

2010

JAARVERSLAG



**Stichting Jongeren
Huisvesting Twente**

Jaarverslag SJHT 2010

KENGETALLEN 2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal verhuureenheden					
Eigen	831	779	779	774	764
Huur	169	173	183	186	206
<i>Subtotaal</i>	<i>1.000</i>	<i>952</i>	<i>962</i>	<i>960</i>	<i>970</i>
Garageboxen	8	8	8	8	8
<i>Totaal</i>	<i>1.008</i>	<i>960</i>	<i>970</i>	<i>968</i>	<i>978</i>
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	95,55	96,57	92,35	93,84	88,02
Liquiditeit	3,58	13,47	9,83	16,92	12,05
Rentabiliteit eigen vermogen	- 13,40	- 2,01	- 2,23	- 1,29	- 2,45
Rentabiliteit totaal vermogen	- 12,77	- 1,66	- 1,84	- 0,72	- 1,58
Renteresultaat in % eigen vermogen	6,23	5,94	6,55	6,32	6,23
Balans en winst- en verliesrekening (x €1.000)					
Overige reserve	13.057	14.807	15.105	15.442	15.641
Renteresultaat	814	880	990	976	975
Jaarresultaat ¹	- 1.750	- 298	- 337	- 199	- 384
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,0	2,1	2,1	1,6	1,6
Technische dienst	1,3	1,3	1,3	0,8	0,8
Administratie	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Algemene zaken	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Beleidszaken	1,0	-	-	-	-
<i>Totaal FTE</i>	<i>7,9</i>	<i>7,0</i>	<i>7,0</i>	<i>6,0</i>	<i>6,0</i>
<i>Personeelsbezetting nominaal</i>	<i>9</i>	<i>8</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>7</i>
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,7	0,8	0,9	1,0	2,3
Huurderving in % van v/d huren en vergoedingen	0,57	0,85	0,79	1,15	1,13
Overige reserves in % van de huren	588	725	744	764	799
Overige reserves per eigen verhuureenheid in euro	15.712	19.008	19.390	19.951	20.473

Benchmark	SJHT 2010	SJHT 2009	Referentie 2009	Landelijk 2009
* bron: Corporatie in Perspectief 2009				
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	34,7	41,5	50,7	8,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,7	0,8	1,1	1,2
Huurderving eenheden in % van de jaarhuur	0,6	0,9	1,1	1,5
Gemiddelde huurprijs per maand per vhe	€ 182	€ 175	€ 230	€ 409
Klachten- en mutatieonderhoud per vhe	€ 180	€ 193	€ 261	€ 530
Planmatig onderhoud per vhe	€ 363	€ 382	€ 510	€ 915
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 857	€ 755	€ 832	€ 1.396
Personeelskosten per fte	€ 55.639	€ 56.143	€ 63.613	€ 61.818
Aantal vhe per fte	127	136	109	88
Huuropbrengst per vhe (eigen panden)	€ 2.169	€ 2.078	€ 2.880	€ 4.894
WOZ-waarde zelfstandige eenheden per vhe	€ 77.382	€ 72.663	€ 109.217	€ 159.816
WOZ-waarde overige wooneenheden per vhe	€ 38.270	€ 39.552	€ 38.910	€ 60.493
Huur in % van de WOZ-waarde zelfstandige vhe	3,2	3,3	3,5	3,1

¹ Zie stelselwijziging blz. 74

INHOUDSOPGAVE

KENGETALLEN 2010	4
VOORWOORD	6
1 OVER DE SJHT	8
2 BELEID EN DOELSTELLINGEN IN 2010	9
2.1 Beleidsperiode 2007 – 2011	9
2.2 Realisatie doelen in 2010	9
3 HUISVESTING VAN DE DOELGROEP	12
3.1 Verhuurbeleid.....	12
3.1.1 Toewijzingsbeleid zelfstandige eenheden	13
3.1.2 Toetsingsinkomen bij zelfstandige eenheden	13
3.1.3 Toewijzingsbeleid onzelfstandige eenheden	14
3.1.4 Adviesinkomen bij onzelfstandige eenheden.....	14
3.2 Inschrijvingen	15
3.3 Verhuur van wooneenheden.....	16
3.3.1 Aantal mutaties	16
3.3.2 Interne verhuizingen.....	16
3.3.3 Tussenhuur	16
3.3.4 Woningbeheer.....	17
3.3.5 Huisvesten mindervalide huurders.....	18
3.3.6 Opschoning wachtlijst en meting wachtlijsten en woningbestand	19
3.4 Huurbeleid.....	20
3.4.1 Huurbeleid 2010.....	20
3.4.2 Huurharmonisatie eigen woningbestand.....	21
4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD	22
4.1 In stand houden kwaliteit	22
4.1.1 Dagelijks onderhoud	22
4.1.2 Cyclisch onderhoud.....	23
4.1.3 Energiebesparende maatregelen in bestaande bouw	24
4.2 Investerings in nieuwbouw en aankoop	24
4.2.1 Nieuwbouw 12 eenheden Walhofstraat/Kottendijk te Enschede	25
4.2.2 Nieuwbouw 12 eenheden Deurningerstraat/Renbaanstraat te Enschede.....	25
4.2.3 Nieuwbouw tien onzelfstandige eenheden Dr. Benthemstraat te Enschede.....	26
4.2.4 Aankoop Deurningerstraat 136 te Enschede	26
4.2.5 Aankoop Emmastraat 25 te Enschede	27
4.3 Verkoop van woningen	27
4.4 Leefbaarheid	27
4.4.1 Overlastzaken	28

5	RELATIE MET BEWONERS, GEMEENTEN EN MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS	29
5.1	Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie	29
5.1.1	Aedes, branchevereniging van woningcorporaties	29
5.1.2	Vereniging WoON	30
5.1.3	Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) en Contactgroep Wonen (CW)	31
5.1.4	Overleg Technisch Beheer en Onderhoud (TBO) Kring Overijssel	31
5.1.5	Taskforce energiebesparing bestaande woningbouw	32
5.1.6	Onderzoekscommissie studentenhuisvesting	32
5.1.7	Prestatieafspraken gemeente Enschede	33
5.2	Taakstelling reguliere huisvesting van vergunninghouders	33
5.3	Sociale projecten	34
5.3.1	Advies vroegtijdige signalering	34
5.3.2	Achterstandsoverleg	35
5.4	Bewonerscontacten	35
5.4.1	Huurdersoverleg	35
5.4.2	Projectbeheerders	35
5.4.3	Woontevredenheidsonderzoek 2010	36
5.4.4	Onderzoek naar studentenhuisvesting in Enschede	37
5.5	Maatschappelijke visitatie	41
5.6	Wijkaanpak Velve-Lindenhof	44
6	FINANCIËN	45
6.1	Waarborgen financiële continuïteit	45
6.2	Resultaat en vermogen	45
6.2.1	Analyse van resultaat en vermogen	46
6.3	Verklaring belangrijkste afwijkingen	46
6.4	Financieel meerjarenprognose 2011-2020	47
6.4.1	Uitgangspunten	47
6.4.2	Overzicht nieuwbouw 2011 tot en met 2020	47
6.4.3	Stijgingsfactoren	48
6.4.4	Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2015	48
6.4.5	Kengetallen	48
6.5	Treasury	49
6.6	Vennootschapsbelasting (VPB)	50
6.7	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	51
6.8	Boordelingen Centraal Fonds	51
7	CORPORATE GOVERNANCE	52
7.1	AedesCode en Governancecode Woningcorporaties	52
7.1.1	AedesCode	52
7.1.2	Toepassing AedesCode	52
7.1.3	Governancecode Woningcorporaties (GcW)	52

7.1.4	Toepassing Governancecode Woningcorporaties	53
7.2	Governancestructuur en toezicht	54
7.2.1	Intern toezicht.....	54
7.2.2	Extern toezicht	54
7.2.3	Externe accountant	54
7.2.4	Integriteit.....	55
7.2.5	Documenten op internet.....	55
7.3	Risicomanagement	56
8	ORGANISATIE	57
8.1	De organisatiestructuur	57
8.2	Functioneren van het bestuur	58
8.3	Het personeelsbestand in 2010	59
8.4	Communicatie en PR.....	60
8.4.1	Sponsoring.....	60
	VERKLARING BESTUUR	61
	VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT	62
	VERKLARING RAAD VAN TOEZICHT	68
	JAARREKENING	69
A.	BALANS 2010	69
B.	WINST- EN VERLIESREKENING 2010	72
C.	KASSTROOMOVERZICHT 2010	73
D.	WAARDERINGSGRONDSLAGEN 2010	74
E.	TOELICHTING BALANS 2010	77
F.	TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING 2010	82
G.	OVERIGE GEGEVENS	86
G.1	Voorstel resultaatbestemming.....	86
G.2	Gebeurtenissen na balansdatum	86
G.3	Controleverklaring	87
	BIJLAGE 1: ORGANIGRAM SJHT	89
	BIJLAGE 2: VERANTWOORDING VERHURINGEN WONINGBESTAND	90
	INSTELLINGSGEGEVENS	92

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2010 van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente. In dit jaarverslag treft u een uiteenzetting van het door ons gevoerde beleid, de ontplooiden activiteiten en de gerealiseerde financiële resultaten. De door het ministerie van BZK (voorheen ministerie van VROM) gevraagde aanvullende informatie, het zogenaamde volkshuisvestingsverslag, is integraal in dit jaarverslag opgenomen.

Voor de toekomstgerichte informatie verwijzen wij u naar onze internetsite, waar u onze doelen voor 2011 kunt downloaden.

In dit verslagjaar heeft de SJHT verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de corporatie te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat en de vermogenspositie. Voor dit doel is een wijziging in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. Meer informatie vindt u op pagina 74 van het jaarverslag. Door middel van deze wijziging wordt met de verslaglegging aangesloten op de in de sector gangbare verwerkingswijze.

Afgelopen jaar is de Stichting Jongeren Huisvesting Twente gevisiteerd door Ecorys BV. Deze maatschappelijke visitatie heeft de SJHT als leerzaam ervaren. Hoewel we in de visitatie goed gescoord hebben, gemiddeld het cijfer 7.5, zijn er ook verbeterpunten uit het visitatierapport te halen waar we de komende jaren aan willen werken. Hierbij gaat het met name om meer bekendheid geven aan onze prestaties en het beleid en meer gaan sturen op rendementen van ons woningbestand.

De SJHT houdt eens per twee jaar een bewonersonderzoek, waarbij onderzocht wordt hoe huurders denken over de dienstverlening van de SJHT. Dit 'woontevredenheids-onderzoek' is door het onderzoeksbureau I&O Research uitgevoerd. We hebben voor een onderzoeksbureau gekozen om het onderzoek meer te professionaliseren. Door middel van het digitaal versturen van een goed opgebouwde vragenlijst verwachtten wij een betrouwbaar en bruikbaar eindresultaat te krijgen. Gezien de respons en de uiteindelijke resultaten, waaronder gemiddeld het cijfer 7.6, is deze verwachting juist geweest.

In samenwerking met gemeente Enschede, Acasa, Domijn, de Woonplaats en Ons Huis heeft de SJHT een onderzoek gedaan naar de studentenhuisvestingsmarkt in Enschede. Dit onderzoek is uitgevoerd door Laagland'advies. De resultaten van het onderzoek worden momenteel intensief gebruikt bij het traject 'Woonvisie 2025' van de gemeente Enschede en het te vormen studentenhuisvestingsbeleid. Daarnaast is het onderzoek mede input voor het beleidsplan van de SJHT voor de periode 2012 – 2016.

Vanuit de vereniging WoON is een projectgroep opgestart die zich bezig houdt met dak- en thuislozen. Deze projectgroep heeft een advies uitgebracht op het gebied van vroegtijdig signaleren. Door het implementeren van het advies in onze bedrijfsvoering willen wij actief contact houden met onze bewoners en waar nodig op tijd hulp bieden aan de bewoners die het zelfstandig niet redden. In 2011 wordt gewerkt aan de implementatie van het advies.

In 2010 heeft de SJHT 52 nieuw gebouwde appartementen aan de Deurningerstraat aangekocht van woningcorporatie Domijn. Alle appartementen zijn per 1 mei 2010 verhuurd. Met deze aankoop is het woningbestand van de SJHT met meer dan 5% uitgebreid. Voor 2011 heeft de SJHT drie nieuwbouwprojecten gepland, te weten: 12 appartementen aan de Deurningerstraat/Renbaanstraat, 12 appartementen aan de Walhofstraat/Kottendijk en tien kamers (twee groepen van vijf) aan de Dr. Benthemstraat 19/21.

Op het gebied van huurbeleid hebben wij de huren van ons eigen woningbestand voor het eerst in ons bestaan geharmoniseerd naar een marktconforme huurprijs. Hierbij is een norm van 80% kale huur ten opzichte van de maximaal redelijke huur aangehouden, echter is deze bij verschillende adressen naar beneden bijgesteld om een marktconforme huurprijs te realiseren. In 2011 gaan wij de huurharmonisatie evalueren en tevens de huurprijzen van ons gehuurde woningbestand harmoniseren.

Na de verschillende isolatieprojecten in 2008 en 2009 is de SJHT in 2010 gestart met de isolatie van vijf laatste panden uit het isolatieprogramma. De panden worden in 2011 opgeleverd, waarmee de doelen op het gebied van isolatie op enkele uitzonderingen na behaald zullen worden. De SJHT heeft zich ten doel gesteld om na 31 december 2011 geen panden meer in het woningbestand te hebben met een E-, F-, of G-energielabel.

Het beleid van de SJHT kenmerkt zich al jaren door onze specifieke doelgroep, te weten jongeren van 18 tot 30 jaar, in het bijzonder degenen met een minimaal inkomen. Door middel van kleine uitbreidingen werken wij naar een groter woningbestand, echter gezien de investeringsruimte in de toekomst worden uitbreidingen steeds zeldzamer en gaan we ons meer richten op de kwaliteit van het (ouder wordende) woningbestand.

Met grote twijfels bekijken wij de actuele ontwikkelingen op politiek gebied. De heffing huurtoeslag in 2014 zal zoals het er nu naar uitziet beslag gaan leggen op een groot deel van onze kasstromen, maar eerst hebben wij nog te maken met een saneringsheffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarnaast verandert de markt door nieuwe Europese regelgeving en is er sprake van een toenemende administratieve regeldruk. De SJHT heeft geen voornemens tot fusering. Onze prognoses bieden voldoende perspectief

om onze doelstelling op het gebied van zelfstandigheid te blijven handhaven. Hoewel zelfstandigheid in de toekomst wellicht geen doelstelling op zich hoeft te zijn, zijn wij van mening dat wij de doelgroep het beste bedienen door ons specialistische karakter te waarborgen.

Naast de kerntaken van onze organisatie, het verhuren, onderhouden en bouwen van woonruimte voor de doelgroep, constateren wij dat de organisatie een professionaliseringslag aan het maken is, met name op het gebied van governance en beleid. Dit heeft mede te maken met het aannemen van een medewerker beleidszaken. Er wordt momenteel gewerkt aan een risicomanagementsysteem, herziening van het strategisch voorraadbeleid, gestructureerde rapportages aan de Raad van Toezicht en een overwogen communicatiebeleid. Daarnaast wordt er met verschillende partijen samen gewerkt aan het integreren van studenten-huisvestingsbeleid in de Woonvisie 2025. De komende jaren zal blijken tot hoever de organisatie en het personeel de professionalisering kan dragen.

Tot slot een dankwoord aan alle medewerkers, projectbeheerders en de leden van de Raad van Toezicht voor hun inzet en enthousiasme. Met elkaar zorgen wij ervoor dat de SJHT haar unieke positie in de markt blijft behouden.

Ing. R.M. Mittendorff
Directeur



1 OVER DE SJHT

Stichting Jongeren Huisvesting Twente is een categorale instelling, met als doel uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de gemeenten Enschede en Hengelo (Overijssel).

Missie

Het huisvesten van jongeren met de leeftijd tussen de 18 en de 30 jaar in de steden Enschede en Hengelo, in het bijzonder degenen met een minimaal inkomen.

Deze missie komt direct voort uit de statutaire doelstelling van de SJHT. Op basis van deze missie heeft de SJHT leeftijdsgrenzen en inkomensgrenzen ingesteld. Dit staat omschreven in hoofdstuk 3.

Visie

In het beleidsplan 2007 – 2011 heeft de SJHT haar visie op de omgeving beschreven. De belangrijkste punten zijn:

- Uit marktonderzoek blijkt dat wonen in de binnenstad van Enschede het meest populair is onder studenten, boven het wonen in een buitenwijk van Enschede en boven wonen in Hengelo. Nieuwbouw vindt in de periode 2007 – 2011 voornamelijk in de binnenstad van Enschede plaats. Nieuwbouw in Hengelo vindt vooralsnog niet plaats, tenzij nieuw marktonderzoek uitwijst dat er vraag in Hengelo aanwezig is.
- Woningcorporaties bieden momenteel en in de periode tot 2011 erg goedkope huisvesting aan. De huurprijs van onzelfstandige eenheden van de SJHT moet daarom laag (marktconform) blijven.
- De huurprijs, faciliteiten en geboden kwaliteit moeten concurrerend blijven met die van de woningcorporaties.
- Door de opkomst van internet is het voor de SJHT belangrijk om meer naamsbekendheid te krijgen en op internet actiever te worden.

Uitgangspunten

De SJHT is een kleine organisatie met negen medewerkers, waarbij gewerkt wordt vanuit de uitgangspunten eerlijkheid, openheid en vertrouwen. Deze uitgangspunten voeren wij volledig door in onze bedrijfsvoering en beleid. Daarnaast gaan wij bij verschillende vraagstukken uit van de expertise van onze medewerkers en huren wij waar nodig externen in om ons te adviseren dan wel te assisteren.



2 BELEID EN DOELSTELLINGEN IN 2010

2.1 Beleidsperiode 2007 – 2011

De SJHT heeft haar beleid voor de periode 2007 tot en met 2011 vastgelegd in een beleidsplan. In dit beleidsplan zijn naast de visie en de missie diverse doelstellingen beschreven. De doelstellingen en de resultaten zijn weergegeven in de volgende paragraaf.

2.2 Realisatie doelen in 2010

De SJHT monitort doorlopend de doelstellingen die omschreven zijn in het beleidsplan 2007 – 2011. Jaarlijks komen deze resultaten aan de orde tijdens een Raad van Toezichtvergadering.

Gerealiseerde doelstellingen 2007 en 2008

1. *Doelstelling: Huidige voorraad gescand op gebied van energiebesparing.*
De gehele woningvoorraad is voorzien van een maatwerk advies in 2008.
2. *Doelstelling: Energielabel vanaf 01-01-2009 bij alle huurovereenkomsten.*
Het gehele woningbestand is in 2008 voorzien van een energielabel. Energielabels van het huurbestand zijn afhankelijk van de verhuurder. Dit is zo ver mogelijk gerealiseerd.

Gerealiseerde doelstellingen in 2009

3. *Doelstelling: Marktonderzoek Hengelo.*
Het marktonderzoek is in 2009 uitgevoerd.

Gerealiseerde doelstellingen in 2010

4. *Doelstelling: Leefbaarheid; aanbrengen ondergrondse containers.*
Vorbereiding in 2008 en 2009. In 2010 zijn alle ondergrondse containers aangebracht.

Te behalen doelstellingen in de resterende beleidsperiode

5. *Doelstelling: Naamsbekendheidonderzoek onder studenten in 2010.*
Dit onderzoek is verschoven naar 2011 in verband met de uitvoering van het nieuwe communicatieplan in 2010.

Doorlopende doelstellingen tijdens de gehele beleidsperiode

6. *Doelstelling: Nieuwbouw en aankoop van bestaande panden in de binnenstad van Enschede en 20 tot 30 eenheden per jaar toevoegen.*

Tot en met 2010 is het eigen bestand uitgebreid met 67 eenheden. In tabel 2-1 is het verloop en de groei van het aantal eenheden te zien. Er zijn 34 eenheden in ontwikkeling (zie tabel 2-2).

Tabel 2-1 Groei aantal eenheden / afname huur eenheden

Jaar	Aantal eenheden				Verhouding	
	Eigen	Eigen	Huur	Totaal	Eigen	Huur
31-12-2006	764		206	970	79%	21%
2007	774		186	960	81%	19%
2008	779		183	962	81%	19%
2009	779		173	952	82%	18%
2010	831		169	1000	83%	17%
Groei/afname	67		-37	30		

Tabel 2-2 Projecten in ontwikkeling

In ontwikkeling	
Dr. Benthemstraat	10
Walhofstraat/Kottendijk	12
Deurningerstraat/Renbaanstraat	12
Totaal	34

7. *Doelstelling: Verhouding onzelfstandig – zelfstandige eenheden.*

De doelstelling is dat in 2011 de verhouding 55% – 45% bedraagt. Tot en met 2010 is de verhouding gewijzigd naar 57% – 43%. Voor de ontwikkeling van de afgelopen jaren, zie tabel 2-3. Deze aantallen zijn inclusief de eenheden van de huurpanden.

Tabel 2-3 Verhouding onzelfstandig – zelfstandig

Jaar	Aantal eenheden*			Verhouding	
	Kamers	Zelfstandig	Totaal	Kamers	Zelfstandig
31-12-2006	596	374	970	61%	39%
2007	577	383	960	60%	40%
2008	579	383	962	60%	40%
2009	569	383	952	60%	40%
2010	565	435	1000	57%	43%

* Aantallen zijn inclusief de eenheden van de huurpanden

8. *Doelstelling: Maximum projectgrootte in principe 30 eenheden.*

Deze doelstelling is deels gerealiseerd. In 2010 heeft de aanloop van het aankopen van een project plaatsgevonden dat bestaat uit 52 zelfstandige eenheden.

9. *Doelstelling: Nieuwbouw huur maximaal 90% van de maximaal redelijke huurprijs.*

Dit is een doorlopende doelstelling. In 2010 is deze doelstelling gerealiseerd.

10. *Doelstelling: Maximale leegstand 2%*

Voor een overzicht van de leegstand, zie tabel 2-4.

Tabel 2-4 Leegstandsoverzicht 2007 tot 2010

Jaar	Aantal eenheden	Leegstand in maanden	Percentage
2007	960	220	1,90%
2008	962	90	0,78%
2009	952	136	1,19%
2010	1000	62	0,52%

11. *Doelstelling: Afstoten huurpanden indien nodig.*
In 2007 tot 2010 zijn 37 eenheden afgestoten. Een overzicht van de verloop en aantallen per jaar is zichtbaar in tabel 2-1.
12. *Doelstelling: Voorop blijven lopen wat betreft beleid op gebied veiligheid, brandpreventie en legionella preventie.*
Dit is in 2007 tot en met 2010 gerealiseerd.
13. *Doelstelling: Solvabiliteit minimaal 25 procent.*
2010: De solvabiliteit bedroeg 96 procent.
14. *Doelstelling: SJHT blijft zelfstandig.*
Dit is een doorlopende doelstelling.
15. *Doelstelling: Actief overleg met relaties en stakeholders.*
In 2010 is er onder andere overleg geweest met:
- Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW);
 - Contactgroep Wonen (CW);
 - UT (deels gerealiseerd);
 - Saxion (deels gerealiseerd);
 - gemeente Enschede;
 - onderzoekscommissie studentenhuysvesting (Gem. Enschede, Acasa, de Woonplaats, SJHT);
 - hulpverlenende instanties zoals Logos, Mediant en Jarabee;
 - bewoners;
 - projectbeheerders.
16. *Doelstelling: Het systeem van vrijwilligers behouden.*
Deze doelstelling is een doorlopende doelstelling. In 2010 is dit gerealiseerd.
17. *Doelstelling: Procedures en werkwijzen binnen de SJHT inzichtelijk maken en eventueel publiceren op de website.*
Dit is een doorlopende doelstelling.
18. *Doelstelling: Jaarlijkse investeringen tussen 1,7 en 2,5 miljoen euro.*
In 2007 tot en met 2010 is totaal € 5.421.000 geïnvesteerd. Dit is een investering van € 1.355.000 per jaar. Door vertraging van nieuwbouwprojecten is de additionele investering vertraagd. Als in 2011 de projecten worden gerealiseerd zal de totale investering eind 2011 € 8.654.000 bedragen. Dit is € 1.731.000 per jaar voor de hele beleidsperiode, waarmee de doelstelling wordt gerealiseerd.
19. *Doelstelling: Algemene beoordeling dienstverlening minimaal 7,5.*
In 2008 is de SJHT door de huidige bewoners – door middel van een bewonersenquête – beoordeelt met een 7,7. In 2010 is opnieuw een bewonersenquête gehouden, waarbij de gemiddelde waardering voor de SJHT met het cijfer 7,6 werd beoordeeld.
20. *Doelstelling: Twee keer per jaar een opschoningenquête.*
Dit is een doorlopende doelstelling. In 2010 is deze doelstelling gerealiseerd.
21. *Doelstelling: Investering in automatisering, interactieve communicatie.*
In 2008 is het nieuwe automatiseringssysteem geëvalueerd. Deze doelstelling is een doorlopend proces.



3 HUISVESTING VAN DE DOELGROEP

3.1 Verhuurbeleid

De SJHT verhuurt kamers (onzelfstandige woonruimten) en appartementen (zelfstandige woonruimten) in Enschede en Hengelo. Wij verzorgen zelf de toewijzing van de verhuureenheden. Voor de kamerbemiddeling gebruiken we het coöptatiesysteem, voor appartementen hanteren we een wachtlijst.

Voordat de toewijzing van woonruimte definitief wordt, dient de nieuwe huurder een aantal documenten te overleggen:

- geldig paspoort of ID-kaart;
- recent bewijs van maandelijkse inkomsten;
- bij onvoldoende inkomsten een garantieverklaring van ouders met kopie paspoort/ID-kaart;
- verhuurdersverklaring, indien zij eerder gehuurd hebben.

Om de acceptatie van de kandidaat vast te leggen en om tijdig te bepalen of de kandidaat binnen de doelgroep valt, moeten de kandidaten de documenten aanleveren vóórdat zij het contract ondertekenen.

Door de invoering van de staatssteunregels voor corporaties per 1 januari 2011 is de SJHT verplicht het inkomen van woningzoekenden te toetsen voor het voldoen aan de toewijzingsregeling. De woningcorporaties moeten op de hoogte zijn van het verzamelinkomen dat de nieuwe huurders naar schatting zullen genieten in het jaar van aanvang van het huurcontract. Dit mag niet hoger zijn dan € 33.614. Dat betekent dat de SJHT haar eisen wat betreft de documenten die aan de kandidaat-huurder worden gevraagd heeft moeten aanpassen. De bepaling van het inkomen moet schriftelijk worden onderbouwd door bijvoorbeeld het bijvoegen van een laatste salaris- of uitkeringsstrookje en een IB-60 formulier. Per 1 januari 2011 zal de SJHT dan ook andere documenten vragen bij ondertekening van het huurcontract. Daarnaast zal de SJHT een registratieformulier per huurder hanteren waarin de huurder verklaart in categorie A (< € 33.614) te vallen.

3.1.1 Toewijzingsbeleid zelfstandige eenheden

De SJHT kent twee soorten zelfstandige woonruimte:

- Eenkamerappartement: deze wooneenheid heeft één kamer (woon-/slaapkamer) met keukenblok en een aparte badkamer. De woonvorm is geschikt voor één persoon.
- Tweekamerappartement: deze wooneenheid heeft twee kamers, namelijk een woonkamer met keukenblok, een aparte slaapkamer en een aparte badkamer. De woonvorm is geschikt voor één of twee personen.

Voor de toewijzing van de vrijgekomen zelfstandige eenheden wordt gebruik gemaakt van een wachtlijst. De gemiddelde wachttijden zijn zichtbaar in onderstaande tabel. Woningzoekenden worden geregistreerd op inschrijfdatum. In 2010 is de wachttijd voor een eenkamerappartement in Enschede of Hengelo nagenoeg gelijk gebleven. Voor een tweekamerappartement is de wachttijd in beide steden licht toegenomen.

