Eigen	870	870	870	869	835
Huur	172	172	156	159	169
Totaal aantal wooneenheden	1.042	1.042	1.026	1.028	1.004
Garages / parkeerplaatsen	27	27	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.069	1.069	1.053	1.055	1.031

Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	87,59	86,57	86,10	85,10	90,01
Liquiditeit	6,86	5,33	4,19	2,14	4,56
Rentabiliteit eigen vermogen	6,46	1,72	-7,84	4,71	-4,29
Rentabiliteit totaal vermogen	5,99	1,85	-6,39	4,23	-3,84
Cashflow per verhuureenheid	744	564	639	800	1.337

Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	16.409	15.349	15.085	16.268	15.501
Overige reserve per eigen wooneenheid	18.860	17.643	17.339	18.720	18.564
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	2.904	2.769	2.636	2.410	2.328
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	2.769	2.661	2.547	2.295	2.284
Jaarresultaat (x € 1.000)	1.060	264	-1.183	766	-665
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	1.218	304	-1.360	881	-796

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

Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,59	0,68	0,64	0,90	0,99
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,33	0,61	0,52	0,57	0,44
Overige reserves in % van de huren	565	554	572	675	666

Benchmark	SJHT	SJHT	Referentie	Landelijk
bron: Corporatie in Perspectief 2015	2015	2014	2014	2014
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	27,7	38,3	7,6	8,1
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,6	0,7	1,0	1,0
Huurderiving eenheden in % van de jaarhuur	0,3	0,6	0,9	1,4
Gemiddelde huurprijs per maand per vhe	€ 231	€ 223	€ 488	€ 494
Klachten- en mutatieonderhoud per vhe	€ 262	€ 240	€ 435	€ 487
Planmatig onderhoud per vhe	€ 459	€ 387	€ 776	€ 797
Netto bedrijfslasten per vhe excl. Leefbaarheidsuitgaven	€ 746	€ 756	€ 962	€ 808
Personeelskosten per fte	€ 60.823	€ 60.045	€ 74.904	€ 74.314
Aantal vhe per fte	117	120	123	102
Huuropbrengst per vhe (eigen panden)	€ 2.777	€ 2.675	€ 5.705	€ 5.903
WOZ-waarde zelfstandige eenheden per vhe	€68.122	€ 67.460	€ 161.387	€ 148.414
WOZ-waarde overige wooneenheden per vhe	€33.363	€ 32.784	€ 69.294	€ 63.597