Tabel 3-1 Gemiddelde wachttijden zelfstandige woonruimte

	Enschede	Enschede	Hengelo	Hengelo
Eenkamerappartement	8 maanden	7,5 maanden	7 maanden	7 maanden
Tweekamerappartement	12 maanden	11 maanden	10 maanden	8 maanden

3.1.2 Toetsingsinkomen bij zelfstandige eenheden

De missie van de SJHT is het verhuren van woonruimte aan jongeren van 18 tot 30 jaar met een minimaal inkomen. De huur zal bij deze jongeren uit een groot deel van de totale inkomsten bestaan. Om jongeren te beschermen tegen huurschulden heeft de SJHT een minimale inkomensgrens bepaald voor de zelfstandige woonruimte. De inkomensgrenzen staan weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3-2 Toetsingsinkomen zelfstandige eenheden per 1 januari 2010

Type wooneenheid	Minimum	Maximum
Eenpersoonsappartement	€ 602 netto per maand*	€ 1.517 bruto per maand
Tweepersoonsappartement	€ 727 netto per maand*	€ 1.517 bruto per maand

Deze inkomenstoets wordt bepaald door het type wooneenheid die de huurder gaat huren. Echter heeft de SJHT in 2010 besloten de inkomenseisen vast te stellen op basis van de kale huurprijs in plaats van het type wooneenheid. Daarom is per 1 oktober 2010 de minimum inkomensgrens voor zelfstandige eenheden aangepast.

Gewijzigd toetsingsinkomen per 1 oktober 2010

Er is een berekening gemaakt aan de hand van cijfers van het Nibud om te bepalen wat het minimum bedrag aan totale lasten van een huurder kan zijn, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheid tot huurtoeslag en zorgtoeslag. Vervolgens is aan de hand van deze berekening een minimum inkomensgrens vastgesteld, waarbij het inkomen van de huurder redelijkerwijs in het levensonderhoud en overige kosten voorziet. De hoogte van het bedrag is tevens afhankelijk van het aantal bewoners.

Daarnaast is de maximum inkomensgrens voor twee huurders verhoogd. De verhoging is gelijk aan het verschil tussen de minimum inkomensgrens voor één huurder en de minimum inkomensgrens voor twee huurders.

In de tabel 'Toetsingsinkomen zelfstandige eenheden per 1 oktober 2010' zijn de nieuwe inkomensgrenzen zichtbaar en is tevens weergegeven welk type appartement de huurder kan gaan huren.

Tabel 3-3 Toetsingsinkomen zelfstandige eenheden per 1 oktober 2010

Aantal huurders	Minimum inkomensgrens	Maximum inkomensgrens	Type te huren appartement
1	€ 586 netto per maand*	€ 1.517 bruto per maand	Eenkamerappartement Tweekamerappartement
2	€ 869 netto per maand*	€ 1.800 bruto per maand	Tweekamerappartement

* De optie om een garantieverklaring van ouders te overleggen blijft gehandhaafd.

3.1.3 Toewijzingsbeleid onzelfstandige eenheden

Een onzelfstandige wooneenheid is woonruimte met gemeenschappelijke voorzieningen, waarbij woonkamer (indien aanwezig), keuken en badkamer worden gedeeld met anderen.

Alle onzelfstandige eenheden worden toegewezen via het coöptatiesysteem. Dit systeem houdt in dat de zittende huurders in de verschillende woongroepen de mogelijkheid krijgen om zelf een nieuwe huurder voor te dragen. De SJHT wijst de groep bij elke mutatie op deze mogelijkheid.

Van de 316 opgezegde kamers in 2010 zijn er 92 verhuurd aan kandidaten die bij de SJHT stonden geregistreerd. Bij 224 verhuringen zijn er kandidaten door de groep voorgedragen. Deze kandidaten stonden nog niet geregistreerd bij de SJHT als kamerzoekende.

Alle leegkomende kamers worden op de website gepubliceerd. De datum van beschikbaarheid, de wijk, de grootte van de groep, de afmetingen en de huurprijs worden vermeld bij de publicatie. Alleen de kandidaten die ingeschreven staan voor kamers kunnen reageren via een woonbon op de gepubliceerde kamers. Reagerende kandidaten ontvangen automatische e-mail met daarin het telefoonnummer van de contactpersoon uit de woongroep. Het initiatief ligt vervolgens bij de kandidaat. De groep geeft aan welke woningzoekende wordt geaccepteerd als nieuwe huisgenoot.

Daarnaast verstuurt de SJHT ook kamerlijsten naar woningzoekenden. Deze lijst wordt één keer in de drie weken per post en per e-mail verstuurd. De woningzoekenden die de lijst per post krijgen, hoeven niet te reageren om ingeschreven te blijven staan. Dit is een klein gedeelte van alle ingeschrevenen. Het grootste gedeelte ontvangt de kamerlijst per e-mail. Zij worden gevraagd aan te geven of ze de volgende lijst nog willen ontvangen. Wanneer er niet wordt gereageerd neemt de SJHT aan dat de kandidaat voorzien is en wordt deze uitgeschreven. Zo blijft de lijst van kandidaten up-to-date.

3.1.4 Adviesinkomen bij onzelfstandige eenheden

De SJHT formuleert in haar missie dat zij jongeren met een minimaal inkomen huisvest. Gezien deze formulering willen wij alle jongeren de mogelijkheid tot woonruimte bieden. Hierdoor worden huurders met een gering inkomen niet direct uitgesloten bij de verhuur van onze eenheden. Wel vindt de SJHT het belangrijk huurders te beschermen tegen huurschulden. Wij zien het als onze taak om kandidaat-huurders te waarschuwen als zij aan de ondergrens van de gevraagde inkomenseis zitten. Daarom is een adviesinkomen bepaald voor onzelfstandige eenheden die de SJHT met de woningzoekende zal bespreken op het moment van aanbieden.

Indien de woningzoekende een lager inkomen heeft dan het minimum adviesinkomen, wordt tijdens het gesprek bekeken of het voor de woningzoekende haalbaar is om de kamer (onzelfstandige eenheid) te huren.

In de tabel 'Adviesinkomen onzelfstandige eenheden per 1 oktober 2010' is het adviesinkomen op basis van de kale huurprijs weergegeven.

Tabel 3-4 Adviesinkomen onzelfstandige eenheden per 1 oktober 2010

Kale huur per maand	Minimum adviesinkomen
€ 110,75	€ 471,75 netto per maand
€ 130	€ 491 netto per maand
€ 150	€ 511 netto per maand
€ 170	€ 531 netto per maand
€ 190,30	€ 551 netto per maand

3.2 Inschrijvingen

Inschrijven bij de SJHT kan op twee manieren:

- door het invullen van het inschrijfformulier op www.sjht.nl;
- door het (aan de balie) invullen van een papieren inschrijfformulier.

Wanneer de kandidaat huurder niet beschikt over internet en niet in de gelegenheid is om op kantoor te komen, dan stuurt de SJHT een inschrijfformulier met antwoordenvolpoe op.

Het inschrijven kost eenmalig € 10. Daarnaast vragen wij woningzoekenden een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Eind 2010 is besloten het inschrijfgeld te verhogen met € 5. Dat betekent dat per 1 januari 2011 het inschrijfgeld € 15 bedraagt.

Na ontvangst van het inschrijfformulier controleert de SJHT of de woningzoekende tot de doelgroep behoort. Daarna schrijft de SJHT de woningzoekende in.

Zoals in tabel 3-5 weergegeven is het aantal inschrijvingen ten opzichte van 2010 vrijwel gelijk gebleven. In het derde kwartaal zien we jaarlijks een toename van het aantal inschrijvingen. Dit zijn veelal studenten die een nieuwe studie zijn gestart.

Tabel 3-5 Totaal inschrijvingen woningzoekenden

Jaar	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4	Totaal
2006	185	286	232	204	907
2007	237	218	259	164	878
2008	186	264	264	190	904
2009	184	262	336	228	1010
2010	225	224	356	210	1015

In tabel 3-6 is het aantal inschrijvingen uitgesplitst naar type wooneenheid. Er is een lichte afname bij de inschrijvingen voor onzelfstandige woonruimte en eenpersoons zelfstandige woonruimte. De SJHT ziet een toename van het aantal inschrijvingen voor de combinatie 1pz+2pz. Ook is er, net als in 2009, een toename te zien in het aantal inschrijvingen voor alle woonvormen. Het aantal inschrijvingen voor zelfstandige woonruimte (417) ten opzichte van het aantal inschrijvingen voor alleen kamers (265) geeft de populariteit van zelfstandige woonruimte weer.

Tabel 3-6 Inschrijvingen per type wooneenheid

Jaar	poz	1pz	2pz	poz+1pz	1pz+2pz	poz+2pz	poz+1pz+2pz
2006	349	465	414	-	-	-	-
2007**	196	57	106	66	71	5	80
2008	286	82	143	113	140	11	129
2009	278	93	131	149	161	12	186
2010	265	71	141	120	205	17	196

* poz = onzelfstandig, 1pz = eenpersoonszelfstandig, 2pz = tweepersoonszelfstandig

** over het jaar 2007 zijn alleen cijfers bekend vanaf april tot en met december

3.3 Verhuur van wooneenheden

3.3.1 Aantal mutaties

In de tabel 'Mutatieoverzicht per type wooneenheid 2006-2010' is het aantal mutaties weergegeven. Vervolgens wordt in tabel 3-8 het aantal mutaties in 2010 uitgesplitst per kwartaal en naar type wooneenheid. In 2010 hebben in totaal 467 mutaties plaatsgevonden, waarvan de meesten in het derde kwartaal. Dit is het kwartaal waarin studenten hun studie afronden en nieuwe studenten een studie beginnen. In het aantal mutaties zijn 24 interne verhuizingen, 25 tussenhuurconstructies en 10 ontruimingen meegenomen. Een verantwoording verhuizingen woningbestand is toegevoegd in bijlage 2.

Tabel 3-7 Mutatieoverzicht per type wooneenheid 2006-2010

Type wooneenheid	2010	2009	2008	2007	2006
Kamer in een groep	316	304	328	356	327
Eenkamerappartement	99	117	97	80	97
Tweekamerappartement	52	42	62	50	51
Totaal	467	463	487	486	475

Tabel 3-8 Aantal mutaties in 2010 per type wooneenheid per kwartaal

Type wooneenheid	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Kamer in een groep	84	78	105	49
Eenkamerappartement	24	26	33	16
Tweekamerappartement	14	12	13	13
Totaal	122	116	151	78

3.3.2 Interne verhuizingen

De SJHT biedt huurders van onzelfstandige woonruimte de mogelijkheid om intern te verhuizen. Als er een kamer in een groep vrijkomt doordat een huurder vertrekt, mogen zittende huurders intern doorschuiven naar een andere kamer. Uiterlijk twee weken voor de eerste van de maand mag een huurder aangeven of de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken. Zij sluiten dan een nieuw huurcontract af. Eventuele huurharmonisatie zal gaan gelden. In onderstaande tabel staat het aantal interne verhuizingen per jaar weergegeven.

Tabel 3-9 Overzicht interne verhuizingen 2006-2010

Jaar	Aantal contracten
2006	-*
2007	36
2008	36
2009	23
2010	24

* Het aantal interne verhuizingen in 2006 is onbekend.

3.3.3 Tussenhuur

De tussenhuurconstructie is bedoeld voor huurders die voor een bepaalde tijd elders moeten verblijven in verband met een stage of afstudeeropdracht en daarna weer terug willen keren in de wooneenheid. De huurder moet een stageverklaring overleggen waaruit blijkt dat deze persoon tijdelijk vertrekt en de intentie heeft in de eenheid terug te keren. De tijdelijk vertrekkende huurder zegt de huur schriftelijk op waarbij diegene het recht krijgt over een bepaalde tijd weer in de eenheid terug te keren. Hiervoor moet de vertrekkende bewoner een overeenkomst tekenen.

Met de tussenhuurder gaat de SJHT een contract aan voor bepaalde tijd. De tussenhuurder moet wel binnen de doelgroep van de SJHT vallen. Het tussenhuurcontract kan tussentijds niet opgezegd

worden door de tussenhuurder. De periode van tussenhuur moet minimaal twee maanden bedragen tot een maximum van 12 maanden bedragen. In tabel 3-10 staat het aantal tussenhuurconstructies per jaar weergegeven.

Tabel 3-10 Overzicht tussenhuurcontracten 2006-2010

Jaar	Aantal contracten
2006	32
2007	24
2008	15
2009	29
2010	25

3.3.4 Woningbeheer

Mutatiegraad

Zoals weergegeven in tabel 3-11 daalt de mutatiegraad licht. Dit komt mede door de uitbreiding van ons woningbestand in 2010 met 52 wooneenheden. In 2010 is tevens de mutatiegraad per type wooneenheid gemonitord. Dit staat weergegeven in tabel 3-12.

Tabel 3-11 Overzicht mutatiegraad op het gehele woningbestand 2006-2010

Jaar	Woningbestand	Mutatiegraad
2006	970	49%
2007	960	51%
2008	962	51%
2009	952	49%
2010	1000	47%

Tabel 3-12 Mutatiegraad per type wooneenheid

Type wooneenheid	Woningbestand	Mutaties	Mutatiegraad 2010	Mutatiegraad 2009
Kamer in een groep	565	316	56%	53%
Eenkamerappartement	272	99	36%	53%
Tweekamerappartement	163	52	32%	28%

* In voorgaande jaren is de mutatiegraad per type wooneenheid niet gemonitord.

Leegstand

In de tabel 'Leegstandsoverzicht per type wooneenheid 2006-2011' is het aantal mutaties weergegeven. Vervolgens wordt in tabel 3-14 de leegstand in 2010 uitgesplitst per kwartaal en naar type wooneenheid. De totale leegstandsduur in 2010 bedraagt 62 maanden. Dat is 0,5 procent over het gehele bestand van de SJHT. Er is sprake van een fikse daling ten opzicht van 2009, waar de leegstand nog 1,18 procent was. Van de 62 maanden leegstand in 2010, vond 31 maanden leegstand plaats in het gehuurde bestand. Dat is 50 procent van de totale leegstand.

In 2010 zijn er vier onzelfstandige gehuurde eenheden afgestoten. De gecreëerde leegstand in dit pand bedraagt 15 maanden.

Tabel 3-13 Leegstandsoverzicht per type wooneenheid 2006-2010

Type wooneenheid	2010	2009	2008	2007	2006
Kamer in een groep	58	114	81	213	146
Eenkamerappartement	2	16	9	6	8
Tweekamerappartement	2	5	0	1	3
Totaal	62	135	90	220	157

Tabel 3-14 Leegstand in 2010 per type wooneenheid per kwartaal

Type wooneenheid	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Kamer in een groep	15	23	15	5
Eenkamerappartement	0	0	2	0
Tweekamerappartement	0	0	1	2
Totaal	15	23	18	7

Deurwaarderzaken, betalingsregelingen en ontruiming

Uit tabel 3-15 blijkt dat het aantal deurwaarderzaken is gedaald ten opzichte van 2009. Ook de gemiddelde hoogte van de achterstand is lager dan in 2009. Deze daling is mede ontstaan doordat de SJHT het incassobeleid heeft verscherpt. Huurders worden eerder persoonlijk aangesproken wanneer er een achterstand ontstaat. Tevens is er maandelijks een overleg tussen de afdelingen Administratie en Verhuur- en bewonerszaken zodat eventuele problemen eerder worden geconstateerd.

In 2010 zijn er 22 vorderingen met een saldo van € 26.017 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. Elk jaar wordt opnieuw bekeken of er verhaalmogelijkheden zijn ontstaan.

In 2010 zijn er 31 ontruimingsaanzeggingen uitgegeven. Daarvan hebben er tien daadwerkelijk plaatsgevonden. Deze ontruiming komt voort uit het niet tijdig of geheel niet betalen van de bij de gerechtsdeurwaarder liggende vordering van de SJHT op de betreffende huurder(s). De overige 21 ontruimingsaanzeggingen zijn niet doorgegaan, doordat op het laatste moment de volledige huurvordering alsnog werd betaald, een betalingsregeling werd afgesproken of dat de (ex)huurder zijn woning al had ontruimd en de sleutel ingeleverd.

Tabel 3-15 Overzicht deurwaarderszaken, betalingsregelingen en ontruiming 2006-2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal deurwaarderzaken	40	46	28	24	19
Openstaand saldo	€ 49.314	€ 64.090	€ 44.792	€ 32.243	€ 24.034
Gem. openstaand saldo	€ 1.233	€ 1.393	€ 1.600	€ 1.343	€ 1.265
Aantal betalingsregelingen	4	11	17	14	8
Openstaand saldo	€ 2.436	€ 7.751	€ 7.898	€ 1.210	€ 5.591
Ontruimingsaanzeggingen	31	17	10	8	10
Daadwerkelijke ontruiming	10	10	4	2	4

Automatische huurincasso

Sinds medio 1999 is het mogelijk een machtiging voor automatische incasso bij de SJHT af te geven. In onderstaande tabel is per jaar het percentage van de prolongatie weergegeven dat door de SJHT via een automatische incasso is geïncasseerd.

Tabel 3-16 Overzicht percentage automatische incasso 2006-2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Automatische incasso	52%	48%	46%	47%	50%

3.3.5 Huisvesten mindervalide huurders

De SJHT heeft in 2010 een pand aangekocht aan de Deurningerstraat 136 te Enschede. Dit pand bevat 52 nultredenwoningen die geschikt zijn voor mindervalide huurders. In dit pand is een invalidenlift aanwezig. Er zijn geen voorzieningen aangebracht in de wooneenheden.

Indien dit door huurders wordt aangevraagd, zal de SJHT ervoor zorgen dat in een wooneenheid voorzieningen worden aangebracht zodat mindervaliden er volgens redelijke eisen kunnen wonen..

In 2010 is er geen verzoek tot aanpassing van een wooneenheid ingediend.

3.3.6 Opschoning wachtlijst en meting wachtlijsten en woningbestand

Halfjaarlijkse opschoning wachtlijst

Om de wachtlijsten zo actueel mogelijk te houden wordt twee keer per jaar een enquête verstuurd. De SJHT schrijft alle actief en passief ingeschreven woningzoekenden aan. Het bijgevoegde antwoordformulier moet voor een gestelde datum geretourneerd worden. Hierin moet men aangeven of men de inschrijving voor een halfjaar kosteloos wil verlengen. Kandidaten die niet reageren worden uitgeschreven. In de tabellen 3-17 en 3-18 staan de resultaten van deze opschoningsenquête weergegeven.

Tabel 3-17 Resultatenoverzicht opschoningsenquête februari 2006-2010

Jaar	Aantal	Retour	Geen reactie	Retour in %
2006	273	146	127	53%
2007	431	233	198	54%
2008	470	221	249	47%
2009	407	216	191	53%
2010	507	262	245	52%

Tabel 3-18 Resultatenoverzicht opschoningsenquête september 2006-2010

Jaar	Aantal	Retour	Geen reactie	Retour in %
2006	312	167	145	54%
2007	526	231	295	44%
2008	624	275	349	44%
2009	597	270	327	45%
2010	674	359	315	53%

Er zijn in het jaar 2010 177 meer enquêtes verstuurd dan in 2009. Vooral in september hebben ingeschreven kandidaten meer dan in voorgaande jaren gereageerd.

Meting situatie woningzoekenden

Op 13 oktober 2010 heeft de SJHT onderzocht of woningzoekenden op onze wachtlijsten student zijn of zich in een andere situatie bevinden. De resultaten van dit onderzoek worden enkel gebruikt voor monitoringsdoeleinden. De resultaten staan weergegeven in de tabellen 3-19, 3-20 en 3-21.

Tabel 3-19 Wachtlijst Enschede

Type wooneenheid	Aantal wachtenden	% studerend	% overig
Eenpersoonsappartement	284	76%	24%
Tweepersoonsappartement	312	73%	27%

Tabel 3-20 Wachtlijst Hengelo

Type wooneenheid	Aantal wachtenden	% studerend	% overig
Eenpersoonsappartement	19	53%	47%
Tweepersoonappartement	15	40%	60%

Tabel 3-21 Wachtlijst geen voorkeur

Type wooneenheid	Aantal wachtenden	% studerend	% overig
Eenpersoonsappartement	38	74%	26%
Tweepersoonappartement	50	68%	32%

Meting situatie huurders

Naast het monitoren van de wachtlijsten, heeft de SJHT ook binnen haar woningbestand bekeken welke jongeren studerend zijn. Dit is gebeurd op 19 oktober 2010.

In 2010 wonen er 1.061 jongeren bij de SJHT. Er zijn 1.000 eenheden te verhuren, wat inhoudt dat er 61 tweepersoonshuishoudens geregistreerd zijn. 83 procent van deze jongeren zijn student, 17

procent werkt, heeft een uitkering of is co-assistent. Ten opzichte van de vorige meting in 2009 zijn er geen veranderingen opgetreden.

3.4 Huurbeleid

3.4.1 Huurbeleid 2010

Algemeen

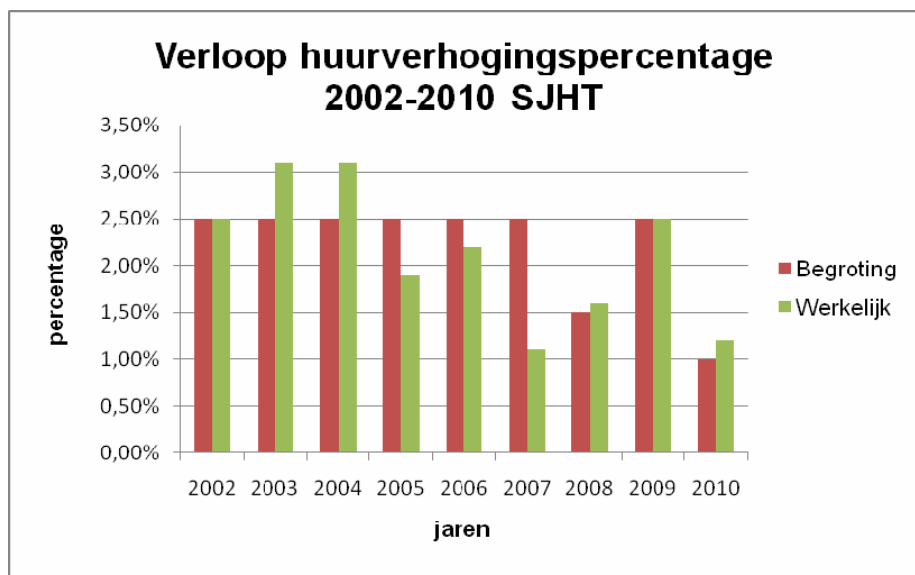
Op 7 februari 2007 is in het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van CDA, PvdA en de ChristenUnie afgesproken dat de stijging van de huren wordt gekoppeld aan de inflatie.

In de circulaire van Minister Van der Laan van 25 januari 2010 inzake het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011 wordt aangegeven dat het maximale huurverhogingspercentage per woning gelijk is aan het inflatiepercentage van 2009. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Het CBS heeft de inflatie (consumentenprijsindex van alle huishoudens in Nederland) over 2009 vastgesteld op 1,2 procent.

In het kader van de vereenvoudiging van de huurtoeslag worden alle huurtoeslagparameters (waaronder de maximale huurgrens) vanaf 2010 niet meer per 1 juli, maar per 1 januari vastgesteld; de eerste aanpassing vindt plaats per 1 januari 2011. Omdat de liberalisatiegrens naar deze huurgrens verwijst, wordt ook de liberalisatiegrens pas weer aangepast op 1 januari 2011.

Huurverhoging SJHT in 2010

De SJHT heeft per 1 juli 2010 de huur van alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) verhoogd met 1,2 procent conform het inflatiepercentage van 2009. Uitgaande van de te verwachten kostenstijgingen in 2010, de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de invoering van een heffing kan de SJHT het zich niet veroorloven om de huur met minder dan het maximale huurverhogingspercentage te verhogen. Daarnaast is het streven van de SJHT de huur van alle eenheden onder de liberalisatiegrens te houden. In de begroting 2010 is de SJHT uitgegaan van een huurverhoging van 1,0 procent, zie onderstaande grafiek.



Over de periode 2002 – 2010 is de werkelijke huurstijging gemiddeld 2,13 procent. In de begroting was over deze jaren een gemiddelde huurstijging opgenomen van 2,22 procent.

Het aanzeggen van het huurvoorstel

Alle huurders hebben uiterlijk 30 april 2010 een definitief voorstel tot huurverhoging toegezonden gekregen. De SJHT heeft met het huurverhogingsvoorstel tevens de huurkrant verspreid waarin de nodige informatie over regelgeving en woningwaardering opgenomen is. In de huurkrant is ook vermeld op welke gronden bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging kan worden gemaakt.

3.4.2 Huurharmonisatie eigen woningbestand

In het verleden heeft de SJHT panden gebouwd met objectsubsidie. De objectsubsidie is destijds doorvertaald naar de huurprijzen, die daardoor zo laag mogelijk ingeschaald konden worden. Deze huren zijn nooit verhoogd naar een marktconform niveau. Vergeleken met andere panden zijn de huurprijzen van deze panden laag te noemen.

Het doel van harmoniseren is het genereren van eigen middelen die vervolgens worden aangewend ten behoeve van de doelgroep. Door deze vrijgekomen middelen ontstaat er meer investeringsruimte, die concreet gebruikt wordt voor groot onderhouds-, leefbaarheids- en/of nieuwbouwprojecten.

Afgelopen jaar heeft de SJHT voor het eerst in haar bestaan huurprijzen van haar eigen woningbestand geharmoniseerd. De harmonisatie wordt doorgevoerd bij mutatie van de wooneenheden. Het gehuurde woningbestand zal in 2011 worden geharmoniseerd.

In het beleidsplan 2007 – 2011 heeft de SJHT als doelstelling genoemd dat de huren bij nieuwbouw maximaal 90 procent van de maximaal redelijke huur mogen bedragen. Bij voorkeur onder 85 procent van de maximaal redelijke huur. Derhalve is bij deze huurharmonisatie uit voorzichtigheidsprincipe uitgegaan van maximaal 80 procent van de maximaal redelijk huur. Echter dient wel gekeken te worden naar de huurprijs die de markt kan dragen en het bereikbaar houden van ons bezit voor de doelgroep. Om deze redenen is bij de harmonisatie van verschillende adressen van de norm van 80 procent, naar beneden, afgeweken.

In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde kale huurprijzen, de hoogste en de laagste huurprijs en het gemiddelde percentage van de huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur zichtbaar. Voor zelfstandige eenheden is tevens het percentage van de huurprijs ten opzichte van de maximaal redelijke huur volgens de herziene berekeningsmethode in het woningwaarderingstelsel (WWS) weergegeven.

Tabel: 3-22 Resultaten harmonisatie onzelfstandige eenheden

	Huidige kale huurprijs	Streefhuur kale huur na harmonisatie
Gemiddelde huurprijs	€ 160,43	€ 169,41
Hoogste huurprijs	€ 187,74	€ 191,10
Laagste huurprijs	€ 100,03	€ 110,75
% huurprijs t.o.v. max. redelijke huur	57,29%	58,66%

Tabel 3-23 Resultaten harmonisatie zelfstandige eenheden

	Huidige kale huurprijs	Streefhuur kale huur na harmonisatie
Gemiddelde huurprijs	€ 207,81	€ 227,61
Hoogste huurprijs	€ 304,73	€ 320,00
Laagste huurprijs	€ 160,45	€ 160,45
% huurprijs t.o.v. max. redelijke huur (volgens WWS oud)	61,60%	67,25%
% huurprijs t.o.v. max. redelijke huur (volgens WWS nieuw)	54,59%	59,77%

Gezien de mutatiegraad van de SJHT wordt verwacht dat de huurprijzen van het grootste deel van het eigen woningbestand per 1 januari 2013 geharmoniseerd is.

De harmonisatie wordt in 2011 geëvalueerd, waarbij specifiek rekening wordt gehouden met isolatiewerkzaamheden en het effect van deze werkzaamheden op de totale huurprijzen.



4 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

4.1 In stand houden kwaliteit

In 2010 bedroegen de totale onderhoudskosten € 481.783. Dit was inclusief een doorberekende salarispost van € 32.756. Daarnaast is dit bedrag inclusief de uitgaven in het kader van leefbaarheid en inclusief de doorbelaste salariskosten van de Technische dienst. Het betreft al het mutatie-, klachten- en planmatig onderhoud aan het eigen woningbestand en gehuurde woningbestand. Er was een bedrag van € 616.115 begroot.

4.1.1 Dagelijks onderhoud

In onderhoudsposten is onderscheid gemaakt tussen het dagelijks onderhoud en het cyclisch onderhoud. Het dagelijks onderhoud betreft onderhoud aan de centrale verwarming, ventilatoren, geisers, lift, hydrofoorinstallatie, boilers, brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichtingsinstallaties en het klachten- en mutatieonderhoud. Het cyclisch onderhoud wordt in de volgende paragraaf besproken.

Aan dit onderhoud is ten behoeve van de eigen panden en huurpanden in het verslagjaar 2010 totaal € 180.153 uitgegeven. Dit was inclusief een doorberekende salarispost van € 32.756. Begroot was een bedrag van € 209.231. Dit is inclusief een intern doorberekende salarispost van € 33.083. Het bedrag van € 180.153 is als volgt te specificeren:

- Aan jaarcontracten voor cv, geisers, ventilatoren, hydrofoorinstallatie, boilers, calibratiekeuringen en lift inclusief keuring is € 19.547 uitgegeven.
- Aan controle, vervanging en aanpassing van brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting is € 15.571 uitgegaan en aan al het klachten- en mutatieonderhoud is € 135.768 uitgegeven.
- Aan leefbaarheid voor de huurpanden is € 6.830 besteed. Dit betreft voornamelijk het opknappen van gemeenschappelijke ruimten bij groepshuisvesting.

In 2010 zijn 1.618 klachten gemeld. Ten opzichte van 2009 (1.759 meldingen) is dat een daling van 8 procent. Het aantal meldingen is gemiddeld 1,62 per verhuureenheid in 2010 tegenover 1,85 meldingen per verhuureenheid in 2009. Hiervoor zijn in 2010 1.160 opdrachtenbonnen uitgeschreven ten opzichte van 1.172 opdrachtbonnen in 2009. De gemiddelde prijs per opdracht bedroeg in 2010 €121 tegenover €129 in 2009, een daling van €8 per opdracht.

Tabel 4-1 Klachtenmeldingenoverzicht 2006-2010

	2010	2009	2008	2007	2006
Aantal eenheden	1.000	952	962	960	970
Aantal klachtenmeldingen	1.618	1.759	1.645	1.724	1.753
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	1,62	1,85	1,71	1,79	1,80
Aantal opdrachtbonnen	1.160	1.172	1.187	1.075	989
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	€121	€129	€117	€145	€131

4.1.2 Cyclisch onderhoud

Onder cyclisch (of planmatig) onderhoud verstaat de SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. Elk jaar wordt in de begroting vastgesteld welk cyclisch onderhoud het volgende jaar uitgevoerd zal worden. Er is tevens een meerjarenbegroting, waar de geplande onderhoudswerkzaamheden voor een periode van tien jaar worden weergegeven.

In 2010 is totaal € 301.630 uitgegeven aan cyclisch onderhoud, inclusief leefbaarheid, ten behoeve van de eigen panden van de SJHT.

Uitgaven buitenwerk

- Er is in 2010 € 28.751 aan buitenschilderwerk besteed. De panden aan de Magnoliastraat, Leijdsweg, Brinkstraat en de Bilderdijkstraat helemaal geschilderd. De panden aan de Pluimstraat, Schurinksweg, Wilhelminastraat 54, Hoogstraat 14/16, Wilhelminastraat 7 en de Hoogstraat 22/24 hebben een bijwerkbeurt gehad. Van de panden aan de Deuringerstraat 158 en de Roomweg 22 zijn de kunststofkozijnen gereinigd.
- Aan diverse timmerwerkzaamheden is in totaal, bij acht panden, €10.911 uitgegeven.
- De dakdekkerswerkzaamheden aan de panden aan de Blekerstraat en de Emmastraat hebben €7.342 gekost.
- Een bedrag van €5.981 is besteed aan terreinafwerking.
- Aan het isoleren van de panden aan de Javastraat, Prinsestraat, Walhofstraat, Hengelosestraat en de Blekerstraat is €127.699 uitgegeven.

Uitgaven binnenwerk

- Er is € 8.442 aan het vernieuwen van vloerbedekking in de gemeenschappelijke ruimten uitgegeven
- Aan herstel van wanden en vloeren is € 11.149 uitgegeven. De grootste post € 7.147 is besteed aan het pand aan de Langelermatweg. Daar zijn de trappen in verband met de veiligheid van een antislipcoating voorzien.
- Voor een bedrag van € 6.481 zijn tijdens mutaties keukens vernieuwd aan de Molenstraat, Laaressingel, Wilhelminastraat, Mina Krusemanstraat en de Dennenbosweg.
- Ten behoeve van loodgieterswerkzaamheden is €10.374 uitgegeven.
- Aan de centrale verwarming is €4.622 uitgegeven

Uitgaven elektra

Onder de post elektra is een bedrag van € 38.472 uitgegeven. Het betreft het aanpassen van noodverlichtings- en brandmeldinstallaties, zodanig dat ze voldoen aan de NEN 1010 en de NEN 1838.

Per 1 april 2007 is de Woningwet veranderd met de bedoeling om de naleving en handhaving van de bouwwerken te verbeteren. Zo is in de Woningwet vastgesteld dat eigenaren van gebouwen ervoor moeten zorgen dat door de staat van hun gebouw geen gevaar voor de veiligheid ontstaat of voortduurt. Verwijtbare overtredingen van de verplichtingen uit de Woningwet, waaronder het niet naleven van de zorgplichtbepaling of de voorschriften uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening, zijn economische delicten en kunnen worden bestraft met hoge boetes (of zelfs gevangenisstraf als er

sprake is van opzet). Omdat het Bouwbesluit en de Bouwverordening door de wijzigingen in de Woningwet rechtstreekse werking hebben gekregen, kan de gemeente bij overtredingen direct, zonder formele tussenstop van een specifiek aanschrijfbesluit, handhavend optreden door een dwangsom op te leggen of een besluit tot bestuursdwang te nemen.

Met uitzondering van twee panden voldoen op dit moment alle panden van de SJHT aan de NEN 1010 en NEN 1838. De twee laatste panden worden in 2011 aangepakt.

Uitgaven leefbaarheid

Aan leefbaarheid voor de eigen panden van de SJHT is € 41.482 uitgegeven. Hiervan is € 37.818 besteed aan het aanbrengen van ondergrondse containers. De rest is besteed aan schilderwerk van de gemeenschappelijke ruimten bij groepshuisvesting.

4.1.3 Energiebesparende maatregelen in bestaande bouw

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector wordt onder meer de ambitie uitgesproken om in de periode 2008-2018 in de bestaande socialehuurwoningenvoorraad tot een besparing van op het gasverbruik van 20 procent te komen. De SJHT onderkent het milieubelang van energiebesparing. Omdat daarnaast energie een steeds groter deel van de totale huurprijs uitmaakt, staat energiebesparing bij de SJHT hoog op de agenda. Energiebesparing in de SJHT-huizen bevordert de concurrentiepositie, vermindert de CO2-uitstoot en is dus goed voor het milieu.

Zoals in het beleidsplan van de SJHT is aangegeven, is het gehele eigen bestand van de SJHT in 2008 van een energiecertificaat voorzien. Ook is een maatwerkadvies voor het gehele woningbestand van de SJHT gemaakt. Met ingang van 1 januari 2009 wordt bij elke huurovereenkomst van onze eigen eenheden het energiecertificaat overhandigd. Het plan om het energielabel in het woningwaarderingssysteem op te nemen is op 8 maart 2011 door de Tweede Kamer aangenomen. Als de Eerste Kamer tijdig met het wetsvoorstel instemt, kan de invoering van het energielabel in het woningwaarderingssysteem per 1 juli 2011 ingaan.

De SJHT heeft zich ten doel gesteld op 31 december 2011 geen wooneenheden meer in eigendom te hebben met een energiecertificaat E (matig), F (slecht) of G (zeer slecht). De SJHT verhuurt vanaf 1 januari 2012 alleen nog maar eigen wooneenheden met een A- (zeer zuinig), B- (zuinig), C- (relatief zuinig) of D-certificaat (gemiddeld).

In 2009 zijn de panden aan de Borstelweg 4A (G), Bilderdijkstraat 38 (G) en de Oldenzaalsestraat 308 (F) geïsoleerd en in 2010 zijn de panden aan de Walhofstraat 87 (E), Javastraat 125 (E), Hengelosestraat 315 (E), Prinsestraat 23 (F) en de Blekestraat 7-9 (F) geïsoleerd. Nu bovenstaande panden geïsoleerd zijn, heeft de SJHT, met uitzondering van twaalf eenheden aan de Molenstraat, geen wooneenheden meer in eigendom met een E-, F- en G-certificaat.

4.2 Investerings in nieuwbouw en aankoop

De SJHT is in 2010 bezig geweest met de voorbereiding van een drietal nieuwbouwprojecten in Enschede. Deze projecten staan weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4-2 Nieuwbouwprojecten

Project	Start van het project	Investering	Onrendabele top*
Walhofstraat/Kottendijk	2008	€ 1.239.123	€ 395.933
Deurningerstraat/Renbaanstraat	2010	€ 1.194.987	€ 355.696
Dr. Benthemstraat	2009	€ 604.200	€ 243.539

* De onrendabele top is gerekend op basis van de actuele waarderinggrondslagen.

Daarnaast heeft de SJHT één pand in Enschede aangekocht in 2010 en zijn er plannen om in 2011 een pand in Enschede aan te kopen en daar groot onderhoud te plegen, zie tabel 4-3.

Tabel 4-3 Overzicht aankopen 2010-2011

Project	Investering in jaar	Investering	Onrendabele top
Deurningerstraat 136	2010	€ 4.337.088	€ 1.683.578
Emmastraat 25	2011	€ 194.106	€ 71.713

4.2.1 Nieuwbouw 12 eenheden Walhofstraat/Kottendijk te Enschede

De gemeente Enschede heeft de SJHT op 1 februari 2008 een kavel aangeboden ten behoeve van de realisering van huisvesting voor huishoudens behorende tot de doelgroep van de SJHT. De kavel is gelegen op de hoek van de Walhofstraat en de Kottendijk in het plan Roombeek en heeft een oppervlakte van circa 542 m². Het pand zal bestaan uit 12 zelfstandige appartementen met één slaapkamer, zes parkeerplaatsen en een afgesloten fietsenberging.

Na een voortraject waarbij de aanvraag van een vergunning is afgewezen, is op 31 oktober 2008 een aangepast bouwplan ingediend. Het plan is opnieuw ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd, waarna de benodigde vrijstellingsprocedure is opgestart. Op 21 december 2009 is de bouwvergunning eerste fase verleend.



Op grond van de Algemene wet bestuursrecht hebben de buurtbewoners tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend. Op 5 april 2010 heeft de commissie bezwaarschriften uitspraak gedaan waarbij de commissie Burgemeester en Wethouders adviseert de bezwaren niet ontvankelijk te verklaren. Op 2 juli 2010 heeft het college van B&W besloten de uitspraak van de commissie te volgen, waardoor de verlening van de bouwvergunning eerste fase op 21 december 2009 van kracht blijft.

Na het verlopen van de beroepsprocedure is de SJHT gestart met het klaarmaken van de bouwaanvraag voor de tweede fase. Door herziene regelgeving moet het gebouw aan een EPC-norm van 0,6 voldoen, in plaats van 0,8. Hierdoor is de aanvraag voor de bouwvergunning tweede fase vertraagd. De bouwvergunning is ingediend op 18 april 2011, welke na een behandelperiode van zes weken en een tervisieleggingsperiode van zes weken verleend dient te worden.

4.2.2 Nieuwbouw 12 eenheden Deurningerstraat/Renbaanstraat te Enschede

Op de hoek van de Deurningerstraat en de Renbaanstraat liggen twee kavels van samen 423 m² groot. Het eerste kavel was eigendom van de heren Van Rijn. Op 30 juni 2010 is deze kavel door de SJHT aangekocht. Het tweede kavel is momenteel nog eigendom van de gemeente Enschede. De SJHT heeft deze kavel gereserveerd met als afspraak dat de overdracht uiterlijk in februari 2011 plaats zal vinden.

Op deze locatie zal de SJHT 12 zelfstandige appartementen met één slaapkamer, zeven parkeerplaatsen en een fietsenberging gaan bouwen ten behoeve van de doelgroep van de SJHT. Het plan past volledig binnen het bestemmingsplan van de gemeente Enschede.

De SJHT heeft op 23 september 2010 een ontvankelijke bouwaanvraag ingediend. Deze bouwaanvraag is vanwege de vernieuwde vergunningsprocedure (omgevingsvergunning) op 22 november ingetrokken. In dezelfde week is een nieuwe bouwaanvraag ingediend die behandeld wordt volgens de omgevingsvergunning methodiek.



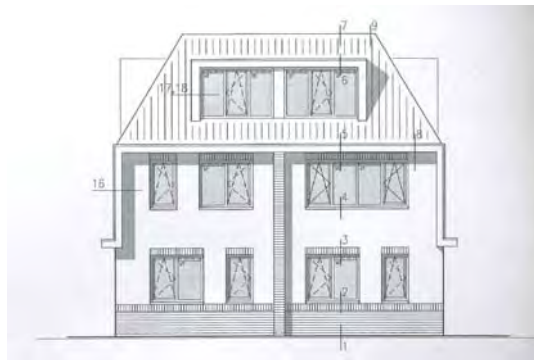
Het belangrijkste verschil is dat bij een toe te passen ontheffingsprocedure voor de pergolaconstructie boven de parkeerplaatsen volgens de nieuwe Wabo-regeling geen ter visie legging benodigd is. De SJHT heeft de bouwvergunning op 4 maart 2011 ontvangen. In maart wordt tevens het bestek afgerond, waarna gestart wordt met de aanbesteding van dit project.

Vanwege mogelijke financiële voordelen kiest de SJHT voor een gelijktijdige aanbesteding van het project Walhofstraat/Kottendijk en het project Deurningerstraat/Renbaanstraat. De aanbesteding zal in juni 2011 plaatsvinden.

4.2.3 Nieuwbouw tien onzelfstandige eenheden Dr. Benthemstraat te Enschede

In de Raad van Toezicht vergadering van 7 september 2009 is het voorstel goedgekeurd voor de bouw van tien onzelfstandige eenheden verdeeld over twee woongroepen aan de Dr. Benthemstraat 19-21 te Enschede. Stedelijk Wonen Vastgoed B.V. is op dit moment eigenaar van beide percelen. De bestaande opstallen worden gesloopt.

De grootte van de kavels bedragen respectievelijk 114 m² (Dr. Benthemstraat 19) en 160 m² (Dr. Benthemstraat 21). Het totale perceeloppervlak bedraagt 274 m². De locatie ligt binnen de singels in de wijk Zeggelt, die zeer geliefd is onder studenten.



Vanwege de kleinschaligheid van het perceel (274 m²), de daaruit voortvloeiende bebouwingsmogelijkheden, de prijs en haalbaarheid, is gekozen voor het bouwen van tien onzelfstandige wooneenheden. De huurprijs is ingeschaald op 80 procent van de maximaal redelijke huur.

Na problemen met de eerste bouwaanvraag van 3 september 2009 is op 26 januari 2010 een nieuwe bouwaanvraag ingediend. Deze bouwaanvraag is tevens afgewezen. Op dit moment is Stedelijk Wonen bezig met het aanleveren van aanvullende informatie voor de bouwaanvraag die op 21 juli 2010 voor de derde keer is ingediend. In het laatste ontwerp is ervoor gezorgd dat voldaan wordt aan het van kracht zijnde bestemmingsplan. Op dit moment is de SJHT in afwachting van de bouwvergunning, waarna stappen genomen worden om het vervolgtraject te regelen met Stedelijk Wonen.

4.2.4 Aankoop Deurningerstraat 136 te Enschede

In de vergadering van de Raad van Toezicht van 7 december 2009 is besloten tot de aankoop van 52 zelfstandige eenheden aan de Deurningerstraat 136 te Enschede. Het betreft een nieuwbouwplan dat in opdracht van woningcorporatie Domijn in 2009 is gebouwd. De koopovereenkomst is op 16 februari 2010 getekend, waarna de overdracht op 26 maart 2010 heeft plaats gevonden.

Het pand is gelegen aan de Deurningerstraat 136 te Enschede, in de wijk Roombeek. De locatie ligt op korte afstand van het centrum, openbaar vervoer en het Centraal Station. Winkelvoorzieningen liggen op loopafstand van het pand.

Het gebouw bestaat uit 52 zelfstandige eenheden, onderverdeeld in verschillende typen. Het is gebouwd op een perceelbouwterrein aan de Deurningerstraat met een oppervlakte van 1.104 vierkante meter. Het pand is voorzien van een ruime hal, een negenpersoons lift en een invalidenlift.

Onder in het gebouw is een parkeerkelder (gedeeltelijk onder het maaiveld) gesitueerd met 20 parkeerplaatsen, een rijwielstalling en een technische ruimte. Aan de achterzijde van het gebouw is ruimte voor elf parkeerplaatsen voor bezoekers.

De 52 wooneenheden bestaan elk uit een hal, badkamer met wasmachineaansluiting, en een woon-/slaapkamer voorzien van een open keuken. Alle wooneenheden zijn eenkamerappartementen. Er zijn tien verschillende typen appartementen. De huurprijs verschilt niet alleen per type, maar ook per verdieping. De totale oppervlakte van de wooneenheden varieert tussen 32 en 48 vierkante meter. De oppervlakte van de woonkamer varieert tussen 22,5 en 35,5 vierkante meter.

De maximaal redelijke huur voor de appartementen bedraagt tussen € 310,46 en € 383,41. De kale huurprijzen zijn vastgesteld tussen € 279,41 en € 345,07 per maand. De gemiddelde kale huurprijs per wooneenheid bedraagt € 300,80 per maand (prijspeil 2010).

Elk appartement beschikt over een eigen meterkast met tussenmeters van de verschillende nutsbedrijven. Zo kan het gebruik van GWE worden gecontroleerd en op een correcte manier worden beheerd.

Alle kale huurprijzen van de wooneenheden liggen onder de huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar en boven de minimumbasishuur. Dit betekent dat elke huurder in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

4.2.5 Aankoop Emmastraat 25 te Enschede

Momenteel beheert de SJHT vijf onzelfstandige eenheden in het pand aan de Emmastraat 25 voor het Medisch Spectrum Twente (MST). Dit pand is een zogenaamd 'co-huis', er wonen co-assistenten van het MST. Het MST heeft in 2010 bekend gemaakt het pand te willen verkopen, het liefst in een verhuurde staat.

Het pand is gelegen in de wijk Horstlanden / Veldkamp, naast de loopbrug van het MST en bestaat uit vijf slaapkamers, een keuken en een badkamer onder de trap. Daarnaast is er een kelder en een voor- en achtertuin.

Uit een bouwkundige opname is gebleken dat het pand gerenoveerd dient te worden, voornamelijk aan de binnenzijde van het pand. De SJHT heeft na deze opname besloten om dit pand aan te kopen. De koopsom van het pand bedraagt € 110.000 kosten koper.

Het voorstel tot aankoop is in de Raad van Toezicht vergadering op 11 oktober 2010 aangenomen. Verwacht wordt dat de aankoop in de loop van 2011 zal geschieden, waarna de SJHT wil gaan starten met de renovatie van het pand. Tijdens de renovatie wordt onder andere een tweede badkamer gebouwd, de keuken vernieuwd, de algemene ruimten geschilderd en er wordt een zesde kamer op de tweede verdieping gerealiseerd. Ook wordt de tuin opnieuw betegeld en er zal aandacht zijn voor de oude elektra en brandveiligheid in het pand. Voorlopig wil de SJHT de eenheden specifiek beschikbaar houden voor co-assistenten van het MST.

4.3 Verkoop van woningen

Het woningbestand van de SJHT bestaat voornamelijk uit kamers en kleine zelfstandige eenheden in complexen specifiek gericht op de huisvesting van studenten en jongeren. Doordat er in veel complexen een mix is van onzelfstandige wooneenheden en zelfstandige wooneenheden zijn deze minder geschikt voor de verkoop.

Vooralsnog heeft de SJHT geen expliciet beleid geformuleerd over de verkoop van woningen, omdat de praktijk leert dat de gemiddelde SJHT-bewoner geen aspirant-koper is. Niettemin houdt de SJHT bij toekomstige nieuwbouw, gelet op de demografische ontwikkelingen, rekening met multifunctionaliteit bij het ontwerp van nieuwe complexen. Hierdoor behoort toekomstige verkoop tot de mogelijkheden. In 2010 zijn er geen wooneenheden verkocht.

4.4 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed begrip. De corporaties hebben in het BBSH de taak om op dit terrein te presteren. In de regelgeving is geen sluitende definitie van het begrip leefbaarheid te vinden. Maatregelen in het kader van leefbaarheid zijn inspanningen die erop gericht zijn om het woongenot van de huurders in het complex, de buurt of de wijk te bevorderen. Gezien de aard van haar complexen, geeft de SJHT al sinds jaar en dag veel aandacht aan de zorg voor de leefbaarheid ervan. In de post voor cyclisch onderhoud heeft de SJHT een jaarlijks bedrag begroot voor de verbetering van leefbaarheid.

Ten behoeve van het beheer werkt de SJHT met projectbeheerders. De functie van projectbeheerders is omschreven in paragraaf 5.4.2. Kosten ten behoeve van de projectbeheerders, gemiddeld zo'n

€ 10.000 per jaar, berekenen we niet door aan huurders. Vanwege de aard van de complexen van de SJHT met onzelfstandige eenheden en een hoge mutatiegraad, kiest de SJHT bewust voor de inzet van projectbeheerders ter ondersteuning van de leefbaarheid.

4.4.1 Overlastzaken

Net als vorig jaar zijn er veel klachten op het gebied van geluidsoverlast gemeld (40), zoals weergegeven in tabel 4-4. Opvallend zijn de aantal meldingen van vervuiling in en om het gebouw. In 2010 werd 21 keer gemeld dat in en om het gebouw sprake was van vervuiling. Illegaal storten van afval bij de ondergrondse containers, bevuilden van liften en hoofdtoegangen kwam in 2010 vaker voor. In 2008 waren er slechts vijf klachten wat betreft vervuiling, terwijl in 2009 15 keer door huurders is aangegeven dat er sprake was van vervuiling.

Er zijn tien meldingen geweest over een vermoeden van criminaliteit om een gebouw. Deze huurders geven aan zich niet veilig te voelen bij het betreden van het complex, waarin zij een wooneenheid huren. Dit komt veelal door rondhangende jongeren, die zich verdacht gedragen. Er wordt hierbij een vermoeden van drugshandel geuit. In 2011 schenkt de SJHT hier extra aandacht aan door bijvoorbeeld de buitenverlichting aan te passen bij panden. Ook wordt er in samenwerking met huurders, gemeente, politie en andere woningcorporaties samengewerkt om de woonomgeving veiliger te maken.

Tabel 4-4 Overzicht overlastzaken 2006-2010

Jaar	Overlastzaken
2006	57
2007	132
2008	118
2009	104
2010	142



5 RELATIE MET BEWONERS, GEMEENTEN EN MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

5.1 Samenwerkingsverbanden en netwerkpositie

De SJHT neemt deel aan verschillende overlegstructuren in haar omgeving. In deze paragraaf staan de belangrijkste overleggen genoemd. Daarnaast is SJHT lid van Aedes en vereniging WoON, waardoor wij gebruik kunnen maken van actuele informatie op ons vakgebied en deel nemen aan diverse initiatieven. In onderstaande subparagrafen is hier meer informatie over te vinden.

5.1.1 Aedes, branchevereniging van woningcorporaties

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. De 463 leden zijn bij Aedes aangesloten, waaronder de SJHT.

Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder corporaties als maatschappelijke ondernemingen hun werk doen. Aedes geeft voorlichting, informatie, initieert onderzoek en productontwikkeling. Aedes is ook de werkgeversvereniging van de corporatiebranche waarin ruim 28.000 werknemers dagelijks werken aan goed wonen.

Om woningcorporaties voldoende ruimte te geven om te werken aan hun kerntaken, worden hun belangen zo goed mogelijk vertegenwoordigd door de branchevereniging. De werkorganisatie van Aedes, die in dienst staat van de leden, ondersteunt de vereniging hierbij. Zij is hun spreekbuis en beschikt hiervoor over een adequaat netwerk. Aedes is dan ook regelmatig aanwezig in politiek Den Haag en is voortdurend in gesprek met organisaties die veel met het werk van corporaties en hun klanten te maken hebben.

Woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn verplicht zich te houden aan de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van woningcorporaties op het gebied van wonen omschreven. Met de code laten corporaties zien waarvoor zij staan en waarop zij aanspreekbaar zijn. De Governancecode Woningcorporaties zal worden besproken in het hoofdstuk Corporate Governance.

Overeenkomstig met de AedesCode heeft de SJHT in 2009 een integriteitcode opgesteld, welke in 2011 is herzien. De integriteitscode wordt besproken in het hoofdstuk Corporate Governance.

Toepassing van de AedesCode

De Raad van Toezicht en het bestuur onderschrijven de AedesCode en leven de code na. Met ons beleidsplan, onze meerjarenbegroting en onze jaarlijkse werkzaamheden voldoen wij aan de AedesCode. In paragraaf 7.1 wordt verder ingegaan op de AedesCode.

Overeenkomstig de AedesCode zijn in 2007 prestatieafspraken met de gemeente gemaakt voor de periode 2007-2010. De prestatieafspraken worden besproken in paragraaf 5.1.7. Daarnaast heeft de SJHT in 2009 opdracht gegeven voor een maatschappelijke visitatie.

5.1.2 Vereniging WoON

De vereniging WoON is een vereniging van en voor woningcorporaties in Oost-Nederland. Zij is opgericht op 11 oktober 2006. De SJHT is lid van de vereniging WoON. In de praktijk zijn alle corporaties uit de regio Twente, een corporatie uit Hardenberg en een corporatie uit Raalte lid. Daarnaast zijn er enkele corporaties lid die ook buiten deze regio vestigingen dan wel bezit hebben.

De vereniging is opgericht met vier doelen:

- ontmoeting;
- kennisuitwisseling;
- belangenbehartiging;
- gezamenlijk projecten opzetten en uitvoeren.

De vereniging kent een bestuur bestaande uit zes leden en daarnaast een aantal werkgroepen. Ieder project wordt bestuurlijk getrokken door één van de bestuursleden.

Momenteel wordt er aan de volgende projecten/issues gewerkt:

- dak- en thuislozen;
- duurzaamheid;
- marktonderzoek / marktmonitor / demografic change;
- naamsbekendheid WoON via website en portal.

Er bestond een behoefte en noodzaak om een aantal zaken in de regio gezamenlijk op te pakken. Er mag geconcludeerd worden dat er resultaten zijn geboekt. Zo heeft de vereniging WoON in september 2009 besloten te investeren in de maatschappelijke opvang in de regio. De vereniging heeft haar ambitie als volgt geformuleerd: WoON realiseert in 2010 en 2011 de volgende voorzieningen, samen met ketenpartners als gemeenten en zorginstellingen:

- Twee kleinschalige voorzieningen voor de opvang van ex-gedetineerden, bij voorkeur in een minder verstedelijkt gebied.
- Een woonzorgvoorziening voor (ex-)dak- en thuislozen met psychiatrische problematiek, bij voorkeur in een stedelijk gebied.
- Een woonvoorziening voor verslaafden waarin gebruik is toegestaan, of een hostel; initiatief in Almelo.
- Een voorziening voor vrouwenopvang, eventueel in combinatie met de opvang van alleenstaande moeders; dit kan in zowel stedelijke als dorpsomgeving.
- Twee kleinschalige voorzieningen voor zwerfjongeren volgens het concept van Kamers met Kansen of Take Off; dit kan in zowel stedelijke als dorpsomgeving.

De vereniging WoON heeft als doel door middel van samenwerking projecten op te zetten, die van belang kunnen zijn voor alle corporaties. Vanuit dit oogpunt is onder andere de werkgroep Energie en Innovatie opgezet. Het is de bedoeling een project met energieneutraal bouwen op te starten omdat vanaf 2020 alle nieuwbouwwoningen energieneutraal moeten zijn. Ten aanzien van het energieverbruik wordt als eis gesteld, dat de woningen worden gebouwd volgens het passiefhuisprincipe: een hoogwaardige isolatie van de schil in combinatie met drievoudige beglazing, geïsoleerde kozijnprofielen en een gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. De geringe energiebehoefte die overblijft, dient duurzaam te worden opgewekt. De woningen moeten voldoen aan de eisen uit het onlangs geïntroduceerde PassiefBouwenKeur van de Stichting PassiefBouwen.nl.

De belangrijkste besproken punten en projecten in 2010 zijn:

- Vroegtijdige signalering (projectgroep dak- en thuislozen), advisering van corporaties wat bij de SJHT heeft geleid tot een advies vroegtijdige signalering. De resultaten van het advies worden in paragraaf 5.3, Sociale projecten, weergegeven.
- Oplevering van een centraal meldpunt dak- en thuislozen: Centrale intake maatschappelijke opvang Twente (nazorg bij uitzetting) en meldpunt Woonkans.
- Ontwikkeling van een energie prestatie barometer (projectgroep energie).
- Bespreken van de herziene Europese regelgeving.
- Overleg met provincie inzake energiebesparing.
- Presentatie van de haalbaarheidsstudie 'Verduurzaming bestaand woningbezit' door Bureau Zelzius.
- Presentatie van het Twents woningmarktonderzoek, RIGO.

5.1.3 Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) en Contactgroep Wonen (CW)

De woningcorporaties in Enschede willen op een zakelijke en effectieve manier samenwerken, daar waar gewenst en daar waar zij dat nodig vinden. Vanuit een eigen individuele verantwoordelijkheid, maar gericht op een bewuste gezamenlijke bijdrage aan het wonen en de volkshuisvesting in de gemeente Enschede.

Het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) stimuleert de gedachtewisseling over de kwaliteit van het wonen in Enschede en de specifieke volkshuisvestingsproblematiek die daarmee verweven is. Betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid en de positie van kwetsbare groepen op de Enschedese woningmarkt krijgen bijzondere aandacht. Waar nodig draagt het PEW bij aan de positionering van de deelnemende corporaties bij de overheid en andere stakeholders.

Ook de SJHT is in het Platform Enschedese Woningcorporaties vertegenwoordigd. De SJHT neemt eveneens deel aan de vergaderingen van de Contactgroep Wonen (CW). Dit is een overleg tussen de wethouder Volkshuisvesting van de gemeente Enschede en de directeuren van de woningcorporaties.

De belangrijkste punten uit de vergaderingen van het Platform Enschedese Woningcorporaties in 2010:

- visie op de stad Enschede (door de drie woningcorporaties);
- Europa dossier;
- energieconvenant met gemeente Enschede;
- brainstorm over prestatieafspraken met gemeente Enschede;
- vereniging WoON en meldpunt Woonkans.

De belangrijkste punten uit de vergaderingen van de Contactgroep Wonen in 2010:

- procesvoorstel en eindrapport studentenhuisvesting in Enschede, opgesteld door Laagland' advies;
- opzet en traject woonvisie gemeente Enschede;
- Europa dossier;
- prioritering van het woningbouwprogramma in Enschede.

5.1.4 Overleg Technisch Beheer en Onderhoud (TBO) Kring Overijssel

In 2010 heeft de SJHT deelgenomen aan het overleg Technisch Beheer en Onderhoud Kring Overijssel. De kring functioneert als netwerk waarbij de 24 aangesloten leden elkaar informeren over alle zaken met betrekking tot onderhoud. In 2010 is men twee keer bij elkaar geweest.

De volgende onderwerpen zijn in 2010 besproken:

- legionella bestrijding;
- duurzame energie;
- onderhoudsbeleid.

Gezien het rendement van dit overleg wordt overwogen om in 2011 het lidmaatschap te beëindigen.

5.1.5 Taskforce energiebesparing bestaande woningbouw

Vanuit hun maatschappelijk verantwoordelijkheid willen de woningcorporaties en de gemeente Enschede een bijdrage leveren aan energiebesparing en toepassing van duurzame energie in de woningbouw. De behoefte aan samenwerking wordt ingegeven doordat door samenwerking en overleg meer bereikt kan worden dan bij een aanpak door iedere organisatie afzonderlijk. De aanpak van energiebesparing in de woningbouw is een belangrijke speerpunt in het streven van de gemeente Enschede om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Vooral in de bestaande bouw zijn grote besparingen mogelijk, met name in de goedkoper gebouwde woningen. De woonlasten voor de bewoners van goedkope woningen zullen de komende jaren enorm gaan stijgen, omdat de energieprijzen naar verwachting weer omhoog zullen gaan. Een stijging van 10 procent per jaar veroorzaakt iedere zeven jaar een verdubbeling van de energierekening. In de nieuwbouw moeten we nu al rekening houden met de ambitie voor 2020.

In de Contactgroep Wonen, waaraan ook de SJHT deelneemt, van 27 februari 2009 is het voorstel van de gemeente aangenomen om een Taskforce energiebesparing in de bestaande bouw op te richten. Globaal zijn daarin de volgende doelen genoemd:

- Opstellen van een convenant met ambities en een aanpak van de energiebesparing in de bestaande woningen van corporaties. Het convenant moet afspraken bevatten die te monitoren zijn. Het monitoren van de voortgang hoort bij de taken van de Taskforce.
- Afstemmen van de planning van renovaties en het nemen van energiebesparende maatregelen door de woningcorporatie en de gemeente. Woningcorporaties richten zich daarbij gefaseerd in een wijkgerichte aanpak op de huurwoningen. De gemeente benadert de eigenaren van koopwoningen.
- Uitwisselen van ervaringen in de te kiezen methodieken van isolatie, installatie en toepassing van duurzame energie en het uitwisselen van ervaringen met uitvoerende partijen.
- Samenwerken in de communicatie naar de burgers.

Hoewel de tekst van het convenant gereed is, zijn de woningcorporaties en de gemeente Enschede nog niet tot ondertekening gekomen. De reden is een actueel overleg tussen vereniging WoON en de provincie waarin onderhandeld wordt over de normen in het convenant. Afhankelijk van de uitkomsten van dit overleg kan het convenant worden ondertekend. Daarnaast is er een eenmalige stimuleringsactie van de provincie Overijssel, waar men een extra labelsprong wil gaan realiseren door middel van subsidies. Op dit moment inventariseren de woningcorporaties of zij hieraan deel willen nemen.

5.1.6 Onderzoekscommissie studentenhuisvesting

De onderzoekscommissie studentenhuisvesting is ontstaan op verzoek van de Contactgroep Wonen, met als doel het uitwerken van het procesvoorstel behorend bij het onderzoek naar studentenhuisvesting door Laagland'advies.

In het procesvoorstel worden drie stappen genoemd:

1. monitoren van de marktontwikkelingen;
2. opstellen van een plan van aanpak 'Verleiden van studenten naar Enschede' (trekker van deze stap is gemeente Enschede);
3. uitwerken en implementeren toekomststrategie studentenhuisvestingmarkt.

Bij het onderzoek is tevens een monitor opgesteld. In de monitor wordt bekeken wat de invloed is van toevoegingen of onttrekkingen in de woningvoorraad en de ontwikkelingen van studentenaantallen. Hieruit blijkt vervolgens of er nog toevoegingen in de woningvoorraad nodig zijn.

De monitor van stap één zal worden geïntegreerd in een monitor voor de Enschedese woningmarkt, behorend bij het traject van de Woonvisie 2025. De werkgroep overlegt met de betrokken werknemers van gemeente Enschede over de benodigde informatie.

Voor bepaling van de toekomststrategie is de werkgroep in 2010 gestart met een kwalitatieve verdieping van het onderzoek, waarmee ingezoomd wordt op de conclusies van het onderzoek van Laagland'advies. Met deze resultaten en de informatie van het onderzoek zal de onderzoekscommissie sturing geven aan het beleid voor studentenhuisvesting in de Woonvisie. De

implementatie van de toekomststrategie zal vervolgens geschieden door middel van prestatieafspraken aan de hand van de nieuwe Woonvisie met de gemeente Enschede.

5.1.7 Prestatieafspraken gemeente Enschede

Met de gemeente Enschede heeft de SJHT in 2007 individuele prestatieafspraken gemaakt over onderwerpen die voor een categorale instelling als de SJHT van toepassing zijn.

De prestatieovereenkomst bevat afspraken over het 'speelveld' wonen, waarbij speciale aandacht uitgaat naar afspraken op het gebied van wonen en jongeren/studenten. De afspraken betreffen een operationalisering van het vigerende woonbeleid. Daarnaast vormt de overeenkomst een kader voor de samenwerking tussen de gemeente en de SJHT. Op 13 juni 2007 ondertekenden de gemeente en de SJHT de prestatieovereenkomst 2007-2010.

Kernpunten van het beleid zijn:

- samenwerken aan wonen;
- aandacht voor kwetsbare groepen;
- sturen op strategische aanpassing van de voorraad;
- werken aan woonkwaliteit voor nu en straks;
- het vergroten van de invloed van woonconsumenten.

Met name het kernpunt 'Aandacht voor kwetsbare groepen' is actueel. In 2009 is de SJHT in samenwerking met WoON gestart met een evaluatie van haar huidige beleid op het gebied van kwetsbare doelgroepen onder de noemer 'vroegtijdige signalering'. In 2010 is ook een aankoop van een complex met nultrredenwoningen een feit geworden, namelijk het complex aan de Deurningerstraat 136.

Een ander actueel kernpunt is 'Werken aan woonkwaliteit voor nu en straks'. In 2010 heeft de SJHT geïnvesteerd in ondergrondse containers. Bij vrijwel alle complexen zijn de containers in gebruik. Dit kernpunt houdt ook in dat nieuwe wooneenheden zo veel mogelijk moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden in het kader van de Woonkeur. Deze doelstelling is voor de nieuwe eenheden waar mogelijk gerealiseerd.

Overige kernpunten uit deze prestatieafspraken voert de SJHT doorlopend uit, zoals de inzet voor meer nieuwbouw en de verbetering van de woningvoorraad, zorgen voor een goede toegankelijkheid van het woningbezit en een passende woningtoewijzing, waarbij in een zo gering mogelijke mate beroep wordt gedaan op huurtoeslag.

De prestatieafspraken lopen tot en met 2010. In 2011 zullen nieuwe prestatieafspraken worden geformuleerd aan de hand van de uitkomsten van de nieuwe Woonvisie.

5.2 Taakstelling reguliere huisvesting van vergunninghouders

De SJHT volgt de regels van de gemeente Enschede wat betreft het huisvesten van asielzoekers. Een persoon met een tijdelijk verblijfsvergunning mag zich alleen inschrijven als de gemeente Enschede of Hengelo de uitkering betaalt of gaat betalen. De gemeenten hebben het beleid dat de asielzoekers binding moeten hebben met Enschede of Hengelo, anders mogen zij zich hier niet vestigen. Wanneer een klant niet in één van deze twee steden geregistreerd staat en geen uitkering ontvangt, schrijft de SJHT deze persoon niet in. De persoon wordt verwezen naar het KlantContactCentrum van Enschede om zich te melden.

In het verlengde van bovenstaande regeling zal de SJHT voor alle uitkeringsgerechtigden, die vanuit een andere gemeente zich in Enschede of Hengelo willen vestigen, vragen om een verklaring van de gemeente waarin staat dat de kandidaat meewerkt aan alle verplichtingen die op de grond van de Wet werk en bijstand worden opgelegd. Zonder deze verklaring kunnen kandidaten zich niet registreren.

Op 1 januari 2010 is de taakstelling huisvesting van statushouders op grond van de "Regeling afwikkeling nalatenschap oude Vreemdelingenwet" gestopt. Bijna de gehele doelgroep is gehuisvest. Daarnaast heeft de SJHT zich geconformeerd aan de taakstelling reguliere huisvesting van vergunninghouders. Momenteel huisvest de SJHT 19 personen uit deze doelgroep. Zij wonen allen in Enschede.

Er is een landelijke achterstand ontstaan bij het realiseren van de taakstelling. De huisvestingstaakstelling voor de periode van 1 juli t/m 31 december 2010 bedraagt 5.400 plaatsen voor heel Nederland. Voor Hengelo en Enschede wordt in de tabellen 5-1 en 5-2 een overzicht gegeven op gemeentelijk niveau.

Tabel 5-1 Status taakstelling reguliere huisvesting eerste halfjaar 2010

	Eerste halfjaar 2009	Eerste halfjaar 2010
Hengelo	+10	+36
Enschede	-18	+15

Tabel 5-2 Status taakstelling reguliere huisvesting tweede halfjaar 2010

	Tweede halfjaar 2009	Tweede halfjaar 2010
Hengelo	+23	+54
Enschede	-1	+42

5.3 Sociale projecten

5.3.1 Advies vroegtijdige signalering

Het projectteam van vereniging WOON heeft samen met de SJHT begin maart 2010 de organisatie doorgelicht op werkprocessen, cultuur en competenties. Er is een advies geschreven over mogelijke verbeterpunten die door de SJHT kunnen worden ingevoerd op het gebied van vroegtijdig signaleren.

Het doel van dit advies is het voorkomen van (verergering van) problemen bij kwetsbare huurders op het gebied van schulden, zorgmijdend gedrag, overlast, vervuiling, etcetera. Er is geconstateerd dat een klein deel van de bewoners van de SJHT kwetsbaar is. Veel bewoners wonen voor het eerst zelfstandig, sommige bewoners kennen geen stabiele thuissituatie of hebben andere problemen gekend. Goed signaleren van situaties geeft de mogelijkheid (vroegtijdig) te interveniëren. Dat kan alleen als alle medewerkers alert zijn en verantwoordelijkheid durven te nemen. Daarnaast vraagt het om een goede structuur waar signalen worden besproken, gecombineerd beoordeeld en waar nodig doorgeleid kunnen worden. Een goede samenwerking is daarbij cruciaal: intern, tussen de medewerkers, en extern, met hulpverleningsorganisaties.

Het advies is opgedeeld in verschillende onderdelen. Per onderdeel zijn een aantal aanbevolen acties geformuleerd. De SJHT bespreekt deze acties intern, waarna bepaald wordt welke acties uitgevoerd worden.

Herkennen en waarnemen van signalen;

- maak afspraken over terugkoppeling van jongerenbegeleiders;
- stimuleer en stem af met medewerkers van externe bedrijven;
- bespreek het signaleren en melden met projectbeheerders.

Persoonlijke contacten:

- voer na acceptatie van de wooneenheid een persoonlijk gesprek;
- altijd persoonlijk contact voor gang naar deurwaarder;
- verken de mogelijkheden van een draagkrachttoets;
- lever nazorg bij uitzetting;
- maak afspraken met reguliere corporaties.

Registratie en opvolging:

- registreer meer signalen;
- overweeg op welke wijze je signalen wilt vastleggen en registeren;
- organiseer de opvolging van signalen en bepaal je strategie;
- prioriteer daar waar nodig.

Multiproblematiek:

- stel een sociale kaart op;
- word agendalid van de Wijkzorgteams.

Eén van de aanbevolen acties is het registreren van meer signalen, zodat deze voor elke werknemer zichtbaar zijn. In januari 2011 is er dan ook een start gemaakt met het noteren van alle signaleringen rond kandidaat-huurders en zittende huurders in ons automatiseringssysteem. Daarnaast is er een achterstandsoverleg ingevoerd.

5.3.2 Achterstandsoverleg

Er is in januari 2010 naar aanleiding van het advies vroegtijdig signaleren begonnen met een maandelijks overleg tussen de afdeling Administratie en de afdeling Verhuur- en bewonerszaken. In dit overleg worden de huurders besproken die een betalingsachterstand hebben van anderhalve maand of meer. Er wordt gekeken of er signalen over deze huurder bekend zijn. Een actieplan wordt opgesteld om de huurder te benaderen en een mogelijke oplossing te bieden. Er kan gedacht worden aan het afspreken van een betalingsregeling, het organiseren van een gesprek op kantoor, huisbezoek of het inschakelen van een hulpverlener als de huurder daar behoefte aan heeft. Tijdens deze acties wordt geprobeerd om op allerlei manieren contact te krijgen met de huurder om tot een oplossing te komen. Dit kan via telefoon, e-mail, ouders of huisbezoek.

Het overleg werpt zijn vruchten af. Het is nu eerder mogelijk om vroegtijdig vanuit de SJHT actie te ondernemen. Dit is belangrijk om de huurder te beschermen tegen een mogelijke uitzetting. In 2011 is het de bedoeling om afspraken te maken met hulpverlenende instanties, zodat de SJHT jongeren kan melden die een huurachterstand hebben en waarbij het vermoeden bestaat dat er sprake is van multiproblematiek.

5.4 Bewonerscontacten

5.4.1 Huurdersoverleg

Het jaarlijkse huurdersoverleg heeft plaats gevonden op 20 mei 2010. Alle zittende huurders hebben via de nieuwsbrief de mogelijkheid gekregen zich voor dit overleg aan te melden. Het huurbeleidsplan 2010 is vastgesteld door het bestuur op 17 februari 2010 en is tijdens de Raad van Toezicht vergadering van 1 maart 2010 ter kennisgeving aangenomen door de Raad van Toezicht.

Enkele weken voor het overleg lag het huurbeleidsplan 2010 ter inzage op het kantoor van de SJHT. Bovendien kunnen huurders op het kantoor de statuten en reglementen van de SJHT, het volksthuisvestingsverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening inkijken. Daarnaast zijn alle bovenstaande documenten evenals de nieuwsbrief en het huurbeleidsplan gepubliceerd op de website van de SJHT.

Tijdens het overleg is het huurbeleid van de SJHT toegelicht en is er gesproken over toekomstige nieuwbouw en de Governancecode Woningcorporaties. Op voordracht van de aanwezige huurder is de leefbaarheid om het flatgebouw aan de Haaksbergerstraat 200, waar de aanwezige huurder woonachtig is, besproken.

5.4.2 Projectbeheerders

Vanuit de doelstelling om jongeren te laten participeren binnen de SJHT is de functie van projectbeheerder ontstaan. De projectbeheerder is een huurder die fungeert als contactpersoon tussen de SJHT en de huurders van één complex of meerdere kleine complexen. De projectbeheerder houdt zich bezig met het signaleren van (eventuele) probleemsituaties, het opleveren van eenheden, de sleuteloverdracht en het wegwijs maken van nieuwe bewoners in het complex. De projectbeheerder is niet bevoegd om rechtshandelingen te verrichten op naam van de SJHT, zoals het plaatsen van handtekeningen onder verhuurcontracten of opdrachten aan derden.

Bij de SJHT zijn alle panden ondergebracht in 23 projecten. Binnen deze projecten zijn 15 projectbeheerders actief (geweest); zes projectbeheerders hebben hun functie in 2010 neergelegd. Er zijn op dit moment negen projectbeheerders actief. Het actuele aantal vindt de SJHT onvoldoende. Om deze reden zal in 2011 actiever geworven moeten worden. De SJHT vindt de participatie van jongeren zeer belangrijk en we willen de functie van projectbeheerder binnen de SJHT dan ook behouden. Om vrijwilligers aan te trekken worden alle bewoners van een bepaald project zonder projectbeheerder regelmatig benaderd.

De mogelijkheid om projectbeheerder te worden wordt specifiek met de nieuwe huurders besproken. Ook benadert de afdeling Verhuur- en bewonerszaken huurders regelmatig persoonlijk met de vraag of zij interesse hebben in het projectbeheerderschap.

Het projectbeheerdersoverleg

In het maandelijks overleg tussen de projectbeheerders, de eerste medewerkster Verhuur- en bewonerszaken, medewerker Technische dienst en directeur komen onderwerpen aan de orde als technische en sociale problemen in de projecten, beheer- en beleidszaken en bewonersparticipatie. In 2010 is er tien keer overleg geweest met alle projectbeheerders.

In dit overleg is tevens gesproken over het projectbeheerdersreglement. Ook is het idee ontstaan om een handboek voor projectbeheerders te schrijven. Projectbeheerders hebben aangegeven dat ze in sommige situaties (bijvoorbeeld een moeilijke oplevering) niet goed weten wat te doen. Een handboek zou als leidraad kunnen dienen. Er is in 2010 een start gemaakt met de ontwikkeling daarvan. Verder is er in het overleg gesproken over technische mankementen van een complex, vervuiling om het gebouw, parkeerproblemen en sociale problematiek rond huurders.

Reglement projectbeheerderscommissie.

De SJHT heeft in de statuten vastgelegd dat er een reglement aanwezig moet zijn waarin de wijze van benoeming, de verdeling van functies en de wijze van besluitvorming bij deze commissie wordt beschreven. In februari 2010 is het reglement projectbeheerderscommissie opgesteld en vastgesteld door de projectbeheerderscommissie.

In dit reglement wordt beschreven welke rol en taken de projectbeheerders hebben binnen de organisatie. Er wordt beschreven hoe de maandelijks overleggen worden georganiseerd en hoe de besluitvorming plaats vindt. Om de commissie een onafhankelijke huurdersvertegenwoordiging te laten zijn, mogen de projectbeheerders alleen door de commissie zelf benoemd worden.

De projectbeheerderscommissie heeft tevens de taak om twee junior toezichthouders voor de Raad van Toezicht (RvT) voor te dragen. Deze kandidaten worden gekozen uit huurders van de SJHT. In het reglement zijn profieisen opgesteld waaraan de voorgedragen junior toezichthouders moeten voldoen.

5.4.3 Woontevredenheidsonderzoek 2010

Om tevredenheid van bewoners te meten, maakt de SJHT gebruik van een periodiek woontevredenheidsonderzoek. Dit onderzoek is in 2005 en 2008 uitgevoerd door de medewerkers van de SJHT. In 2010 heeft de SJHT gekozen om het onderzoek uit te laten voeren door I&O Research. Zij hebben een digitale vragenlijst opgesteld welke naar alle huurders met een e-mailadres is verstuurd. Doordat er andere vragen zijn gesteld dan de voorgaande jaren, kunnen niet alle resultaten vergeleken worden. Het responspercentage van dit onderzoek bedraagt 38 procent. In 2008 was dit 29 procent, in 2005 32 procent.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek worden hieronder kort per onderwerp weergegeven:

Woonbeleving

Zowel de huurders van zelfstandige als die van niet-zelfstandige eenheden zijn over het algemeen tevreden over de wooneenheid, woongebouw en woonomgeving.

De wooneenheid krijgt van beide typen huurders een waardering die op de meeste punten gelijk is, behalve als het gaat om de sanitaire voorzieningen en de technische staat/het onderhoud van de wooneenheid. De niet-zelfstandige huurders zijn over deze aspecten minder tevreden dan de zelfstandige huurders. De verbeterpunten die door de huurders worden aangedragen komen in grote lijnen overeen met de tevredenheid: zaken waarover minder huurders (zeer) tevreden zijn, worden vaker aangedragen als verbeterpunt. Al met al scoort de wooneenheid gemiddeld een 7,2.

Voor wat betreft het woongebouw vragen huurders (zelfstandig en niet-zelfstandig) vooral aandacht voor het opruimen van de rommel en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Vooral zelfstandige huurders blijken hier ontevreden over te zijn, maar beide typen huurders beschouwen dit aspect als het belangrijkste verbeterpunt.

Het belangrijkste aandachtspunt voor wat betreft de woonomgeving zijn de parkeer- en fietsenstallingmogelijkheden. Ongeveer één op de vijf huurders is (zeer) ontevreden over deze aspecten van de woonomgeving.

Leefbaarheid

De bewoners van onzelfstandige eenheden kunnen in de regel goed met elkaar overweg. Men voelt zich thuis en heeft goede contacten met de medebewoners. Voor de zelfstandige huurders geldt dit in minder mate, en dat is ook te zien aan de gerapporteerde overlast. Zelfstandige huurders zeggen vaker overlast te ervaren van medebewoners dan de niet-zelfstandige huurders (wiens medebewoner ook vaak een huisgenoot is).

De gehechtheid met de buurt is gering. De huurders lijken weinig betrokkenheid met de buurt te ervaren. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het type doelgroep: de meeste huurders wonen slechts beperkte tijd in een bepaalde eenheid, aangezien zij op een bepaald moment moeten vertrekken vanwege hun leeftijd.

Op de aspecten vervuiling en stank wordt vaker overlast van burens dan van medebewoners ervaren. Met betrekking tot de overige aspecten (geluid, vernielingen, huisdieren) hebben huurders relatief vaker last van medebewoners dan van buurtbewoners.

Verhuigeneigheid

De SJHT heeft te maken met een jonge doelgroep die voor wat betreft de toekomst nog veel mogelijkheden open houdt. Dit heeft logischerwijs gevolgen voor de huisvestingsbehoeften. Het aandeel huurders met verhuisplannen is relatief hoog. De verhuisredenen bevestigen het flexibele karakter van de gemiddelde huurder. Men is bereid de vestigingsplaats te laten bepalen door de plaats waarin ze aan een baan of stage kunnen komen. Ook de twee volgende verhuisredenen staan in relatie tot een ander belangrijk kenmerk van de gemiddelde huurder, namelijk de leeftijd en het student-zijn. De kans dat zowel persoonlijke als financiële omstandigheden veranderen is aanzienlijk en dit heeft gevolgen voor de woonwensen.

Dienstverlening SJHT

De huurders zijn in grote lijnen tevreden over de dienstverlening van de SJHT, maar de gemiddelde cijfers voor diensten gerelateerd aan e-mail, internet en digitalisering liggen lager. Het bekijken van bijvoorbeeld het woningaanbod (bezoekmotief van 32 procent van bezoekers) vraagt om een actuele website, een aspect waarover huurders nog kritisch zijn. Ook de geconstateerde behoeften aan betaaldiensten als e-mail/sms-alerts en Ideal laten zien dat het belangrijk is om te blijven ontwikkelen op het gebied van digitalisering om zo de dienstverlening op een hoger niveau te krijgen.

Algehele beoordeling

Zoals weergegeven in tabel 5-3 is het cijfer voor de algehele beoordeling gezakt met eentiende punt. Desondanks voldoet het cijfer aan de doelstelling uit het beleidsplan 2007 – 2011, waarin genoemd wordt dat de dienstverlening van de SJHT ten minste beoordeeld dient te worden met een 7,5.

Er zijn een aantal verbeterpunten en actiepunten uit het onderzoek naar voren gekomen, waar in 2010 en 2011 aan gewerkt zal worden.

Tabel 5-3 Cijfer algehele beoordeling 2006-2010

	2010	2008	2006
Cijfer	7,6	7,7	7,4

5.4.4 Onderzoek naar studentenhuysvesting in Enschede

Aanleiding

Tot nu toe ontbrak het in Enschede aan een concrete beleidsstrategie op het gebied van studentenhuysvesting. Beslissingen werden op basis van eerdere ervaringen en marktgevoelens gedaan. Het ontbrak aan concrete feiten en cijfers. De Contactgroep Wonen, waarin wethouder en corporatiedirecteuren zitting hebben, heeft in 2007 naar aanleiding hiervan opdracht gegeven tot het vormen van een Onderzoekscommissie Studentenhuysvestingsbeleid en waarvan de SJHT de trekker is. Doel van deze onderzoekscommissie is om op basis van feiten en cijfers te komen tot een studentenhuysvestingsbeleid voor de komende jaren. Dit beleid moet zowel een kwantitatieve als

kwalitatieve component kennen. Het beleid heeft als einddoel dat meer studenten Enschede als woonplek kiezen tijdens hun studie, maar ook daarna.

De onderzoekscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Enschede, Domijn, Acasa en de SJHT, is gestart met het in kaart brengen van de huidige woonsituatie van de bij Enschedese instellingen voor hoger onderwijs ingeschreven studenten. Hiervoor heeft men gebruik gemaakt van gegevens van de IB-Groep. Met deze cijfers is een beeld geschetst van de woonsituatie (uitwonend of thuiswonend) van studenten en zijn de verschuivingen in de tijd in beeld gebracht. Uit de analyses van deze cijfers blijkt onder meer dat van de 21.000 ingeschreven studenten in Enschede er 12.000 dagelijks op en neer reizen. In vergelijking met andere studentensteden, en zeker gezien de ontspannen woningmarkt, een hoog aandeel pendelaars.

Hoewel de commissie van mening is dat de cijfers van de IB-Groep de feitelijke situatie nauwkeurig weergeven, zijn ze niet afdoende om beleid mee op te stellen. Immers, de cijfers geven enkel inzicht in de huidige woonlocatie en het al dan niet uitwonend zijn van studenten. Kenmerken van de woningen, een oordeel over de kwaliteit van de woning en eventuele woonwensen voor de toekomst blijven buiten beschouwing. Ook is niet duidelijk waarom juist in Enschede zulke grote aantallen studenten op en neer reizen. Wat zijn hun beweegredenen en hoe kunnen ze eventueel worden verleid tot het wonen in Enschede?

Doel onderzoek

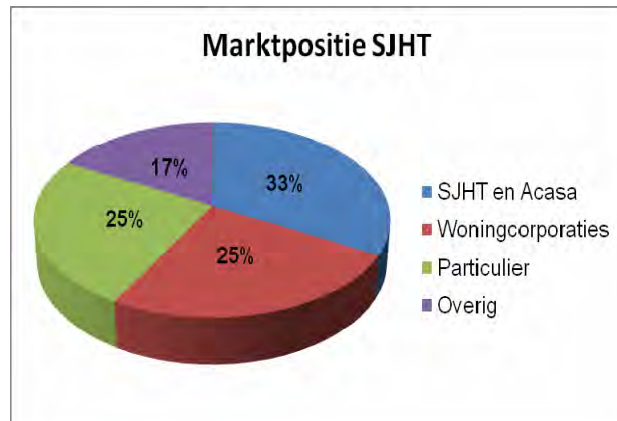
Het centrale doel van het onderzoek is als volgt geformuleerd:

‘Een betrouwbaar inzicht bieden in de woonsituatie, woonmotivatie en woonwensen van voltijdstudenten die studeren aan de Enschedese instellingen voor hoger onderwijs nu en in de toekomst.’

Belangrijkste conclusies uit het onderzoeksrapport

Enschede kent een ontspannen markt op het gebied van studentenhuisvesting. Buiten piekperiodes duurt het langer voordat de kwalitatief mindere eenheden zijn verhuurd.

Tot nu toe ontbrak het in Enschede aan een concrete beleidsstrategie op het gebied van studentenhuisvesting. Vanuit de Contactgroep Wonen is opdracht gegeven voor het vormen van een onderzoekscommissie, met als doel een betrouwbaar inzicht te krijgen in de huidige en gewenste huisvestingssituatie van Enschedese studenten en de beweegredenen van de groep studenten die momenteel op en neer reist. Het uiteindelijke doel is de laatste groep studenten te verleiden om in Enschede te gaan wonen. Uit het onderzoek blijkt echter dat maar 10% van de studenten bereid is om na de studie in Enschede te wonen. Dit zijn veelal studenten die momenteel ook al uitwonend in Enschede zijn. De belangrijkste redenen voor de woningmarktoriëntatie van studenten zijn de sociale contacten en de werkgelegenheid.



Marktpositie

Uit het onderzoek is gebleken dat de SJHT samen met Acasa een derde van de markt voor studentenhuisvesting in handen heeft. Ruim een kwart van de markt is eigendom van de woningcorporaties en een kwart bestaat uit de particuliere kamermarkt. Daarnaast is er ook nog een restgroep die huren bij een hospita, studentenvereniging, makelaar of anti-kraak bedrijven.

Aantal studenten in Enschede

Van de 44 procent studenten die in Enschede wonen, woont 33 procent in de stad en 11 procent op de Campus. Er blijkt een aanmerkelijke groep studenten niet in een studentenhuis te willen wonen.

Wanneer gekeken wordt naar het aantal Enschedese studenten, blijkt dat 41 procent thuiswonend is. Dit zijn vaak studenten van Hogeschool Saxion. Van de 59 procent uitwonende studenten woont slechts 38 procent in de stad zelf. Overige studenten wonen in Hengelo of andere omliggende

gemeenten. Deze overige studenten zijn relatief vaak zelfstandige wonende studenten van Hogeschool Saxion.

Wooncarrière

De wooncarrière van studenten verschilt afhankelijk van de onderwijsinstelling. Studenten van Hogeschool Saxion wonen in het eerste studiejaar relatief vaak thuis, terwijl studenten van de Universiteit Twente veelal in onzelfstandige woonruimte wonen. Een algemene trend is wel dat studenten in latere studie jaren steeds meer zelfstandig gaan wonen.

Woonlasten

Zowel de huurprijzen voor studentenhuysvesting als op de reguliere woningmarkt zijn laag als gevolg van de ontspannen markt. In het onderzoek zijn de woonlasten per aanbieder vergeleken. De SJHT verhuurt onzelfstandige eenheden met de laagste woonlasten per vierkante meter. Bij de zelfstandige eenheden hebben de studentenhuysvesters – SJHT en Acasa – hogere woonlasten per vierkante meters. Dit komt doordat studenteneenheden lagere vierkante meters hebben ten opzichte van reguliere wooneenheden. Echter blijkt er in het rapport een discrepantie aanwezig bij de woonvorm zelfstandige wooneenheid. Wanneer een student met meerdere personen (geen partner) een zelfstandige wooneenheid huurt bij een woningcorporatie wordt dit als zelfstandig ervaren, terwijl de SJHT dit formuleert als onzelfstandig, ten slotte huren de studenten elk een gedeelte van het appartement. Daardoor kan aan het bovenstaande gegeven met betrekking tot zelfstandige eenheden geen eenduidige conclusie worden verbonden.

Woonsituatie

De Enschedese studenten blijken tevreden met hun woonsituatie. Wanneer zij verhuisplannen hebben, is dit vooral omdat zij groter willen gaan wonen. Daarnaast is een duidelijke trend te zien van Enschede studenten die het onzelfstandig wonen overslaan, dus vanuit een thuiswoonsituatie direct in een zelfstandige woonruimte gaan wonen.

Woonwensen

Zelfstandige woonruimte blijkt veruit de populairste vorm te zijn. Dit is in overeenstemming met de trend in Nederland waarin steeds meer een voorkeur bestaat voor zelfstandige woonruimte ten opzichte van onzelfstandige woonruimte.

Studenten blijken gemiddeld € 268 te willen betalen aan woonlasten voor een onzelfstandige woonruimte. Voor zelfstandige woonruimte is de student bereid om € 478 te betalen. Opgemerkt wordt dat een deel van de studenten op zoek is naar een reguliere zelfstandige woning, in plaats van een zelfstandige studenteneenheid.

Uit de analyse is gebleken dat de prijs van de woonruimte veruit het belangrijkste aspect is bij de keuze van volgende woonruimte. Dit geldt zowel voor onzelfstandige als zelfstandige woonruimte. De wijk Binnensingelgebied blijkt veruit de populairste wijk onder Enschede studenten.

Toekomstige ontwikkelingen

De scholen voorzien de komende jaren een groei in het aantal studenten.

Acasa heeft aangegeven geen nieuwbouwplannen meer te hebben, maar te investeren in de bestaande voorraad door bijvoorbeeld het samenvoegen van twee kamers naar een ruime kamer.

Tijdens de expertmeeting – onderdeel van het onderzoek – is gebleken dat er momenteel geen sprake is van een tekort op de studentenhuysvestingmarkt. De markt is ontspannen en wanneer studenten woonruimte willen, kunnen ze woonruimte in Enschede vinden.

Het onderzoek concludeert dat wanneer de studenten eenmaal in Enschede wonen, de kans groter is dat ze ook na hun studie voor de stad Enschede kiezen. Daarnaast werd geconstateerd dat Enschede veel studenten in de reguliere woningvoorraad kent. Deze sociale huurwoningen zijn vanwege de lage huurprijzen en ruime beschikbaarheid zeer aantrekkelijk voor studenten.

De markt voor studentenhuysvesting bestaat volgens het onderzoek uit drie submarkten:

- de markt voor de Campus;
- de markt voor de binnenstad;
- de markt van de goedkope reguliere voorraad.

Aanbevelingen vanuit het onderzoek zijn dat elke submarkt een eigen toekomststrategie moet gaan formuleren. Daarnaast wordt geadviseerd om te investeren in kwaliteit bij nieuwbouw. Dit dient voornamelijk in de binnenstad plaats te vinden, vanwege de ambitie van de gemeente en de populariteit van het Binnensingelgebied onder studenten.

Opmerking naar aanleiding van het rapport

In het rapport wordt gesproken over een tekort op de woningmarkt van 300 eenheden. Vanwege de theoretische lading van dit tekort wil de SJHT geen directe conclusies aan dit gegeven verbinden.

Procesvoorstel studentenhuisvesting in Enschede

Naar aanleiding van het onderzoek heeft de Contactgroep Wonen een aantal vervolgstappen geformuleerd.

Stap 1: Monitoren van de marktontwikkelingen

Tijdens het onderzoek is een scenariomodel ontwikkeld om de invloed van mogelijke marktontwikkelingen op de woonbehoefte van studenten door te trekken naar de toekomst. Aan de hand van dit model dient de situatie op de markt regelmatig te worden gemonitord. Er is voorgesteld om eens per jaar de ontwikkelingen op de markt te monitoren.

Stap 2: Opstellen plan van aanpak 'Verleiden van studenten naar Enschede'

Er dient een plan van aanpak opgesteld te worden met een kwalitatieve verdiepingsslag waarbij citymarketing een belangrijke rol zal spelen. De gemeente zal trekker van deze stap worden. In dit plan van aanpak kan een voorstel worden gedaan om middels een groepsgesprek onder studenten nader in te gaan op de factoren die studenten kunnen verleiden of verhinderen om naar Enschede te verhuizen. Dit kan vervolgens als input dienen voor citymarketing.

Stap 3: Uitwerken en implementeren toekomststrategie studentenhuisvestingmarkt

Aan de hand van de submarkten kan een toekomststrategie worden uit gewerkt in mogelijkheden (locaties, woonvormen, pilots), financierbaarheid, beheer en snelheid.

Algemene conclusie van SJHT aan de hand van het rapport en het procesvoorstel

De SJHT constateert dat veel conclusies overeenkomen met de visie van de SJHT in het beleidsplan 2007 – 2011, bijvoorbeeld op de gebieden investeren in het Binnensingelgebied en vergroting van het aantal zelfstandige eenheden ten opzichte van het aantal onzelfstandige eenheden. Op basis van deze conclusies heeft de SJHT de intentie deze organisatiedoelstellingen te handhaven.

Uit het rapport is gebleken dat wooneenheden van de SJHT een sterk concurrerende huurprijs hebben. De positionering van ons woningbestand is op basis van gegevens uit het rapport ook goed te noemen. De huurprijs blijkt de belangrijkste motivatie om een woning te gaan huren. Dit is voor de SJHT een uitgangspunt bij het huurbeleid.

Het feit dat veel studenten in het reguliere woningbestand van de woningcorporaties wonen, beperkt de markt van de SJHT. De marktverdeling zoals genoemd in het rapport toont aan dat de studentenwoningmarkt in Enschede versnipperd is. Daarnaast vormt de ontspannen woningmarkt, die mede veroorzaakt wordt door voorgenoemde feiten, een factor waar de SJHT rekening mee dient te houden. Als organisatie met onze specifieke missie zien wij – uiteraard – veel liever dat studentenhuisvesting een specialisme is, wat voorbehouden is aan de studentenhuisvesters SJHT en Acasa. Dit kan een strategisch uitgangspunt zijn voor het beleid in de toekomst.

Visie naar aanleiding van dit onderzoek

Op basis van het rapport blijkt dat de organisatie momenteel aansluit en werkt conform de conclusies van Laagland advies en de acties die Contactgroep Wonen aan dit rapport wil gaan verbinden.

Aangezien er geen onverwachte resultaten uit het rapport naar voren zijn gekomen is het voor de SJHT niet nodig om in te grijpen op haar beleidsvisie of huidige doelstellingen. Enige voorzichtigheid met betrekking tot nieuwbouwplannen is geboden.

De SJHT zal open staan voor overleg over de stappen die Contractgroep Wonen heeft geformuleerd.

5.5 Maatschappelijke visitatie

Volgens de AedesCode is een woningcorporatie verplicht om iedere vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Visitatie heeft volgens deze code in ieder geval betrekking op de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de wijze waarop belanghebbenden worden betrokken, het effect daarvan op de beleidskeuzes en tot slot, de wijze waarop het intern toezicht zorgdraagt voor de borging van de eigen kwaliteit. Het bestuur en de Raad van Toezicht onderschrijven op hoofdlijnen de AedesCode en heeft zich in 2010 laten visiteren.

Door de SJHT is weloverwogen gekozen om de maatschappelijke visitatie te laten uitvoeren door Ecorys Nederland BV, een onafhankelijke organisatie voor onderzoek en advies.

Het doel van een maatschappelijke visitatie is het geven van een gestructureerde beoordeling over de maatschappelijke prestaties van de individuele corporatie. Bij de maatschappelijke visitatie is nadrukkelijk aandacht voor de maatstaven van de stakeholders. Het visitatierapport geeft de stakeholders informatie over het presteren van de corporatie.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de stakeholders;
- de financiële mogelijkheden en de efficiëntie waarmee deze worden ingezet.

In aanvulling hierop wordt een beoordeling gegeven van de governance, met aandacht voor goed bestuur, maatschappelijke verantwoording en de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden. Ook de inbedding van het maatschappelijk presteren in de beleidscyclus weegt, met het oog op de duurzaamheid van de prestaties, mee in de beoordeling.

De aanpak van de maatschappelijke visitatie omvat zeven stappen:

1. Verzamelen van schriftelijke documentatie en deskresearch.
2. Gezamenlijke startbijeenkomst met de directeur, een delegatie van medewerkers en een delegatie van de Raad van Toezicht.
3. Individuele interne interviews met de directeur, een delegatie van medewerkers en een delegatie van de Raad van Toezicht.
4. Stakeholdersbijeenkomst waarin diverse stakeholders van de SJHT worden gehoord.
5. Formulering van de conceptrapportage door Ecorys.
6. Gezamenlijke bespreking van het conceptrapport met de directeur, een delegatie van medewerkers en een delegatie van de Raad van Toezicht.
7. Oplevering van het visitatierapport en evaluatie.

Het visitatietraject

Na een selectieproces van twee visitatiebureaus heeft de SJHT weloverwogen gekozen voor ECORYS. Een duidelijke presentatie van de organisatie waarin de visitatieaanpak goed wordt weergegeven is een van de belangrijkste redenen waarom de keus op ECORYS is gevallen. Bovendien kiest ECORYS voor een uitgebreide deskresearch waardoor het verzamelen van alle informatie weliswaar enige tijd kostte, maar tegelijk tijd bespaarde doordat er niet wordt gewerkt met zelfevaluatie.

Het doel van de visitatie is het geven van een (gestructureerde) beoordeling over de maatschappelijke prestaties van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht heeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt over het presteren van de corporatie.

De visitatie brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de stakeholders;
- de financiële mogelijkheden en de efficiëntie waarmee dit gebeurt.

In aanvulling hierop wordt een beoordeling gegeven van de governance, met aandacht voor goed bestuur, maatschappelijke verantwoording en de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden. Ook de inbedding van het maatschappelijk presteren in de beleidscyclus weegt, met het oog op de duurzaamheid van de prestaties, mee in de beoordeling.

ECORYS is gestart met het verzamelen van verschillende documenten in 2009 (desk research). Vervolgens is een overleg gehouden met stakeholders, waaronder woningcorporaties (Domijn, Ons Huis), gemeenten (gemeente Hengelo, gemeente Enschede), onderwijs- en zorginstellingen (Saxion, Logos, DMO) en huurders van de SJHT. Stakeholders die niet bij het overleg aanwezig konden zijn, zijn telefonisch benaderd. Aan de hand van de verkregen gegevens is ECORYS gestart met de beoordeling van onze organisatie. Het eindrapport bestaat uit een beoordelingsrapport en een samenvatting in de vorm van een recensie. Het definitieve rapport is in juni 2010 opgeleverd.

Het visitatierapport en de beoordeling

ECORYS heeft een cijfermatige beoordeling met onderbouwing gegeven op basis van de vier bovengenoemde punten met aanvullend een beoordeling over de governance. Hieronder zal worden ingegaan op de verschillende punten in de beoordeling. Allereerst zal de algemene conclusie van ECORYS worden weergegeven, waarna de SJHT een inhoudelijk reactie geeft.

Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D): 7,8.

De SJHT heeft haar beleid duidelijk omschreven in het beleidsplan 2007-2011 en monitort de voortgang van haar ambities en doelstellingen. Het beleidsplan laat duidelijk de intentie zien prestaties meetbaar en transparant te maken. De SJHT werkt aan een systematiek waarbij op de lopende bedrijfspraktijk gemonitord wordt op het behalen van beleidsdoelstellingen.

Het beleid (en de ambities en doelstellingen) is geheel gericht op de doelgroep studenten en jongeren. De monitoring van de marktomvang in dit segment is goed op orde. De resultaten van onderzoeken naar de marktomvang worden verwerkt in het te voeren beleid en waar nodig wordt het beleid op basis hiervan bijgesteld. Als voorbeeld wordt het bijstellen van de behoefte aan nieuwbouw genoemd.

Reactie SJHT over PnA/D

De SJHT ziet mogelijkheden om in het volgend beleidsplan de koppeling naar de meerjarenbegroting te verbeteren en een uitwerking van het beleidsplan in jaarlijks beschreven, meetbare doelen te realiseren. Dit proces zal dit jaar ingezet worden. Tevens zal er meer aandacht worden gegeven aan de maatregelen voor energiebesparing, bijvoorbeeld door middel van het nieuwe communicatiebeleid.

Presteren naar Opgaven (PnO): 7,6.

De SJHT presteert goed wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de gemeente Enschede goed en heeft de opgaven samen met de gemeente vastgelegd in lokale afspraken. Met de overige partijen (gemeente Hengelo en overige maatschappelijke partners) worden de afspraken ad hoc ingevuld.

Op alle gemaakte afspraken laat de SJHT goede prestaties zien. De monitoring op de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats in het jaarverslag. De voortgang van de afspraken toont aan, dat op alle terreinen prestaties geleverd worden.

Reactie SJHT over PnO

De SJHT heeft de intentie om naast goed samen te werken met de gemeente, intensief samen te gaan werken met andere woningcorporaties in Enschede. Door de krachten te bundelen wil de SJHT een herkenbare en kwalitatief goede huisvestingsmarkt voor onze doelgroep realiseren. Daarnaast zal de SJHT de markt en ons woningbestand blijven monitoren.

Presteren volgens Stakeholders (PnS): 7,8.

De SJHT kent de stakeholders in het werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Enschede gemaakt en met de overige stakeholders wordt op aanvraag gehandeld. De SJHT hecht sterk aan de tevredenheid van haar huurders en onderzoekt dit jaarlijks in een huurderstevredenheidsonderzoek.

De stakeholders van de SJHT hebben de prestaties beoordeeld als goed. Er is een redelijk consistent beeld van de verschillende stakeholders. Het algemene beeld dat naar voren komt is dat de SJHT een kleine doch slagvaardige corporatie is met oog en hart voor haar doelgroep.

Reactie SJHT over PnS

De SJHT vindt het belangrijk om zichzelf maatschappelijk te verantwoorden. Dit doen wij op een open en transparante manier. Wij publiceren alle informatie op onze website, tenzij het publiceren van deze informatie tot nadelen kan leiden voor onze bedrijfsvoering. In dat geval verantwoorden wij ons achteraf in bijvoorbeeld het jaarverslag.

De kwaliteit van deze maatschappelijke verantwoording is een doorlopend proces waar de SJHT continu mee bezig is. Het is zeker onze intentie om de manier van verantwoorden de komende tijd uit te breiden, zodat onze stakeholders inzicht en inspraak hebben op onze maatschappelijke positie. Hiervoor gaat de SJHT bekijken welke aanvullende informatie op de website geplaatst wordt. Het specifieke karakter van de SJHT zal in het nieuwe communicatiebeleid duidelijk naar voren komen.

Presteren naar Vermogen en Efficiëntie (PnV/E): 6,8

De SJHT heeft haar financiële beleid verwoord in haar meerjarenbegroting, waarin de verschillende investeringsbeslissingen uitgewerkt zijn naar financiële consequenties. In de beoordeelde periode (2006-2009) heeft de SJHT buiten beheer en onderhoud betrekkelijk weinig investeringen gedaan. Het feit dat binnen die periode het met vreemd vermogen gefinancierde bezit gering is, is mede een gevolg. Binnen de ruimte die in die periode in bedrijfseconomische zin is ontstaan, is de SJHT behoedzaam maar effectief en ook efficiënt opgetreden. Het speelveld (jongeren- en studentenhuisvesting) waarop de SJHT haar werkzaamheden verricht in Enschede, is weliswaar klein, maar vormt in de stad een onmiskenbare rol. Een rol die door de collega-corporaties minder pregnant wordt ingevuld daar waar het bijvoorbeeld gaat om het bieden van individuele ondersteuning aan haar doelgroep. De dynamiek in bezit en vermogen waren tot op heden betrekkelijk gering. Daarbij werden wel goede prestaties geleverd in het beheer en onderhoud.

De ambitie van de SJHT om als lokale speler, ook in omvang van bezit, een iets nadrukkelijker rol te gaan spelen, maken beslissingen noodzakelijk o.a. omtrent nieuwbouw. De SJHT geeft, ook in haar meerjarenramingen, de indruk dat deze beslissingen behoedzaam en met een open blik op de marktontwikkelingen, worden voorbereid en onderbouwd. Deze factor maakt de meerjarenramingen op dit onderdeel realistisch.

Reactie SJHT over PnV/E

In 2009 en 2010 heeft de SJHT verschillende investeringsbeslissingen genomen, waarbij het beschikbare vermogen wordt ingezet voor de doelgroep. De intentie is om ook de komende jaren de markt als een belangrijke factor bij investeringsbeslissingen in ogenschouw te nemen. Wanneer uitbreiding door nieuwbouw noodzakelijk is, dan zal de SJHT aanwezig beschikbaar vermogen hiervoor aanwenden.

Daarnaast zal de SJHT de manier van waarderen van het woningbestand gaan evalueren en zich meer richten op strategisch voorraadbeleid. Hiernaast zal de beschikbare financieringsruimte jaarlijks in beeld worden gebracht om te bekijken in hoeverre het geformuleerde programma haalbaar zal zijn.

Governance: 7,6

De governance is bij de SJHT goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn. De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd, waarbij de afwijkingen ten opzichte van de Code benoemd zijn. De Raad van Toezicht voert op een weloverwogen en gedegen wijze het interne toezicht uit. De bijzondere samenstelling met junior- en seniorleden geeft het belang van de doelgroep aan voor de SJHT.

Reactie SJHT over Governance

De SJHT blijft het implementeren van de Governance Code binnen de organisatie als één van de belangrijkste speerpunten zien. Dit is een doorlopend proces waaraan continu gewerkt wordt. Specifieke verbeterpunten zijn dat wij op de website bekendheid willen geven aan het gevoerde beleid en een structureel overleg met stakeholders (bijvoorbeeld jaarlijks) willen gaan onderzoeken.

Conclusie visitatietraject

SJHT presteert goed over de volle breedte van haar werkterrein. Dit is de conclusie van ECORYS die bovenaan de samenvatting van het visitatierapport staat vermeld. De SJHT is tevreden over het resultaat van deze visitatie, maar merkt op dat het rapport kritisch zal worden doorgenomen op verbeterpunten. Op basis van deze punten zal de SJHT waar mogelijk verbeteringen door gaan voeren in de organisatie. Tevens is het visitatierapport een uitgangspunt voor nieuw beleid.

Het visitatierapport is samen met de samenvatting op de website geplaatst.

5.6 Wijkaanpak Velve-Lindenhof

Voormalig Minister Vogelaar, van Wonen, Wijken en Integratie heeft begin 2007 landelijk 40 wijken geselecteerd die binnen tien jaar moeten veranderen van 'aandachtswijken' in 'krachtwijken'. In het kader van het Actieplan Krachtwijken is in de gemeente Enschede de wijk Velve-Lindenhof als aandachtswijk geselecteerd.

De SJHT verhuurt 24 kamers en 27 eenpersoonseenheden in de aandachtswijk Velve-Lindenhof. De kamers en de eenpersoonseenheden zijn verdeeld over drie woningen en een appartementencomplex. De SJHT heeft het wijkactieplan niet ondertekend gezien de grootte van de stichting, het kleine aantal van 51 bewoners van de SJHT ten opzichte van de 4200 bewoners in de gehele wijk (1,2 procent) en vanwege het feit dat maar een gering percentage (6,5 procent) van het bezit van de SJHT is gelegen in de wijk Velve-Lindenhof. Dat betekent echter niet dat de SJHT haar steentje niet wil bijdragen om van deze aandachtswijk een krachtwijk te maken.

Naast onze bijdrage via de jaarlijkse Vogelaarheffing, zijn aan de buitenkant van de panden aan de Leijdsweg 36, 40 en aan de Pluimstraat 148 werkzaamheden verricht. Daarnaast is een ondergrondse container geplaatst bij de flat aan het Gronausevoetpad 101.

In de meerjarenbegroting 2010-2019 heeft de SJHT opgenomen dat in het jaar 2011 groot onderhoud zal plaats vinden aan de flat aan het Gronausevoetpad en een facelift zal ondergaan. In 2009 zijn wij samen met Stedelijk Wonen gestart met de planontwikkeling welke in 2010 wordt voortgezet.

Naast de fysieke ingrepen heeft de SJHT in 2010 ten behoeve van de wijkaanpak en leefbaarheidsprojecten meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente Enschede. Tegelijkertijd is door de SJHT een brainstormsessie met huurders georganiseerd. Deze sessie heeft plaats gevonden in de groep van de bewoners van de onzelfstandige eenheden aan het Gronausevoetpad 101.

Het brainstormgesprek is door zowel de bewoners als de SJHT als zeer positief ervaren en heeft geresulteerd in meerdere voorstellen zoals bijvoorbeeld huiswerkbegeleiding. Tijdens het vervolgesprek met de projectmedewerker stadsdeelmanagement Oost van de gemeente Enschede zijn de verschillende ideeën die uit de brainstormsessie voortvloeiden besproken.

Vervolgens is door de SJHT een gesprek georganiseerd waarbij naast de SJHT, de projectmedewerker stadsdeelmanagement Oost (regisseur brede school) en één van de bewoners van de groep van het Gronausevoetpad aanwezig was. Tijdens dit gesprek is gesproken over de mogelijkheden tot begeleiding van kinderen uit de wijk door bewoners van de SJHT. Er wordt namelijk een project aan kinderen uit de wijk aangeboden om de woordenschat te vergroten en de kennis te verbreden. De aanwezige huurder heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in dit project en wordt in contact gebracht met de initiatiefnemer van dit project. Ondertussen wordt de SJHT over de voortgang op de hoogte gehouden.



6 FINANCIËN

6.1 Waarborgen financiële continuïteit

Artikel 21 van het Besluit Beheer Sociale Huursector verplicht de corporatie een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Het is van het grootste belang de beschikbare middelen doelmatig en rechtmatig in te zetten om zodoende blijvend aan de volkshuisvestelijke doelstellingen te voldoen.

6.2 Resultaat en vermogen

Het doel van de jaarrekening is informatie te verschaffen over de financiële positie en de resultaten ter ondersteuning van economische beslissingen. De jaarrekening moet de gebruiker een zodanig inzicht geven dat een verantwoord oordeel kan worden gevormd over het vermogen en het resultaat.

Aan het opstellen van de jaarrekening liggen twee beginselen ten grondslag:

- Het aangroeibeginsel: de uit transacties en gebeurtenissen voortvloeiende opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben en niet aan de periode waarin de financiële afwikkeling plaatsvindt.
- Het continuïteitsbeginsel: bij het opstellen van de jaarrekening wordt verondersteld dat de organisatie haar activiteiten in de toekomst blijft voortzetten.

Verslaglegging is een zogenaamde 'ex post'-activiteit. Achteraf legt men vast wat er is gebeurd. De balans en de winst- en verliesrekening in absolute grootheden geven belangrijke informatie over de grootte en samenstelling van het vermogen en resultaat. Het inzicht in het verband tussen diverse samenstellende bestanddelen worden verkregen door de jaarrekening te analyseren. Volgtijdige ontwikkelingen blijken uit de vergelijking van de cijfers in achtereenvolgende jaarrekeningen of begrotingen van een bepaalde grootte. Bij de analyse van jaarrekeningen wordt veelvuldig gebruikgemaakt van kengetallen. Kengetallen hebben betrekking op een bepaalde periode. In het hoofdstuk Kengetallen 2010 worden de kengetallen van de afgelopen jaren weergegeven. Het boekjaar 2010 werd afgesloten met een negatief saldo van € 1.749.955. De begroting 2010 gaf een negatief saldo aan van € 3.035.511. Dit betekent een positief verschil van € 1.285.556.

6.2.1 Analyse van resultaat en vermogen

Tabel 6-1 Vergelijking werkelijke cijfers 2010 met de begroting 2010

Winst- en verliesrekening	BEGROTING	WERKELIJK	Analyse
	2010	2010	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
1. Huren	2.222.819	2.220.849	- 1.970
2. Vergoedingen	988.479	1.016.762	28.283
3. Overige bedrijfsopbrengsten	9.300	11.625	2.325
Som der bedrijfsopbrengsten	3.220.598	3.249.237	28.638
BEDRIJFSLASTEN			
4. Afschrijvingen materiële vaste activa	830.494	848.842	18.348
5. Overige waardeveranderingen mva	2.541.897	1.683.578	- 858.319
6. Lonen en salarissen	292.105	323.277	31.172
7. Sociale lasten	104.338	116.273	11.935
8. Lasten onderhoud	616.115	481.783	- 134.332
9. Huren	351.297	354.659	3.362
10. Overige bedrijfslasten	1.376.133	1.365.086	- 11.047
Saldo bedrijfslasten	6.112.379	5.173.498	- 938.881
Exploitatieresultaat	- 2.891.781	- 1.924.262	967.519
11. Rentebaten	18.734	33.352	14.618
12. Rentelasten	1.902	4.880	2.978
Saldo renteresultaat	16.832	28.472	11.640
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	- 2.874.949	- 1.895.790	979.159
13. Belastingen	160.562	- 145.835	- 306.397
Netto resultaat na belastingen	- 3.035.511	- 1.749.955	1.285.556

6.3 Verklaring belangrijkste afwijkingen

2. Vergoedingen

In de begroting 2010 is er voor het nieuwbouwpand aan de Deurningerstraat 136 geen voorschot servicekosten berekend. In totaal is er in 2010 voor dit pand € 53.100 aan voorschot ontvangen. Gemiddeld zijn voor de overige panden de voorschotten voor de servicekosten vanaf 1 juli 2010 iets verlaagd.

4. Afschrijving materiële vaste activa

De stijging ten opzichte van de begroting 2010 wordt voornamelijk veroorzaakt door de afschrijving van het nieuwbouwpand aan de Deurningerstraat 136.

5. Overige waardeveranderingen mva

Er is in 2010 een onrendabele top afgeboekt van € 1.683.578 betreffende het nieuwbouwpand aan de Deurningerstraat 136. In de begroting 2010 is een onrendabele top meegenomen van € 1.662.950. Tevens is in de begroting 2010 een onrendabele top van € 612.123 meegenomen voor de nieuwbouw van twaalf eenheden op de hoek Walhofstraat/Kottendijk te Enschede en een onrendabele top van € 266.823 voor de nieuwbouw van tien eenheden aan de Dr. Benthemstraat te Enschede. Door bezwaren van omwonenden en problemen met de bouwvergunningen hebben deze projecten aanmerkelijke vertraging opgelopen. De verwachting is dat niet eerder dan medio 2011 met de bouw van deze projecten wordt begonnen.

6. Lonen en salarissen

De stijging ten opzichte van de begroting wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er in 2010 een personeelslid bij is gekomen. In de begroting 2010 is hiermee geen rekening gehouden. Tevens was in de begroting geen rekening gehouden met de salarisverhoging van de directeur.

7. Sociale lasten

Zie punt 6. Lonen en salarissen

8. Lasten onderhoud

De lagere onderhoudskosten in 2010 worden voornamelijk veroorzaakt door het planmatige onderhoud. De kosten van de energetische verbeteringen van vijf panden viel € 44.000 lager uit dan begroot. De kosten voor het buitenschilderwerk (– € 10.000), de keukens (– € 26.000) en elektra (– € 10.000) zijn aanmerkelijk lager dan begroot. Tevens is het BTW-tarief voor de arbeidskosten per 1 juli 2011 verlaagd van 19 procent naar zes procent.

11. Rentebaten

De rentebaten zijn aanmerkelijk hoger door de rente op een vordering van een ex-werknemer van de SJHT.

13. Belastingen

Het fiscale jaarresultaat in 2010 is – € 16.414. De schatting van het fiscale jaarresultaat in de begroting 2010 was € 672.000. De fiscale last is hierdoor ongeveer € 165.000 lager dan begroot. Tevens zijn de fiscale jaarresultaten over 2008 en 2009 aanmerkelijk lager dan is meegenomen in de fiscale positie 2008 en 2009. Hierdoor is het te betalen bedrag over 2008 en 2009 ongeveer € 141.000 lager dan is meegenomen in de jaarrekening van 2008 en 2009.

6.4 Financieel meerjarenprognose 2011-2020

6.4.1 Uitgangspunten

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjarenprognose. In 2010 is de meerjarenprognose 2011-2020 aangepast aan de huidige inzichten. Alle complexen die in deze periode uit de exploitatie lopen, zijn bouwkundig beoordeeld. Er is rekening gehouden met drie mogelijkheden na het einde van de looptijd van het complex, te weten:

- sloop/nieuwbouw;
- groot onderhoud/renovatie met een levensduurverlenging van 20 jaar;
- tien jaar doorgaan met exploiteren zonder investering.

In 2011 is rekening gehouden met uitbreiding (nieuwbouw) van het woningbestand met 24 zelfstandige eenheden en tien onzelfstandige eenheden. Tevens is ervan uitgegaan dat in 2011 het pand aan de Emmastraat 25 (zes kamers) wordt aangekocht van het Medisch Spectrum Twente.

6.4.2 Overzicht nieuwbouw 2011 tot en met 2020

Tabel 6-2 Overzicht nieuwbouw 2011 tot en met 2020

Investering in jaar	Aantal eenheden	Bedrag investering	Onrendabele top	In exploitatie per
2011	Aankoop Emmastraat 25	€ 194.106	€ 71.713	1 januari 2011
2011	10 eenheden Dr. Benthemstraat	€ 604.200	€ 243.539	1 januari 2012
2011	12 eenheden hoek Walhofstraat/Kottendijk	€ 1.239.123	€ 395.933	1 januari 2012
2011	12 eenheden hoek Deurningerstraat/Renbaanstraat	€ 1.194.987	€ 355.696	1 januari 2012

6.4.3 Stijgingsfactoren

In de begroting 2011 is uitgegaan van een huurverhoging van 1,2 procent per 1 juli 2011. Tevens is er in 2011 rekening gehouden met een huurderiving van 1,5 procent. De kosten betreffende onderhoud, algemeen beheer en overige bedrijfslasten zijn in 2010 begroot op de te verwachten kosten. Voor de jaren 2012 tot en met 2020 is in de meerjarenprognose uitgegaan van de stijgingsfactoren conform de richtlijnen die het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het WSW hanteren. Deze uitgangspunten staan vermeld bij de waarderingsgrondslagen onder hoofdstuk D van de Jaarrekening.

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.

De overige reserve heeft drie functies:

- de weerstandsfunctie (buffer voor onverwachte verliezen);
- de waarborgfunctie (om vreemd vermogen te kunnen aantrekken);
- de financieringsfunctie (een groot deel van de overige reserve is voor de lange termijn beschikbaar en dus voor interne financiering bruikbaar).

6.4.4 Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2015

Op basis van de jaarrekening 2010 en de financiële meerjarenprognose 2011 tot en met 2020 wordt in onderstaande tabel kort tot en met 2015 de ontwikkeling van het resultaat, de vennootschapsbelasting, het eigen vermogen en de schulden op lange termijn weergegeven (x € 1.000).

Tabel 6-3 Ontwikkeling resultaat en balansposten tot en met 2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Resultaat voor vpb	- 1.896	- 1.630	- 384	- 310	144	154
Vpb	- 146	69	130	159	176	164
Jaarresultaat	- 1.750	- 1.699	- 514	- 469	- 32	- 10
Eigen vermogen	13.057	11.359	10.845	10.376	10.344	10.334
Schulden op lange termijn	132	3.131	3.131	3.128	3.125	3.122

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

In 2011 is het jaarresultaat negatief door de onrendabele toppen (€ 1.067.000) van de nieuwbouw. Tevens is in 2011 uitgegaan van groot onderhoud van het pand aan het Gronausevoetpad. Hiervoor is € 776.000 begroot waarvan € 426.000 is geactiveerd. De overige € 350.000 is in de onderhoudskosten meegenomen. De schulden op lange termijn stijgen in 2011 met ongeveer € 3.000.000 omdat de drie nieuwbouwprojecten worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Tevens is in de meerjarenbegroting in 2011 t/m 2013 nog rekening gehouden met de Vogelaarheffing. Vanaf 2014 is er in de begroting ongeveer € 122.000 per jaar meegenomen voor de nieuwe heffing die dit kabinet wil gaan invoeren ter compensatie van de huurtoeslag.

6.4.5 Kengetallen

Tabel 6-4 Kengetallen 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Solvabiliteit	95,55	76,40	75,50	74,62	74,51	74,43
Rentabiliteit eigen vermogen	- 13,40	- 14,95	- 4,74	- 4,52	- 0,31	- 0,10
Rentabiliteit totaal vermogen	- 12,77	- 10,63	- 2,50	- 2,26	0,89	1,04
Liquiditeit / current ratio	3,58	3,24	3,98	4,39	5,20	5,82

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 solvabiliteit van de SJHT daalt in 2011 naar ongeveer 76 procent. Hierna blijft de solvabiliteit ongeveer 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 over het resultaat van 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 bepaald door het jaarresultaat en rentelasten te delen door het totaal 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 één wordt de corporatie als liquide aangemerkt.

Financieringspositie

De financieringspositie geeft inzicht in de mate waarin de corporatie de beschikking heeft over lang (eigen en vreemd) vermogen en in de manier waarop 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. Hieronder volgt de ontwikkeling van dit werkkapitaal (x € 1.000).

Tabel 6-5 Overzicht werkkapitaal 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Werkkapitaal	1.224	846	1.161	1.358	1.740	2.068

Het werkkapitaal blijft de komende jaren positief. Hieruit blijkt dat de SJHT aan haar verplichtingen kan blijven voldoen.

6.5 Treasury

In 2008 heeft de SJHT een nieuw treasury-statuut opgesteld. Dit statuut is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Toezicht van 6 oktober 2008.

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;
- het zorgdragen voor de tijdige beschikbaarheid van de benodigde geldmiddelen tegen acceptabele condities.

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

Beleggingen

De doelstelling van het beleggingsbeleid is het behalen van een zo gunstig mogelijk rendement op overtollige liquide middelen tegen aanvaardbare risico's waarbij de hoofdsommen in ieder geval geen risico lopen. Aan de hand van de meerjarenliquiditeitsbegroting wordt bepaald welke bedragen voor belegging in aanmerking komen. Als beperking geldt dat altijd het bedrag dat volgens de liquiditeitsprognose minimaal aanwezig moet zijn beschikbaar is. In tabel 6-6 staan de beleggingsvormen die in aanmerking komen.

Tabel 6-6 Beleggingsvormen

Korte termijn (< 1 jaar)	Lange termijn (> 1 jaar)
<ul style="list-style-type: none"> • Rekening-courant • Deposito's 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligaties • Onderhandse leningen • Deposito's

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

- Beheersing van risico's en behoud van de hoofdsom heeft voorrang boven rendementseisen.
- De SJHT zal niet beleggen in risicovolle categorieën zoals aandelen, vreemde valuta, opties, edele metalen, incurante effecten en de goederentermijnmarkt.
- Deposito's worden uitsluitend gevestigd bij, door De Nederlandse Bank gecontroleerde instellingen.
- Bij obligaties wordt uitsluitend belegd in obligaties van de Nederlandse Staat of van Nederlandse instellingen die minimaal een A-rating hebben.
- Onderhandse leningen worden uitsluitend verstrekt aan Nederlandse instellingen met minimaal een A-rating.

Per 31 december 2010 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING ExtraBonus Zakenrekening staat per balansdatum een bedrag van € 566.084. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.
- Tevens heeft de SJHT bij Roparco een instellingenrekening met een spaartegoed van € 22.809. Het tegoed op deze rekening is ook vrij opneembaar.

Financieringen

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

Bij de SJHT wordt gekeken naar de financieringsbehoefte van de organisatie als geheel en naar projectfinanciering. De keuze voor de looptijd wordt enerzijds bepaald 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.

Ten aanzien van 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 wordt zo veel mogelijk rekening gehouden 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 2010 heeft de SJHT bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN) een lening met een restant-hoofdsom ad € 33.724 met een rentepercentage van 1,50 procent. Deze lening heeft een looptijd tot 1 december 2021.

Rekening-courantfaciliteit

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

6.6 Vennootschapsbelasting (VPB)

Met ingang van 1 januari 2008 zijn Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht heeft de SJHT een fiscale openingsbalans gemaakt waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. In de jaarrekeningen 2008 en 2009 is de fiscale positie zo goed mogelijk ingeschat. Inmiddels is de aangifte 2008 en 2009 gereed. De belastingverplichting over deze boekjaren is € 142.000 lager dan in eerste instantie is meegenomen. In de jaarrekening 2010 is de fiscale positie per 31 december 2010 meegenomen. Het verrekenbare verlies over het boekjaar 2010 bedraagt € 4.000.

6.7 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Als de SJHT de investeringen in de nieuwbouw en groot onderhoud wil realiseren zoals is meegenomen in de meerjarenbegroting 2011-2020 zal ze op enig moment gebruik moeten maken van extern (vreemd) vermogen. Het WSW geeft garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden. Per 2 maart 2010 staat de SJHT als deelnemer geregistreerd bij het WSW. De faciliteringsvolume voor toekomstige leningen is door het WSW bepaald op € 2.733.000.

6.8 Boordelingen Centraal Fonds

Continuïteitsoordeel 2010

Op grond van het Besluit beheer sociale huur-sector (Bbsh) beoordeelt het Centraal Fonds jaarlijks de financiële positie van corporaties en brengt daarover advies uit aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Op basis van de ingediende prognosegegevens van de SJHT over de periode 2010 – 2014 concludeert het Fonds dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de SJHT, hetgeen tot een A1-oordeel heeft geleid. Er bestond geen aanleiding een financieel onderzoek in te stellen.

Oordeelsbrief 2010

Naast het continuïteitsoordeel heeft de SJHT een oordeelsbrief 2010 ontvangen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In deze brief zijn de financiële positie, het naleven van wetten en andere relevante regels en een aantal governance-aspecten van de SJHT beoordeeld. Kort samengevat wordt de SJHT als volgt beoordeeld:

Financiële positie

- Continuïteitsoordeel: De voorgenomen activiteiten in de periode 2010 tot en met 2014 zijn passend bij de financiële mogelijkheden van de corporatie.
- Solvabiliteitsoordeel: De corporatie heeft een zodanig financieel beleid en beheer gevoerd dat het voortbestaan, zonder rekening te houden met de effecten van de voorgenomen activiteiten, in financieel opzicht is gewaarborgd.
- Netto bedrijfslasten: Corporaties die over 2009 een niveau aan netto bedrijfslasten hebben, dat ruim boven het sectorgemiddelde uitkomt, worden door het Centraal Fonds geselecteerd om te worden geattendeerd op hun hoge bedrijfslasten. De verantwoordingscijfers met betrekking tot de netto bedrijfslasten hebben niet geleid tot een selectie van de SJHT.

Rechtmatigheid

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving van de SJHT heeft de minister op basis van de verschillende stukken (volkshuisvestingsverslag, jaarrekening, accountantsproducten) geen opmerkingen.

Governance

- Realisatie-index: Uit tabellen in de bedrijfsvergelijking Corporatie in Perspectief blijkt dat de gerealiseerde aantallen gemiddeld genomen in aanzienlijke mate afwijken van de geprognosticeerde aantallen. Gelet op de beperkte omvang van de prognoses, ziet de minister geen aanleiding voor nadere stappen maar vraagt de minister de SJHT de oorzaken van de afwijkingen te analyseren als basis voor een mogelijke verbetering van uw voorspelkracht.
- Tijdigheid van informatie: De SJHT heeft de Prospectieve informatie en de Verantwoordingsinformatie tijdig ingediend.
- Kwaliteit van de informatie: De kwaliteit van de invulling van de informatie is binnen de toegepaste kwaliteitscontrole als voldoende beoordeeld en geeft de minister geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.



7 CORPORATE GOVERNANCE

7.1 AedesCode en Governancecode Woningcorporaties

7.1.1 AedesCode

De SJHT is lid van Aedes, vereniging voor woningcorporaties. Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder woningcorporaties als maatschappelijke ondernemingen hun werk kunnen doen. Woningcorporaties die lid zijn van Aedes zijn verplicht zich te houden aan de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van woningcorporaties op het gebied van wonen omschreven. Met de code laten corporaties zien waarvoor zij staan en waarop zij aanspreekbaar zijn.

Overeenkomstig met de AedesCode heeft de SJHT in 2009 een integriteitcode opgesteld, die op onze website is geplaatst. De code is bedoeld om medewerkers, het bestuur en de Raad van Toezicht van de SJHT bewuster te maken van integer handelen. Integriteit is een terugkerend punt in het maandelijkse werkoverleg met alle medewerkers van de SJHT.

7.1.2 Toepassing AedesCode

De Raad van Toezicht en het bestuur onderschrijven de AedesCode en leven de code na. Met ons beleidsplan, meerjarenbegroting en jaarlijkse werkzaamheden voldoen wij aan de AedesCode.

Overeenkomstig de AedesCode zijn in 2007 prestatieafspraken met de gemeente gemaakt voor de periode 2007-2010. Deze prestatieafspraken vindt u in paragraaf 5.1.7. Daarnaast heeft de SJHT in 2009 opdracht gegeven voor een maatschappelijke visitatie.

7.1.3 Governancecode Woningcorporaties (GcW)

De Governancecode, onderdeel van de AedesCode, omvat principes en concrete bepalingen die de organen van woningcorporaties en hun leden in acht moeten nemen. De principes kunnen worden opgevat als moderne, algemene opvattingen over goede governance. Deze principes zijn nader uitgewerkt in concrete bepalingen, die algemene beginselen van goede governance bij woningcorporaties omschrijven.

Woningcorporaties kunnen van principes of bepalingen afwijken. Dit kan onder omstandigheden een goede beslissing zijn, doordat het kunnen toepassen van bepalingen afhankelijk is van de concrete omstandigheden waarin een woningcorporatie zich bevindt. Het bestuur en de Raad van Toezicht dienen afwijkingen te verantwoorden. De afwijkende punten zijn beschreven in het document Afwijking Governancecode SJHT, dat naast de weergave in dit verslag tevens te downloaden is op onze website.

7.1.4 Toepassing Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode is bij de SJHT verweven in het dagelijks handelen en de bedrijfsvoering van de stichting. Het bestuur legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht conform de code. De Raad van Toezicht is in 2009 bezig geweest met toepassing van de Governancecode binnen het toezichthouderschap.

De punten waar de Raad zich op heeft verbeterd, zijn:

- Toepassing van een nieuwe vergaderstructuur vanaf 2009, waarin elke keer een punt van toezicht op het bestuur uit de Governancecode terug komt, te weten:
 - de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
 - de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
 - de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
 - het kwaliteitsbeleid;
 - de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
 - het financiële verslaggevingsproces;
 - de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
- De voltallige Raad van Toezicht is in 2009 lid geworden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Leden van de Raad nemen deel aan workshops om vervolgens de verworven kennis toe te passen op het toezichthouderschap van de SJHT.
- De Raad bespreekt tweemaal per jaar buiten de aanwezigheid van het bestuur punten als de beoordeling van de directeur.

De SJHT heeft in 2010 afgeweken van de Governancecode op de volgende punten:

- 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 legt 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.
- Duur benoeming bestuurders: 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. De reden voor benoeming voor onbepaalde tijd is dat de SJHT een kleine corporatie is met slechts één directeur. In verband met de continuïteit van de SJHT is een benoeming van maximaal vier jaar ongewenst, derhalve is gekozen voor een benoeming voor onbepaalde tijd.
- 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, strekking van beide regelingen is hetzelfde.
- Onafhankelijkheid: De Governancecode bepaalt dat wanneer leden 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 voldoende onafhankelijk zijn. Enkele leden van de Raad kwalificeren, als dit criterium wordt gehanteerd, in strikte zin niet als onafhankelijk, omdat ze vroeger bestuurslid waren bij de SJHT. Toen de drielagenstructuur van de SJHT (directie / bestuur / Raad van Toezicht) werd gewijzigd in een tweelagenstructuur (directeur / Raad van Toezicht) zijn enkele bestuursleden toegetreden tot de Raad. De SJHT ziet dit niet als bezwaarlijk voor de onafhankelijkheid van deze leden van de Raad.
- Rol voorzitter Raad van Toezicht: In diverse bepalingen van de Governancecode komt naar voren dat de voorzitter van de Raad van Toezicht geen voormalig bestuurder van de woningcorporatie mag zijn. De voorzitter van de Raad van de SJHT voldoet hier niet aan. Ook

deze afwijking van de Governancecode houdt verband met hetgeen hiervoor is uitgelegd onder het punt Onafhankelijkheid.

De SJHT meent in 2010 in de geest van de code te hebben gehandeld.

7.2 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 statuten van de stichting zijn op onze website geplaatst.

De organisatiestructuur bestaat uit twee lagen: het bestuur en de Raad van Toezicht. Het bestuur wordt gevormd door één statutair directeur, die voor onbepaalde tijd is benoemd als directeur. De duur van deze benoeming is in strijd met de Governancecode; in de paragraaf Toepassing Governancecode Woningcorporaties lichten we deze afwijking toe.

Naast de organen van bestuur en Raad van Toezicht kent de SJHT ook een projectbeheerderscommissie. Een projectbeheerder beheert als vrijwilliger een project, een onderverdeelde groep wooneenheden, waar hij of zij woonachtig is. Leden van de projectbeheerderscommissie fungeren als intermediair tussen de stichting en de huurders van het betreffende project.

7.2.1 Intern toezicht

Het intern toezicht van de SJHT berust bij de Raad van Toezicht. De taak van de Raad van Toezicht omvat het toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de stichting, de adviesfunctie en de werkgeversrol naar het bestuur. 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 kent twee kerncommissies, namelijk de Auditcommissie, die toezicht houdt op het financieel beleid, en de Remuneratiecommissie, die toezicht houdt op de honorering en het functioneren van de directeur. Deze commissies vergaderen onafhankelijk van de Raad van Toezicht.

De Auditcommissie bestaat uit twee leden, te weten D.W. Ruesink en A. ten Vergert. De directeur heeft een adviserende rol binnen de commissie. De commissie is belast met het toezicht op het bestuur op een aantal financiële terreinen waaronder de relatie met de externe accountant.

De Remuneratiecommissie bestaat ook uit twee leden, te weten D.W. Ruesink en W. van Egmond. Deze commissie adviseert en bereidt voorstellen voor over de beloning van de directeur.

De Raad beschikt over een reglement waarin taken en bevoegdheden zijn vastgelegd. De samenstelling, het roulatieschema en de reglementen zijn op de website geplaatst. Meer informatie is weergegeven in het verslag Raad van Toezicht.

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur spelen die van materiële betekenis zijn voor de woningcorporatie en/of voor de directeur behoeven goedkeuring van de Raad van Toezicht. In het jaar 2010 zijn dergelijke transacties niet van toepassing geweest.

7.2.2 Extern toezicht

Het ministerie van VROM, in casu de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI), is belast met het externe toezicht op woningcorporaties (volkshuisvestelijke prestaties, de naleving van wet- en regelgeving, de financiële positie en de interne organisatie/governance). Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) adviseert de minister inhoudelijk.

7.2.3 Externe accountant

De Raad van Toezicht verleent jaarlijks aan de accountant de 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 omtrent de betrouwbaarheid van de jaarrekening.

Het controleprotocol BBSH 2010 benoemt expliciet de verantwoordelijkheid van de accountant bij de toetsing van de in het jaarverslag opgenomen informatie over de Governancecode. De accountant dient vast te stellen dat de vereiste informatie op het gebied van governance in het jaarverslag wordt gegeven en tevens de consistentie te toetsen van de door het bestuur en de Raad van Toezicht gedane uiteenzettingen in het jaarverslag en de jaarrekening.

De SJHT heeft in 2010 gekozen voor de accountant PriceWaterhouseCoopers (nu PwC).

7.2.4 Integriteit

In 2009 heeft de SJHT een integriteitscode opgesteld. Aan de hand van de enquête en het rapport 'Borging waarden woningcorporatie - Nulmeting integriteitsbeleid', uitgevoerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting, is de SJHT gestart met de evaluatie van haar integriteitscode. De uitkomsten van deze evaluatie hebben geleid tot een herziening van de integriteitscode waarin concreet wordt ingegaan op soorten integriteit met als uitgangspunt een aantal randvoorwaarden die het vertrouwen van de SJHT in haar personeel weergeven. Bij alle gevallen op het gebied van integriteit gaat de SJHT uit van het principe van gezond verstand.

De integriteitscode is onderverdeeld in vijf hoofdstukken: de richtlijnen voor de 'interne integriteit', de afspraken met betrekking tot de 'externe integriteit', het gedrag op de werkplek de sancties bij het niet naleven van de integriteitscode en het communicatiebeleid rondom integriteit.

7.2.5 Documenten op internet

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

Op de internetsite van de SJHT is op het gebied van governance te downloaden:

- Statuten;
- governancecode Woningcorporaties;
- afwijkingen op de Governancecode Woningcorporaties;
- reglement Raad van Toezicht;
- reglement projectbeheerderscommissie;
- rooster van aftreden Raad van Toezicht;
- visitatierapport.

Daarnaast is te downloaden:

- huurbeleidsplan;
- integriteitscode;
- klachtenreglement;
- jaarverslagen;
- nieuwsbrief;
- prestatieovereenkomst;
- jaarplan;
- diverse onderzoeken en informatie over actualiteiten.

7.3 Risicomanagement

De SJHT hanteert verschillende middelen om haar risico's te beheersen:

- geactualiseerde functie- en taakomschrijvingen;
- een managementinformatiesysteem (rapportage per kwartaal);
- jaarlijkse begroting (incl. financiële meerjaren begroting en meerjarenonderhoudsbegroting);
- SMARTe doelstellingen in het beleidsplan (jaarlijks wordt de voortgang van de doelstellingen besproken in de Raad van Toezicht);
- financieel statuut;
- delegatiestatuuut;
- leningenvervalkalender;
- een regelmatige analyse van de verzekeringsportefeuille;
- aanmaningsprocedure huurachterstanden;
- automatiseringssysteem;
- woningcartotheek;
- proceduremap (met actuele beschrijvingen van procedures);
- investeringen in nieuwbouw en aankoop dienen altijd ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Raad van Toezicht;
- programma van eisen nieuwbouw (kwaliteitsnormen);
- controle door een externe accountant.

In 2010 heeft de SJHT een risicoanalyse op organisatieniveau uitgevoerd. Deze analyse is een basis voor verdere uitwerking van het bedrijfsrisicomanagement. Door dit bedrijfsrisicomanagement kunnen zowel individuele risico's als groepen van risico's beter worden beheerst.

Tijdens de risicoanalyse op organisatieniveau (10 mei 2010) is een SWOT-analyse gemaakt waarin een aantal risico's zijn gedefinieerd. Voor elke groep van risico's is een strategie bepaald. Uit de analyse kwamen vier risico's die de SJHT dient te vermijden. De risico's ontstaan uit de volgende punten. De SJHT dient deze goed te monitoren:

- bezuinigingmaatregelen overheid waaronder wijziging in de regeling van huurtoeslag (deze zal gedeeltelijk of geheel voor rekening van de woningcorporaties kunnen worden gebracht);
- onzekerheid wat betreft aantal studenten aan UT en HBO voor de komende jaren;
- bezuinigingen van onderwijsinstellingen;
- mogelijke wijzigingen met betrekking tot de studiefinanciering en/of OV-chipkaart.

Vervolgens zijn functionele risico's geïdentificeerd die bedrijfsdoelstellingen kunnen bedreigen. Op basis hiervan is een risicorapportage gemaakt die de actuele risico's inzichtelijk maakt. De actuele risico's voor de SJHT zijn:

- afnemende marktvaart wooneenheden SJHT (economie/markt);
- de financiële positie van de SJHT neemt af door hoger wordende kosten en extra heffingen van de overheid (financieel);
- de communicatie van de SJHT wordt verkeerd begrepen door ontvangers met als gevolg een verminderd imago (communicatie);
- programma van toekomstplannen moet worden stopgezet of worden aangepast waardoor door aangegane verplichtingen risico wordt geleden (wet- en regelgeving).

De SJHT integreert deze risico's in haar bedrijfsprocessen, zodat de risico's continu gemeten, gecontroleerd en gerapporteerd worden. Op dit moment start de SJHT met een strategisch plan om de actuele risico's en toekomstige risico's te beperken.

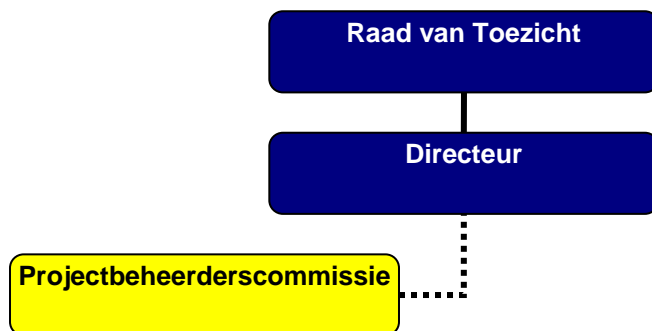
De genoemde risico's zijn besproken met de Raad van Toezicht. 'De opzet en werking van interne risicobeheersing en controlesystemen' is toegevoegd als jaarlijks terugkomend agendapunt voor de Raad van Toezicht.



8 ORGANISATIE

8.1 De organisatiestructuur

De organisatiestructuur 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'.



De organisatiestructuur van de SJHT kent de volgende organen:

- De Raad van Toezicht, bestaande uit toezichthouders, is belast met het voortdurend houden van toezicht op en geven van advies aan de directeur.
- De directeur is het bestuur in de zin van het Burgerlijk Wetboek en heeft alle taken en bevoegdheden die niet specifiek aan de Raad van Toezicht zijn opgedragen.
- De projectbeheerderscommissie (zie paragraaf 5.4.2).

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

8.2 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, hetgeen onder meer inhoudt dat de directeur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de SJHT;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de SJHT;
- de interne risicobeheersingsmaatregelen.

De directeur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar 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. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur zijn in artikel 8, 9 en 10 van de statuten beschreven.

Tijdens het verslagjaar 2010 zijn door de directeur diverse besluiten genomen. Alle besluiten zijn in het besluitenregister 2010 geregistreerd. De belangrijkste genomen besluiten zijn:

- beëindiging uitgave particuliere kamerlijst;
- indexatie verhuiskostenvergoeding 2010;
- indexatie toetsingsinkomen 2010;
- huurbeleidsplan 2010;
- huurharmonisatie eigen woningbestand per 1 september 2010;
- herziening delegatiestatoot;
- herziening integriteitscode;
- vervangingsschema bij absentie;
- herziening inkomenstoets;
- benoeming medewerkster beleidsondersteuning;
- verlenging contract medewerker administratie;
- verhoging inschrijfgeld per 1 januari 2011;
- goedkeuring vernieuwde huurovereenkomsten en de algemene bepalingen.

8.3 Het personeelsbestand in 2010

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

Tabel 8-1 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	1e Medewerker Verhuur- en bewonerszaken	FT	01-04-2007	
Mevrouw M.M.J. (Mirjam) Tielkes	Medewerker Combi beheer-wonen	FT	16-06-2008	
Mevrouw M.S.M. (Manon) Freriksen	Medewerker Administratie	FT	05-10-2009	05-10-2011
Mevrouw A.L.J. (Anne) Graef	1e Medewerker Verhuur- en bewonerszaken (ter vervanging i.v.m. zwangerschap)	FT	01-09-2009	01-02-2010
Mevrouw A.L.J. (Anne) Graef	Medewerker ter ondersteuning van Verhuur- en bewonerszaken, Administratie en Algemene zaken	FT	01-02-2010	01-09-2010
Mevrouw A.L.J. (Anne) Graef	Medewerker Beleidsondersteuning	FT	01-09-2010	01-09-2011

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 8-5 Overzicht ziekteverzuim 2008-2010

	2010	2009	2008
Regulier ziekteverzuimpercentage	1,5%	1,0%	1,0%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,7%	3,4%	0,0%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	2,2%	4,4%	1,0%

8.4 Communicatie en PR

De SJHT heeft in haar begrotingen aangegeven welke PR middelen er gebruikt gaan worden. Echter ontbrak nog een structureel plan waarmee doelen kunnen worden gerealiseerd. Begin 2010 heeft een studente communicatiewetenschappen een advies communicatieplan opgesteld voor de SJHT. Hierin is aangegeven welke middelen de SJHT heeft gebruikt om haar doelgroep te bereiken en hoe de SJHT haar werkwijze kan verbeteren. Aan de hand van het advies zal gedurende 2011 worden nagedacht over een communicatiestrategie voor de SJHT.

In 2010 heeft de SJHT gebruik gemaakt van foldermateriaal, pennen en snoepjes. Daarnaast zijn er advertenties geplaatst in magazines van scholen en in een studentenagenda. Ook heeft de SJHT het Stukafest gesponsord.

Tijdens open dagen maakt de SJHT gebruik van een promotiestand. Deze was aan een vernieuwing toe. De SJHT heeft om deze reden in 2010 een nieuwe promotiestand aangeschaft.

Er is in 2010 €7.278 uitgegeven aan bovengenoemde promotiemiddelen.

8.4.1 Sponsoring

Het beleid van de SJHT is om alleen vastgoedgerelateerde activiteiten te sponsoren. Het afgelopen jaar is de sponsoring beperkt gebleven tot een (jaarlijks) bedrag van € 220 aan het Architectuurcentrum Twente.

VERKLARING BESTUUR

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

Enschede,

Stichting Jongeren Huisvesting Twente
Namens deze,

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



VERSLAG RAAD VAN TOEZICHT

Inleiding

De taak van de Raad van Toezicht is toezicht houden op de directeur en op de algemene gang van zaken bij de Stichting Jongeren Huisvesting Enschede. Met het oog op de omvang van de SJHT zijn over het toezicht bewust keuzes gemaakt die invloed hebben op het complexe evenwicht tussen toezicht en bestuur. Zo vindt de Raad het van groot belang om nadrukkelijk als klankbord te kunnen fungeren voor de directeur en is de omgang met de organisatie laagdrempelig. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht statutair vastgelegde bevoegdheden bij onder meer het aangaan van investeringen.

Met de middelen van de SJHT dient zorgvuldig, sober en doelmatig te worden omgegaan. De activiteiten van de SJHT worden mogelijk gemaakt door de huurders. Zij betalen huur en financieren daarmee de activiteiten van de SJHT. Het belang van de huurders staat voorop bij alle beslissingen die binnen de SJHT worden genomen. Deze maatschappelijke verantwoordelijkheid is ook de motivatie van waaruit de leden van de Raad van Toezicht hun taak willen vervullen. Hun betrokkenheid en verantwoordelijkheid komt mede tot uitdrukking in het geven dat zij geen vergoeding krijgen voor de werkzaamheden als toezichthouder staat. Hoewel de aard en inhoud van diezelfde taak een mate van vaardigheid en deskundigheid vergt waarvoor een vergoeding niet zou misstaan. Het feit echter dat de SJHT een maatschappelijke instelling is brengt naar de mening van de Raad van Toezicht met zich mee dat hiervoor ook een offer van de leden van de Raad mag worden gevraagd. In de afgelopen jaren is overigens gebleken dat de afwezigheid van een beloning niet heeft geleid tot een verschraling van het aanbod van voldoende gekwalificeerde leden. De hoeveelheid en de kwaliteit van de reacties op de wervingsactie in 2010 van twee nieuwe seniorleden voor de Raad, heeft deze aanname bevestigd. De Raad is ervan overtuigd dat anno 2011 de maatschappelijke zaak nog altijd leeft en is daarover verheugd. Zeer verheugd.

Samenstelling

Het aantal leden van de Raad van Toezicht bestaat uit minimaal twee 'junior-toezichthouders' en minimaal vier 'senior-toezichthouders'. Onder 'junior-toezichthouders' worden degenen verstaan die ten tijde van hun benoeming behoren tot de categorie 18- tot 30-jarigen en woonruimte huren bij de SJHT. Onder 'senior-toezichthouders' worden de andere toezichthouders verstaan. De bijzondere samenstelling met junior- en seniorleden geeft aan dat de SJHT hun doelgroep erg belangrijk vindt.

In 2010 zijn twee leden afgetreden waaronder een 'junior toezichthouder' en een 'senior-toezichthouder'. Via een open wervingsprocedure zijn twee 'senior-toezichthouders' gevonden waardoor de Raad van Toezicht op 31 december 2010 uit zes personen bestaat, waarvan een 'junior-toezichthouder' en vijf 'senior-toezichthouders'. In 2011 wordt nog een junior-toezichthouder geworven.

Samenstelling van de Raad van Toezicht op 31 december 2010

De samenstelling van de Raad van Toezicht voldoet aan de statutaire bepalingen en bestaat uit de volgende leden:

Naam	Derk Willem Ruesink
Leeftijd	46 jaar
Functie	Voorzitter
Deskundigheid	Financiën, fiscale zaken, investeringsanalyse, administratieve organisatie en interne controle, automatisering.
Beroep	Belastingadviseur bij Verhoeven Ruesink Daniel Belastingadviseurs.
Nevenfuncties	Bestuurslidmaatschappen bij Architectuurcentrum Twente.
Benoeming per	7 maart 2008
Aftredend in	2012

Naam	Wim van Egmond
Leeftijd	67 jaar
Functie	Vice-voorzitter
Deskundigheid	Bestuurszaken, financiën, netwerken, volkshuisvesting.
Beroep	Gepensioneerd, voormalig wethouder van de gemeente Enschede.
Nevenfuncties	Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Twente Milieu, secretaris van het stichtingsbestuur van het Architectuurcentrum Twente, bestuurslid van het Paul Pellafonds, voorzitter uitvoeringscommissie Landinrichting Enschede-Noord, voorzitter uitvoeringscommissie Landinrichting Enschede-Zuid, penningmeester PvdA.
Benoeming per	7 maart 2008
Aftredend in	2012

Naam	Arjan ten Vergert
Leeftijd	32 jaar
Functie	Lid
Deskundigheid	Juridische wet- en regelgeving, bestuurlijke organisatie, onroerend goed.
Beroep	Kandidaat-notaris bij KienhuisHoving Advocaten en Notarissen.
Nevenfuncties	Geen
Benoeming per	19 mei 2008
Aftredend in	2012

Naam	Maarten Potters
Leeftijd	22 jaar
Functie	Lid (junior toezichthouder)
Deskundigheid	Huurdersbelangen, contact met de doelgroep.
Beroep	Chauffeur
Nevenfuncties	Projectbeheerder bij de SJHT.
Benoeming per	17 mei 2010
Aftredend in	2014

Naam	Caroline Coumans
Leeftijd	46 jaar
Functie	lid
Deskundigheid	Procesmanagement, Communicatie, HRM.
Beroep	Manager Interne Zorg en Facilitair bij Stichting Zorgfederatie Oldenzaal.
Nevenfuncties	Geen
Benoeming per	11 oktober 2010
Aftredend in	2014

Naam	Theo de Bruijn
Leeftijd	46 jaar
Functie	lid
Deskundigheid	Governance en samenwerking, duurzaamheid, stedelijke vernieuwing.
Beroep	Lector Duurzame Leefomgeving aan de Hogeschool Saxion en Senior-onderzoeker aan de Universiteit Twente.
Nevenfuncties	Lid Comité van Toezicht Operationeel Programma EFRO 2007-2013 Oost Nederland GO, voorzitter Stichting Aeolusfonds, voorzitter Lokale Q-team Ruimte voor de Rivier Deventer.
Benoeming per	11 oktober 2010
Aftredend in	2014

In 2010 afgetreden toezichthouders:

Naam	Linda de Mol-Wissink
Leeftijd	44 jaar
Functie	Lid
Deskundigheid	Procesmanagement, kwaliteitsmanagement, onderwijs.
Beroep	Beleidsmedewerker kwaliteitszorg bij Saxion Hogescholen.
Nevenfuncties	Geen
Benoeming per	7 maart 2008
Afgetreden per	12 april 2010

Naam	Kenneth Borgignons
Leeftijd	29 jaar
Functie	Lid (junior toezichthouder)
Deskundigheid	Huurdersbelangen, contact met de doelgroep.
Beroep	Student Master of Business Administration aan de Universiteit Twente.
Nevenfuncties	Projectbeheerder bij de SJHT.
Benoeming per	6 oktober 2008
Afgetreden per	17 mei 2010

Naam	Martijn Brand
Leeftijd	25 jaar
Functie	Lid (junior toezichthouder)
Deskundigheid	Huurdersbelangen, contact met de doelgroep
Beroep	Ondernemer en internet marketeer .
Nevenfuncties	Projectbeheerder bij de SJHT.
Benoeming per	1 februari 2010
Afgetreden per	11 oktober 2010

Vergoedingen

De leden van de Raad van Toezicht hebben hun functie in 2010 onbezoldigd vervuld, zie onderstaande tabel.

Tabel B1-1 Raad van Toezicht

Leden	Functie	Beloning
De heer D.W. Ruesink	Voorzitter	€ 0
De heer W. van Egmond	Vice-voorzitter	€ 0
De heer A. ten Vergert	Lid	€ 0
De heer M. Potters	Lid	€ 0
Mevrouw C. Coumans	Lid	€ 0
De heer T. de Bruijn	Lid	€ 0
Mevrouw L. de Mol-Wissink	Lid	€ 0
De heer K. Borgignons	Lid	€ 0
De heer M. Brand	Lid	€ 0
Totaal		€ 0

Governancecode

De SJHT onderschrijft het belang van goed bestuur en goed toezicht. Het gaat om een deugdelijke ondernemingsstructuur waar integer en transparant handelen van bestuur en toezichthouders voorop staat.

De Governance Code Woningcorporaties wordt gevolgd en daar waar wordt afgeweken van deze code zijn de beweegredenen toegelicht in een apart document. Alle documenten met betrekking tot (naleving van) de Governancecode zijn gepubliceerd op de website.

De Governance Code Woningbouwcorporaties is leidend geweest voor de agenda van de Raad van Toezicht in 2010. In het kader van de professionalisering van het toezicht, opgenomen als speerpunt in het Raad van Toezichtsverslag 2009, is besloten om de onderwerpen die in onderdeel III(1)6 van de Governancecode zijn genoemd als rode draad te hanteren voor de samenstelling van de vergaderagenda.

In dat kader zijn de volgende onderwerpen besproken nadat ze zijn voorbereid door de organisatie:

- de realisatie van de doelstellingen;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten;
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving.

In overeenstemming met de Governancecode heeft de Raad van Toezicht een 'Pas toe, leg uit'-document opgesteld waarin wordt verklaard op welke punten de SJHT afwijkt van de Governancecode. Ook dit document is op de website van de SJHT te vinden.

Taak en werkwijze

De Raad van Toezicht vervult zijn taak met inachtneming van relevante wetgeving (de Woningwet en daaruit voortvloeiend het BBSH), statuten, en het Reglement van de Raad van Toezicht zoals dat in 2010 is vastgesteld. De Raad houdt toezicht op de algemene gang van zaken binnen de SJHT en in het bijzonder op de sturende rol die de directeur daarin vervult. Alle leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in de Volkshuisvesting en worden uit dien hoofde voorzien van informatie. Daarnaast put de Raad informatie uit contacten met de accountant, rapportage van het Centraal Fonds, nieuwsbrieven van Aedes en diverse andere bronnen. Vanzelfsprekend blijft de belangrijkste informatiebron de organisatie zelf. De vergaderfrequentie stelt de Raad in staat om up-to-date te blijven, en kort en effectief te vergaderen.

Voor het jaar 2011 staat de ontwikkeling van het Beleidsplan 2012-2016 op de rol. Statutair (art. 11(4)) stelt de Raad van Toezicht dit plan vast. Het plan wordt voorbereid door de directeur in samenwerking met de beleidsmedewerker van de SJHT. Een eerste aanzet tot de opmaak van dit plan is in 2010 gegeven door het organiseren van een toekomstvisie-sessie waarbij de Raad, de directeur en een aantal leden van de staf van de SJHT aanwezig waren.

Onderdeel van de taak en werkwijze van de Raad van Toezicht is de uitvoering van een kritische zelfevaluatie. In 2010 is op systematische wijze gebouwd aan een systeem van zelfevaluatie, dat voorziet in diverse procedures die moeten leiden tot een evaluatie die verder gaat dan obligaat geklets tussen toezichthouders onderling. De evaluatie is in de novembervergadering afgerond en heeft tot een aantal concrete conclusies en aanbevelingen geleid. De ervaringen van deze wijze van evalueren wordt in 2011 en de daarop volgende jaren gebruikt om de methodiek te completeren.

Vergaderingen

In 2010 heeft de Raad van Toezicht in het bijzijn van de directeur negen keer vergaderd. Daarnaast zijn er in het verslagjaar 2010 drie separate vergaderingen van de Raad van Toezicht geweest. Een tweetal daarvan werd om redenen van doelmatigheid voorafgaand aan de gecombineerde vergadering gehouden.

Tijdens de gecombineerde vergaderingen van de Raad van Toezicht, in het bijzijn van de directeur in het afgelopen boekjaar, zijn de onderstaande besluiten genomen/onderwerpen besproken:

Tabel B1-2 Besluiten 2010

Besluiten 2010
Het Reglement Raad van Toezicht wordt vastgesteld.
De memo Governancecode Woningbouwcorporaties ("Pas toe, leg uit") wordt vastgesteld.
Het Rooster van aftreden wordt goedgekeurd door de Raad van Toezicht
De Raad van Toezicht kan zich vinden in het plan van aanpak met betrekking tot het investeringsvoorstel om 12 wooneenheden Deurningerstraat/ Renbaanstraat, zoals aangegeven in het voorstel, en gaat akkoord met de aankoop van beide kavels. Als het bouwplan concreet is, maar voordat de bouwvergunning wordt aangevraagd, wordt het bouwplan nogmaals in een Raad van Toezicht vergadering behandeld. Tevens wordt er op het moment dat het aantrekken van een lening via het WSW actueel wordt, een uitgewerkt financieringsvoorstel ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht worden voorgelegd.
De vragenlijst Evaluatie Raad van Toezicht wordt door de Raad van Toezicht vastgesteld en aan het document "Aanpak evaluatie Raad van Toezicht van de SJHT" gehecht.
Het jaarverslag 2009 wordt vastgesteld en de integrale versie van het jaarverslag wordt gepubliceerd op de website van de SJHT.
De Raad van Toezicht gaat akkoord met het investeringsvoorstel voor zes onzelfstandige eenheden aan de Emmastraat 25.
Zowel mevrouw C. Coumans als de heer T. de Bruijn worden door de Raad van Toezicht benoemd tot lid van de Raad van Toezicht.
De Raad van Toezicht spreekt af dat bij besluitvorming door de VTW waar de Raad van Toezicht van de SJHT het niet mee eens is, dit kenbaar wordt gemaakt aan de VTW.
De begroting 2011 wordt vastgesteld door de Raad van Toezicht met de kanttekening dat het impliciete beleid expliciet wordt gemaakt.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2010 uit de leden Derk Willem Ruesink en Linda de Mol-Wissink. Wegens vertrek van Linda de Mol-Wissink per 12 april 2010 is ze opgevolgd door Wim van Egmond. De remuneratiecommissie moet de Raad adviseren over de honorering van de directeur. In 2010 heeft aanpassing van de honorering van de directeur plaatsgevonden op basis van 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.

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 brutosalaris van de

directeur bedroeg in 2010 €87.682 en de pensioenpremie werkgevers- en werknemersgedeelte bedroeg €28.484.

Klachtencommissie

De klachtencommissie adviseert de directeur over de voor har 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 2010 bestond. De klachtencommissie heeft in 2010 geen klachten aangeboden gekregen.

Tabel B1-3 Leden klachtencommissie

Naam	Benoeming per
De heer M. Brand	12 april 2010
De heer M. Potters	17 mei 2010

Accountant en audit committee

Na de selectieprocedure waarin drie op hun taak berekende kantoren een voorstel mochten doen, is in 2010 een nieuwe accountant benoemd. Vanzelfsprekend verwacht de Raad van Toezicht van de accountant dat hij de controle uitvoert op diverse verplichte verantwoordingen van de SJHT. Daarnaast vindt de Raad dat de accountant een scherp oog moet hebben voor de bestuurlijke informatiestromen binnen de organisatie, zeker daar waar de organisatie door haar schaalgrootte wellicht kwetsbare punten vertoont. De Raad accepteert het niet als de accountant de zwakke punten in de organisatie, die mogelijk tot problemen kunnen leiden, worden veronachtzaamd omdat zij niet belangrijk zijn voor het uiteindelijke beeld van de jaarrekening. De Raad verwacht een proactieve houding van de accountant.

De Raad heeft besloten om in beginsel iedere vier jaar van accountant te wisselen. In onderstaande tabel staat weergegeven uit welke leden het audit committee in 2010 bestond.

Tabel B1-4 Leden audit committee

Naam	Benoeming per
De heer D.W. Ruesink	2009
De heer A. ten Vergert	2009

Visitatierapport

Woningcorporaties zorgen, met de bouw en het beheer van het woningruimte voor één van de eerste levensbehoeften: een dak boven het hoofd. Omdat de functie van een woningcorporatie cruciaal is in de samenleving dienen corporaties hun maatschappelijke prestaties te verantwoorden. Openheid leidt tot een relevante maatschappelijke discussie en het vergroten van het leervermogen van de corporatie. De SJHT onderschrijft derhalve de AedesCode dat woningbouwcorporaties zich eens in de vier jaar onafhankelijk, extern en gezaghebbend laten visiteren.

De SJHT is in 2010 gevisiteerd door Ecorys. Begin september is het visitatierapport ter kennisgeving aangenomen door de Raad van Toezicht. Door de visitatiecommissie is geconstateerd dat de governance bij de SJHT goed op orde is en dat het intern toezicht op een weloverwogen en gedegen wijze wordt uitgevoerd. De bevindingen hebben geen aanleiding gegeven tot nadere bespreking van het rapport met betrekking tot het functioneren van de Raad van Toezicht.

De Raad constateert wel een toenemende bureaucratisering als het gaat om verschijnselen zoals visitatie. De oprichting van bijvoorbeeld afzonderlijke rechtspersonen waarbinnen criteria worden vastgesteld voor de accreditatieprocedure waaraan visitatiebureaus zich dienen te onderwerpen, acht de Raad overbodig en vooral overdreven. Het is de vraag of de volkshuisvesting gediend is met dergelijke geldverslindende projecten. De Raad zal te allen tijde kritisch blijven als het gaat om de besteding van de middelen van huurders.

Afsluiting

Al met al is 2010 een jaar geweest waarin verder is gewerkt aan de professionalisering van het toezicht. Dit proces is vanzelfsprekend een altijd voortgaand proces. Niettemin wil de Raad er voor waken dat toezicht op de SJHT een inhoudelijk toezicht blijft en dat er niet wordt volstaan met een louter procesmatige aanpak van het verschijnsel toezicht. Een scherp oog voor wat er in de maatschappij, onder de doelgroep en binnen de organisatie leeft is veel belangrijker dan het invullen van een checklist. Het handhaven van die scherpste is dan ook de belangrijkste uitdaging voor de toekomst.

VERKLARING RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening 2010 op 6 juni 2011 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor PwC, welke is opgenomen op pagina 86 van het verslag.

w.g. D.W. Reussink
Voorzitter

w.g. W. van Egmond
Vice-voorzitter

w.g. A. ten Vergert
Lid

w.g. C. Coumans
Lid

w.g. T. de Bruijn
Lid

w.g. S. Kuiper
Lid²

w.g. R. Bakker
Lid³

² Per 6 juni 2011 lid van de Raad van Toezicht

³ Per 6 juni 2011 lid van de Raad van Toezicht

JAARREKENING

A. BALANS 2010



Balans	31-12-2010	31-12-2009
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	11.507.855	9.643.296
2. Onroerende zaken in ontwikkeling	149.781	14.046
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	307.349	347.313
Totaal materiële vaste activa	11.964.985	10.004.655
Financiële vaste activa		
4. Te vorderen BWS-subsidies	–	4.432
5. Effecten	–	–
Totaal financiële vaste activa	–	4.432
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	21.889	22.938
7. Overige vorderingen	423.682	140.432
8. Overlopende activa	49.571	153.758
Totaal vorderingen	495.142	317.129
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	1.204.548	5.006.859
Totaal vlottende activa	1.699.691	5.323.988
Totaal	13.664.676	15.333.075

Balans	31-12-2010	31-12-2009
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	14.807.149	15.105.286
12. Resultaat boekjaar	-1.749.955	-298.137
Totaal eigen vermogen	13.057.239	14.807.194
Langlopende schulden		
13. Leningen kredietinstellingen	33.724	36.548
14. Waarborgsommen	98.386	94.037
Totaal langlopende schulden	132.110	130.585
Kortlopende schulden		
15. Schulden aan leveranciers	99.966	129.952
16. Belastingen en premies sociale verzekeringen	23.849	48.263
17. Overlopende passiva	351.511	217.081
Totaal kortlopende schulden	475.326	395.296
Totaal	13.664.676	15.333.075

B. WINST- EN VERLIESREKENING 2010

Winst- en verliesrekening	Begroting 2010	Werkelijk 2010	Werkelijk 2009
Bedrijfsopbrengsten			
1. Huren	2.222.819	2.220.849	2.040.973
2. Vergoedingen	988.479	1.016.762	962.633
3. Overige bedrijfsopbrengsten	9.300	11.625	19.739
Totale bedrijfsopbrengsten	<u>3.220.598</u>	<u>3.249.237</u>	<u>3.023.345</u>
Bedrijfslasten			
4. Afschrijvingen materiële vaste activa	830.494	848.842	766.495
5. Overige waardeveranderingen mva	2.541.897	1.683.578	–
6. Lonen en salarissen	292.105	323.277	287.522
7. Sociale lasten	104.338	116.273	104.953
8. Lasten onderhoud	616.115	481.783	482.735
9. Huren	351.297	354.659	358.908
10. Overige bedrijfslasten	1.376.133	1.365.086	1.265.128
Totale bedrijfslasten	<u>6.112.379</u>	<u>5.173.498</u>	<u>3.265.741</u>
Exploitatieresultaat	<u>– 2.891.781</u>	<u>– 1.924.262</u>	<u>– 242.396</u>
Rente			
11. Rentebaten	18.734	33.352	173.639
12. Rentelasten	1.902	4.880	43.381
Saldo renteresultaat	<u>16.832</u>	<u>28.472</u>	<u>130.258</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	<u>– 2.874.949</u>	<u>– 1.895.790</u>	<u>– 112.137</u>
Belasting			
13. Belastingen	160.562	–145.835	186.000
Netto resultaat na belastingen	<u>– 3.035.511</u>	<u>– 1.749.955</u>	<u>– 298.137</u>

C. KASSTROOMOVERZICHT 2010

Kasstroomoverzicht

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatieresultaat	- 1.924.262	- 242.396
Afschrijvingen	848.842	766.495
Veranderingen in werkkapitaal:		
• Mutatie vorderingen	- 178.014	- 107.248
• Mutatie kortlopende schulden	80.030	- 149.551
	<u>750.859</u>	<u>509.697</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	- 1.173.403	267.301
Ontvangen interest	33.352	173.639
Betaalde interest	- 4.880	- 43.381
Belastingen	<u>145.835</u>	<u>- 186.000</u>
	<u>174.307</u>	<u>- 55.742</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	- 999.096	211.560
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringsen in materiële vaste activa	- 2.673.437	- 17.397
Desinvesteringen in financiële vaste activa	4.432	251.838
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	- 135.735	- 8.096
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>- 2.804.740</u>	<u>226.345</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	- 2.824	- 575.023
Mutatie borgsommen	4.349	- 619
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>1.526</u>	<u>- 575.642</u>
Netto kasstroom	- 3.802.310	- 137.737

D. WAARDERINGSGRONDSLAGEN 2010

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en de winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

Stelselwijziging

In dit verslagjaar heeft de SJHT verdere stappen ondernomen om de transparantie in de financiële berichtgeving van de corporatie te vergroten en een beter inzicht te geven in het resultaat en de vermogenspositie. Voor dit doel is een wijziging in de verslaggeving en presentatie doorgevoerd. Tot en met 2009 werd de egalisatierekening bruter en apart weergegeven op de passivazijde van de balans en de jaarlijkse vrijval separaat verantwoord in de resultatenrekening. De directie is van mening dat met het doteren van de egalisatierekening aan het eigen vermogen een beter inzicht wordt gegeven in de financiële verantwoording. Om die reden is in deze jaarrekening een stelselwijziging doorgevoerd. De vergelijkende cijfers over 2009 zijn aangepast aan het nieuwe stelsel.

Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2010 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 2.991.710. De overige reserves zijn gestegen van € 11.476.855 naar € 14.468.565. Het resultaat over 2010 op basis van de nieuwe grondslagen bedraagt € -1.749.955. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € -1.112.929 hebben bedragen.

Het resultaat over 2009 bedraagt op basis van de oude grondslagen € 338.584. Indien op de nieuwe grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € -298.137 hebben bedragen. De stelselwijziging heeft geen effect op posten in de balans en winst- en verliesrekening anders dan de egalisatierekening bruter en, zowel balanspositie als vrijval in de winst- en verliesrekening, en de overige reserves.

Belastingen

Woningcorporaties zijn met ingang van het jaar 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De regels voor woningcorporaties zijn uitgewerkt in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). Omdat de afspraken (VSO2) nog op een aantal punten onduidelijk zijn wordt het inzicht in de toekomstige verrekeningsmogelijkheden van (latente) belastingen op dit moment nog bemoeilijkt. Op 23 maart 2009 heeft de SJHT deze VSO2 getekend.

Voor de verwerking van belastingen in de jaarrekening van de woningcorporaties is er nog geen eenduidige uitgewerkte regelgeving. In de nieuwe RJ 645 richtlijnen zal de regelgeving verder worden uitgewerkt, maar deze richtlijn is nog in de ontwerpfase. In de basis zijn de regels zoals omschreven in RJ 272 'Belastingen naar de winst' ook voor woningcorporaties van toepassing.

In RJ 272.306 is geregeld dat voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering een latente belastingpost dient te worden gevormd tot het bedrag dat het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Vooral is hier bij SJHT geen sprake van.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Ten aanzien van de fiscale positie zijn in de jaarrekening een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2008, 2009 en 2010 door de fiscus zullen worden getoetst. Daarna kan de fiscale last over 2010 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in de RJ 360.

Aangegane verplichtingen

Als gevolg van de wijziging van RJ 252 is het niet langer toegestaan aangegane verplichtingen inzake nieuwbouwprojecten te verwerken op de balans. Met ingang van het boekjaar 2007 worden de door de corporatie aangegane (restant-)verplichtingen vermeld onder 'De niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Balanswaardering

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Voor 2010 heeft de waardering van het bestaande bezit geen wijziging ondergaan en vindt, evenals in 2009, plaats tegen historische kostprijs, verminderd met afschrijving dan wel lagere bedrijfswaarde op complexniveau. In 2010 hebben er geen afwaarderingen plaatsgevonden.

De volgende parameters zijn voor de berekening van de bedrijfswaarde gehanteerd:

- huurontwikkeling 2011 + 1,20%; vanaf 2011 + 2,00%;
- jaarlijkse huurderiving: 1,00%;
- jaarlijkse stijging dagelijks onderhoud: 3,00%;
- jaarlijkse stijging planmatig onderhoud: eerste tien jaar eigen inzicht, hierna gemiddelde plus 3,00%;
- jaarlijkse stijging variabele lasten: 2,00%;
- disconteringsvoet: 5,25%;
- de restwaarde van de grond is de actuele waarde, verminderd met de sloopkosten en verhuiskostenvergoeding; dit bedrag wordt tot het einde van de looptijd geïndexeerd met 2,00% en hierna contant gemaakt met 5,25%;
- de periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van het pand/complex.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafprijs verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van economische levensduur.

Te vorderen BWS-subsidie

Waardering van de te vorderen BWS-subsidies vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdragen.

Effecten en deposito's

De effecten en deposito's zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

Overige activa en passiva

De overige activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

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.

Schulden op lange termijn

De leningen worden afgelost volgens het dynamische-kostprijschuursysteem. Er vindt geen aflossing plaats zolang de exploitaties van de activa, die met klimleningen worden gefinancierd, voorgecalculerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende die periode worden de leningen jaarlijks met genoemde verliezen verhoogd.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Opbrengsten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Onder deze post worden de onrendabele toppen en de afwaarderingen naar lagere bedrijfswaarden van materiële vaste activa verantwoord. De onrendabele toppen bij nieuwbouwprojecten en eventuele toekomstige herstructureringsprojecten worden genomen in het jaar dat de aannemingsovereenkomst wordt getekend.

Lasten onderhoud

Alle lasten van het dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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, levering goederen en diensten, et cetera. Ook worden de onrendabele afboekingen hierover verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Onder rentebaten valt de rente die ontvangen is uit beleggingen / liquide middelen. Onder rentelasten valt de verschuldigde rente over vreemd vermogen.

Belastingen

Hieronder is opgenomen de vennootschapsbelasting die is berekend uit de belastbare winst.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is de resultante van de baten en lasten in het desbetreffende boekjaar. Het jaarresultaat is gelijk aan het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (inclusief renteresultaat) vermeerderd met het saldo van de buitengewone baten en lasten. Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

E. TOELICHTING BALANS 2010

Activa

Materiële vaste activa	31-12-2010	31-12-2009
1. Onroerende zaken in exploitatie	11.507.855	9.643.296
2. Onroerende zaken in ontwikkeling	149.781	14.046
3. Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	307.349	347.313
Totale materiële vaste activa	<u>11.964.985</u>	<u>10.004.655</u>

1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie

	Eigen panden	Overige	Totaal
Saldo 01-01			
Aanschafwaarde	19.604.443	70.121	19.674.564
Cumulatieve afschrijvingen	- 9.974.114	- 57.155	- 10.031.269
Boekwaarde 01-01	9.630.329	12.966	9.643.295
Afboeking	-	-	-
Toevoeging	2.653.510	15.124	2.668.634
Afschrijvingen	- 799.621	- 4.454	- 804.075
Boekwaarde per 31-12-2010	<u>11.484.219</u>	<u>23.636</u>	<u>11.507.855</u>

De totale bedrijfswaarde ultimo 2009 bedroeg € 13.169.000. In 2010 ligt deze op circa € 17.421.000. De toename van de bedrijfswaarde van € 4.252.000 is als volgt te verklaren:

	<u>x € 1.000</u>
Aankoop pand Deurningerstraat 136	2.943
Levensduurverlenging	318
Huurprijscapitaal	1.166
Onderhoudslasten	- 490
Overige lasten	- 199
Grondwaarde	514
Totaal mutatie bedrijfswaarde	<u>4.252</u>

De WOZ-waarde in 2010 (peildatum 01-01-2009) is circa € 41.076.000.

Alle panden zijn verzekerd tegen een vast bedrag per eenheid. Onderverzekering is uitgesloten.

2. Onroerende zaken in ontwikkeling

Saldo 01-01	14.046	5.950
Mutaties	135.735	8.096
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-	-
Boekwaarde per 31-12	<u>149.781</u>	<u>14.046</u>

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo 01-01	578.136	566.798
Cumulatieve afschrijvingen	- 230.822	- 188.712
Boekwaarde 01-01	347.313	378.086
Mutaties boekjaar		
Investerings	4.802	14.883
Afschrijvingen	- 44.767	- 45.656
Boekwaarde per 31-12	<u>307.349</u>	<u>347.313</u>

Financiële vaste activa**31-12-2010 31-12-2009**4. Te vorderen BWS-subsidies

Saldo 01-01	4.432	11.229
Rente	240	618
Ontvangen bijdrage	- 4.672	-7.415
Saldo 31-12	<u>0</u>	<u>4.432</u>

5. Effecten

-

Vorderingen**31-12-2010 31-12-2009**6. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	26.983	32.467
Voorziening dubieuze debiteuren	- 5.094	- 9.529
Totaal huurdebiteuren	<u>21.889</u>	<u>22.938</u>

Voorziening dubieuze debiteuren

Saldo 01-01	9.529	12.063
Afboeking i.v.m. oninbaar	- 22.810	- 20.535
Dotatie	18.375	18.000
Saldo 31-12	<u>5.094</u>	<u>9.529</u>

7. Overige vorderingen

Vooruitbetaalde facturen	31.388	8.057
Vennootschapsbelasting	310.659	-
Overige vorderingen	81.635	132.375
Totaal vorderingen	<u>423.682</u>	<u>140.432</u>

8. Overlopende activa

Nog te ontvangen rente	21.846	77.713
Nog te ontvangen creditnota's	-	2.133
Nog te ontvangen huur	-	182
Nog te factureren bedragen	95	39.159
Nog te ontvangen sociale premies	702	-
Te vorderen BWS-subsidie		
Haaksbergerstraat 131	-	7.415
Huurcrediteuren	26.927	27.156
Totaal overlopende activa	<u>49.571</u>	<u>153.758</u>

Liquide middelen**31-12-2010 31-12-2009**9. Liquide middelen

Direct opvraagbaar

ABN-AMRO	74.869	23.129
ING	386.636	105.578
ING/Postbank	116.986	114.861
ING/Postbank KBB	20.238	28.692
ING MST	12.348	12.317
Kas	4.579	1.761
Totaal direct opvraagbaar	<u>615.655</u>	<u>286.338</u>

Op deposito uitgezet:

ABN-AMRO spaardeposito 1 jaar	–	1.200.000
ING ExtraBonus Zakenrekening	566.084	3.498.236
Robeco	22.809	22.285
Totaal op deposito uitgezet	<u>588.893</u>	<u>4.720.521</u>

Totale liquide middelen

1.204.548 5.006.859

Passiva

Eigen vermogen	31-12-2010	31-12-2009
<u>10. Kapitaal</u>	<u>45</u>	<u>45</u>
<u>11. Overige reserve</u>	<u>14.807.149</u>	<u>15.105.286</u>
<u>12. Resultaat boekjaar</u>	<u>- 1.749.955</u>	<u>- 298.137</u>

Langlopende schulden

13. Leningen kredietinstellingen

Oorspronkelijk bedrag leningen	39.330	15.709.872
Cumulatieve bijschrijving	- 2.782	- 15.098.301
Boekwaarde 01-01	<u>36.548</u>	<u>611.571</u>
Nieuwe lening	- 2.824	- 614.353
Aflossing volgens leningcontract	-	39.330
Saldo 31-12	<u>33.724</u>	<u>36.548</u>

14. Waarborgsommen

Saldo 01-01	94.037	94.656
Mutaties boekjaar	4.349	- 619
Saldo 31-12	<u>98.386</u>	<u>94.037</u>

Kortlopende schulden

<u>15. Schulden aan leveranciers</u>	<u>99.966</u>	<u>129.952</u>
--------------------------------------	---------------	----------------

16. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonheffing	12.381	11.983
Sociale lasten	-	124
Omzetbelasting	11.468	11.754
Vennootschapsbelasting	-	22.989
Pensioenfondsen	-	1.413
Totaal belastingen en premies	<u>23.849</u>	<u>48.263</u>

17. Overlopende passiva

Niet vervallen rente	-	-
Vooruitontvangen huur	75.328	88.672
Te verrekenen GWE/servicekosten	172.579	54.622
Nog te betalen MST	3.722	2.190
Nog te ontvangen facturen	65.127	19.028
Overige schulden	<u>34.754</u>	<u>52.569</u>
Totaal overlopende passiva	<u>351.511</u>	<u>217.081</u>

Niet uit de balans blijkende 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.

F. TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING 2010

	2010	2009
Bedrijfsopbrengsten		
1. Huren		
Eigen	1.812.773	1.636.749
Huur	426.532	430.069
	<u>2.239.305</u>	<u>2.066.818</u>
Af: huurderiving	- 18.456	- 25.845
	<u>2.220.849</u>	<u>2.040.973</u>
2. Vergoedingen		
Levering gas, water en elektriciteit	882.349	812.860
Servicekosten	134.413	149.774
	<u>1.016.762</u>	<u>962.633</u>
3. Overige bedrijfsopbrengsten		
Inschrijfgelden	9.805	8.590
Beheervergoeding MST	904	1.078
Nagekomen baten	917	10.071
	<u>11.625</u>	<u>19.739</u>
Bedrijfslasten		
4. Afschrijvingen		
Eigen panden	799.621	717.624
Overige	4.454	3.215
	<u>804.075</u>	<u>720.839</u>
Afschrijving ten dienste van de exploitatie	44.767	45.656
	<u>848.842</u>	<u>766.495</u>
5. Overige waardeveranderingen mva		
	<u>1.683.578</u>	-
6. Lonen en salarissen		
Lonen	326.294	294.882
Ontvangen ziektegeld	- 3.017	- 7.360
	<u>323.277</u>	<u>287.522</u>
7. Sociale lasten		
Pensioenlasten	63.037	58.320
Sociale lasten	53.236	46.633
	<u>116.273</u>	<u>104.953</u>
8. Lasten onderhoud		
Planmatig onderhoud	301.630	298.115
Dagelijks onderhoud	173.323	181.149
Kosten leefbaarheid huurpanden	6.830	3.471
	<u>481.783</u>	<u>482.735</u>

Planmatig onderhoud 2010	Werkelijk 2010	Begroting 2010
Soort onderhoud		
1. Beschermlagen buiten	28.751	38.399
2. Beschermlagen trappenhuisen	–	–
3. Beschermlagen gem. ruimten	–	–
4. Vloerbedekking	8.442	9.855
5. Timmerwerk	10.911	6.039
6. Balkons	–	–
7. Daken	7.342	8.174
8. Metselwerk	– 363	4.152
9. Wanden en vloeren	11.149	18.377
10. Keukens	6.481	32.579
11. Kasten	–	–
12. Loodgieterswerk	10.374	10.000
13. Lift	–	–
14. Cv	4.622	4.248
15. Warmwatervoorziening	–	–
16. Elektra	38.472	47.983
17. Mechanische ventilatie	134	500
18. Terreinafwerking	5.981	6.906
19. Woning algemeen	–	2.040
20. Woningverbetering	127.699	171.277
21. Leefbaarheid	41.482	46.355
22. Beglazing vervangen	–	–
23. Rioolontstopping	–	–
24. Schoonmaken incidenteel	153	–
25. Brandblussers/haspels	–	–
Totaal planmatig onderhoud	301.630	406.884
	2010	2009
9. Huren	354.659	358.908
10. Overige bedrijfslasten		
Overige personeelskosten	24.889	18.214
Huisvestingskosten	16.149	17.793
Raad van Toezichtkosten	8.977	4.749
Algemene kosten	159.175	122.816
Belastingen, verzekeringen, controle	92.578	90.743
Levering goederen en diensten	1.016.762	962.633
Overige bedrijfslasten	28.182	30.180
Dotatie oninbare vorderingen	18.375	18.000
	1.365.086	1.265.128

In het boekjaar 2010 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in tabel F-1 en F-2 ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn opgenomen onder de algemene kosten.

Tabel F-1 Accountantskosten BDO 2010

	BDO Audit & Assurance BV	BDO Netwerkorganisaties
1. Controle van de jaarrekening	23.119	–
2. Andere controleopdrachten	–	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	6.843
4. Andere niet-controlediensten	–	–
Totaal	23.119	6.843

Tabel F-2 Accountantskosten PricewaterhouseCoopers 2010

	PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V.
1. Controle van de jaarrekening	8.434	–
2. Andere controleopdrachten	–	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	1.333
4. Andere niet-controlediensten	–	–
Totaal	8.434	1.333

Rente

11. Rentebaten	2010	2009
<u>Financiële vaste activa</u>		
Rente te vorderen BWS	240	618
Rente op deposito's/obligaties	–	–
<u>Liquide middelen</u>		
Rente op kortlopende deposito's	22.073	173.022
Rente op kortlopende vorderingen	11.039	–
Rente op betaalrekeningen	–	–
Totaal rentebaten	<u>33.352</u>	<u>173.640</u>
12. Rentelasten		
<u>Langlopende schulden</u>		
- Rente leningen kredietinstellingen	548	32.674
<u>Kortlopende schulden</u>		
- Rente op betaalrekeningen	3.338	1.722
- Rente op overige kortlopende schulden	993	8.985
Totaal rentelasten	<u>4.880</u>	<u>43.381</u>
13. Belastingen	<u>– 145.835</u>	<u>186.000</u>

Toelichting belastingen:

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

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5 procent. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

Onderstaand de berekening van de belastingplicht:

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening over 2010		- 1.258.764
Bij:		
- Fiscaal lagere afschrijving mva	803.256	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	1.683.578	
- Fiscaal lagere lasten onderhoud	116.843	
- Fiscaal hogere waarde leningen kredietinstellingen	-	
Totaal bij		<u>2.603.677</u>
Af:		
- Fiscaal geen opbrengst egalisatierekening	637.026	
- Fiscaal afwaardering onroerend goed	753.200	
- Fiscaal onderhoudskosten eigen pand	-	
Totaal af		<u>- 1.390.226</u>
Fiscaal resultaat 2010		- 45.313
Bij/af:		
- Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak		28.181
- Gemengde kosten		2.063
- Investeringsaftrek		- 1.345
Totaal bij/af		<u>28.889</u>
Belastbaar bedrag 2010		- 16.414

Het bovenstaande belastbare bedrag heeft ertoe geleid dat er voor het boekjaar 2010 in de winst- en verliesrekening een voorlopig te ontvangen bedrag aan vennootschapsbelasting is opgenomen van € 4.185. Er is rekening gehouden met een tarief van 25,5 procent omdat het fiscale verlies verrekend kan worden met de fiscale winst in 2008. Tevens zijn de definitieve aangiftes over de jaren 2008 en 2009 ingediend bij de Belastingdienst. Naar aanleiding van deze aangiftes is het te betalen bedrag vennootschapsbelasting over de jaren 2008 en 2009 verlaagd met € 141.650.

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

Tabel F-3 Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarverslag	Te betalen volgens aangifte	Belastingen
Vpb 2008	186.000	176.429	- 9.571
Vpb 2009	172.000	39.921	- 132.079
Vpb 2010			- 4.185
Totaal			<u>- 145.835</u>

Overige informatie

Werknemers

In het verslagjaar 2010 had de corporatie nominaal negen werknemers in dienst. Deze werknemers vervulden in totaal 7,9 fte.

Directeur

Het belastbaar loon van de directeur bedraagt in 2010 € 87.682. De pensioenpremie werkgevers- en werknemersgedeelte bedraagt in 2010 € 28.484.

Raad van Toezicht

De lasten ter zake van bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht en voormalige leden van de Raad van Toezicht bedragen in 2010 € 0 (2009: € 0).

G. OVERIGE GEGEVENS

G.1 Voorstel resultaatbestemming

Het verlies ad € 1.749.955 zal na goedkeuring van de Raad van Toezicht ten laste worden gebracht aan de overige reserve.

G.2 Gebeurtenissen na balansdatum



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur en de Raad van Toezicht van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de 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 Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens 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 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. 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 gehele beeld van de jaarrekening.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



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 per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

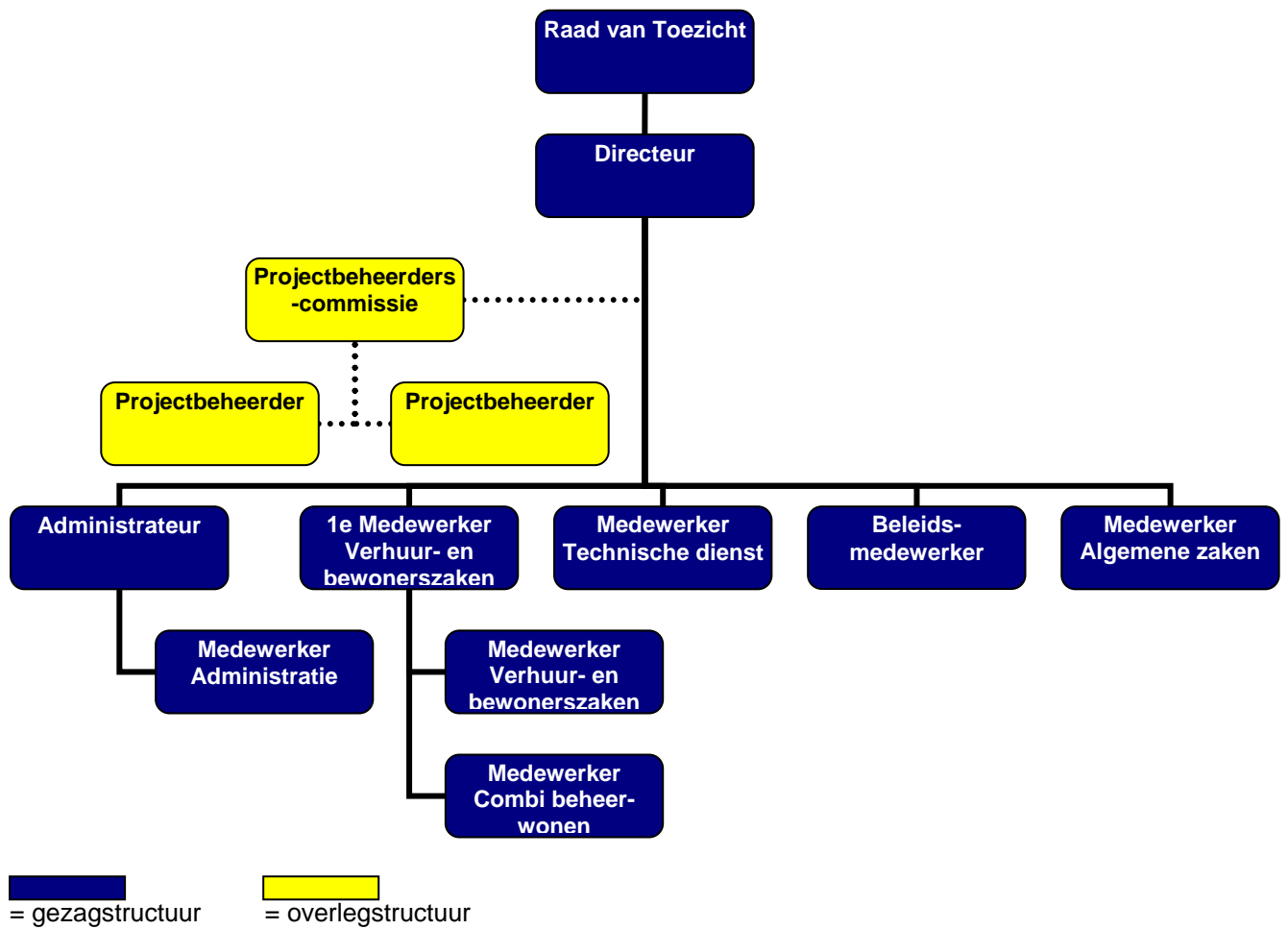
Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amsterdam, 6 juni 2011
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA

BIJLAGE 1: ORGANIGRAM SJHT



BIJLAGE 2: VERANTWOORDING VERHURINGEN WONINGBESTAND

Tabel B3-1 Overzicht huurklassen woningenbestand per 31-12-2010

Aard	Huurprijs		
	<357,37	>357,37	Totaal
Eigen panden			
- Onzelfstandig	470	0	470
- Eenpersoons zelfstandig	264	0	264
- Tweepersoons zelfstandig	97	0	97
Huurpanden			
- Onzelfstandig	95	0	95
- Eenpersoons zelfstandig	8	0	8
- Tweepersoons zelfstandig	65	1	66
Totaal	999	1	1000

Tabel B3-2 Aantal verhuurde onzelfstandige eenheden naar huurklasse, leeftijd en inkomen 2010

		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<357,37	>357,37	< fiatteringsgrens
< 65	< €21.450 (wel recht op huurtoeslag)	316		
	> €21.450 (geen recht op huurtoeslag)			
> 65	< €20.200 (wel recht op huurtoeslag)			
	> €20.200 (geen recht op huurtoeslag)			

Tabel B3-3 Aantal verhuurde eenpersoonsappartementen naar huurklasse, leeftijd en inkomen 2010

		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<357,37	>357,37	< fiatteringsgrens
< 65	< €21.450 (wel recht op huurtoeslag)	99		
	> €21.450 (geen recht op huurtoeslag)			
> 65	< €20.200 (wel recht op huurtoeslag)			
	> €20.200 (geen recht op huurtoeslag)			

Tabel B3-4 Aantal verhuurde tweepersoonsappartementen naar huurklasse, leeftijd en inkomen 2010

		Huurklasse		
Leeftijd	Inkomen	<357,37	>357,37	< fiatteringsgrens
< 65	< €29.125 (wel recht op huurtoeslag)	54		
	> €29.125 (geen recht op huurtoeslag)			
> 65	< €27.575 (wel recht op huurtoeslag)			
	> €27.575 (geen recht op huurtoeslag)			

INSTELLINGSGEGEVENS

Naam van de instelling	Stichting Jongeren Huisvesting Twente
Gevestigde gemeente	Enschede
Werkzaam in gemeenten	Enschede en Hengelo (O)
Bezoekadres	Lasondersingel 178 7514 BX Enschede
Postadres	Postbus 781 7500 AT Enschede
Website	www.sjht.nl
Telefoonnummer	053 – 4801740
Faxnummer	053 – 4301490
Datum van oprichting	18 maart 1968
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	11 januari 1990 90.000.339
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel en Fabrieken in het Handelsregister	06062073
VROM-nummer toegelaten instelling	L 1964
Btw-nummer	NL 0058.16.245.B01
Lidmaatschapsnummer Aedes	1055

: