

JAARVERSLAG 2008

INHOUDSOPGAVE

INSTELLINGSGEGEVENS	7
---------------------	---

VOORWOORD	8
-----------	---

1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	10
-----------------------------	----

1.1 Algemene beschouwingen	10
-----------------------------------	-----------

Studenten aantallen	10
---------------------	----

Prestatieafspraken met de gemeente Enschede	12
---	----

Verkoop van woningen	12
----------------------	----

1.2 Interne ontwikkelingen	12
-----------------------------------	-----------

Financieel meerjaren prognose 2009 t/m 2018	12
---	----

Zekerheden	12
------------	----

Project Blekerij	12
------------------	----

Nieuwbouw 12 eenheden op de hoek Walhofstraat / Kottendijk te Enschede	13
--	----

Aankoop Emmastraat 258	14
------------------------	----

Renovatie Lasonderstraat 52-54-56	14
-----------------------------------	----

Automatisering	15
----------------	----

Investeringskantoor / inventaris	15
----------------------------------	----

CAO voor woningcorporaties	15
----------------------------	----

Huurbeleid	15
------------	----

Arbo-wet	16
----------	----

Bestuursstructuur en statutenwijziging	16
--	----

Delegatiestatuu	17
-----------------	----

Beleidsplan 2007 - 2011	17
-------------------------	----

Verhuiskostenvergoeding	18
-------------------------	----

SJHT on tour	18
--------------	----

Onderzoek naar studentenhuisvesting in Enschede	19
---	----

Energiecertificaat en energiebesparende maatregelen in bestaande bouw	20
---	----

1.3 Externe ontwikkelingen	21
-----------------------------------	-----------

Krachtwijk Velve-Lindenhof	21
----------------------------	----

Heffing bijzondere projectsteun	22
---------------------------------	----

Vennootschapsbelasting	22
------------------------	----

Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) en Contactgroep Wonen (CW)	22
--	----

Overleg Technisch Beheer en Onderhoud (TBO) kring Overijssel	23
--	----

Vereniging WOON	23
-----------------	----

1.4 Verhuur- en Bewonerszaken	23
--------------------------------------	-----------

Verhuurbeleid	23
---------------	----

Verhuur van onzelfstandige wooneenheden	24
---	----

Verhuur van zelfstandige wooneenheden	25
---------------------------------------	----

Toewijzingsbeleid	25
-------------------	----

Woningbestand 2008	26
--------------------	----

Betrekken van huurders bij het beheer en beleid	31
---	----

Woonfraude	32
------------	----

Conflicten en overlastzaken	33
-----------------------------	----

Overige activiteiten	34
----------------------	----

Voorlichting en informatie	36
----------------------------	----

1.5 <i>Bouwtechnische zaken</i>	39
Kosten van het onderhoud	39
Planmatig cyclisch onderhoud	39
Dagelijks onderhoud	40
Duurzaam en aanpasbaar bouwen	40
Leefbaarheid	40
1.6 <i>Financiële zaken</i>	42
Waarborgen financiële continuïteit	42
Resultaat en vermogen	42
Analyse van resultaat en vermogen	43
Verklaring belangrijkste afwijkingen	43
Treasury	44
Huurbeleid	46
1.7 <i>Personeel en organisatie</i>	47
De organisatiestructuur van de SJHT	47
De nieuwe organisatiestructuur van de SJHT kent de volgende organen	47
Het personeelsbestand in 2008	48
De projectbeheerderscommissie	50
1.8 <i>Verklaring van het Bestuur</i>	51
1.9 <i>Verslag van de Raad van Toezicht</i>	52
1.10 <i>Verklaring van de Raad van Toezicht</i>	59

2. KENGETALLEN 2008 **60**

3. JAARREKENING 2008 **62**

3.1 <i>Balans 2008</i>	62
3.2 <i>Winst- en verliesrekening 2008</i>	64
3.3 <i>Kasstroomoverzicht 2008</i>	65
3.4 <i>Waarderingsgrondslagen 2008</i>	65

4. OVERIGE GEGEVENS **70**

4.1 <i>Accountantsverklaring</i>	70
---	----

INSTELLINGSGEGEVENS

NAAM VAN DE INSTELLING

Stichting Jongeren Huisvesting Twente

GEMEENTE WAARIN DE INSTELLING GEVESTIGD IS

Enschede

BEZOEKADRES

Lasondersingel 178
7514 BX Enschede

POSTADRES

Postbus 781
7500 AT Enschede

INTERNET

<http://www.sjht.nl>

E-MAIL

Administratie

adm@sjht.nl

Verhuur- & Bewonerszaken

info@sjht.nl

Technische Dienst

td@sjht.nl

TELEFOON

053 - 480 17 40

FAX

053 - 430 14 90

DATUM VAN OPRICHTING

18 maart 1968

DATUM EN NUMMER VAN HET KONINKLIJK BESLUIT, WAARBIJ DE INSTELLING IS TOEGELATEN

11 januari 1990

90.000.339

INGESCHREVEN BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN IN HET HANDELSREGISTER NUMMER

06062073

LIDMAATSCHAP AEDES NUMMER

1055

VROM-NUMMER TOEGELATEN INSTELLING

L 1964

BTW NUMMER

NL 0058.16.245.B01

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2008 van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede. In dit jaarverslag treft u een uiteenzetting van het door ons gevoerde beleid, de ontplooiende activiteiten en gerealiseerde financiële resultaten. Het jaarverslag geeft naast een terugblik op het jaar 2008 ook toekomstgerichte informatie. De door het ministerie van VROM gevraagde aanvullende informatie, het zogenaamde “volkshuisvestingsverslag”, is integraal in dit jaarverslag opgenomen.

In het jaar 2008 bestond de SJHT 40 jaar. De SJHT heeft aan dit jubileum veel aandacht besteed. Er is een boek gemaakt met daarin een gedetailleerde beschrijving van de afgelopen 40 jaar, geïllustreerd met fotomateriaal uit diverse archieven. Een deel van het boek is gewijd aan de huidige stand van zaken. Alle 40 panden in eigendom van de SJHT worden uitgelicht met prachtige foto's en verhalen van huidige huurders. Alle zittende huurders en externe relaties hebben een exemplaar ontvangen.

Een andere belangrijke gebeurtenis is de wijziging van de organisatiestructuur van de SJHT. Er is voor gekozen de organisatiestructuur te wijzigen van een drie lagen in een twee lagen structuur. De organisatiestructuur gaat nu uit van een directeur/bestuurder en een Raad van Toezicht. De toenemende maatschappelijke druk op de corporatiesector beklemtoont ook voor een kleine corporatie als de SJHT de noodzaak tot verdere professionalisering van zowel het werkapparaat als het toezicht. Belangrijk in dit hele proces is de verschuiving van bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar dat niveau in de organisatie, waar slagvaardigheid een belangrijk kwaliteitselement is in het besluitvormingsproces. Op 26 februari 2008 is door het ministerie van VROM/DGW goedkeuring aan de statutewijziging verleend, waarna de akte op 7 maart 2008 op het notaris kantoor is gepasseerd en door de voorzitter is getekend.

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 corporatie directeuren zitting hebben, heeft naar aanleiding hiervan een onderzoekscommissie Studentenhuisvestingsbeleid opgericht waarvan de SJHT de trekker is. Op 10 november 2008 is aan adviesbureau Laagland' advies opdracht gegeven een onderzoek naar studentenhuysvesting uit te voeren. Dit onderzoek heeft als doel om op basis van feiten en cijfers te komen tot een gedegen studentenhuysvestingsbeleid voor de komende jaren. Dit beleid moet zowel een kwantitatieve als kwalitatieve component kennen. Het beleid heeft als einddoel dat meer studenten de stad Enschede als woonplek kiezen tijdens hun studie, maar ook ná hun studie.

Door voormalig Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie zijn begin 2007 veertig wijken geselecteerd die binnen tien jaar moeten zijn veranderd van “aandachtswijken” in “krachtwijken”. Het gaat om wijken waar problemen zijn rond wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. De gemeente Enschede heeft één wijk in het kader van het actieplan krachtwijken, namelijk de wijk Velve-Lindenhof. Gezien de grootte van de SJHT, de verhouding van het kleine aantal van 51 bewoners van de SJHT ten opzichte van de 4200 bewoners in de gehele wijk (1,2%), en vanwege het feit dat maar een gering percentage (6,5%) van het bezit van de SJHT is gelegen in de wijk Velve-Lindenhof, heeft de SJHT het wijk actieplan niet ondertekend. Dat betekent echter niet dat de SJHT haar steentje niet wil bijdragen om van deze wijk een krachtwijk te maken. Naast de jaarlijkse Vogel-aarheffing zijn in 2008 de panden aan de Leijdsweg 36 en 40 opgeknapt. Bij de flat aan het Gronausevoetpad 101 zal, in verband met de leefbaarheid, een ondergrondse container worden geplaatst. Tevens heeft de SJHT in haar meerjarenbegroting opgenomen dat de flat aan het Gronausevoetpad 101 in 2011 zal worden gerenoveerd. Naast bovenstaande fysieke ingrepen gaat de SJHT bij de bewoners van de SJHT in de wijk inventariseren of en hoe zij kunnen worden ingezet bij de wijk-aanpak en leefbaarheidsprojecten.

De maatschappij vraagt om meer duurzaamheid, waaronder verdere reductie van CO₂- uitstoot. De SJHT onderkent dit belang voor het milieu. Energiebesparing in de SJHT-huizen bevordert tevens de concurrentiepositie. Zoals in het beleidsplan 2007/2011 is aangegeven is het gehele eigen bestand van de SJHT in 2008 van een energiecertificaat voorzien. Met ingang van 1 januari 2009 wordt bij elke huurovereenkomst van onze eigen panden het energiecertificaat overhandigd. Daarnaast zijn de investeringen en het beleid met betrekking tot de eigen panden van de SJHT erop gericht dat vanaf 1 januari 2012 alleen nog maar wooneenheden met een A,B,C of D certificaat worden verhuurd. A= zeer zuinig efficiënt. B= zuinig. C=relatief zuinig en D=gemiddeld. De investeringen zullen gefaseerd over 3 jaar worden uitgevoerd. Hierdoor draagt de SJHT ook met betrekking tot het milieu haar steentje bij.

De leegstand is in 2008, in vergelijking met 2007, sterk afgenomen. Door vaker contact met de groepen op te nemen, waar een kamer leeg stond, heeft de afdeling Verhuur- en Bewonerszaken de zittende bewoners meer gestimuleerd tot actief zoeken naar een nieuwe huisgenoot. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Ook het regelmatig versturen van de kamerlijsten per email naar de kamerzoekende zet de kandidaat aan tot actief reageren op het aanbod.

Uit het jaarverslag blijkt dat de financiële situatie goed is. Dat kan ook eigenlijk niet anders in een organisatie waar integriteit, doelmatigheid, betrouwbaarheid en goed toezicht kernbegrippen zijn. Na veertig jaar staat de SJHT nog altijd dicht bij de oorspronkelijke doelstelling. Wij zijn een woningstichting pur sang. Wij bouwen uitsluitend voor de verhuur aan jongeren met een minimaal inkomen, precies zoals dat bij de oprichting voor ogen stond. Uniek is ook onze structuur met projectbeheerders, die de huurders vertegenwoordigen. Zij zijn de intermediairs tussen SJHT en de huurders. Zij kennen de mensen, weten waar zich problemen voordoen. Terugkijkend zijn we niet ontevreden. Maar het kan altijd beter. De samenleving houdt ons scherp en verwacht van ons hoge prestaties. Daar gaan we voor en dat is ook precies wat we willen.

De prestaties in de achter ons liggende periode zijn het product van de inzet en betrokkenheid van al onze medewerkers en externe relaties waar we mee samenwerken. Vanaf deze plaats dank ik iedereen die, op welke wijze dan ook, een bijdrage heeft geleverd aan de resultaten van ons werk in 2008.

Enschede, 21 april 2009



R.M. Mittendorff
Directeur/bestuurder



1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

1.1 ALGEMENE BESCHOUWINGEN

STUDENTEN AANTALLEN

Eerstejaars UT studenten

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal	1.750	1.719	1.643	1.604	1.481

In het studiejaar 2008/2009 zijn er 1.750 nieuwe studenten begonnen met een opleiding aan de Universiteit Twente. Ten opzichte van 2007 is dit een stijging van 31 studenten (1,8%). In 2007 was er sprake van een stijging van 4,6%. De UT publiceert het aantal voorinschrijvingen per week op hun website. Op 13 maart 2009 stond de teller op 498 voorinschrijvingen. Op 14 maart 2008 hadden zich 442 studenten zich voor aangemeld.

Het totale aantal studenten dat in 2008 aan de Universiteit Twente studeerde is ten opzichte van 2007 gestegen van 8.061 naar 8.245. Dit is een stijging van 184 studenten. In 2007 was er sprake van een vermeerdering van het totale aantal studenten met 212 leerlingen.

Er zijn geen nieuwe studierichtingen gestart in 2008.

Eerstejaars Hbo-studenten

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal	3.908	3.876	3.730	3.840	3.770

Per september 2008 zijn er 3.908 nieuwe studenten begonnen aan een studie aan de Saxion Hogeschool in Enschede. Ten opzichte van 2007 is dat een stijging van 32 studenten (0,8%). In 2007 was er sprake van een stijging ten opzichte van 2006 van 3,9%. De Hogeschool geeft aan dat de voorinschrijvingen een stijging laten zien. Echter vinden zij het moeilijk zo vroeg in het jaar exacte cijfers te geven. In 2008 is het totale aantal HBO-studenten in Enschede 13.538. Dat zijn er 669 meer dan in 2007.

Per 2008/2009 zijn er geen nieuwe studies gestart op de Hogeschool in Enschede.

Aantal inschrijvingen bij de SJHT

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal	904	878	907	839	1.062

Bij de SJHT hebben zich in het verslagjaar 904 personen ingeschreven. Er is een lichte stijging van 26 inschrijvingen (3,0%) ten opzichte van 2007.

Opschoning wachtlijst

In de maand februari en september van ieder jaar wordt er per brief gevraagd aan alle actief en passief ingeschreven kandidaten of zij nog wel ingeschreven willen staan. Deze opschoningsenquête is in februari 2008 naar 470 en in

september naar 624 ingeschrevenen verstuurd. In 2007 werden er respectievelijk 431 (februari) en 526 (september) aangeschreven. Om ingeschreven te blijven staan moet de kandidaat reageren op de enquête door middel van het terugsturen van een antwoordstroom. De kandidaten die niet reageren worden uitgeschreven. Deze actie wordt tweejaarlijks gehouden om de wachtlijsten up to date te houden. De bemiddeling van zelfstandige woonruimte gaat hierdoor efficiënter. In februari 2008 zijn 221 opschoningsenquêtes (47%) geretourneerd. Er is procentueel iets minder teruggestuurd dan in 2007. In het jaar 2007 heeft 54% de enquête teruggestuurd. In september 2008 hebben 275 kandidaten de opschoningsenquête geretourneerd. Net als in 2007 is dit 44%. Het betekent dat in februari 2008 53% van de inschrijvingen zijn uitgeschreven en in september 2008 56%.

De SJHT heeft geconstateerd dat er toch behoefte blijft aan de maandelijkse opschoning van de lijst voor kandidaten die zich (mede) voor onzelfstandige eenheden hebben aangemeld. Eind 2008 is dan ook een mailinglist in gebruik genomen, die geïntegreerd is in het huidige computersysteem ViewPoint. Alle kamerzoekers krijgen via email één keer in de drie weken een kamerlijst toegestuurd en dienen binnen twee weken te laten weten of ze nog actief willen staan. Dit kan door een antwoordmail te sturen. Wanneer zij niet reageren, zullen ze worden uitgeschreven. Dit betekent dat ze dan ook tegelijkertijd voor zelfstandige ruimtes worden uitgeschreven, waardoor ook deze lijst automatisch wordt opgeschoond.

Aantal zoekenden op de wachtlijst per 31 december 2008

De vraag naar onzelfstandige wooneenheden (kamers) is kleiner dan de vraag naar zelfstandige wooneenheden. Eind 2008 zijn er 61 personen ingeschreven voor een kamer, waarvan 51 daadwerkelijk een kamer willen in de eerste drie maanden van 2009. In 2007 was het aantal kamerzoekenden 105. In 2007 werd echter de huidige mailinglist nog niet gebruikt en vervulde deze wachtlijst. De getallen 2007-2008 zijn dan ook slecht met elkaar te vergelijken.

Voor een eenpersoons zelfstandige wooneenheid staan er 160 personen actief ingeschreven, waarvan 128 personen in de eerste drie maanden van 2009 werkelijk een appartement aangeboden willen krijgen. Voor een eenpersoons zelfstandige wooneenheid stonden er in 2007 166 kandidaten ingeschreven. Voor een tweepersoons zelfstandige wooneenheid staan er 202 kandidaten op de wachtlijst, waarvan 168 in de eerste drie maanden van 2009 graag een aanbod ontvangt. Voor deze vorm van wonen stonden er 187 personen in 2007 op de wachtlijst.

Aantal zoekenden op moment van schrijven, 5 mei 2009

Onzelfstandige wooneenheden

Actief op zoek voor 1 mei	
2006	27
2007	78
2008	46
2009	32

Er is een afname van 14 personen ten opzichte van 2008.

Eenpersoons zelfstandige wooneenheden

Actief op zoek voor 1 mei	
2006	71
2007	123
2008	87
2009	82

Er is een afname van de wachtlijst met 5 personen ten opzichte van 2008.

Tweepersoons zelfstandige wooneenheden

Actief op zoek voor 1 mei	
2006	67
2007	130
2008	128
2009	126

Er is een afname van de wachtlijst met 2 personen ten opzichte van 2008.

Aanmeldingen particuliere kamers

Het aantal particuliere kamers dat bij de SJHT aangemeld werden voor verhuur is sterk afgenomen.

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal	33	88	103	129	197

Deze afname is te verklaren doordat steeds meer mensen gebruik maken van het internet voor vraag en aanbod van onzelfstandige en zelfstandige wooneenheden.

PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE GEMEENTE ENSCHEDE

Met de gemeente Enschede zijn 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 uit gaat naar afspraken op het gebied van wonen en jongeren/studenten. De afspraken betreffen een operationalisatie van het vigerende woonbeleid. Daarnaast vormt de overeenkomst een kader voor de samenwerking tussen de gemeente en de SJHT. De prestatieovereenkomst 2007-2010 is d.d.13 juni 2007 door de gemeente en de SJHT ondertekend.

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 (kamer in een groep) en zelfstandige wooneenheden zijn deze minder geschikt voor de verkoop. Vooral nog 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 2008 zijn er geen wooneenheden verkocht.

1.2 INTERNE ONTWIKKELINGEN

FINANCIËEL MEERJAREN PROGNOSE 2009 T/M 2018

Het is voor de SJHT van het grootste belang dat de financiële continuïteit op de lange termijn gewaarborgd blijft. Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de meerjaren prognose. In 2008 is er een meerjaren prognose gemaakt tot en met het jaar 2018. In deze prognose zijn alle complexen, welke tot en met 2018 uit de exploitatie lopen, bouwkundig beoordeeld. Aan de hand van deze beoordeling is per complex bekeken of het na looptijd moet worden gesloopt of dat er investeringen nodig zijn om de levensduur te verlengen. Tevens is er uitgegaan van een uitbreiding van het woningbestand met 52 (nieuwbouw)eenheden tot en met 2018.

Ook de gevolgen van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de heffing voor bijzondere projectsteun voor de 40 krachtwijken zijn meegenomen in deze meerjarenprognose. Met deze rapportage heeft de SJHT een goed beeld van de financiële ontwikkelingen en kasstromen in de komende jaren. In het hoofdstuk "financiële zaken" worden de uitgangspunten en resultaten van de financiële meerjarenprognose uitgebreid besproken.

ZEKERHEDEN

Met uitzondering van het complex Rietmolenstraat 50 zijn er geen panden hypothecair bezwaard ten behoeve van de Gemeente Enschede en de Gemeente Hengelo.

PROJECT BLEKERIJ

Met Woningstichting De Woonplaats is na de in maart 2003 gesloten intentieovereenkomst gewerkt aan een concept voor het beheer van ongeveer 40 zelfstandige eenheden op een door De Woonplaats verworven terrein in de binnenstad van Enschede. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een huurraamovereenkomst welke op 2 september 2005 door beide partijen is ondertekend. Het is de bedoeling, dat er zorgwoningen aan de Blekerstraat, seniorenwoningen en winkels aan de Haaksbergerstraat met op het middenterrein jongereneenheden, worden gerealiseerd. De SJHT neemt deel aan het ontwerp- en bouwteam. Op 22 juni 2007 is de bouwvergunning eerste fase aangevraagd. Op het bouwplan zijn door omwonenden bezwaren ingediend. Vervolgens heeft De Woonplaats in overleg met de gemeente besloten de bouwvergunningaanvraag eind 2007 in te trekken. Vervolgens is De Woonplaats met de gemeente in gesprek gegaan hoe de problemen kunnen worden opgelost. Op dit moment is het bouwplan opgesplitst in twee delen waarvoor op 9 januari 2008

voor beide delen de bouwvergunning is aangevraagd. De reactie van de gemeente is dat voor beide delen een artikel 19 procedure noodzakelijk is. De ruimtelijke onderbouwing hiervoor is inmiddels in een afrondende fase, waarna de artikel 19 procedure in gang gezet kan worden. De buurt heeft inmiddels een advocaat in de hand genomen en aangegeven dat de bezwaren doorgezet zullen worden. Het ziet er derhalve niet naar uit dat er binnenkort gebouwd gaat worden.



NIEUWBOUW 12 EENHEDEN OP DE HOEK WALHOFSTRAAT / KOTTENDIJK TE ENSCHEDE

De gemeente heeft de SJHT op 1 februari 2008 een kavel aangeboden op de hoek van de Walhofstraat/Kottendijk ten behoeve van de realisatie van huisvesting voor huishoudens behorende tot de doelgroep van de SJHT. De kavel is gelegen op de hoek van de Kottendijk en de Walhofstraat in het plan Roombeek en heeft een oppervlakte van circa 542 m². Op 27 juni 2008 is de bouw-aanvraag voor 12 zelfstandige wooneenheden met een aparte slaapkamer ingediend, hetgeen op 11 augustus jongstleden door de gemeente is bevestigd. Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geconcludeerd dat, hoewel spraakmakend en zorgvuldig ontworpen, het plan niet voldoet aan de gestelde criteria binnen de categorie Dorpse Linten. Verder is het plan in

strijd met de bijbehorende bestemmingsplan voorschriften omdat het maximaal toegestane bebouwingspercentage wordt overschreden. Op 31 oktober 2008 is een aangepast bouwplan ingediend. Het plan is opnieuw ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd en goedgekeurd. Op dit moment is de gemeente bezig op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met het maken van een ruimtelijke onderbouwing voor het opstarten van een vrijstellingsprocedure. Volgens de planning is het de bedoeling de tweede helft van 2009 met de bouwwerkzaamheden te starten. Echter, dat is uiteraard afhankelijk of en hoeveel bezwaren er door omwonenden op het bouwplan worden ingediend.

AANKOOP EMMASTRAAT 258

De Raad van Toezicht heeft in de vergadering van 6 oktober 2008 goedkeuring gegeven voor de aankoop van het pand aan de Emmastraat 258 te Enschede. Dit pand wordt gekocht van Stedelijk Wonen. Het pand is een echt studentenpand met 5 kamers en een grote gemeenschappelijke ruimte. Met de aankoop van dit pand is een investering gemoeid van € 143.100. De SJHT heeft bij de onderhandelingen met Stedelijk Wonen bedongen dat men de lening op het pand ad € 39.330 per 1 januari 2009 kan overnemen. Het rentepercentage van deze annuïteitenlening bedraagt 1,5%. In de begroting 2009 is dit pand per 1 januari 2009 in exploitatie genomen.

RENOVATIE LASONDERSTRAAT 52-54-56

Het pand Lasonderstraat 52,54 en 56 is één van de eerste panden die door de SJHT is aangekocht. De eerste jaren is er naast de verhuur van kamers ook het kantoor van de SJHT in gehuisvest geweest. Het pand staat op een uitstekende locatie ten opzichte van de binnenstad in de wijk Lasonder/Zeggelt en staat bekend onder de naam Hobbledohoy. Het pand is zeer geliefd onder de studenten. De wijk is in ontwikkeling. De oude woonhuizen die om het pand heen stonden zijn in 2008 gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

Vanwege de ouderdom van het pand en de gewijzigde omgevingsfactoren is er in 2007 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd hetgeen er toe heeft geleid dat in de tweede helft van 2008 is begonnen met de renovatie van het studentenpand. Op dit moment (januari 2009) zijn de werkzaamheden bijna afgerond. Vanaf het begin aan zijn de bewoners bij de renovatieplannen betrokken geweest. We kunnen gerust stellen dat de renovatie geslaagd is en gaan er derhalve dan ook van uit dat de verhuur van het pand voor de doelgroep de eerst komende 20 jaar gewaarborgd is. De renovatie heeft in totaal € 200.470 gekost. Er was een bedrag van € 199.511 in de begroting opgenomen.



< OUD



NIEUW

AUTOMATISERING

In 2006 is de SJHT overgegaan op nieuwe software van Itris, ViewPoint. Dit jaar is de automatisering, zoals aangegeven in het beleidsplan, door de diverse afdelingen geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat het pakket gebruiksvriendelijk en efficiënt is en dat hierdoor de werkstromen sneller verlopen. Tevens kunnen klachten, werkverzoeken, brieven en dergelijke nu per verhuureenheid of per huurder in een digitaal dossier worden opgeslagen. Kortom, alles wordt beter geregistreerd en is makkelijk te benaderen. Een aantal punten, zoals de afhandeling van zogenaamde calls (kleine problemen en/of vragen) is nog voor verbetering vatbaar. Hierover is de SJHT in overleg met Itris.

In de toekomst zal de SJHT nog meer gebruik maken van de mogelijkheden van ViewPoint. In 2008 is er een bedrag ad € 7.488 geïnvesteerd betreffende de levering en installatie van een server ten behoeve van ViewPoint Informatie Manager. Dit is een management informatie systeem. In het eerste half jaar van 2009 wordt dit systeem verder ingericht. Op dit moment wordt de managementinformatie nog handmatig gemaakt. Met de aanschaf van dit systeem maakt de SJHT een volgende stap in de professionalisering van de organisatie.

Tevens is er in 2008 voor de nieuwe medewerkster Combi / Beheer geïnvesteerd in een nieuwe werkplek voor een bedrag ad € 1.195.

INVESTERINGEN KANTOOR / INVENTARIS

Ten behoeve van de werkplek van de nieuwe werkneemster is er in 2008 voor een bedrag ad € 4.339 kantoormeubilair aangeschaft. Ook is in 2008 een bedrag ad € 9.379 geïnvesteerd in een nieuwe telefooncentrale. De computerruimte is voorzien van een airco. Dit vergde een investering van € 2.751. In 2008 is het kantoorpand van binnen en buiten opgeknapt voor een bedrag ad € 14.122.

CAO VOOR WONINGCORPORATIES

De CAO woondiensten had een looptijd tot en met 31 december 2008. Het bruto loon is in 2008 conform CAO verhoogd met 2,3%. Op dit moment zijn de vakbonden en werkgevers in onderhandeling over een nieuwe CAO per 1 januari 2009. Het is de bedoeling dat met ingang van 1 januari 2009 een nieuwe structuur van de CAO wordt ingevoerd. Corporaties kunnen dan, indien gewenst, hun eigen arbeidsvoorwaarden bepalen. Tot op heden heeft het CAO-overleg echter nog niet tot een nieuwe CAO geleid.

HUURBELEID

Algemeen

In het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van CDA, PvdA en Christenunie van 7 februari 2007 is afgesproken dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie van het voorafgaande kalenderjaar.

Huurbeleid 2008

In de circulaire van oud Minister Vogelaar van 12 februari 2008 inzake het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2008 tot en met 30 juni 2009 werd aangegeven dat het maximale huurverhogingspercentage per woning gelijk is aan het inflatiepercentage van 2007. Dit geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige eenheden. Het CBS heeft de inflatie (consumentenprijsindex van alle huishoudens in Nederland) over 2007 vastgesteld op 1,6 procent.

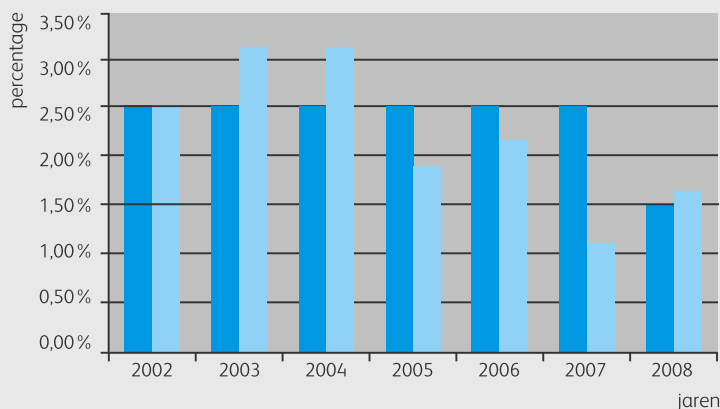
Het aanzeggen van het huurvoorstel

De uiterste termijn voor het aanbieden van het huurverhogingsvoorstel (inclusief motivering) dient te geschieden ten minste twee maanden voorafgaande aan de voorgestelde ingangsdatum. Alle huurders hebben vóór 1 mei 2008 een definitief voorstel tot huurverhoging toegezonden gekregen, samen met de verplichte informatie en de "huurkrant". In de huurkrant wordt de huurder geïnformeerd over regelgeving en woningwaardering. Ook is vermeld op welke gronden bezwaar tegen de voorgenomen huurverhoging kan worden gemaakt.



Huurverhoging SJHT in 2008

De SJHT heeft per 1 juli 2008 de huren van alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) verhoogd met 1,6% conform het inflatiepercentage van 2007. Uitgaande van de te verwachten kostenstijgingen in 2008, de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de invoering van een heffing kon de SJHT het zich niet veroorloven om de huur met minder dan het maximale huurverhogingspercentage te verhogen. Naar aanleiding van het nieuwe coalitieakkoord van 2007 is de SJHT in de begroting 2008 uitgegaan van een huurverhoging van 1,5%. In de begrotingen 2002 t/m 2007 was dit percentage nog 2,5%.

Verloop huurverhogingspercentage 2002-2008 SJHT



Over de periode 2002 – 2008 is de huurstijging gemiddeld 2,21%. Door het nieuwe huurprijsbeleid van het huidige kabinet is dit percentage de laatste twee jaar aanmerkelijk gedaald. Over de periode 2002-2006 was de huurstijging nog gemiddeld 2,56%.

 **begroting**  **werkelijk**

ARBO-WET

In het verslagjaar 2008 is het arbo-jaarplan aangepast. De arbo-preventiemedewerker heeft de cursus bedrijfshulpverlening met goed gevolg afgesloten. Tevens is er besloten dat in 2009 nog een medewerker de cursus bedrijfshulpverlening gaat volgen. De verbandtrommel en de brandblusser worden jaarlijkse geïnspecteerd. Het ziekteverzuimpercentage in 2008 bedraagt 1,03% ten opzichte van 0,82% in 2007.

BESTUURSSTRUCTUUR EN STATUTENWIJZIGING

Tijdens de gecombineerde bestuur- en Raad van Toezichtvergadering van 5 maart 2007 zijn het bestuur en de Raad van Toezicht tot de conclusie gekomen dat de AedesCode en de Governancecode uitgebreide aandacht vragen. Er is een speciale commissie gevormd om beide onderwerpen inclusief het rapport “Van reflectie naar rekenschap” van het CFV van 21 december 2006 te bespreken. Gedurende de gecombineerde bestuur- en Raad van Toezichtvergadering van 2 april 2007 was hier al extra aandacht aan besteed.

De commissie heeft vervolgens het bestuur en de Raad van Toezicht geadviseerd de statuten te wijzigen en uit te gaan van een bestuursstructuur met een directeur/bestuurder en een Raad van Toezicht. In de gecombineerde bestuur- en Raad van Toezicht vergadering van 8 oktober 2007 en 5 november 2007 zijn de concept statuten behandeld en uitvoerig besproken. Vervolgens is op 4 februari 2008 het besluit genomen de statuten te wijzigen, in een notariële akte vast te leggen en de vereiste instemming van de minister belast met de volkshuisvesting aan te vragen. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale-Huursector heeft het ministerie van VROM/DGW op 26 februari 2008 goedkeuring aan de statutenwijziging verleend waarna de akte op 7 maart 2008 op het notaris kantoor is gepasseerd en door de voorzitter is getekend. Op 18 maart 2008 is de wijziging in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Enschede ingeschreven.

DELEGATIESTATUUT

Naar aanleiding van de wijziging van de organisatiestructuur, van een drielagen structuur in een tweelagen structuur, zijn de statuten gewijzigd op 7 maart 2008. Bovendien is er aanvullend op de statutaire bepalingen een delegatiestatuuut opgesteld waarin de bevoegdheden nader zijn uitgewerkt.

De kaders waarbinnen de directeur optreedt zijn vastgelegd in artikel 9 (Bestuursbevoegdheid) en artikel 10 (Vertegenwoordiging) van de statuten. De Akte van Statutenwijziging is in het delegatiestatuuut als bijlage toegevoegd. In artikel 9 van de statuten zijn ook de bevoegdheden van de Raad van Toezicht vermeld.

Tijdens de Raad van Toezicht vergadering van 1 december 2008 heeft de Raad van Toezicht kennis genomen van het delegatiestatuuut.

BELEIDSPLAN 2007- 2011

In de loop van 2006 is door het bestuur, de Raad van Toezicht en directie aan de hand van opgestelde concepten uitgebreid gediscussieerd over de inhoud van een nieuw beleidsplan 2007-2011. Het beleidsplan is vervolgens in de vergadering van 5 maart 2007 goedgekeurd.

De missie van de SJHT blijft de komende jaren het huisvesten van jongeren met een leeftijd tussen 18 en 30 jaar in de steden Enschede en Hengelo, in het bijzonder degenen met een minimaal inkomen.

Uit marktonderzoek blijkt dat wonen in de binnenstad van Enschede het meest populair is onder studenten, meer dan wonen in een buitenwijk van Enschede en boven wonen in Hengelo. De SJHT gaat ervan uit dat wonen in de binnenstad van Enschede ook voor jongeren (niet studenten) het meest aantrekkelijk is. Nieuwbouw vindt in de periode 2007-2011 dan ook voornamelijk in de binnenstad van Enschede plaats. Nieuwbouw in Hengelo vindt vooralsnog niet plaats, tenzij nieuw marktonderzoek, bijvoorbeeld onder ROC-studenten, uitwijst dat er vraag in Hengelo aanwezig is. De concurrentie van zowel particulieren als andere woningcorporaties zal toenemen. Daarom is het belangrijk dat de huurprijs van de onzelfstandige eenheden laag (=marktconform) blijft. Daarnaast waarderen studenten eigen sanitair en grote kamers. De zelfstandige eenheden van de SJHT voldoen momenteel aan de wensen van de huurders.

De vraag naar studenten- en jongerenhuisvesting zal naar verwachting blijven groeien. De SJHT wil haar huidige marktaandeel van 14% in Enschede en 11,5% in Twente behouden. Dit betekent dat ze in de periode tot 2011 een absolute stijging van het aantal eenheden moet realiseren. Dit aantal bedraagt tussen de 20 en 30 eenheden per jaar, waarbij de SJHT de werkelijke groei kritisch zal moeten bijhouden om het werkelijk noodzakelijke aantal eenheden te bepalen. De verwachting is dat nieuwe huurders in de periode 2007-2011 meer interesse hebben in zelfstandige eenheden. Nieuwbouwprojecten zullen multifunctioneel en flexibel van opzet zijn en voornamelijk uit zelfstandige eenheden bestaan. De projecten kennen in principe een maximum van 30 eenheden. De huurprijs is maximaal 90% van de maximaal redelijke huurprijs. Commerciële verhuur valt niet binnen de missie van de SJHT, dus wordt commerciële verhuur geen doel voor 2007-2011 op zich. Huurpanden worden, zeker als het onzelfstandige eenheden betreft, indien nodig, afgestoten. Dit betekent afstoten zodra de leegstand in piekperiodes hoog is.

Energie wordt een steeds groter deel van de totale huurprijs. Als de energierekening omlaag gaat in de SJHT-huizen bevordert dat de concurrentiepositie. Bij nieuwbouw en groot onderhoud is daarom grote aandacht voor energiebesparing. Indien mogelijk, zelfs meer dan wettelijk verplicht is. Tevens zal de SJHT er zorg voor dragen dat elke huurovereenkomst vanaf 1 januari 2009 een energielabel bevat. In en om de panden zorgt de SJHT actief en preventief voor een leefbare omgeving. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk met de gemeente plaatsen van ondergrondse containers.

De SJHT gaat in de periode 2007-2011 in beginsel zelfstandig verder. Dat wil zeggen dat er in de komende beleidsperiode geen organisatorische of beleidsmatige fusie nagestreefd wordt. De SJHT behoudt in de periode 2007-2011 haar systeem van vrijwilligers. De ingezette automatisering wordt tot 2010 doorgezet en jaarlijks geëvalueerd. Er zal worden geïnvesteerd

in interactieve communicatie via internet en mogelijk andere ICT-toepassingen. De SJHT is bereid tot samenwerking en uitbesteding (projectontwikkeling, monitoring, onderzoek enzovoort). De organisatiestructuur en de werkwijzen/procedures binnen de SJHT zijn inzichtelijk voor iedereen die daar behoefte aan heeft. Deze informatie wordt waar nodig opgenomen op internet. De minimum solvabiliteit die door de SJHT gehanteerd wordt is 25%. De minimum norm die door het Centraal Fonds gehanteerd wordt is 10%. De SJHT streeft ernaar jaarlijks gemiddeld tussen de 1,7 en 2,5 miljoen euro te investeren in projecten voor haar doelgroep. De algehele beoordeling van de dienstverlening van de SJHT moet minstens met een 7,5 (op de schaal van 1 tot 10) worden beoordeeld door de huidige en vertrekkende bewoners.

Doelstellingen zullen getoetst moeten worden. Enkele grootheden kunnen makkelijk worden getoetst, anderen zullen gemeten moeten worden met behulp van een enquête. Zo zal er één keer per jaar een enquête onder de huidige bewoners en één keer bij vertrek een exit enquête voor de tevredenheidsmeting plaats vinden. Er zal in 2010 eenmalig een groot-schalige enquête worden gehouden om de naamsbekendheid van de SJHT te meten. Daarnaast zal er twee keer per jaar een opschoningsenquête gehouden worden om de wachtlijst actueel te houden.

De enquête onder huidige bewoners van de SJHT in 2008 gaf aan dat bewoners interesse hebben in het beleid van de SJHT. Daarom is in de Nieuwsbrief van maart 2009 uitvoerig aandacht besteed aan het beleid van de SJHT.

VERHUIKOSTENVERGOEDING

De SJHT vond de verplichte verhuiskostenvergoeding per 1 oktober 2005 van € 5.000 zeer hoog voor een categorale instelling. Nadat de SJHT hierover juridisch advies had ingewonnen zijn op 16 januari 2006 de door de advocaat voorgestelde bedragen van € 900 voor een zelfstandige eenheid en € 450 voor een onzelfstandige eenheid door het toenmalige bestuur en Raad van Toezicht goedgekeurd.

Deze bedragen zullen worden uitgekeerd aan de huurders die gedwongen moeten verhuizen als gevolg van sloop met vervangende nieuwbouw en ingrijpende verbouwing. Jaarlijks worden deze bedragen verhoogd met het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. In 2008 was de verhuiskostenvergoeding voor een zelfstandige eenheid € 924 en voor een onzelfstandige eenheid € 462.

SJHT ON TOUR

Elke twee jaar wordt er een SJHT on tour georganiseerd. Dit houdt in dat er door de directeur/bestuurder voor de medewerkers en de voltallige Raad van Toezicht een rondrit langs diverse panden van de SJHT wordt georganiseerd. Op maandag 2 juli 2007 was de laatste SJHT on tour. Het toenmalig bestuur en Raad van Toezicht heeft destijds een goede indruk gekregen over het bestand van de SJHT. De eerst volgende rondrit is op maandag 8 juni 2009.



ONDERZOEK NAAR STUDENTEN- HUISVESTING 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 Studentenhuisvestingsbeleid, waarvan de SJHT de trekker is. Doel van deze onderzoekscommissie is om op basis van feiten en cijfers te komen tot een studentenhuisvestingsbeleid voor de komende jaren. Dit beleid moet zowel een kwantitatieve als kwalitatieve component kennen. Het beleid heeft als einddoel dat meer studenten de stad Enschede als woonplek kiezen tijdens hun studie, maar ook ná hun studie.

De onderzoekscommissie

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 analyse 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, is dit 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 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?

Daarom is besloten een internetenquête te houden onder alle studenten die in Enschede studeren.

Doel onderzoek

Het centrale doel van het onderzoek formuleert de onderzoekscommissie als volgt:

“EEN BETROUWBAAR INZICHT BIJEN IN DE WOONSITUATIE, WOONMOTIVATIE EN WOONWENSEN VAN VOLTIIJDSTUDENTEN DIE STUDEREN AAN DE ENSCHEDESE INSTELLINGEN VOOR HOGER ONDERWIJS NU EN IN DE TOEKOMST.”

Internetenquête

Het belangrijkste onderdeel om deze onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, bestaat uit een internetenquête onder alle studenten die in Enschede studeren.

Planning

Het is de bedoeling dat de aankondigingsmail begin april 2009 zal worden verzonden, waarna de analyse en rapportage kan plaats vinden. Inclusief uitwerking van toekomstscenario's, expertmeeting en beleidsadvies is het de verwachting dat het onderzoek na de zomervakantie van 2009 afgerond zal zijn.

ENERGIECERTIFICAAT EN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN IN BESTAANDE BOUW

Omdat energie een steeds groter deel van de totale huurprijs uitmaakt staat energie besparing 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. Met ingang van 1 januari 2009 zal dan ook bij elke huurovereenkomst het energiecertificaat worden overhandigd. Daarnaast is het de bedoeling dat het eigen bestand van de SJHT op 31 december 2011 geen wooneenheden meer bevat met het energie certificaat E, F of G. (E=matig, F=slecht, G=zeer slecht).

De SJHT verhuurt vanaf 1 januari 2012 alleen nog maar wooneenheden met een A, B, C of D certificaat. A= zeer zuinig efficiënt, B= zuinig, C=relatief zuinig en D=gemiddeld. De werkzaamheden zullen gefaseerd over 3 jaar worden uitgevoerd. In 2009 zullen de panden aan de Borstelweg (G), Bilderdijkstraat (G) en de Oldenzaalsestraat (F) worden geïsoleerd. Hiervoor is in de onderhoudsbegroting onder de post woningverbetering een bedrag van € 106.642 opgenomen. De jaren daarna volgen de Walhofstraat (E), Javastraat (E), Hengelosestraat (E), Prinsestraat (F) en de Blekerstraat (F). Voor deze laatste panden is in 2010 en 2011 een totaal bedrag van € 171.276 in de meerjarenbegroting opgenomen.





1.3 EXTERNE ONTWIKKELINGEN

KRACHTWIJK VELVE-LINDENHOF

Door voormalig Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie zijn begin 2007 veertig wijken geselecteerd die binnen tien jaar moeten zijn veranderd van “aandachtswijken” in “krachtwijken”. Het gaat om wijken waar problemen zijn rond wonen, werken, leren en opgroeien, integreren en veiligheid. Het kabinet wil - samen met gemeenten, woningcorporaties, bedrijfsleven, politie, welzijnswerkers en scholen - de aandachtswijken omvormen tot wijken waar mensen kansen hebben en graag willen wonen. In het kader van het Actieplan Krachtwijken en de op basis daarvan opgestelde wijkactieplannen voor de veertig aandachtswijken, zijn in 2008 overeenkomsten gesloten tussen gemeenten en woningcorporaties over de uitvoering en de financiering van de wijkactieplannen.

De gemeente Enschede heeft één wijk in het kader van het actieplan krachtwijken: Velve-Lindenhof.

De aandachtswijk Velve-Lindenhof ligt ten oosten van de binnenstad van Enschede en wordt ervaren als een volksbuurt waar mensen al generaties lang wonen. Het oude Velve is tussen 1890 en 1920 spontaan gegroeid, zonder plan. Een deel van de wijk is in de jaren tachtig vernieuwd. Lindenhof bestaat uit typische vooroorlogse Enschedese arbeiderswoningen, zonder verdieping en met rode mansardekap. Het nieuwe Velve is na de oorlog gebouwd. Veel bewoners van Velve-Lindenhof zijn afhankelijk van een uitkering en dat vaak al generaties lang. Er is een concentratie van multi-probleemgezinnen. Maar het is ook een wijk waar veel bewoners zich actief inzetten voor elkaar en voor de buurt, waar ‘noaberschap’ gewoon is.

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 appartementen complex. Gezien de grootte van de SJHT, de verhouding van het kleine aantal van 51 bewoners van de SJHT ten opzichte van de 4.200 bewoners in de gehele wijk (1,2%) en vanwege het feit dat maar een gering percentage (6,5%) van het bezit van de SJHT is gelegen in de wijk Velve-Lindenhof heeft de SJHT het wijkactieplan niet ondertekend.

Dat betekent echter niet dat de SJHT haar steentje niet wil bijdragen om van deze wijk een krachtwijk te maken. Naast de jaarlijkse Vogelaar heffing van ± € 28.000 zijn de panden aan de Leijdsweg 36 en 40 in 2008 voor een bedrag van € 16.000 onder handen genomen. Zo zijn er nieuwe keukens geplaatst, zijn de panden omwille van de leefbaarheid van binnen helemaal geschilderd en is er in de gemeenschappelijke ruimte nieuwe vloerbedekking gelegd. Deze ingreep heeft geen consequenties voor de huur gehad.

In de prestatieafspraken van 2007 met de gemeente Enschede is in het kader van de leefbaarheid in de wijk opgenomen dat er bij de flat aan het Gronausevoetpad 101 een ondergrondse container zal worden geplaatst. De gemeente en de SJHT nemen ieder 50% van de kosten voor haar rekening. Door problemen met de openbare aanbesteding bij de gemeente zijn de werkzaamheden helaas nog niet uitgevoerd.

De SJHT heeft in haar meerjarenbegroting 2008-2013 opgenomen dat in het jaar 2011 de flat aan het Gronausevoetpad zal worden gerenoveerd c.q. een facelift zal ondergaan. Hiervoor is een bedrag in de begroting opgenomen. In 2009 zullen hiervoor de eerste plannen worden uitgewerkt.

Naast bovenstaande fysieke ingrepen gaat de SJHT in het voorjaar van 2009 bij de bewoners van de SJHT in de wijk inventariseren of en hoe zij kunnen worden ingezet bij de wijkaanpak en leefbaarheid projecten. Te denken valt bijvoorbeeld aan studie- en huiswerkbegeleiding. Nu al reeds worden door de SJHT bewoners als projectbeheerder ingezet bij haar complexen. Hierin is de SJHT uniek in Nederland. De projectbeheerder is de intermediair tussen de bewoners en de SJHT. Ze melden problemen van technische aard en op sociaal gebied. Ze zijn de ogen en de oren van de SJHT. Voor de bewoners van de complexen worden hiervoor geen kosten in rekening gebracht (zie onderdeel jaarverslag betrekken huurders bij beheer en beleid).

HEFFING BIJZONDERE PROJECTSTEUN

Op 14 februari 2008 stemde de Tweede Kamer in met het heffingsbesluit van oud-minister Vogelaar. Met deze bijzondere projectsteunheffing (75 miljoen euro) worden de additionele inspanningen van corporaties in de 40 krachtwijken ondersteund. Corporaties in de wijken, die mede-ondertekenaar van wijkactieplannen zijn, kunnen onder bepaalde voorwaarden een beroep doen op dit fonds ten behoeve van additionele inzet. De SJHT heeft het wijkactieplan van de krachtwijk Velve-Lindenhof niet ondertekend en kan dus geen beroep doen op het fonds. De hoogte van de heffing per corporatie wordt bepaald door twee componenten, te weten het aantal woongelegenheden en de gezamenlijke WOZ-waarde van de woongelegenheden. De verhouding van deze twee componenten is 50/50. Corporaties waarvan 10% van de woongelegenheden zich bevinden in één of meerdere van de 40 wijken, of als een corporatie in één van de 40 wijken tenminste 15% van de in eigendom van corporaties zijnde woongelegenheden in eigendom heeft, komen in aanmerking voor vrijstelling van de heffing op voorwaarde dat men het wijkactieplan heeft ondertekend. De SJHT voldoet hier niet aan. In totaal was de SJHT in 2008 € 27.920 verschuldigd aan deze heffing.

VENNOOTSCHAPSBELASTING

Vanaf 1 januari 2006 waren corporaties verplicht om over hun commerciële activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De interpretatie en toepassing van deze vennootschapsbelastingplicht is vastgelegd in vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen Aedes en de Belastingdienst. De SJHT heeft deze VSO op 20 maart 2007 getekend. In de jaren 2006 en 2007 had de SJHT geen resultaat uit commerciële activiteiten en is er dus geen belastingverplichting. Per 1 januari 2008 is voor woningcorporaties de integrale vennootschapsbelastingplicht van kracht geworden. Dit houdt in dat er over alle activiteiten

vennootschapsbelasting betaald moet worden. Naar aanleiding hiervan heeft de Belastingdienst de VSO per 1 januari 2008 opgezegd. Begin 2009 hebben Aedes en de Belastingdienst een akkoord bereikt over een nieuwe vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO2 zijn onder andere afspraken gemaakt over de waarderingsregels voor de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. Op 23 maart 2009 heeft de SJHT deze VSO2 getekend. In de jaarrekening 2008 is de fiscale positie per 31 december 2008 meegenomen. De belastingverplichting over het boekjaar 2008 bedraagt € 172.000.

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 volkshuisvestings-

problematiek die daar mee verweven is. Betaalbaarheid van het wonen, leefbaarheid en de positie van kwetsbare groepen op de Enschedese woningmarkt krijgen daar bijzondere aandacht. Waar nodig draagt het PEW bij aan de positionering van de deelnemende corporaties richting 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 directeurs van de woningcorporaties. Het PEW en de CW hebben in 2008 beiden drie keer vergaderd.

OVERLEG TECHNISCH BEHEER EN ONDERHOUD (TBO) KRING OVERIJSSSEL

In 2008 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 2008 is men twee keer bij elkaar geweest

VERENIGING WOON

Op woensdag 11 oktober 2006 is door ondertekening van de statuten de vereniging WOON opgericht. De SJHT is ook lid van de vereniging WOON. De vereniging WOON functioneert als transparant platform voor kennisuitwisseling en onderlinge ondersteuning. Maar ook als belangenbehartiger en vertegenwoordiger naar al die externe partijen in een dynamische markt waarin door talloze maatschappelijke organisaties en politieke stromingen aan de corporaties wordt getrokken. De vereniging WOON heeft als doel: het bieden van een platform voor onderlinge ondersteuning, het delen van kennis en het fungeren als vertegenwoordiger voor externe partijen. Zij functioneert als belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de 25 aangesloten corporaties. Er zijn werkgroepen gevormd die zich met speerpunten van beleid bezig houden zoals; dak en thuislozen "Niemand hoeft op straat te slapen", energie, marktmonitor en woningmarktonderzoek, woonruimteverdeling, en contact met Aedes.

1.4 VERHUUR- EN BEWONERS-ZAKEN

VERHUURBELEID

De SJHT verhuurt kamers en appartementen in Enschede en Hengelo. Zij verzorgt zelfstandig de toewijzing van de verhuureenheden.

Doelgroep

De primaire doelgroep van de stichting bestaat uit jongeren (studenten, werkende jongeren, jongeren met een uitkering) tot 30 jaar met een minimaal inkomen. De verhuuractiviteiten van de stichting zijn erop gericht om betaalbare woonruimte beschikbaar te stellen aan deze doelgroep. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen wooneenheden met gedeelde en wooneenheden met eigen voorzieningen, ook wel onzelfstandige en zelfstandige woonruimte genoemd.

Toetsingsinkomen

De SJHT heeft een doelgroep met minimale inkomsten. Steeds vaker zijn er landelijke berichten dat het aantal jongeren met ernstige geldproblemen toeneemt. De SJHT merkt dit ook aan haar doelgroep. Om jongeren te beschermen tegen olopende huurschulden is in 2008 de minimale inkomensgrens voor zelfstandige woonruimte aangepast.

De diverse inkomens die de huurders van de SJHT kunnen hebben, zijn geïnventariseerd. Het kan gaan om Wajong, bijstand, minimum (jeugd) loon, WW, uitwonende studiebeurs, inkomsten uit werk. In 2008 gelden de volgende bedragen:

Huurder	Netto
Wajong 18 jaar	€ 750
Bijstand alleenst.	€ 207 tot € 600
Bijstand samenwonend	€ 808 tot € 1.201
Minimum (jeugd)loon	€ 580 tot € 950
WW	afhankelijk van laatst verdiende loon
Studiebeurs uitwonende	netto € 255 + aanvullend max. € 278 + lening max. € 280

Na het bovenstaande geanalyseerd te hebben is het volgende besloten:

Voor een eenpersoons zelfstandige wooneenheid wordt de minimale inkomstengrens opgehoogd van € 475 netto, naar € 580 netto per maand. Dit betekent dat iedereen een eenpersoons zelfstandige wooneenheid kan huren, behalve de alleenstaande 18 jarige met een bijstandsuitkering. Deze jongere kan een onzelfstandige wooneenheid bij de SJHT huren tot hij/zij 21 jaar of ouder is. Daarna is het voor die persoon wel mogelijk een eenpersoonszelfstandige wooneenheid te huren.

Voor een tweepersoons zelfstandige wooneenheid wordt de minimale inkomstengrens opgehoogd van € 595 naar € 700. Dit betekent dat iedereen een tweepersoons zelfstandige wooneenheid kan huren, behalve de alleenstaande jongere met de bijstandsuitkering. Die kan echter een onzelfstandige wooneenheid en (vanaf 21 jaar) een eenpersoons zelfstandige wooneenheid huren.

De bedragen zullen elk jaar geïndexeerd worden met de inflatie volgens het consumentprijsindexcijfer van het voorgaande jaar van het CBS. Met deze regeling kan iedere jongere uit de doelgroep een wooneenheid huren bij de SJHT. Tegelijkertijd beschermt de minimale inkomensgrens de jongere tegen huurschulden.

Inschrijven

Jongeren tot 30 jaar met een minimaal inkomen (€ 1462 bruto per maand in het jaar 2008) en een geldig legitimatiebewijs kunnen zich bij de SJHT inschrijven. Jongeren die 17 jaar zijn kunnen zich inschrijven op voorwaarde dat het huurcontract mede door hun ouder of voogd wordt ondertekend. Inschrijven bij de SJHT kan op twee manieren:

- > door het online invullen van het inschrijfformulier op www.sjht.nl
- > door het (aan de balie) invullen van een [papieren inschrijfformulier](#).

Er is een computer met internetaansluiting beschikbaar voor kandidaten op het kantoor van de SJHT. Wanneer de klant niet beschikt over internet en niet in de gelegenheid is om op kantoor te komen, dan zal er een inschrijfformulier met antwoord-enveloppe opgestuurd worden.

Na ontvangst van het inschrijfformulier (digitaal of schriftelijk), een geldig legitimatiebewijs en het inschrijfgeld van € 10 (eenmalig geïnd) wordt de woningzoekende ingeschreven. De kandidaat ontvangt een bewijs van inschrijving met een persoonlijk inschrijfnummer. Het inschrijfnummer vormt samen met een zelfgekozen wachtwoord de inlogcode voor de toegang naar het kameraanbod op de website van de SJHT. De ingeschreven kamerzoekende krijgt vervolgens één keer in de drie weken het actuele kameraanbod toegestuurd via email of post.

Asielzoekers, statushouders, generaal pardon

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 voeren het beleid dat asielzoekers binding moeten hebben met Enschede of Hengelo, anders zullen zij zich hier niet mogen vestigen. Wanneer er iemand komt die niet in één van deze twee steden geregistreerd staat en uitkering ontvangt van de gemeente Enschede of Hengelo, schrijft de SJHT deze persoon niet in. De asielzoeker wordt doorgestuurd naar het Klanten Contact Centrum van Enschede, Afdeling Werk & Inkomen.

VERHUUR VAN ONZELFSTANDIGE WOONEENHEDEN

Onzelfstandige wooneenheden zijn kamers in een groep met gedeelde woonkamer, keuken en badkamer. Alle leegkomende onzelfstandige wooneenheden staan op www.sjht.nl gepubliceerd met één of meerdere foto's. De datum van beschikbaarheid, wijk, de grootte van de groep, de afmetingen en de prijs worden vermeld bij de publicatie. In 2009 zal ook het energielabel vermeld gaan worden. Alleen de kandidaten die ingeschreven staan voor onzelfstandige wooneenheden kunnen ook daadwerkelijk reageren via een woonbon op de gepubliceerde onzelfstandige wooneenheden. Deze woonbon wordt in ViewPoint geregistreerd en er wordt een automatische antwoordmail teruggestuurd met het telefoonnummer van de contactpersoon uit de zittende groep. Het initiatief ligt vervolgens bij de kandidaat. Men kan contact zoeken met de groep en een afspraak maken voor bezichtiging. Als de kandidaat wordt geaccepteerd door de groep kan de woonbon gekoppeld worden aan het object en kan het contract voor de kandidaat gemaakt worden.

Daarnaast verstuurt de SJHT ook kamerlijsten naar de geïnteresseerden. Deze lijst werd voorheen per post verstuurd. In 2008 is er een mailinglijst ontwikkeld, waardoor de SJHT één keer in de drie weken per email de kamerlijst naar alle ingeschrevenen kan versturen. Kandidaten die geen emailadres hebben, zullen de kamerlijst per post toegestuurd krijgen. In de praktijk blijkt dat de meeste mensen beschikken over een email adres en dat er per keer maar 2 tot 5 kamerlijsten per post moeten worden verstuurd. De kandidaten die de lijst per post krijgen, hoeven niet te reageren om ingeschreven te blijven staan. Mensen die per email de kamerlijst krijgen moeten wel reageren. Dit is het grootste gedeelte van het bestand dat de SJHT maandelijks wil opschonen. 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. Het blijft mogelijk om, buiten de wachtlijst om, kandidaten te koppelen aan de onzelfstandige wooneenheden. Wanneer een kandidaat wordt voorgedragen door de groep en niet bij de SJHT staat ingeschreven, zal de kandidaat zich wel via de website per direct moeten inschrijven. Hierna kan de nieuwe huurder gekoppeld worden aan de leegstaande onzelfstandige wooneenheid.

Coöptatiesysteem

Alle onzelfstandige wooneenheden in de woongroepen worden toegewezen via het coöptatiesysteem. Dit 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 op de mogelijkheid om een eigen huisgenoot voor te dragen. Sommige groepen zijn heel actief in het zoeken naar een nieuwe huisgenoot. Zij zetten zelf advertenties op websites zoals www.kamernet.nl of hangen op school een advertentie op. De nieuwe huurder moet behoren tot de doelgroep van de SJHT. Na de 15e van de opzeggingsmaand behoudt de SJHT het recht om kandidaten te plaatsen. Van de 328 opgezegde onzelfstandige wooneenheden in 2008 zijn er 160 gehuurd door kandidaten die nog niet op de wachtlijst van de SJHT stonden. Deze kandidaten werden voorgedragen door de groep. Alle onzelfstandige wooneenheden zijn echter wel op het internet gepubliceerd geweest.

VERHUUR VAN ZELFSTANDIGE WOONEENHEDEN

De SJHT verhuurt twee soorten zelfstandige wooneenheden;

- > een eenpersoons zelfstandige wooneenheid, dit is een wooneenheid zonder aparte slaapkamer;
- > een tweepersoons zelfstandige wooneenheid, dit is een wooneenheid met aparte slaapkamer.

Zelfstandige woonruimte wordt aan ingeschreven kandidaten aangeboden. Dat betekent dat de kandidaat die als eerste op de wachtlijst staat door de SJHT wordt benaderd. Voorheen werd de aanbieding per brief gedaan. Nu wordt meestal de kandidaat gebeld of gemaïld. Dit is een snellere manier van bemiddelen. Op het moment van bellen kan de kandidaat aangeven of hij/zij interesse heeft. Als er geen interesse blijkt te zijn, kan de werknemer van verhuur en bewonerszaken gelijk contact opnemen met de volgende kandidaat op de lijst.

TOEWIJZINGSBELEID

Voordat de toewijzing van woonruimte (onzelfstandig en zelfstandig) definitief wordt, dient de nieuwe huurder een aantal documenten te overleggen:

- > een ondertekend acceptatieformulier;
- > een bewijs van inkomsten;
- > een bewijs van inschrijving van de onderwijsinstelling;
- > een bewijs van toekenning van de studiefinanciering;
- > een verhuurderverklaring, indien zij eerder zelfstandig gewoond hebben;
- > een geldig legitimatiebewijs.

In 2008 heeft de afdeling V&B onderzocht of deze documenten voldoende zijn om op een verantwoorde manier een huurcontract aan te gaan. Er is geconcludeerd dat niet alle documenten nodig zijn. Er is opnieuw bepaald welke documenten de jongere dient aan te leveren. In 2009 zal er onderzoek gedaan worden of deze documenten garanderen dat er een huurcontract op een verantwoorde manier met de kandidaat afgesloten kan worden. De SJHT zal dit ook met haar jurist opnemen.

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.

WONINGBESTAND 2008

De SJHT heeft in het jaar 2008 één huurpand afgestoten. Het gaat om:

- > Burgermeester van Veenlaan 251 te Enschede (drie onzelfstandige wooneenheden).
- > De SJHT heeft in 2008 een studentenhuus aangekocht aan de Emmastraat 258, te Enschede (vijf onzelfstandige wooneenheden).

Tabel 1: Woningenbestand per 31-12-2008 naar aard en huurprijs

Aard	Huurprijs		
	< € 348,99	> € 348,99	Totaal
Eigen panden			
Onzelfstandig	470	0	470
1 persoonszelfstandig	212	0	212
2 persoonszelfstandig	97	0	97
Huurpanden			
Onzelfstandig	109	0	109
1 persoonszelfstandig	8	0	8
2 persoonszelfstandig	65	1	66
Totaal	961	1	962

Het pand dat een huurprijs heeft van meer dan € 348,99 is de Meteorstraat 12, te Enschede (€ 397,29).

Voor het Medisch Spectrum Twente in Enschede beheert en bemiddelt de SJHT nog één pand aan de Emmastraat 25, te Enschede (vijf onzelfstandige wooneenheden).

Tabel 2: Aantal mutaties in het verslagjaar

Eenheden	Mutaties
Onzelfstandig	328
1 persoonszelfstandig	97
2 persoonszelfstandig	62

Meegenomen in het totaal aantal mutaties zijn:

- > 15 tussenhuurconstructies;
- > 36 interne verhuizingen;
- > 4 ontruiming;
- > 1 mutatie in pand van het Medisch Spectrum Twente.

Plaatsing in onzelfstandige wooneenheden door de SJHT

Plaatsingen worden door de zittende huurders van de groep vaak als negatief ervaren. Het liefst wil een groep zelf de nieuwe huisgenoot kiezen. De SJHT waarschuwt de groep meerdere malen voordat er geplaatst gaat worden. Als er na de waarschuwingen geen kandidaat wordt voorgedragen door de groep, zal de SJHT overgaan tot plaatsing. Er zijn alleen plaatsingen geweest in kamers die langer dan een maand leeg stonden. De groep wordt op de hoogte gesteld als iemand geplaatst gaat worden. In 2008 zijn er 4 plaatsingen geweest, waarvan 2 huurders uiteindelijk door (groeps)problemen weer zijn vertrokken. Alle plaatsingen vonden in onzelfstandige woonruimte in Hengelo plaats.

Zelfstandige wooneenheden

In principe worden alle zelfstandige wooneenheden door de SJHT bemiddeld en toegewezen aan kandidaten op de wachtlijst. De zelfstandige wooneenheden worden niet gepubliceerd. Het is alleen bij tussenhuur mogelijk dat de vertrekkende huurder zelf een nieuwe bewoner voordraagt. De voorgedragen kandidaat moet wel tot de doelgroep van de SJHT behoren. Tussenhuur is mogelijk voor minimaal 2 maanden tot maximaal 1 jaar.

Het komt wel eens voor dat bij een tweepersoons zelfstandige wooneenheid één persoon vertrekt. De vertrekkende bewoner moet officieel opzeggen en de achterblijvende huurder huurt dan de gehele eenheid. Ook hierbij hoeft de SJHT niet te bemiddelen. In totaal zijn er 3 huurders vertrokken uit een tweepersoons zelfstandige wooneenheid terwijl er één huurder achterbleef. De achterblijver zal wel moeten bewijzen, door het inleveren van een inkomstenbewijs, dat de kosten kunnen worden gedragen en dat hij/zij tot de doelgroep van de SJHT behoort.

Tabel 3: Aantal opzeggingen in zelfstandige- en onzelfstandige eenheden per kwartaal

Type	Kwartaal				Totaal	
	1	2	3	4	2008	2009
Onzelfstandig	69	86	106	67	328	356
1 persoonszelfstandig	19	22	24	32	97	80
2 persoonszelfstandig	12	18	10	22	62	50
Totaal	100	126	140	121	487	486

In 2008 hebben in totaal 487 (t.o.v. 486 in 2007) mutaties plaatsgevonden, waarvan de meeste (140) in het derde kwartaal. In voorgaande jaren was de piek van opzeggingen steeds in het derde kwartaal. Dit is te verklaren doordat er in juli, augustus en september nieuwe studenten beginnen met een opleiding en dat ouderejaars studenten hun opleiding hebben afgerond.

Tabel 4: Mutatiepercentage per jaar

Jaar	Aantal wooneenheden	Mutatiepercentage
2004	960	42%
2005	948	48%
2006	970	49%
2007	960	51%
2008	962	51%

De meeste mutaties vinden plaats in de onzelfstandige wooneenheden. Op een bestand van 579 onzelfstandige wooneenheden zijn er 328 verhuizingen geweest in 2008. Dat is een mutatiepercentage van 57%. Er zijn in 2008 28 mutaties minder geweest dan in 2007.

De mutaties in eenpersoons zelfstandige wooneenheden zijn toegenomen. In 2008 hebben 97 huurders hun eenpersoons zelfstandige wooneenheid opgezegd, op een bestand van 220 eenpersoons zelfstandige wooneenheden (44%). In 2007 was er sprake van 80 mutaties.

De mutatiegraad in de tweepersoons zelfstandige wooneenheden bedraagt 38%. Op een bestand van 163 eenheden zijn er 62 mutaties geweest. In 2007 waren er 50 mutaties in de tweepersoons zelfstandige wooneenheden.

Huurklasse

In verband met de Algemene wet Inkomensafhankelijke regelingen (AWIR) worden vanaf 1 januari 2006 de inkomsten-gerelateerde parameters voor de huurtoeslag telkens per kalenderjaar en dus per 1 januari vastgesteld door de minister van VROM. De huurgerelateerde parameters van de Wet op de huurtoeslag (Wht) worden onveranderd per 1 juli van elk jaar aangepast. De doelgroepgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Huurders van woningen met gemeenschappelijke voorzieningen komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Tabel 5: Aantal éénpersoonshuishoudens aan wie woningen met gemeenschappelijke voorzieningen zijn verhuurd in het verslagjaar, naar huurklasse, leeftijd en inkomen

Huurklasse		Van 1 januari t/m 30 juni 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 343,49	> € 343,49	< onder fatteringgrens
< 65	<€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)	155		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			
	>€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			

Huurklasse		Van 1 juli t/m 31 december 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 348,99	> € 348,99	< onder fatteringgrens
< 65	<€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)	173		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			
	>€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			

Tabel 5.1: Aantal éénpersoons huishoudens aan wie verhuurd in het verslagjaar, naar huurklasse, leeftijd en inkomen.

Huurklasse		Ihs van 1 januari t/m 30 juni 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 343,49	> € 343,49	< onder fatteringgrens
< 65	<€ 20.600 (recht op huurtoeslag)	41		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (recht op huurtoeslag)			
	>€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			

Huurklasse		Ihs van 1 juli t/m 31 december 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 348,99	> € 348,99	< onder fatteringgrens
< 65	<€ 20.600 (recht op huurtoeslag)	56		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (recht op huurtoeslag)			
	>€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			

Het verhuurbeleid heeft er in 2008 toe geleid dat 100% (97) van de nieuwe vrijgekomen eenpersoons zelfstandige woon-eenheden met een huurprijs tot € 348,99 per maand zijn toegewezen aan de doelgroep.

Tabel 5.2: Aantal tweepersoons zelfstandige eenheden verhuurd aan één- en tweepersoons huishoudens in het verslagjaar, naar huurklasse, leeftijd en inkomen

Huurklasse		Ihs van 1 januari t/m 30 juni 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 343,49	> € 343,49	< onder fiattinggrens
< 65	<€ 20.600 (recht op huurtoeslag)	30		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (recht op huurtoeslag)			
	>€ 18.250 (geen recht op huurtoe-)			

Huurklasse		Ihs van 1 juli t/m 31 december 2008		
Leeftijd	Inkomen	< € 348,99	> € 348,99	< onder fiattinggrens
< 65	<€ 20.600 (recht op huurtoeslag)	32		
	>€ 20.600 (geen recht op huurtoe-)			
>65	<€ 18.525 (recht op huurtoeslag)			
	>€ 18.525 (geen recht op huurtoe-)			

Het verhuurbeleid heeft er in 2008 toe geleid dat 100% (62) van de nieuwe vrijgekomen tweepersoons zelfstandige eenheden met een huurprijs tot € 348,99 per maand zijn toegewezen aan de doelgroep. Omdat de SJHT zich richt op een doelgroep met een minimaal inkomen en de huurprijzen van de zelfstandige woonruimte nagenoeg gelijk zijn, is het niet mogelijk een gedifferentieerd beleid te voeren waardoor het gebruik van de huurtoeslag zou worden beperkt.

Wachttijden zelfstandige woonruimte

Voor de toewijzing van de vrijgekomen zelfstandige eenheden wordt gebruik gemaakt van een wachtlijst. Woningzoekenden worden geregistreerd op inschrijfdatum. In 2008 bedroeg de wachttijd voor een zelfstandige eenheid zonder aparte slaapkamer gemiddeld bijna 9 maanden in Enschede. In Hengelo is voor deze soort wooneenheid de wachttijd een stuk korter. Gemiddeld moest men 4 maanden wachten voordat men in aanmerking kwam. Voor zelfstandige woonruimte met aparte slaapkamer in Enschede was de wachttijd gemiddeld 10,5 maanden. In Hengelo was ook deze wachttijd een stuk korter, namelijk 5 maanden.

De wachttijden zijn voor zelfstandige wooneenheden langer geworden in vergelijking met 2007. Maar op het moment van schrijven zijn de wachttijden (maart 2009) voor de wooneenheden in Hengelo sterk afgenomen. Door de opschoning van de wachtlijst in februari 2009 is de wachtlijst voor Hengelo dusdanig gekrompen dat er nog maar 13 mensen ingeschreven staan voor een zelfstandige wooneenheid, waarvan 3 mensen pas in het nieuwe schooljaar behoefte hebben aan woonruimte. Door te adverteren in het Hengelo's weekblad, de Twentsche Courant Tubantia, en op de Hogeschool Edith Stein probeert de SJHT meer jongeren op de wachtlijst te krijgen voor woonruimte in Hengelo. In 2009 wordt er bekeken of het mogelijk is om op het nieuwe ROC in Hengelo te adverteren. Dit zal dan in de begroting van 2010 meegenomen worden.

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 kunnen overleggen waaruit blijkt dat hij tijdelijk vertrekt en de intentie heeft in de eenheid terug te keren. De tijdelijk vertrekkende huurder zegt de huur schriftelijk op waarbij hij het recht krijgt na 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 waarbij de tussenhuurder wel binnen de doelgroep van de SJHT moet vallen. Dit tussenhuurcontract is in die periode niet op te zeggen door tussenhuurder. De minimale periode van tussenhuur is 2 maanden. Maximaal mag het tussenhuurcontract 12 maanden duren. In totaal hebben 15 huurders (24 in 2007, 32 in 2006 en 22 in 2005) in het verslagjaar gebruik gemaakt van de tussenhuurconstructie.

Huisvesten mindervaliden

Indien nodig zal de SJHT ervoor zorgdragen dat in een wooneenheid of bij nieuwbouw dusdanige voorzieningen worden aangebracht dat minder validen er volgens redelijke eisen kunnen worden gehuisvest. In 2008 is er geen verzoek tot aanpassing van een wooneenheid ingediend.

Garageboxen

In totaal verhuurt de SJHT 8 garageboxen in het pand aan de Molenstraat. In het jaar 2008 zijn er 5 mutaties geweest in de verhuur van deze garageboxen. De garageboxen worden via een wachtlijst bemiddeld.

Leegstand

Het totale percentage leegstand in maanden over 2008 bedraagt 90 maanden. Dat is 0,8% over het gehele bestand van de SJHT. Er is sprake van een daling van 130 maanden ten opzichte van 2007. Van de 90 maanden leegstand in 2008, vindt er 42 maanden leegstand plaats in het gehuurde bestand. Dat is 47% van de totale leegstand.

Tabel 7: Leegstand van aantal onzelfstandige- en zelfstandige wooneenheden in maanden per kwartaal

Eenheden	Kwartaal				Totaal	
	1	2	3	4	2008	2009
Onzelfstandige	18	31	21	11	81	213
1 pers. Zelfstandig	1	4	2	2	9	6
2 pers. Zelfstandig	0	0	0	0	0	1
Totaal	19	35	23	13	90	220

De leegstand in de onzelfstandige wooneenheden is het grootst. Er zijn veel aanbieders van onzelfstandige wooneenheden in Enschede en omstreken. Zo worden er op moment van schrijven 143 kamers aangeboden op www.kamernet.nl in Enschede en Hengelo, die vergelijkbaar zijn qua grootte en prijs met het bestand van de SJHT. Daarnaast biedt Acasa (studentenhuisvesting van Universiteit Twente) op moment van schrijven ongeveer 80 onzelfstandige wooneenheden aan. Ook op de website www.studentunion.utwente.nl staan 152 kamers aangeboden.

Inschrijvingen woningzoekenden

Tabel 7: Totaal inschrijvingen woningzoekenden

Jaar	2008	2007	2006	2005
Aantal	904	878	907	839

Tabel 8: Totaal inschrijvingen woningzoekenden per kwartaal

Jaar	Kwartaal				
	1	2	3	4	Totaal
2005	165	300	262	112	839
2006	185	286	232	204	907
2007	237	218	259	164	878
2008	186	264	264	190	904

Het aantal inschrijvingen is ten opzichte van 2007 met 26 stuks toegenomen. In 2008 en voorgaande jaren zijn de meeste inschrijvingen in het 2e en het 3e kwartaal geweest. Het grootste gedeelte van de doelgroep van de SJHT is student. Veel studenten zoeken met ingang van het nieuwe schooljaar woonruimte. Om in aanmerking te komen voor een kamer hoeft er geen wachttijd opgebouwd te worden. Toekomstige studenten gaan zich vaak pas oriënteren op woonruimte na de examenuitslagen van de middelbare school. Dat is in of na de maand mei. In het najaar zijn de meeste studenten voorzien van woonruimte en de SJHT ziet dan ook dat de inschrijvingen in het 4e kwartaal van het jaar afnemen.

De kandidaten kunnen zich voor kamers, zelfstandig appartementen zonder aparte slaapkamer en zelfstandig appartement mét aparte slaapkamer inschrijven. Vanaf 1 januari 2008 tot 31 december 2008 hebben zich ingeschreven:

286	kandidaten voor kamers
143	kandidaten voor een appartement met aparte slaapkamer
140	kandidaten voor beide soorten appartementen
129	kandidaten voor alle woonvormen
113	kandidaten voor kamer of zelfstandig appartement zonder aparte slaapkamer
82	kandidaten voor een zelfstandig appartement zonder aparte slaapkamer
11	kandidaten voor een kamer of zelfstandig appartement met aparte slaapkamer.

BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ HET BEHEER EN BELEID

Enquête 2008

In februari 2008 is er een enquête afgenomen onder de destijds zittende huurders van de SJHT. Er zijn 960 huurders aangeschreven. In totaal hebben 283 van de SJHT huurders de enquête geretourneerd. De teruggestuurde enquêtes geven de SJHT zinvolle informatie over het functioneren, de kwaliteit van de wooneenheden en de ervaringen van de huurders. Als dank voor de genomen moeite heeft de SJHT 5 cd-bonnen verloot onder de deelnemers die de enquête volledig hebben ingevuld en geretourneerd.

Een korte samenvatting:

- > **Doelgroep:** in 2008 studeert 80% van alle jongeren die een wooneenheid van de SJHT huren. Van de 80% studenten volgt het grootste gedeelte een studie aan het universitair of hoger onderwijs. De 20% niet studerende zijn óf werkend óf werkzoekend.
- > **Inkomsten:** de inkomstenpositie van de meeste jongeren ligt over het algemeen niet hoog. Er is echter wel een lichte stijging te constateren in vergelijking met de resultaten van de enquête uit 2005. In 2005 gaf 50% van de jongeren aan minder dan € 500 per maand aan inkomsten te ontvangen. In 2008 geeft 41% aan inkomsten tussen de € 600 en € 900 te hebben en 32% ontvangt tussen € 300 en € 600 per maand.
- > **Beoordeling huidige wooneenheid:** in 2008 geeft 89% van de huurders aan tevreden te zijn met de grootte van de wooneenheid ten opzichte van de kale huurprijs. Meer dan 90% geeft aan de locatie van de wooneenheid prima te vinden. De technische staat van de woning wordt door 75% als goed beoordeeld.
- > **Verhuizen:** de SJHT heeft te maken met een doelgroep die regelmatig verhuist en gemiddeld niet langer dan 2 jaar dezelfde wooneenheid huurt. Slechts 12% huurt langer dan 4 jaar bij de SJHT. Er worden meerdere redenen opgegeven om te verhuizen. Stage of afstuderen in een andere stad wordt vaak als reden opgegeven. Ook de behoefte om zelfstandig te gaan wonen is vaak een reden om de kamer op te zeggen. Sowieso ziet de SJHT de vraag naar zelfstandige appartementen toenemen. De SJHT heeft de laatste jaren dan ook meerdere kleine appartementencomplexen gebouwd om in de vraag te voorzien.
- > **Overlast:** van de 283 huurders ervaren 176 huurders overlast van (mede)bewoners. De meeste huurders geven aan vooral geluidsoverlast te ervaren. De veiligheid in en om het gebouw wordt door 88% ervaren als voldoende tot goed. Veel huurders hebben suggesties gedaan om de veiligheid in de panden nog meer te verbeteren. Deze suggesties neemt de SJHT mee in de plannen om de leefbaarheid te vergroten.
- > **Beoordeling SJHT:** over het algemeen vinden de meeste huurders (97%) de informatieverstrekking van de SJHT voldoende. Ook de benadering aan balie en telefoon wordt door de meeste huurders als prettig ervaren. Het gemiddelde cijfer dat in de enquêtes wordt gegeven aan de SJHT komt uit op een 7,7.

Projectbeheerder

Vanuit de ideële doelstelling om jongeren te laten participeren in de SJHT is de functie van projectbeheerder ontstaan. De projectbeheerder is een huurder die fungeert als contactpersoon tussen enerzijds de SJHT en anderzijds de huurders van één bepaald complex of meerdere kleine complexen. Hij houdt zich bezig met de volgende taken: signaleren van (eventuele) probleemsituaties, opleveren van eenheden, sleuteloverdracht, 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, opdrachten aan derden etc. In het maandelijkse overleg tussen de projectbeheerders, eerste medewerkster verhuur- en bewonerszaken, medewerker technische dienst en de directeur komen onderwerpen als technische en sociale problemen in de complexen, beheer- en beleidszaken en bewonersparticipatie aan de orde.

In het verslagjaar 2008 zijn er 13 projectbeheerders actief geweest. Vier projectbeheerders hebben hun functie in 2008 neergelegd. Eind 2008 zijn er nog 9 projectbeheerders werkzaam. Dat betekent dat er voor 12 projecten geen projectbeheerder is. Er is een afname te constateren in de interesse om projectbeheerder te worden. Studenten hebben te maken met een prestatiebeurs en binnen korte tijd zullen zij moeten zijn afgestudeerd. Daarnaast is de studiebeurs geen vetpot en werken veel jongeren naast de studie. De tijd ontbreekt dan vaak om naast hun studie en bijbaan zich ook nog vrijwillig in te zetten voor de SJHT.

Echter vindt de SJHT de participatie van jongeren zeer belangrijk en de SJHT wil dan ook het projectbeheerderschap behouden. Om vrijwilligers aan te trekken worden alle bewoners van een bepaald project zonder projectbeheerder regelmatig aangeschreven. In 2009 wordt een wervingsfolder voor de functie ontworpen. Bij alle huurders, wonende in een complex zonder projectbeheerder, zal deze flyer worden bezorgd in de maand april. Ook worden huurders regelmatig persoonlijk benaderd door de afdeling Verhuur- en Bewonerszaken met de vraag of zij interesse hebben in het projectbeheerderschap.

Nieuwsbrief en huurdersoverleg

Op 31 maart 2008 heeft het jaarlijkse huurdersoverleg plaatsgevonden. Alle zittende huurders hebben via de nieuwsbrief de mogelijkheid gekregen zich voor dit overleg aan te melden. Tijdens dit overleg is het huurbeleidsplan toegelicht en gesproken over de nieuwbouw. Ook is er gesproken over brandalarm en rookmelders in en om de complexen van de SJHT. Dit laatste onderwerp werd ingebracht door een huurder. Enkele weken voor het overleg lag het huurbeleidsplan 2008 ter inzage op het kantoor van de SJHT. Bovendien liggen op het kantoor altijd de statuten en reglementen van de SJHT, het volkshuisvestingsverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening ter inzage.

Klachtencommissie

Klachten die rechtstreeks bij het bestuur worden ingediend, kunnen door het bestuur ter behandeling aan de klachtencommissie worden voorgelegd. In 2008 zijn er geen klachten bij de klachtencommissie binnengekomen.

Huurcommissiezaken

In 2007 is er één geschil aan de huurcommissie voorgelegd betreffende een afrekening GWE van de Mina Krusemanstraat 105 in Enschede. De huurcommissie heeft uitspraak gedaan over deze zaak in 2008. De huurder is deels in het gelijk gesteld en heeft de helft van het bedrag niet hoeven betalen. Tevens is er in 2008 één geschil voorgelegd aan de huurcommissie betreffende de huurverhoging van 1 juli 2008. De bewoner van Langelermatweg 206 maakte bezwaar tegen de huurverhoging. De bewoner is hierin niet in het gelijk gesteld door de huurcommissie.

WOONFRAUDE

Onder woonfraude wordt verstaan alle vormen van onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. In 2008 heeft de SJHT te maken gehad met 5 gevallen van onrechtmatig gebruik van de wooneenheid. Elk geval van woonfraude vroeg om een andere aanpak.

Korte beschrijving van de woonfraude in 2008:

Zaak 1: Hoofdhuurder is in 1 persoons appartement zelf al tijden niet gezien. Er wordt gemeld dat er een stelletje woont. (onrechtmatig doorverhuur en overbewoning)

- Zaak 2: Hoofdhuurder heeft relatie. Relatie is dag en nacht aanwezig. Er is veel ruzie tussen hoofdhuurder en relatie. Omwonenden klagen veelvuldig over geluidsoverlast, vernielingen in en om het pand (door relatie aangebracht) en huiselijk geweld. (overbewoning)
- Zaak 3: Hoofdhuurder (dame) is niet aanwezig in 1 persoonappartement. Er worden klachten gemeld over een jongen die er verblijft. De achterdeur van het appartement staat permanent open. Er lopen vreemde mensen in het gebouw en in het appartement. (onrechtmatig gebruik)
- Zaak 4: Hoofdhuurder huurt kamer in groep. Vriend komt er permanent bij in. Groepgenoten protesteren. Vriend schijnt loverboy te zijn en is agressief naar groepsgenoten. (overbewoning)
- Zaak 5: Hoofdhuurder (dame) heeft relatie. Relatie is hoofdhuurder van ander adres. Relatie trekt bij dame in en laat 5 jongeren in zijn eigen 1 persoons- appartement wonen.

Alle zaken zijn in 2008 opgelost door meerdere gesprekken aan te gaan met de hoofdhuurder. Er zijn geen gerechtelijke procedures opgestart.

Het sociale leefklimaat binnen de complexen, waar sprake was van woonfraude, werd in meerdere of mindere mate geschaad. Wanneer een situatie van woonfraude zich voordoet, is er vaak veel meer aan de hand en nemen de klachten over het betreffende adres toe. De projectbeheerders melden vroegtijdig een vermoeden van een illegale situatie. Bij complexen waar geen projectbeheerder woont, klagen de bureaus vaak over geluidsoverlast, over onbekende gezichten in het complex en ook over het vermoeden van drugshandel. De SJHT krijgt dan ineens veelsoortige klachten over één adres binnen. De SJHT stelt een onderzoek in naar alle klachten.

De SJHT onderzoekt de situatie door regelmatig poolshoogte te nemen. Zo gaat een medewerker van de administratie regelmatig op pad om mensen persoonlijk aan te spreken over opgelopen huurachterstand. In deze ronde neemt de medewerker dan ook de adressen mee waar sprake zou zijn van woonfraude. Ook de medewerker technische dienst komt regelmatig in de complexen en kan de gang van zaken observeren en controleren. Na het verzamelen van alle klachten en constatering, wordt de rechtmatige huurder op kantoor ontboden. In dat gesprek wordt er gewezen op de algemene bepalingen en vaak wordt er een termijn afgesproken waarbinnen de situatie door de rechtmatige huurder moet worden opgelost. Wanneer de situatie zich oplost, is er vaak ook geen sprake meer van andersoortige overlast. Men weet dat men in de gaten wordt gehouden en dat men zich aan de regels moet houden.

CONFLICTEN EN OVERLASTZAKEN

Op 25 maart 2008 zijn de 1e medewerkster Verhuur en Bewonerszaken en de medewerkster Algemene Zaken naar de cursus Juridische aanpak van overlast geweest.

Het doel van de cursus was:

- > weten welke juridische middelen er zijn om overlast aan te pakken;
- > leren welke stappen wanneer gezet moeten worden;
- > verbeteren dossiers;
- > overlast effectiever leren bestrijden.

Naar aanleiding van deze cursus is er een nieuw formulier ontwikkeld, waarop een overlastmelding wordt genoteerd. Huurders van de SJHT kunnen overlast melden bij de 1e

medewerker verhuur en bewonerszaken en medewerker Algemene Zaken. De medewerker Algemene Zaken zal in januari 2009 de overlastafhandeling overdragen aan de nieuwe medewerker Combi Beheer-Wonen. De gemelde klachten worden verzameld en behandeld in een wekelijks klachtenoverleg. In dit overleg wordt bij elke klacht een actieplan opgesteld. Hiervan wordt wekelijks een verslag gemaakt.

Er zijn in het verslagjaar 118 overlastzaken afgehandeld waar één of meerdere klachten over gemeld zijn. In 2007 waren er 132 zaken. Er is een afname van 14 overlastzaken.

Overlastzaken per onderwerp:

	Aantal zaken in 2008
Vermoeden van inwonend kind	2
Brandstichting algemene ruimte	1
Overlast van huisdier	7
Vandalisme	8
Geluidsoverlast	36
Vuur gestookt in tuin/ op dakterras	3
Problemen in groep	6
Politie inval	1
Problemen tussen burens	7
Huiselijk geweld	2
Klachten over niet-huurders	1
Fietsverzameling in berging	1
Onderhuur	4
Overbewoning	2

	Aantal zaken in 2008
Persoonlijke vervuiling	3
Psychisch gestoord gedrag	2
Ongeoorloofde in en om pand	4
Vervuiling van algemene ruimtes	4
Parkeerprobleem	1
Stankoverlast door wietroken	3
Inbraak/(fietsen)diefstal	9
Handel gestolen fietsen	1
Drugsoverlast	3
Barbecuen/open vuur op balkon	1
Klachten van niet-huurders	4
Klachten handelwijze SJHT	1
Klachten over projectbeheerder	1

De meeste klachten gaan over geluidsoverlast. Problemen in een woongroep komen ook nog regelmatig voor. Minder, maar wel ernstiger van aard zijn de klachten wat betreft geweld, drugs en inbraak. Ook werd er in 2008 veel melding gemaakt van fietsendiefstal. Er is een intensief contact met de verschillende hulpverleningsinstanties. Een jongere die begeleid wordt door een hulpverleningsinstantie geeft dit vaak zelf te kennen bij de inschrijving. De begeleider komt vaak ook mee om de jongere in te schrijven. Er volgt een eerste kennismaking en de contactgegevens van de begeleider worden bij de jongere in ViewPoint genoteerd. Bij eventuele gesprekken die door de SJHT gevoerd worden met de jongere, wordt de begeleider altijd uitgenodigd. Om de overlast aan te pakken zijn korte lijnen met instanties zeer belangrijk. Wanneer een jongere zich misdraagt, onderneemt de SJHT zo snel mogelijk actie naar jongere en begeleider. Ook wordt het contact met de verschillende wijkagenten beter. Vooral de samenwerking met de wijkagenten in Hengelo is zeer goed.

OVERIGE ACTIVITEITEN

Particuliere verhuur

Als extra service geeft de SJHT aan de direct woningzoekenden een lijst mee, waarop particulier aanbod wordt vermeld. Ook aan mensen die niet in de doelgroep passen wat betreft inkomsten of leeftijd wordt de kamerlijst verstrekt.

Tabel 9: Aantal particuliere kamers per kwartaal in het verslagjaar

Kwartaal				
1	2	3	4	totaal
7	6	10	11	34

Tabel 9.1: Aantal aangemeld particuliere kamers per jaar

2004	2005	2006	2007	2008
197	129	103	88	34

De bij de SJHT aangeboden particuliere kamers zijn in aantal, net als in voorgaande jaren, afgenomen. In 2008 zijn er slecht 34 kamers aangemeld voor de particuliere lijst. De afname van de aanmeldingen van particuliere kamers voor deze lijst betekent niet dat het aanbod afneemt. Het betekent dat er minder kamers bij de SJHT worden opgegeven. Het internet is een goed middel om kamers aan te bieden. Er zijn zeer veel verschillende websites waarop geadverteerd kan worden. De website www.kamernet.nl adverteert met 6000 nieuwe kamers per maand in geheel Nederland. Ook kan men het

particuliere aanbod presenteren op www.kamerhuren.net, www.kamerhulp.nl, www.studentunion.nl, www.verhuurkamers.nl. Hier wordt dan ook door de particuliere aanbieders veelvuldig gebruik van gemaakt. De SJHT ziet ook dat er nog weinig vraag is naar de particuliere lijst. Valt men in de doelgroep van de SJHT, dan zal men relatief vlug een wooneenheid van de SJHT kunnen betrekken, maar dan wel of via hospiteren of via de wachtlijst. Dit duurt voor een bepaalde groep mensen toch te lang en de SJHT ziet dan ook dat de particuliere lijst vaak wordt meegegeven aan mensen die in nood zitten en per direct onderdak nodig hebben. In 2009 zal de particuliere lijst nog worden aangehouden. Eind 2009 wordt er beoordeeld of de lijst vervalt.

Huisvesting bijzonder doelgroepen

De gemeente Enschede heeft in 2008 een nota geschreven over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Uit deze nota blijkt dat in Enschede een groot aantal burgers geen stabiele huisvesting heeft. Stabiele huisvesting speelt een belangrijke rol in het vooruitkomen van burgers. Huisvesting en eigen inkomsten zijn randvoorwaarden om een stabiel bestaan op te kunnen bouwen. Dit geldt ook voor de doelgroep van de SJHT. Er schrijven zich regelmatig jongeren in vanuit dakloze/thuisloze situaties. Hieronder verstaat de SJHT inschrijvingen van jongeren die via een instantie aangemeld worden, bijvoorbeeld door Logos, Mediant, Mee-Twente of Jarabee. Jarabee is een organisatie waaronder het Thuislozenteam valt. Logos is een organisatie die jongeren tussen de 18 en 28 jaar op financieel en psychisch-sociaal gebied begeleidt. De SJHT huisvest deze jongeren als zij vallen in de doelgroep van de SJHT, namelijk tussen de 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen. De SJHT hanteert geen urgentie (-criteria), ook niet voor deze doelgroep. Er worden geen speciale wooneenheden gereserveerd voor deze doelgroep. De SJHT is van mening dat wonen tussen studenten en werkenden stimulerend kan werken. Misschien wordt de jongere gemotiveerd tot het doen van een studie of tot het zoeken van een baan.

Als een jongere geen adres heeft, kan deze geen uitkering verkrijgen. Wanneer de jongere geen uitkering heeft, kan hij/zij geen woonruimte betalen. De jongere valt als het ware tussen wal en schip. Voor deze situatie geeft de SJHT sinds 2006 een intentieverklaring af, waarin staat dat de SJHT genegen is een bepaald adres te verhuren aan de jongere. De jongere zal wel geaccepteerd moeten worden door de groep als het onzelfstandige woonruimte betreft. Met deze intentieverklaring kan de jongere een uitkering aanvragen. Er wordt dan vaak contact onderhouden door de 1e medewerker van Verhuur- en Bewonerszaken met de begeleidende instanties over de situatie van de jongere en of de huur betaald kan worden. Ook de medewerkers van de administratie worden betrokken in de beoordeling van de situatie. Zij hebben het meeste contact met de uitkerende instantie, DMO en Stadsbank. Aan het Leger des Heils wordt in 2008 een appartement zonder aparte slaapkamer verhuurd. Het Leger des Heils mag zelf één cliënt plaatsen in deze woonruimte. Per 1 februari 2009 is dit pand door het Leger des Heils opgezegd. Zij wensten geen gebruik meer te maken van de woonruimte.

Projecten voor de bijzondere doelgroep

De corporaties in Twente en omgeving willen een bijdrage leveren aan het voorkomen van dakloosheid. De corporaties, aangesloten bij WOON, willen gezamenlijk met hulpverleningsinstellingen een project starten. In 2008 heeft de vereniging WOON, waarvan de SJHT lid is, het project **“Niemand hoeft op straat te slapen”** gepresenteerd. In 2009 is dit project nog in volle ontwikkeling. Ook is de SJHT gevraagd om te participeren in het project **“Kamers met Kansen”**. Dit is een project dat zich als doel stelt verblijf te bieden aan jongeren die een steuntje in de rug nodig hebben bij het zich ontwikkelen naar zelfstandigheid. Het gaat om jongeren die geen of geen adequate huisvesting, schulden en geen of te weinig opleiding of werkervaring hebben. Het motto is “wonen, werken, leren én integreren”. Het project wil in één gebouw de jongeren huisvesten. Alle jongeren worden verplicht een nuttige dagbesteding te hebben, zoals een schoolopleiding, een leer-/werkplaats, stage of betaalde baan. Daarnaast worden de jongeren intensief begeleid door hulpverlenende instanties en zullen zij een persoonlijk ontwikkelingsplan doorlopen. Dit plan is in 2009 nog volop in ontwikkeling.

Opschoning wachtlijst

Om de wachtlijsten zo actueel mogelijk te houden wordt twee keer per jaar een enquête verstuurd. Alle actief en passief ingeschreven kandidaten die zich hebben aangemeld voor appartementen en/of kamers in een groep worden aangeschreven. Het bijgevoegde antwoordformulier moet voor een gestelde datum geretourneerd worden. Hierin kan men aangeven of men de inschrijving voor een half jaar kosteloos wil verlengen. Bij niet reageren wordt de klant uitgeschreven. In februari en september 2008 is de enquête verstuurd en de wachtlijst opgeschoond. In onderstaande tabel wordt vermeld hoeveel enquêtes er zijn verstuurd in februari en september van het afgelopen jaar en hoeveel mensen hebben gereageerd.

Opschoning Wachtlijst	Maand	Verstuurd	Retour	Geen reactie
2008	februari	470	221	249
2008	september	624	275	349

In 2007 en 2008 zijn er ten opzichte van voorgaande jaren veel meer enquêtes verstuurd. Door de komst van het nieuwe computerprogramma in oktober 2006 verviel de tweewekelijks opschoning van de wachtenden op de kamerlijst. Tot oktober 2006 ontvingen de kandidaten per post twee keer in de maand een lijst met het aanbod van leegkomende kamers per post. De kandidaten moesten elke keer met een antwoordstrookje reageren om ingeschreven te blijven staan. Mensen die niet reageerden, werden uitgeschreven. Hierdoor werd automatisch twee keer per maand de lijst van kamerzoekenden opgeschoond. De kamerzoekenden mogen zich voor alle woonvormen inschrijven, dus met hun uitschrijving schoonde vaak ook de wachtlijst voor zelfstandige eenheden automatisch op.

Het is niet wenselijk om de wachtlijsten te laten vervuilen. De SJHT wil een duidelijk en werkelijk beeld, te allen tijde, van haar actief zoekende doelgroep. Door vervuiling van de wachtlijst wordt het aanbieden van woonruimte lastiger. Eind 2008 is er daarom in het nieuwe computerprogramma een mailinglist ontworpen. Via email krijgen de kamerzoekenden nu het kamer-aanbod toegestuurd. Gemiddeld gebeurt dit één keer in de drie weken. Met een antwoordmail laten de kandidaten weten of ze nog ingeschreven willen blijven staan. De kandidaten die niet reageren worden uitgeschreven. De paar kandidaten die geen emailadres hebben, krijgen de kamerlijst per post. Deze kleine groep (3 tot 5 jongeren per keer) hoeft niet te reageren. Zij zullen ingeschreven blijven staan. Door deze mailinglist blijven de verschillende wachtlijsten up to date en heeft de SJHT een helder beeld van de op dat moment zoekende kandidaten. Hierdoor gaat het aanbieden van woonruimte gerichter en sneller.

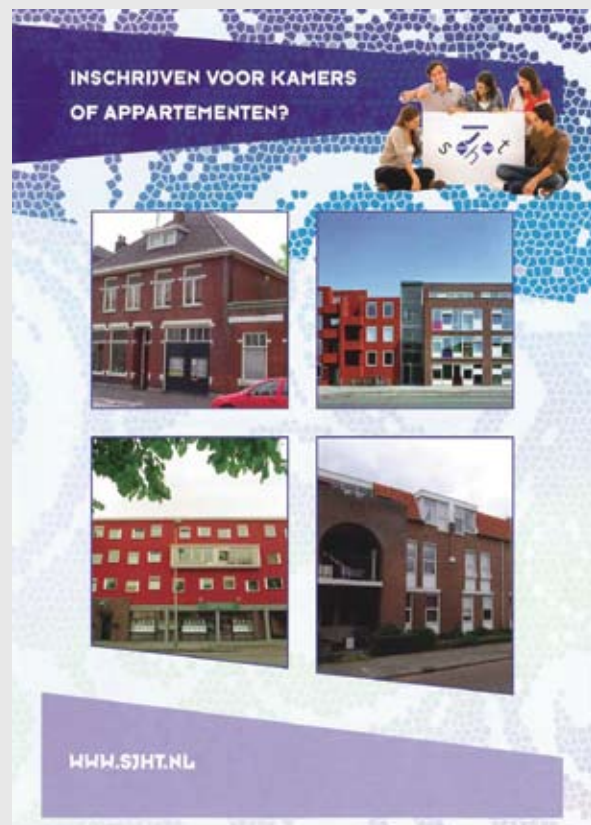
VOORLICHTING EN INFORMATIE

SJHT- flyer

De informatiebrochure is een flyer, welke wordt verstrekt aan woningzoekenden die zich bij de SJHT willen inschrijven. Op de flyer staat groot de website www.sjht.nl vermeld. Op de website is uitgebreide informatie te vinden over de SJHT.



2008



2009

De flyer is in 2008 verspreid op twee open dagen van de Saxion Hogeschool, op vier open dagen van de Universiteit Twente en op twee open dagen voor toekomstige Duitse studenten van de Universiteit Twente. De flyer komt in de informatietasjes die uitgegeven worden op de open dagen van de UT. Dit zijn in totaal 7000 flyers geweest. Tijdens de introductiedagen worden er ook informatietasjes vanuit de SJHT uitgedeeld. Acasa Studentenhuisvesting heeft als donateur het alleenrecht van adverteren ingekocht wat betreft de introductiedagen. De flyer van de SJHT mag sinds 2006 niet meer mee in de introductietasjes, die elke

nieuwe student krijgt. Om toch te kunnen adverteren tijdens de introductiedagen heeft de SJHT een advertentie op de studentplattegrond laten zetten. Elke nieuwe student krijgt deze plattegrond tijdens de introductiedagen. Op de Saxion Hogeschool verspreidt de SJHT de flyers zelf. De SJHT heeft eigen informatietasjes in 2008 gevuld met de flyer, een pen en pepermuntjes met het logo van de SJHT. Deze tasjes zijn op beide open dagen uitgedeeld. In 2009 heeft de flyer een update gekregen wat betreft het uiterlijk. Het uiterlijk is meer afgestemd op het ontwerp van de website.

www.sjht.nl

De website van de SJHT is vernieuwd en volledig geïntegreerd in het nieuwe computersysteem. Alle leeg komende kamers worden gepubliceerd op de website. Bij de kamers staat de grootte, de prijs, de wijk en de grootte van de groep vermeld. Kandidaten kunnen het telefoonnummer van de contactpersoon via een woonbon opvragen.

Er staat een directe link naar onze website op www.studentunion.utwente.nl. Via deze link kunnen (toekomstige) studenten van de Universiteit Twente zich op de website van de SJHT direct inschrijven en is het opsturen van informatiepakketjes niet meer nodig. In 2007 is de website vertaald in het Engels. Ook een Duitse vertaling is zeer gewenst. Deze is begin 2009 gemaakt.

www.woneninregiotwente.nl

De website www.woneninregiotwente.nl is een internetportal voor de huurmarkt en een initiatief van Regio Twente (samenwerkingsverband van de veertien Twentse gemeenten) en de vereniging WOON (woningcorporaties Oost-Nederland). De SJHT publiceert leegstaande kamers ook op deze website.

SJHT-informatiemap

Bij ondertekening van het huurcontract krijgt elke nieuwe bewoner een informatiemap uitgereikt. Deze map bevat alle informatie waar de toekomstige en huidige huurder kennis van moet nemen, zoals de algemene bepalingen, het huisreglement, toewijzingsbeleid en overige informatie. Ook staat de gang van zaken beschreven betreffende huurbetaling, verzekeringen, opzeggen van de huur en technische aangelegenheden. Voor anderstaligen is er een Engelse versie gemaakt van het contract, de algemene bepalingen en het informatiemapje.

Het updaten van de informatiemap is een doorlopend proces. Zo is de informatie over de gemeentelijke milieupas toegevoegd. In 2009 zal het uiterlijk van de informatiemap aangepast worden naar het ontwerp van de website.

Nieuwsbrief

In maart 2008 is door het personeel van de SJHT de jaarlijkse nieuwsbrief vervaardigd. Deze nieuwsbrief wordt verstrekt aan alle zittende huurders, toekomstige huurders, het bestuur en collega corporaties. Met betrekking tot het huurdersoverleg wordt de agenda vermeld en de procedure voor deelname aan dit overleg. Huurders worden ook zelf in de gelegenheid gesteld agendapunten aan te dragen. Op 31 maart 2008 heeft het jaarlijkse huurderoverleg plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het huurbeleidsplan toegelicht en gesproken over de nieuwbouw. Ook is er gesproken over brandalarm en rookmelders in en om de complexen van de SJHT. Dit laatste onderwerp werd ingebracht door een huurder.

Reclame en PR

In 2008 is er op verschillende manieren geïnvesteerd om de SJHT onder de aandacht te krijgen van de doelgroep:

- > de SJHT heeft geadverteerd op 4000 programmaboekjes van Stukafest Enschede. In studentenkamers worden kleine theateervoorstellingen gegeven, die studenten, jongeren, maar ook gewone burgers kunnen bezoeken tegen een kleine betaling. Dit jaar deden er drie studentenhuizen van de SJHT mee aan dit festival.
- > In november 2008 is er geadverteerd in het magazine van de Saxion Hogeschool SAX en de courant van de Universiteit Twente, UT-nieuws.
- > Er zijn fietstassen aangeschaft voor de dienstfietsen van de SJHT. Het logo en telefoonnummer wordt groot vermeld op de flappen van de fietstassen.
- > In totaal is er vijf keer geadverteerd in de Twentsche Courant Tubantia met de zogenaamde kleintjes-advertentie en 1 keer in het Hengelo's Weekblad.
- > Er zijn draagtasjes aangeschaft met het logo en telefoonnummer van de SJHT. Deze worden uitgedeeld tijdens de open dagen van de UT en HBO. De tasjes worden ook meegegeven na het ondertekenen van het huurcontract en het krijgen van de bijbehorende informatiemap.
- > In 2008 heeft de SJHT geadverteerd op de Studentenplattegrond Enschede, die tijdens de introductie aan alle studenten wordt meegegeven. De locatie van het kantoor van de SJHT wordt op de plattegrond vermeld en er staat een grote advertentie met logo en foto's van panden boven de plattegrond.

In 2009 wordt er onderzocht welke PR-activiteiten er ontwikkeld moeten worden om een grotere naamsbekendheid te krijgen.



1.5 BOUWTECHNISCHE ZAKEN

KOSTEN VAN HET ONDERHOUD

In 2008 bedroegen de totale onderhoudskosten, inclusief de bedragen die zijn uitgegeven in het kader van leefbaarheid en doorbelaste salariskosten technische dienst € 484.660. Het betreft al het mutatie-, klachten- en planmatig onderhoud aan het eigen- en huurbestand inclusief kosten gemaakt voor het verkrijgen van gebruiksvergunningen en calamiteiten. Er was een bedrag van € 757.195 begroot. Het verschil is te verklaren vanwege de vertraging met de openbare aanbesteding bij de gemeente Enschede betreffende het plaatsen van de ondergrondse containers. Hiervoor was in 2008 € 80.000 begroot. Tevens zijn in de begroting 2008 alle kosten inzake de renovatie van het pand aan de Lasonderstraat te Enschede in het onderhoud meegenomen. In de werkelijke cijfers over 2008 is hiervan € 150.000 geactiveerd.

PLANMATIG CYCLISCH ONDERHOUD

In 2008 is er in totaal aan de eigen panden van de SJHT aan planmatig cyclisch onderhoud, inclusief leefbaarheid € 306.180 uitgegeven. Het grootste bedrag € 50.470 is uitgegeven aan de renovatie van het pand aan de Lasonderstraat te Enschede. Er is in 2008 voor een bedrag van € 25.609 aan buitenschilderwerk besteed. Het pand aan de Rietmolenstraat is in 2008 geheel geschilderd. De panden aan de Borstelweg, Laaressingel, Lindenweg, Wilhelminastraat 54, Dennenbosweg, Langelermaatweg, Deurningerstraat 158 en Blekerstraat zijn bijgewerkt.

Aan vloerbedekking is € 25.093 uitgegeven. In de gemeenschappelijke ruimten van de zes groepen aan de Langelermaatweg, de twee groepen aan de Leydsweg en de twee trapopgangen in de het pand aan de Lindenweg is nieuw Forbo Granit naaldvilt of marmoleum gelegd. Aan timmerwerkzaamheden is € 20.931,- besteed en aan herstel van kitnaden van balkons is € 2.253 uitgegeven.

Aan dakdekkers werkzaamheden is € 24.707 uitgegeven. Begroot was een bedrag van € 10.138. De overschrijding is het gevolg van het vernieuwen van de dakbedekking van het hoge dak van het pand aan de Lasonderstraat te Enschede. Voor deze extra uitgave is vooraf goedkeuring aan de Raad van Toezicht gevraagd en akkoord bevonden.

Aan metselwerkzaamheden is € 18.430 uitgegeven. Hiervan is voor een bedrag van € 1.584 herstelwerk aan het metselwerk van het pand aan de Gronausevoetpad verricht. De rest van het bedrag is besteed aan het opnieuw voegen van de achtergevel van het pand aan de Langelermaatweg. De voeg was door weersinvloeden zodanig aangetast dat vernieuwen noodzakelijk bleek. Aan herstel van wanden en vloeren is € 5.583 uitgegeven.

De keukens in de gemeenschappelijke ruimte van de groepen aan de Langelermaatweg, Laaressingel, Dennenbosweg, Leydsweg, Veldkampstraat en de Wilhelminastraat 7 zijn vernieuwd. Daarnaast zijn er nog diverse keukens tijdens mutaties in zelfstandige appartementen vernieuwd. In totaal is voor een bedrag van € 38.618 aan keukens uitgegeven.

De goten van de panden aan de P. v/d Hoekstraat, Walhofstraat en de Blekerstraat zijn voor een bedrag van € 8.244 vervangen. Aan centrale verwarming is een bedrag van € 41.476 uitgegeven. Er zijn nieuwe hoog rendement cv ketels geplaatst in de panden aan de P. v/d Hoekstraat, Veldkampstraat 24 en 26, Oldenzaalsestraat en de Prinsestraat. In het pand aan de Mina Krusemanstraat zijn voor de jaarlijkse stookkosten afrekening 69 nieuwe doorstroommeters geplaatst. De problemen met de ringleiding aan de Langelermaatweg is opgelost en bij alle grote panden is de tweejaarlijkse milieukeuring verricht.

Aan warmwatervoorziening is € 570, aan elektravoorzieningen is € 9.685 en aan terreinafwerking is € 1.651 uitgegeven. Aan leefbaarheid is € 32.861 uitgegeven. Dit betreft schilderwerk van de gemeenschappelijke ruimten van de twee groepen aan de Leydsweg, de twee groepen aan de Veldkampstraat en de vier groepen aan de Wilhelminastraat 7.

DAGELIJKS ONDERHOUD

Onder het dagelijks onderhoud wordt het niet-cyclisch onderhoud verstaan. Het betreft al het dagelijks onderhoud aan de centraleverwarming, ventilatoren, geisers, lift, hydrofoorinstallatie, boilers, brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichting installaties en het klachten- en mutatieonderhoud. Aan dit onderhoud is ten behoeve van de eigen en huurpanden in het verslagjaar in totaal € 178.480 uitgegeven. Begroot was een bedrag van € 190.376. Dit is inclusief een intern doorberekende salaris-post van € 28.963. Het bedrag van € 178.480 is als volgt te specificeren. Aan jaarcontracten voor de cv, geisers, ventilatoren, hydrofoorinstallatie, boilers, calibratiekeuringen en lift inclusief keuring is € 16.800 uitgegeven. Aan controle, vervanging en aanpassing van brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting is € 12.033 en aan al het

klachten- en mutatieonderhoud is € 138.409 uitgegeven. Aan leefbaarheid voor de huurpanden is € 11.238 besteed. Dit laatste betreft voornamelijk het opknappen van gemeenschappelijke ruimten bij groepshuisvesting.

Het aantal klachtenmeldingen in 2008 in het eigen-, en huurbestand bedroeg 1.645. Ten opzichte van 2007 (1.724) een lichte daling van (79) 4,6%. Dat komt overeen met gemiddeld 1,71 melding per verhuureenheid in 2008 tegenover 1,79 melding per verhuureenheid in 2007. Hiervoor zijn in 2008 1.187 opdrachtenbonnen uitgeschreven ten opzichte van 1.075 opdrachtbonnen in 2007. De gemiddelde prijs per opdracht bedroeg in 2008 € 117 tegenover € 145 in 2007 een daling van € 28 per opdracht.

	2008	2007	2006	2005	2004
Aantal klachtenmeldingen	1.645	1.724	1.753	1.652	1.669
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	1,71	1,79	1,80	1,72	1,79
Aantal opdrachtbonnen	1.187	1.075	989	861	836
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	117	145	131	135	109

DUURZAAM EN AANPASBAAR BOUWEN

Bij nieuwbouw en renovatieplannen zal rekening worden gehouden met duurzaam bouwen en tevens zullen de in het bouwbesluit opgenomen uitgangspunten van aanpasbaar bouwen worden meegenomen in de planvorming. Met betrekking tot lichamelijk gehandicapten zal de SJHT er voor zorgen dat in een wooneenheid dusdanige voorzieningen worden aangebracht dat minder invaliden er volgens redelijke eisen kunnen worden gehuisvest. In 2008 is er geen verzoek tot aanpassing van een wooneenheid ingediend.

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 er op gericht zijn om het woongenot van de huurders in het complex, de buurt of de wijk te bevorderen. Gezien de aard van onze complexen, heeft de SJHT al sinds jaar en dag veel aandacht aan de zorg voor de "leefbaarheid" van haar complexen. Het binnenschilderwerk komt normaal gesproken voor rekening van de huurder. In de praktijk echter komt daar mede door de vele mutaties weinig van terecht. Toch wordt een goed onderhouden gemeenschappelijke ruimte door de huurders als zeer belangrijk ervaren. Naast schilderwerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten van het eigen bezit worden er ook schilderwerkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimten van de huurpanden verricht. In totaal is er aan leefbaarheid in 2008 voor € 44.099 uitgegeven. In 2007 waren die kosten € 63.782 en in 2006 € 24.571.

Ten behoeve van het beheer werkt de SJHT met projectbeheerders. De projectbeheerder is de intermediair tussen de huurders en de SJHT. Een deel van de werkzaamheden van de projectbeheerder vloeit direct voort uit de verantwoordelijkheid, die de SJHT als verhuurder heeft (o.a. bij ingebruikname en oplevering van kamers). Daarnaast heeft een projectbeheerder echter ook een ondersteunende functie richting bewoners, onder andere voor het bewaken van het woonklimaat zoals dienstverlening bij allerlei zaken en bijvoorbeeld bemiddeling bij problemen in de groep of op de gang. Van de projectbeheerders, kosten gemiddeld zo'n € 10.000 per jaar, wordt niets aan de huurders doorberekend. Vanwege de aard van de complexen van de SJHT met hun onzelfstandige eenheden en hoge mutatiegraad, kiest de SJHT bewust voor de inzet van projectbeheerders ter ondersteuning van de leefbaarheid.



1.6 FINANCIËLE ZAKEN

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 kunnen voldoen.

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 grondbeginselen 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 wordt verkregen door de jaarrekening te analyseren. Volgtijdige ontwikkelingen blijken uit de vergelijking van de cijfers in achtereenvolgende jaarrekeningen of begrotingen van een bepaalde grootheid. Bij de analyse van jaarrekeningen wordt ook veelvuldig gebruik gemaakt van kengetallen. Kengetallen hebben betrekking op een bepaalde periode. In het hoofdstuk Jaarrekening worden de kengetallen van de afgelopen jaren weergegeven. Het boekjaar 2008 werd afgesloten met een positief saldo van € 309.182. De begroting 2008 gaf een positief saldo aan van € 337.831. Dit betekent dus een negatief verschil van € 28.649.

ANALYSE VAN RESULTAAT EN VERMOGEN

Vergelijking werkelijke cijfers 2008 met de begroting 2008

Winst en verliesrekening			
	Begroting	Werkelijk	Analyse
Bedrijfsopbrengsten	2008	2008	
Huren	2.026.375	2.029.835	3.461
Vergoedingen	945.456	928.377	-17.078
Egalisatierekening	646.159	646.159	-
Overige bedrijfsopbrengsten	8.800	10.890	2.090
Som der bedrijfsopbrengsten	3.626.789	3.615.262	- 11.527

Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	732.310	730.964	- 1.346
Overige waardeveranderingen MVA	-	112.540	112.540
Lonen en salarissen	249.453	269.926	20.473
Sociale lasten	86.839	94.150	7.311
Lasten onderhoud	757.195	485.855	- 271.340
Huren	396.024	387.491	- 8.533
Overige bedrijfslasten	1.253.994	1.244.783	- 9.212
Saldo bedrijfslasten	3.475.815	3.325.708	-150.107

Exploitatieresultaat	150.974	289.554	138.580
-----------------------------	----------------	----------------	----------------

Rentebaten	222.437	227.209	4.772
Rentelasten	35.580	35.580	-
Saldo renteresultaat	186.857	191.629	4.772

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	337.831	481.182	143.351
--	----------------	----------------	----------------

Belastingen	-	172.000	-172.000
-------------	---	---------	----------

Netto resultaat na belastingen	337.831	309.182	- 28.649
---------------------------------------	----------------	----------------	-----------------

VERKLARING BELANGRIJKSTE AFWIJINGEN

Vergoedingen

De afwijking wordt veroorzaakt doordat de energiekosten in 2008 minder zijn gestegen dan begroot. In de begroting was een prijsstijging van 2,25 % meegenomen. In werkelijkheid was de prijsstijging 0,6 %. Hierdoor zijn de voorschotten die de bewoners aan de SJHT betalen nauwelijks verhoogd. Deze post is tevens terug te vinden onder de overige bedrijfslasten. Het resultaat wordt hierdoor niet beïnvloed.

Overige waardeveranderingen MVA

Deze post is de onrendabele top van de Emmastraat 258. Hiervan was tijdens het opstellen van de begroting 2008 nog niets bekend.

Lonen en salarissen

De kostenstijging van de lonen en salarissen heeft twee oorzaken:

- > Uitbreiding van het personeelsbestand met een medewerker Combi / Beheer per 16 juni 2008.
- > Nieuwe honorering voor de functie directeur / bestuurder.

Bovenstaande punten zijn niet meegenomen in de begroting 2008.

Sociale lasten

De verschillen worden verklaard bij lonen en salarissen.

Onderhoud

De kosten met betrekking tot het groot onderhoud betreffende het pand aan de Lasonderstraat zijn in de begroting 2008 in zijn geheel in de kosten meegenomen. In de werkelijke cijfers over 2008 is hiervan een bedrag van € 150.000 geactiveerd. In de begroting 2008 is een bedrag van € 80.000 meegenomen voor het plaatsen van ondergrondse containers. Echter door problemen met de openbare aanbesteding bij de gemeente zal de uitvoering van de werkzaamheden waarschijnlijk pas in 2009 plaats vinden. Tevens was er in 2008 een bedrag van ongeveer € 79.000 begroot voor het vervangen van keukens. De werkelijke kosten bedroegen in 2008 ongeveer € 39.000.

Belastingen

In de begroting 2008 was nog geen rekening gehouden met de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008.

TREASURY

In 2008 heeft de SJHT een nieuw treasury statuut opgesteld. Deze is goedgekeurd in de raad van toezicht vergadering 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%.

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 meerjaren liquiditeitsbegroting 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. Voor de SJHT komen een aantal beleggingsvormen hiervoor in aanmerking:

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 goederen termijnmarkt;
- > 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 2008 zijn de volgende beleggingen aanwezig

- > 6,25 % obligaties ING verzekeringen met een bruto bedrag van € 245.041 met een looptijd tot 12 januari 2009;
- > Per 1 oktober 2008 heeft de SJHT bij de ING € 2.000.000 op een fixe deposito gezet met een looptijd van 1 jaar tegen een rentepercentage van 5,4 % op jaarbasis;
- > Op de Premium Business Account staat per balansdatum een bedrag ad € 2.957.019. Op deze rekening ontvang je naast een basisrente aan het einde van ieder kwartaal ook een bonusrente over het laagste bedrag dat er in dat kwartaal op deze rekening geboekt staat. Dit deposito is vrij opneembaar.
- > Tevens heeft de SJHT bij Roparco een instellingenrekening met een spaartegoed ad € 21.678. 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 bij voorkeur onder toezicht staan bij De Nederlandse Bank mogen een lening verstrekken.
- > Nieuw aan te trekken leningen zullen 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 zoveel 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 2008 heeft de SJHT bij de BNG nog een klimlening met een restant hoofdsom ad € 611.570 met een rentepercentage van 5,69 %. Deze lening heeft een looptijd tot 1 december 2009.

Rekening-courant faciliteit

Er is bij zowel de ING bank als de ABN bank een rekening-courant faciliteit van € 450.000 per bank overeengekomen.

HUURBELEID

Huurbeleid 2008

Evenals vorig jaar is er door de SJHT een huurbeleidsplan opgesteld. In het coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van CDA, PVDA en Christenunie van 7 februari 2007 is afgesproken dat de stijging van de huren zal worden gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar. De minister heeft hierop de maximale huurverhoging per 1 juli 2008 vastgesteld op 1,6%, te weten het inflatiepercentage van 2007. In de begroting 2008 had de SJHT een huurstijging per 1 juli 2008 meegenomen van 1,5%. Naar aanleiding van kostenstijgingen in 2008, de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 en de heffing heeft de SJHT de huur van alle eenheden per 1 juli 2008 met 1,6% verhoogd. De gemiddelde huurverhoging in 2008 op corporatieniveau voor alle eenheden (zelfstandig en onzelfstandig) komt hiermee uit op 1,6%. De gemiddelde huurverhoging in 2008 op corporatieniveau voor zelfstandige eenheden bedraagt dus ook 1,6%.

Deurwaarderzaken, betalingsregelingen en ontruiming

Per 31 december 2008 betrof het aantal deurwaarderzaken 28, met een saldo € 44.792. Er zijn 26 zaken 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. Eind 2009 wordt er opnieuw bekeken of er inmiddels verhaalsmogelijkheden zijn ontstaan. Per 31 december 2008 waren er 17 betalingsregelingen voor een bedrag van € 7.898. In 2007 was dit bedrag aanzienlijk lager. Dit is onder andere te wijten aan dubieuze vorderingen die alsnog via een regeling worden geïncasseerd.

In 2008 zijn er 10 ontruimingsaanzeggingen uitgegeven. Daarvan hebben er 4 daadwerkelijk plaatsgevonden. Deze ontruiming komen 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 6 ontruimingsaanzeggingen zijn niet doorgestaan doordat op het laatste moment de volledige huurvordering alsnog werd betaald of dat de (ex)huurder zijn woning al had ontruimd en de sleutel had ingeleverd bij de SJHT.

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.

Jaar	2008	2007	2006	2005	2004
Percentage	46%	47%	50%	54%	57%

1.7 PERSONEEL EN ORGANISATIE

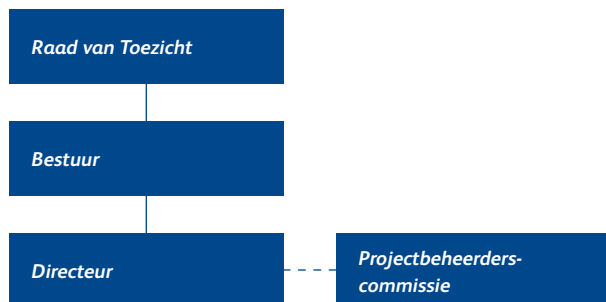
DE ORGANISATIESTRUCTUUR VAN DE SJHT

Algemeen

In 2008 is de organisatiestructuur van de SJHT gewijzigd van een drie lagen- in een twee lagen structuur. De organisatiestructuur gaat nu uit van een directeur/bestuurder en een Raad van Toezicht. Hiervoor zijn op 7 maart 2008 de statuten gewijzigd.

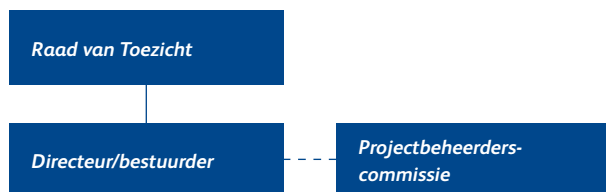
De drielagen structuur van de SJHT vóór de statutenwijziging van 7 maart 2008

In de situatie van vóór de statutenwijziging was er sprake van een bestuur bestaande uit zes leden, een Raad van Toezicht bestaande uit drie leden en een directeur. Het bestuur en de Raad van Toezicht vergaderden maandelijks in het bijzijn van de directeur van de SJHT en namen gezamenlijk beslissingen over strategische beleidszaken.



De tweelagen structuur van de SJHT ná de statutenwijziging van 7 maart 2008

In de nieuwe organisatiestructuur is er sprake van een tweelagen structuur; een directeur/bestuurder en een Raad van Toezicht. De heer R.M. Mittendorff is benoemd tot directeur/bestuurder. De nieuwe Raad van Toezicht bestaat uit ten minste zes en ten hoogste acht leden waarvan minimaal vier “senior toezichthouders” en minimaal twee “junior toezichthouders”.



DE NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR VAN DE SJHT KENT DE VOLGENDE ORGANEN

- > De Raad van Toezicht is belast met het voortdurend houden van toezicht op en geven van advies aan de directeur en heeft specifieke taken en bevoegdheden waarop later in het verslag zal worden terug gekomen. De Raad van Toezicht bestaat uit toezichthouders.
- > De directeur/bestuurder 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 heeft specifieke taken (welke later in het verslag worden besproken) en bestaat uit projectbeheerders.

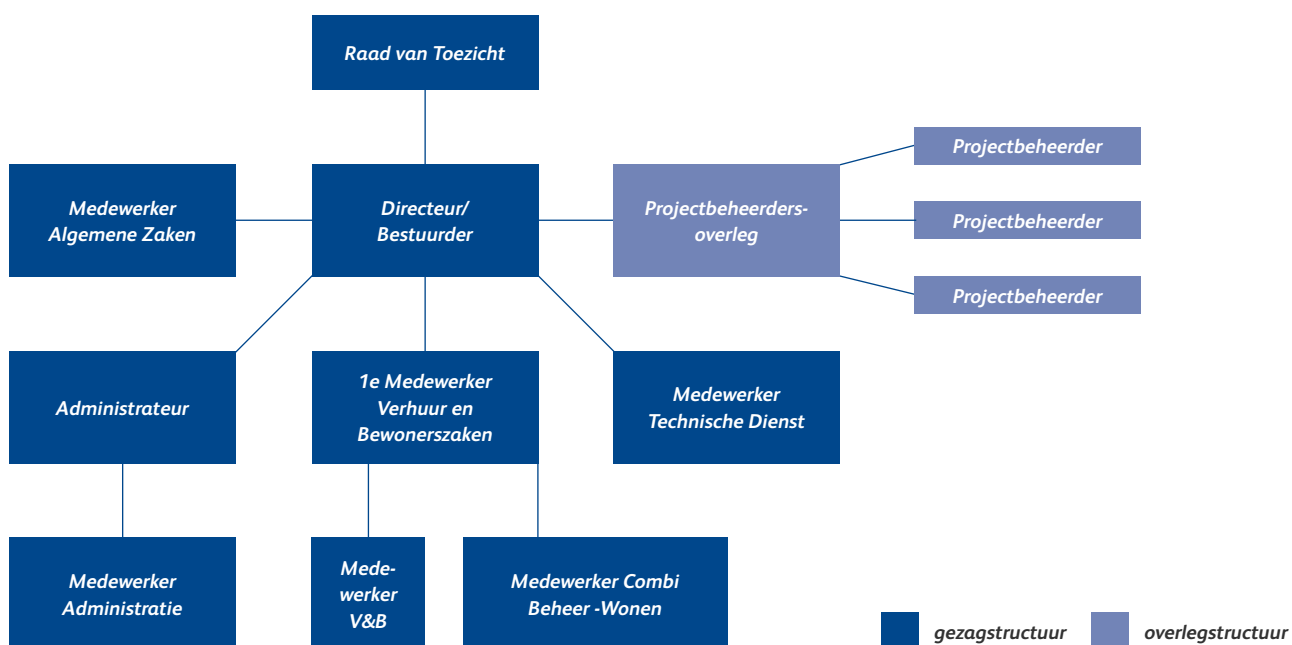
Alle drie de organen richten zich bij het vervullen van hun taak naar het belang van de stichting en de daarmee verbonden instellingen.

HET PERSONEELSBESTAND IN 2008

Het personeel bestond tot medio 2008 uit zeven personen, verdeeld over Technische Dienst, Administratie, Verhuur- en Bewonerszaken, Algemene zaken en de Directie.

Aangezien de SJHT geconfronteerd wordt met een groot aantal veranderingen, zowel intern als extern en de SJHT haar ambities uit het beleidsplan 2007-2011 wil waarmaken is de personele organisatiestructuur van de SJHT aan een kritisch oog onderworpen. Dit heeft geresulteerd in een nota, waarin wordt voorgesteld het personeelsbestand uit te breiden met 1 FTE (medewerker Combi Beheer-Wonen). Tijdens de Raad van Toezicht vergadering van 4 februari 2008 is het voorstel tot uitbreiding van de personeelsformatie behandeld en goedgekeurd. Vervolgens is op 29 maart 2008 een advertentie geplaatst in de krant Twentsche Courant Tubantia waarin staat dat door uitbreiding van de werkzaamheden de SJHT op korte termijn op zoek is naar een medewerker Combi Beheer-Wonen. Hierop hebben 87 mensen gesolliciteerd. Uiteindelijk is de keus gevallen op mevrouw M.M.J. Tielkes en zij is op 16 juni 2008 begonnen in haar nieuwe functie als medewerker Combi Beheer-Wonen.

Organigram van de SJHT



- > De afdeling Verhuur- en Bewonerszaken kent drie personeelsleden, welke gezamenlijk 2,1 FTE vervullen. Zij houden zich onder andere bezig met inschrijving van woningzoekenden, verhuur van de wooneenheden, bemiddeling bij bewonersconflicten en het geven van voorlichting met betrekking tot huisvestingsvraagstukken.
- > De afdeling Administratie bestaat uit twee personeelsleden, welke gezamenlijk 2,0 FTE vervullen. Zij verrichten alle werkzaamheden met betrekking tot financiële zaken.
- > De Technische Dienst bestaat uit twee personeelsleden, welke gezamenlijk 1,3 FTE vervullen. Zij zijn belast met de technische zaken van de SJHT.
- > De afdeling Algemene Zaken wordt vervuld door één personeelslid, 0,6 FTE. De werkzaamheden omvatten een breed takenpakket, variërend van secretariële taken t.b.v. directie, beleidsmatige werkzaamheden en het uitvoeren van PR-taken. De medewerker Algemene Zaken valt rechtstreeks onder de directeur.

Voorgaande afdelingen worden geleid door de directeur/bestuurder (1,0 FTE), die leiding geeft aan de afdelingen, beleid ontwikkelt en contact onderhoudt met diverse relaties en instanties.

Samenstelling en mutaties van het personeel in 2008

Naam	Functie	Full-/Partime	Aanstelling per
<i>R.M. Mittendorff</i>	Directeur/bestuurder	FT	07-03-2008
<i>A.J. Veldhuis</i>	Medewerker Technische Dienst	PT	16-09-1993
<i>J.A. Sloot</i>	Medewerker Administratie	FT	01-02-1997
<i>H.C. Leijdekkers-de Bruin</i>	Medewerker Verhuur- en Bewonerszaken	PT	01-11-2001
<i>K.L.A. Steenwelle-Witten</i>	Medewerker Algemene Zaken	PT	01-01-2004
<i>P.M. Visscher</i>	Administrateur	FT	01-05-2005
<i>P. Adriaansens</i>	1e Medewerker Verhuur- en Bewonerszaken	FT	01-04-2007
<i>M.M.J. Tielkes</i>	Medewerker Combi Beheer-Wonen	FT	16-06-2008

Interne overlegvormen van het personeel

- > Vierwekelijks overleg directeur en 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken;
- > Vierwekelijks overleg directeur en administrateur;
- > Vierwekelijks managementoverleg met directeur, 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken, de administrateur en de medewerker Algemene Zaken;
- > Tweewekelijks werkoverleg van directeur met alle werknemers;
- > Tweewekelijks leegstandoverleg directeur, 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken en medewerker Algemene Zaken;
- > Wekelijks klachtenoverleg 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken en medewerker Algemene Zaken;
- > Wekelijkse behandeling van binnengekomen post directeur, 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken, administrateur en medewerker Algemene Zaken;
- > Tweewekelijks overleg 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken met de medewerker Verhuur en Bewonerszaken en de medewerker Combi Beheer-Wonen.

Cursussen

In 2008 zijn door het personeel de volgende cursussen c.q. congressen gevolgd:

Naam	Cursus
<i>R.M. Mittendorff</i>	Netwerkbijeenkomst Twente Vastgoed 2008
<i>R.M. Mittendorff</i>	Bijeenkomst "Generaal Pardon" door de gemeente Enschede
<i>R.M. Mittendorff</i>	Business Meeting Twente 2008
<i>R.M. Mittendorff</i>	Bijeenkomst van Aedes "Nieuwe Overlegwet"
<i>P.M. Visscher</i>	Workshop van BDO CampsObers i.v.m. de VpB
<i>P.M. Visscher</i>	Herhalingscursus Bedrijfshulpverlening 2008
<i>P. Adriaansens</i>	Cursus "Juridische aanpak van burenoverlast"
<i>P. Adriaansens</i>	Bijeenkomst "Generaal Pardon" door de gemeente Enschede
<i>K.L.A. Steenwelle-Witten</i>	Cursus "Juridische aanpak van burenoverlast"
<i>K.L.A. Steenwelle-Witten</i>	Cursus "Notuleren met de laptop"
<i>K.L.A. Steenwelle-Witten</i>	Bijeenkomst van Aedes "Nieuwe Overlegwet"

DE PROJECTBEHEERDERSCOMMISSIE

De projectbeheerderscommissie bestaat, normaliter, uit 22 vrijwilligers die als intermediair functioneren tussen de huurder enerzijds en de Stichting anderzijds. Zij zijn onder meer betrokken bij de opleveringen in hun project. Tevens fungeren zij als eerste aanspreekpunt voor de huurders binnen dit project. Samenstelling van de projectbeheerderscommissie en mutaties in 2008:

Naam	Benoeming per	Afgetreden per
B. Reinders	1 mei 1999	1 mei 2008
S.O. Lenk	1 maart 2003	
D. van 't Ende	1 december 2005	1 februari 2008
A. Dokter	1 mei 2006	
E. Karstens	1 mei 2006	
H. Visser	1 mei 2006	
A. Krabbenbos	1 januari 2008	1 juni 2008
W. Potters	1 april 2007	
J. Schoppert	1 juli 2007	1 mei 2008
J. Damveld	1 september 2007	1 oktober 2008
M. Brand	1 oktober 2007	
T. van den Bos	1 februari 2008	
K. Borgignons	1 april 2008	
R. Blair	1 maart 2008	
M. Polman	1 mei 2008	1 december 2008

De projectbeheerderscommissie vergadert maandelijks onder leiding van de directeur. Bij de vergadering zijn ook aanwezig medewerker technische dienst en 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken van de SJHT. Vanaf 23 juni 2008 is tevens de medewerker Combi Beheer-Wonen bij dit overleg aanwezig. In het jaar 2008 is er 11 keer vergaderd. Van de projectbeheerdersvergadering wordt door de 1e medewerker Verhuur- en Bewonerszaken een verslag gemaakt en verspreid aan de projectbeheerders. Tijdens de volgende vergadering wordt het verslag goedgekeurd en vastgesteld.

In deze maandelijks vergaderingen worden zaken van technische aard, bewonersvraagstukken en kwesties van algemeen belang besproken. Enkele voorbeelden zijn:

- > Juniorlid Raad van Toezicht: Vanuit de projectbeheerders wordt een kandidaat voorgesteld om als juniorlid in de Raad van Toezicht zijn/haar steentje bij te dragen. Dit jaar waren er twee kandidaten. Zij hebben beide een presentatie in de projectbeheerders vergadering gehouden. De projectbeheerders hebben vervolgens hun keuze gemaakt en een kandidaat voorgesteld;
- > Overlast in en om het gebouw wordt gemeld en besproken. Eventuele oplossing die projectbeheerders aandragen worden onderzocht en al dan niet toegepast;
- > Onderzoek studentenhuysvesting: Via Laagland' Advies wordt er een enquête gehouden onder studenten. Zij willen twee maal een panel van 8 studenten. De projectbeheerders gaan in hun omgeving op zoek naar studenten die hieraan willen meewerken;
- > Bespreking jaarverslag en begroting.

1.8 VERKLARING VAN HET 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, 21 april 2009

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.M. Mittendorff', with a horizontal line extending to the right.

R.M. Mittendorff
Directeur/bestuurder



1.9 VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Organisatiestructuur gewijzigd

Het jaar 2008 is voor de juridische organisatie van de SJHT een bijzonder jaar geweest. Waar de SJHT voorheen het klassieke drielagenmodel (Raad van Toezicht/Bestuur/Directie) aanhing, is in 2008 de omslag gemaakt naar het tweelagenmodel zoals dat in de meeste woningcorporaties wordt toegepast. De toenemende maatschappelijke druk op de corporatiesector beklemtoont ook voor een kleine corporatie als de SJHT de noodzaak tot verdere professionalisering. Professionalisering van zowel het apparaat als het toezicht. Belangrijk in dit hele proces is de verschuiving van bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar dat niveau in de organisatie, waar slagvaardigheid een belangrijk kwaliteitselement is in het besluitvormingsproces.

Ook de SJHT ervaart de maatschappelijke druk op de kwaliteit van het toezicht. Mede in dat licht, en in het licht van de schaalgrootte van de organisatie zelf, heeft de SJHT ervoor gekozen om de afstand tussen de Raad van Toezicht en de directeur op onderdelen kleiner te laten dan wellicht gebruikelijk bij andere corporaties. Dit uit zich in onder meer de verplichte goedkeuring van bepaalde besluiten door de Raad van Toezicht, maar ook in bijvoorbeeld de hoge vergaderfrequentie. Daarnaast houdt de Raad van Toezicht bij de recrutering van zijn leden in de gaten dat voldoende deskundigheid aanwezig dient te zijn om volwaardig discussiepartner te kunnen zijn.

Gedragscode Aedes

De SJHT is lid van Aedes. Dit lidmaatschap is gekoppeld aan de AedesCode. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van de leden op het gebied van wonen vastgelegd en uitgewerkt. Doordat de SJHT zich bindt aan de AedesCode laat de SJHT zien waarvoor zij staat, waarop zij aanspreekbaar is, dat de SJHT kwaliteit biedt en dat de SJHT zich wil verantwoorden naar de omgeving, waarin zij opereert.

De focus van de Raad van Toezicht voor de komende periode ligt op de verdere professionalisering van het toezicht als zodanig. Concrete uitwerking van de Aedescode en de Governancecode behoort tot dat takenpakket. Onderschrijving van die codes is vanzelfsprekend voor ieder toezichthoudend orgaan dat zijn maatschappelijke omgeving serieus neemt, maar de praktische uitwerking van regels voor kwalitatief toezicht betekent voor veel toezichthouders een grote uitdaging. De Raad van Toezicht van de SJHT gaat die uitdaging graag aan.

De Raad van Toezicht heeft tot taak toezicht te houden op de directeur/bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en staat tevens de directeur/bestuurder met raad ter zijde. De Raad van Toezicht houdt onder andere toezicht op:

- > De realisatie van de doelstellingen volgens het Beleidsplan 2007-2011;
- > Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- > De begroting, de financiële meerjarenbegroting en het jaarverslag;
- > De panden, tijdens "SJHT on tour".

Daarnaast fungeert de Raad van Toezicht tevens als klankbord voor het bestuur. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn omschreven in de statuten.

Beleidsplan SJHT 2007-2011

Bij het uitvoeren van haar toezichthoudende taak laat de Raad van Toezicht zich leiden door het Beleidsplan 2007-2011, zoals dat in 2007 is vastgesteld. Hierin is het beleid voor de verschillende prestatievelen opgenomen. Ook de plaats en ontwikkeling van de stichting in de lokale samenleving is hierin verwoord. Het Beleidsplan vindt haar uitwerking in de jaarlijkse begroting. Tevens toetst de Raad van Toezicht de stichting volgens de in de risicoparagraaf vermelde punten, zoals risico's van de administratieve organisatie en de interne controle, de marktrisico's, de financiële risico's, onderhoudsrisico's, projectrisico's en fiscale risico's. Verder laat de Raad van Toezicht zich bijstaan door een accountant.

Bestuur en Raad van Toezicht wordt Raad van Toezicht

In 2008 bestond de Raad van Toezicht tot 7 maart 2008 uit drie leden en bestond het bestuur uit zes personen. Op 4 februari 2008 is door het toenmalig bestuur en Raad van Toezicht unaniem besloten dat, bij van kracht worden van de statutenwijziging, de personen die deel uitmaakten van het bestuur en de Raad van Toezicht worden benoemd tot leden van de nieuwe Raad van Toezicht. Indien in de toekomst een vacature ontstaat, zal er een open wervingsprocedure worden opgestart.

De nieuwe Raad van Toezicht bestaat uit ten minste zes en ten hoogste acht leden. Het aantal leden wordt door de Raad van Toezicht vastgesteld en bestaat uit minimaal twee "junior toezichthouders" en minimaal vier "senior toezichthouders". Onder "junior toezichthouders" worden verstaan degenen die ten tijde van hun benoeming behoren tot de categorie achttien tot dertig jarigen en die huisvesting van de stichting afnemen, dus behorende tot de doelgroep van de SJHT. Onder "senior toezichthouders" worden de andere toezichthouders verstaan. In de periode tot en met 31 december 2009 kunnen als junior toezichthouders deel uitmaken van de Raad van Toezicht degenen die eerder deel uitmaakten van de Raad van Toezicht of het bestuur van de stichting.

Tijdens de gecombineerde bestuurs- en Raad-van-Toezichtvergadering van 4 februari 2008 is er een commissie geformeerd, die een procedure heeft opgesteld waarin wordt vermeld welke stappen er moeten worden ondernomen om een nieuwe voorzitter te kiezen. Tevens is er een profielschets voor de nieuwe voorzitter van de Raad van Toezicht gemaakt. Bij toekomstige mutaties van de Raad van Toezicht zal een actuele profielschets voor de gehele samenstelling van de Raad van Toezicht worden opgesteld.

Samenstelling van de Raad van Toezicht op 31 december 2008

De samenstelling van de Raad van Toezicht voldoet aan de statutaire bepalingen.

Functie	Voorzitter
Naam	drs. D.W. Ruesink RA
Beroep	belastingadviseur bij Verhoeven Ruesink Daniel Belastingadviseurs
Leeftijd	44 jaar
Deskundigheid	financiën, fiscale zaken, investeringsanalyse, administratieve organisatie en interne controle, automatisering
Benoeming per	7 april 2008
Aftredend in	2012
Nevenfuncties	bestuurslidmaatschappen bij Architectuurcentrum Twente

Functie	Lid
Naam	Mr. A.H. ten Vergert
Beroep	kandidaat notaris bij KienhuisHoving advocaten en notarissen
Leeftijd	32 jaar
Deskundigheid	juridische wet en regelgeving, bestuurlijke organisatie, onroerend goed
Benoeming per	19 mei 2008
Aftredend in	2012
Nevenfuncties	geen

Functie	Lid
Naam	drs. L. de Mol-Wissink
Beroep	beleidsmedewerker kwaliteitszorg bij Saxion Hogescholen
Leeftijd	42 jaar
Deskundigheid	procesmanagement, kwaliteitsmanagement, onderwijs
Benoeming per	7 maart 2008
Aftredend in	2012
Nevenfuncties	geen

Functie	Lid
Naam	W.F. Karstens
Beroep	Elektrotechnisch ingenieur bij Recore Systems
Leeftijd	31 jaar
Deskundigheid	huurderbelangen, contact met de doelgroep
Benoeming per	7 maart 2008
Aftredend in	2009
Nevenfuncties	projectbeheerder bij de SJHT

Functie	Lid
Naam	W. van Egmond
Beroep	gepensioneerd, voormalig wethouder van de gemeente Enschede.
Leeftijd	66 jaar
Deskundigheid	bestuurszaken, financiën, netwerken, volkshuisvesting
Benoeming per	7 maart 2008
Aftredend in	2012
Nevenfuncties	voorzitter van de Raad van Commissarissen van Twente Milieu, secretaris van het stichtingsbestuur van het Archi- tectuurcentrum Twente, bestuurslid van het Paul Pellafonds

Functie	Lid
Naam	Kenneth Borgignons
Beroep	student Master of Business Administration aan de Universiteit Twente
Leeftijd	27 jaar
Deskundigheid	huurderbelangen, contact met de doelgroep
Benoeming per	6 oktober 2008
Aftredend in	6 oktober 2012
Nevenfuncties	projectbeheerder bij de SJHT

In 2008 is afscheid genomen van de heer Jan Haverkate, die over een periode van twintig jaar heeft gefungeerd als voorzitter van de SJHT en van Ties Brands, Matthias van Gelder, Stefan Lenk en Freek Wesseling als leden van het bestuur of Raad van Toezicht.

Voor de Raad van Toezicht is het onderstaande rooster van aftreden vastgesteld

Naam	Functie	Benoeming per	Herbenoemen / aftreden
D.W. (Derk Willem) Ruesink	Voorzitter	7 april 2008	7 april 2012
De heer W. (Wim) van Egmond	Lid	7 maart 2008	7 maart 2012
Mevrouw L. (Linda) de Mol-Wissink	Lid	7 maart 2008	7 maart 2012
De heer A. (Arjan) ten Vergert	Lid	7 maart 2008	7 maart 2012
De heer W.F. (Erik) Karstens	Lid	7 maart 2008	31 december 2009
De heer K. (Kenneth) Borgignons	Lid	6 september 2008	6 september 2012

Klachtencommissie

Naam	Benoeming per	Afgetreden per
S.O. Lenk	6 september 2004	6 oktober 2008
T. Brands	12 december 2005	19 mei 2008

De klachtencommissie heeft in 2008 geen klachten aangeboden gekregen. Aangezien Ties Brands per 19 mei 2008 is afgetreden en Stefan Lenk per 6 oktober 2008 is afgetreden zijn er 2 vacatures in de klachtencommissie ontstaan. Tijdens de Raad van Toezicht vergadering van 20 april 2009 zijn Erik Karstens en Kenneth Borgignons benoemd tot leden van de klachtencommissie.

Vergaderingen van de Raad van Toezicht

Tijdens het verslagjaar 2008 hebben het bestuur en de Raad van Toezicht in de eerste drie maanden gezamenlijk één keer vergaderd. In de periode april 2008 tot en met december 2008 heeft de Raad van Toezicht in het bijzijn van de directeur/ bestuurder zeven keer vergaderd. Daarnaast zijn er in het verslagjaar 2008 drie separate Raad van Toezicht vergaderingen geweest.

Tijdens vergaderingen van Bestuur en Raad van Toezicht in het afgelopen boekjaar zijn de volgende besluiten genomen dan wel onderwerpen besproken:

- > Vanwege het 40 jarig jubileum van de SJHT is er een jubileumboek ontwikkeld en verzonden naar alle huurders, diverse relaties en stakeholders;
- > De statutenwijziging is op 7 maart 2008 bekrachtigd door de notaris en in werking getreden;
- > De personeelsformatie van de SJHT is uitgebreid met 1,0 FTE. Mirjam Tielkes is de nieuwe medewerker;
- > Er is besloten geen bijdrage te leveren aan de gemeente Enschede ten behoeve van het openluchtbad op het Diekmanterrein;
- > Het Huurbeleidsplan 2008 is vastgesteld;
- > Derk Willem Ruesink is unaniem gekozen tot de nieuwe voorzitter van de SJHT. Wim van Egmond is aangesteld tot de plaats vervangende voorzitter;
- > De door Freek Wesseling voorgedragen Arjan ten Vergert is benoemd als nieuw lid van de Raad van Toezicht;
- > De Raad van Toezicht verleent de directeur toestemming tot voortgang van de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen op de plaats van de moskee aan de Atjehstraat;
- > In verband met de nieuwe bestuursstructuur is er een nieuw Rooster van aftreden opgesteld;
- > In verband met het nieuwbouwplan op de hoek Walhofstraat/Kottendijk is door de Raad van Toezicht unaniem besloten dat voortgang van de ontwikkeling van het nieuwbouwplan kan worden vervolgd;
- > De classificatie van de nieuwe functie directeur/bestuurder is in diverse separate Raad van Toezichtvergaderingen behandeld;
- > Het Jaarverslag 2007 is door de Raad van Toezicht vastgesteld. De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de bevindingen en de verklaring van de accountant;
- > De Raad van Toezicht geeft de directeur toestemming het pand aan de Emmastraat 258 te Enschede aan te kopen;

- > Het pand aan de Lasonderstraat 52-54-56 te Enschede is gerenoveerd en de Raad van Toezicht keurt het voorstel van overschrijding van het budget om de dakbedekking van het hoge dak te vernieuwen goed;
- > Het treasurystatuut is goedgekeurd;
- > Kenneth Borgignons is op voordracht van de projectbeheerderscommissie benoemd als junior lid van de Raad van Toezicht;
- > In oktober 2008 is een speciale bijeenkomst georganiseerd ten behoeve van de AedesCode en Governancecode onder leiding van de heer E. Wiersma en de heer A. Luijten van Aedes;
- > De begroting 2009 en de financiële meerjaren prognose 2009-2018 is goedgekeurd en vastgesteld;
- > Het delegatiestatuuut is ter kennisgeving voorgelegd;
- > Het voorstel wijziging linker erfgrens van het pand aan de Lasonderstraat 52-54-56 is door de Raad van Toezicht gedgekeurd.

In de gezamenlijke vergaderingen van het bestuur met de Raad van Toezicht zijn in 2008 geen transacties aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

In het verslagjaar 2008 heeft er geen zelfevaluatie door de Raad van Toezicht plaats gevonden vanwege de gewijzigde samenstelling halverwege het jaar 2008. Vanaf 2009 vergadert de Raad van Toezicht ten minste één keer per jaar ten aanzien van:

- > Het eigen functioneren;
- > Het functioneren van de individuele toezichthouders;
- > Het functioneren van de directeur;
- > De onderlinge relatie tussen de Raad van Toezicht en de directeur.

Gedragcode en integriteit

De SJHT hanteert de gedragscode voor woningcorporaties en heeft in aanvulling hierop in 2009 een eigen integriteitscode opgesteld. Deze code is tijdens de Raad van Toezicht vergadering van 10 februari 2009 door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Toezicht goedgekeurd. De code is bedoeld om Raad van Toezicht, bestuurder en medewerkers van de SJHT bewuster te maken van integer handelen. Dat gebeurt door in de integriteitscode vast te leggen wat in het algemeen als wenselijk en als niet-wenselijk gedrag wordt beschouwd. De SJHT integriteitscode geldt voor iedereen die namens de SJHT handelt. Dat zijn in eerste instantie de medewerkers, de bestuurder en de Raad van Toezicht. Verder ook de medewerkers van bedrijven en organisaties die in opdracht van de SJHT werkzaamheden verrichten.

Governancecode

De SJHT onderschrijft het belang van goed bestuur en goed toezicht, van een deugdelijke ondernemingsstructuur en integer en transparant handelen van bestuur en toezichthouders. Begin 2007 is er vanuit het toenmalig bestuur en Raad van Toezicht een speciale commissie in het leven geroepen die zich met de Governancecode bezig houdt. Naar aanleiding hiervan is in 2008 de bestuursstructuur aangepast. Om de Raad van Toezicht inzicht in de materie AedesCode en Governancecode te geven, is op 6 oktober 2008 op een externe locatie een speciale bijeenkomst AedesCode en Governancecode onder leiding van de heer E. Wiersma en de heer A. Luijten van Aedes georganiseerd. Bovendien zijn alle leden van de Raad van Toezicht begin 2009 lid geworden van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De leden zullen allen gebruikmaken van het aanbod van workshops bij de VTW. In ieder geval zal door alle toezichthouders worden deelgenomen aan de workshop "Corporate Governance en de rol van de RvC" om het inzicht van de rol van toezichthouder te verdiepen, mede tegen de achtergrond van de Governancecode woningcorporaties en ontwikkelingen in de praktijk.

Beleidsplan 2007-2011

In het Beleidsplan 2007-2011 zijn de beleidslijnen voor de komende vijf jaren vastgelegd met betrekking tot de missie van de SJHT, de visie op de externe omgeving en beleid ten aanzien van de doelgroep, het strategisch voorraad beheer, het financiële beleid en de organisatie.

Delegatiestatuuut

In verband met de statutenwijziging van 7 maart 2008 is het delegatiestatuuut tegen het licht gehouden en aangepast aan de nieuwe structuur. De bestuurder heeft het nieuwe delegatiestatuuut in november 2008 vastgesteld en ter kennisgeving voorgelegd aan de Raad van Toezicht.

Visitatie

Woningcorporaties zorgen met de bouw en het beheer van het woningaanbod voor de invulling van één van de eerste levensbehoeften: een dak boven ons 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. Door de ledenraad van Aedes is onlangs besloten en opgenomen in de AedesCode dat iedere bij Aedes aangesloten corporatie zich minimaal één maal per vier jaar moet laten visiteren. De SJHT onderschrijft de AedesCode en zal zich derhalve eens in de vier jaar onafhankelijk, extern en gezaghebbend laten visiteren. Het voornemen is om dit in 2010 plaats te laten vinden.

Beoordeling directeur

Na de statutenwijziging in maart 2008 is door de Raad van Toezicht een nieuw contract gesloten met de directeur/bestuurder, waarin rekening is gehouden met de nieuwe verantwoordelijkheden en rol van de bestuurder. Daarbij is afgesproken dat het jaarlijkse functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur plaats zal vinden in maart van elk jaar. Dat zal voor het eerst gedaan worden in maart 2009. Tijdens het gesprek vindt een evaluatie van het afgelopen jaar plaats en worden de doelen voor het komende jaar besproken.

Vergoedingen

Tot 7 maart 2008 hebben het toenmalig bestuur en de leden van de Raad van Toezicht hun functie onbezoldigd vervuld. Na de wijziging van de organisatiestructuur op 7 maart 2008 hebben de leden van de Raad van Toezicht hun functie onbezoldigd vervuld.

Leden van de Raad van Toezicht	Functie	Beloning
De heer D.W. Ruesink	Voorzitter Raad van Toezicht	€ 0,-
De heer B.F. Wesseling	Vice-voorzitter Raad van Toezicht	€ 0,-
Mevrouw L. de Mol-Wissink	Lid van de Raad van Toezicht	€ 0,-
De heer A. ten Vergert	Lid van de Raad van Toezicht	€ 0,-
De heer W.F. Karstens	Lid van de Raad van Toezicht	€ 0,-
De heer K. Borgignons	Lid van de Raad van Toezicht	€ 0,-
Totaal		€ 0,-

Het salaris van de directeur/bestuurder is vastgesteld met inachtneming van het advies van de commissie arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties en valt binnen de bandbreedtes van functiegroep D (commissie Izeboud).

Remuneratie

Gedurende het jaar 2008 was er geen sprake van bezoldiging van het toenmalig bestuur en Raad van Toezicht. De SJHT beschikt niet over een formeel aangestelde remuneratiecommissie. Besluiten die normaliter door een remuneratiecommissie genomen worden, werden in de reguliere vergaderingen van de Raad van Toezicht genomen.

Risicoparagraaf

De SJHT onderhoudt operationele en financiële risicobeheerssystemen en –procedures en beschikt over controle- en rapporteringssystemen. Als maatschappelijk ondernemer zijn we financieel volledig zelfstandig. Die zelfstandigheid brengt met zich mee dat we met een verantwoorde manier met onze middelen moeten omgaan. In deze paragraaf zijn de belangrijkste risico's beschreven en de beheersmaatregelen die we ervoor getroffen hebben.

Risico's administratieve organisatie en interne controle

Om de risico's van een onbetrouwbare informatievoorziening als gevolg van een gebrekkig stelsel van administratieve organisatie en interne controle te voorkomen, zijn bij de SJHT de volgende beheersinstrumenten aanwezig:

- > Geactualiseerde functie- en taakomschrijvingen;
- > De procuratie is geregeld en vastgelegd;
- > Er zijn actuele beschrijvingen van de bestaande procedures aanwezig en in ontwikkeling;
- > Er is een managementinformatiesysteem aanwezig.

Marktrisico's

De markt was in 2008 ontspannen. Met name bij de verhuur van onzelfstandige eenheden (kamers) was het aanbod groter dan de vraag. Bij de verhuur van zelfstandige eenheden hadden we geen verhuurproblemen. Hieruit blijkt dat de potentiële huurder steeds meer kiest voor kwalitatief goede zelfstandige eenheden. De leegstand is in 2008, in vergelijking met 2007, sterk afgenomen. Door vaker contact met de groepen op te nemen, waar een kamer leeg stond, heeft de afdeling Verhuur- en Bewonerszaken de zittende bewoners meer gestimuleerd tot actief zoeken naar een nieuwe huisgenoot. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Ook het regelmatig versturen van de kamerlijsten per email naar de kamerzoekende zet de kandidaat aan tot actief reageren op het aanbod. Om verder het risico van leegstand als gevolg van onvoldoende vraag te beheersen, maakt de SJHT onder meer gebruik van:

- > De bewaking van de verhuurbaarheid door onder meer toepassing van een incidenteel tevredenheidsonderzoek;
- > Analyse van reacties bij woningmutaties aan de hand van woonruimteverdeling;
- > Een lokaal inzicht in de woningbehoefte;
- > Gegevens over aantallen studenten in Enschede;
- > Bij langdurige leegstand van woningen die we van andere verhuurders huren zal de SJHT deze woningen geleidelijk laten leegstromen en teruggeven aan de desbetreffende verhuurder;
- > Onderzoek naar studentenhuisvesting in Enschede.

Financiële risico's

Om de continuïteit van de SJHT te waarborgen en de financierings- en liquiditeitsrisico's voldoende te kunnen beheersen, heeft de SJHT ondermeer de volgende maatregelen getroffen:

- > Definiëren van een minimale solvabiliteitseis waarop het beleid wordt afgestemd en het waarborgen hiervan door het aanwezig zijn van een beleidsplan en het opstellen van (meerjaren)begrotingen;
- > Hanteren van een liquiditeitsbegroting;
- > Hanteren van een financieel statuut;
- > Hanteren van een leningenvervalkalender;
- > Regelmatig analyseren van de verzekeringsportefeuille.
- > Daarnaast worden de huurachterstanden bewaakt en geanalyseerd en is er een aanmaningsprocedure.

Onderhoudsrisico's

Het gaat hierbij onder meer om het risico van hogere onderhoudslasten door onvoldoende inzicht in de kwaliteit van het woning bezit en/of marktontwikkelingen. Om het onderhoudsrisico voldoende te kunnen beheersen zijn onder meer de volgende maatregelen getroffen:

- > Er is een meerjaren onderhoudsbegroting aanwezig;
- > Er zijn interne kwaliteitsnormen aanwezig;
- > Er is een woningcartotheek aanwezig;
- > Er wordt gestructureerd gebruik gemaakt van de onderhoudsmodule van het nieuwe automatiseringspakket van Itris.

Projectrisico's

De complexiteit bij project ontwikkeling neemt nog steeds toe. De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeheer. Vervolgens wordt per project aan de hand van een voorcalculatie de haalbaarheid berekend. Deze wordt ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht voorgelegd. Na deze goedkeuring gaat het project in uitvoering. De SJHT investeert veel tijd in de voorbereiding van een project, zodat er zo weinig mogelijk verrassingen tijdens de realisatie van het project zijn. De SJHT bewaakt de uitvoering via het bijwonen van de bouwvergaderingen en in de projecten-administratie. Zo zijn er bewuste momenten van bijsturing ingebouwd.

Fiscale risico's

Met de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008 zijn de fiscale risico's aanzienlijk toegenomen. Daar waar nodig zal de SJHT externe expertise inhuren om deze risico's te beheersen. In 2008 is dit niet voorgekomen. De SJHT is zich bewust dat de effecten van deze integrale belastingplicht mogelijk kunnen leiden tot bijsturing van het te voeren beleid en daarnaast mogelijk van invloed zijn op de uitvoering van nieuwbouwprojecten.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat de SJHT zich bewust is van de genoemde risico's en dat er in belangrijke mate maatregelen zijn getroffen. De risicoafweging en de verantwoording daarover is voor de Raad van Toezicht mede vanuit de Code-gedachte een steeds belangrijker rapportageonderdeel.

1.10 VERKLARING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht heeft de jaarrekening 2008 op 27 mei 2009 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennis genomen van de door accountantskantoor BDO CampsObers afgegeven accountants-verklaring, welke is opgenomen op pagina 78 van het jaarverslag.

D.W. Ruesink
Voorzitter



L. de Mol-Wissink
Lid



W. van Egmond
Lid



A. ten Vergert
Lid



W.F. Karstens
Lid



K. Borgignons
Lid





2. KENGETALLEN GEGEVENS WONINGBEZIT

<i>Aantal verhuureenheden</i>					
	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
VRM	736	736	726	697	697
Eigen	43	38	38	38	38
Huur	183	186	206	213	225
Subtotaal	962	960	970	948	960
Garageboxen	8	8	8	8	8
Totaal	970	968	978	956	968

Per 31 december 2008 heeft de SJHT een woonhuis aan de Emmastraat 258 te Enschede aangekocht. Dit pand bestaat uit 5 kamers. Het huurpand aan de Burgemeester van Veenlaan 251 (3 eenheden) te Enschede is per 28 september 2008 afgestoten. Tevens worden er nog 5 eenheden van het Medisch Spectrum Twente beheerd.

<i>Financiële continuïteit</i>					
	<i>2008</i>	<i>2007</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Solvabiliteit	70,17	67,86	60,34	53,16	40,52
Liquiditeit	9,83	16,92	12,05	3,42	11,01
Rentabiliteit eigen vermogen	2,69	3,99	2,53	- 2,28	- 2,01
Rentabiliteit totaal vermogen	2,11	3,19	2,11	- 0,01	0,69
Renteresultaat in % eigen vermogen	8,63	8,74	9,09	9,15	11,06

Solvabiliteit is de mate waarin een organisatie op lange termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Dit kengetal wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (balanstotaal) ultimo boekjaar.

Liquiditeit is de mate waarin op korte termijn aan de opeisbare verplichtingen kan worden voldaan. De liquiditeit wordt uitgedrukt in als verhoudingsgetal tussen de totale vlottende activa en de vlottende passiva.

Rentabiliteit geeft de mate van winstgevendheid van het in de corporatie gebruikte vermogen weer. De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt berekend door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen. De rentabiliteit van het totale vermogen wordt als volgt berekend: het totaal van het jaarresultaat vermeerderd met de betaalde rente op vreemd vermogen, gedeeld door het totale vermogen.

Overige kengetallen					
	2008	2007	2006	2005	2004
Balans en Winst- en verliesrekening (x € 1.000)					
Overige reserve	11.477	11.168	10.723	10.451	8.546
Renteresultaat	990	976	975	956	945
Jaarresultaat	309	445	271	- 238	- 172
Personeelsbezetting					
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Verhuur- en bewonerszaken	2,1	1,6	1,6	1,6	1,6
Technische dienst	1,3	0,8	0,8	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

Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,9	1,0	2,3	1,9	2,3
Huurderving uitgedrukt in een percentage van huren en vergoedingen	0,79	1,15	1,13	0,92	0,38
Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	565	552	547	555	472
Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (VROM en eigen) in euro	14.733	14.429	14.035	14.219	11.627

3. JAARREKENING 2008

3.1 BALANS

	31-12-2008	31-12-2007
ACTIVA		
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	10.361.621	10.862.328
Onroerende zaken in ontwikkeling	5.950	-
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	378.086	388.509
	10.745.657	11.250.837
Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	11.229	17.672
Effecten	245.041	245.041
Deposito's	-	-
Overige	-	178
	256.270	262.892
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25.423	29.574
Overlopende activa	184.458	175.099
	209.881	204.673
Liquide middelen	5.144.596	4.738.138
Totaal vlottende activa	5.354.477	4.942.811
Totaal	16.356.405	16.456.540

	31-12-2008	31-12-2007
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Kapitaal	45	45
Overige reserve	11.167.673	10.722.627
Resultaat boekjaar	309.182	445.046
	11.476.901	11.167.718
Egalisatierekening		
Egalisatierekening bruten	3.628.431	4.274.590
	3.628.431	4.274.590
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	611.571	626.559
Waarborgsommen	94.656	95.611
Totaal langlopende schulden	706.227	722.170
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	124.169	96.668
Belastingen en premies sociale verzekeringen	202.037	19.447
Overlopende passiva	218.640	175.947
Totaal kortlopende schulden	544.846	292.062
Totaal	16.356.405	16.456.540

3.2 WINST EN VERLIESREKENING 2008

	BEGROTING 2008	WERKELIJK 2008	WERKELIJK 2007
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	2.026.375	2.029.835	2.021.343
Vergoedingen	945.456	928.377	922.544
Egalisatierekening	646.159	646.159	643.588
Overige bedrijfsopbrengsten	8.800	10.890	11.386
Som der bedrijfsopbrengsten	3.626.789	3.615.262	3.598.861
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen materiële vaste activa	732.310	730.964	677.049
Overige waardeveranderingen MVA	-	112.540	149.189
Lonen en salarissen	249.453	269.926	239.506
Sociale lasten	86.839	94.150	79.973
Lasten onderhoud	757.195	485.855	560.783
Huren	396.024	387.491	408.917
Overige bedrijfslasten	1.253.994	1.244.783	1.155.723
Saldo bedrijfslasten	3.475.815	3.325.708	3.271.141
Exploitatieresultaat	150.974	289.554	327.720
Rentebaten	222.437	227.209	196.957
Rentelasten	35.580	35.580	79.631
Saldo renteresultaat	186.857	191.629	117.326
Resultaat uit gewone bedrijfs uitoefening voor belastingen	337.831	481.182	445.046
Belastingen	-	172.000	-
Netto resultaat na belastingen	337.831	309.182	445.046

3.3 KASSTROOMOVERZICHT 2008

	2008		2007	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Exploitatieresultaat		289.554		327.720
Afschrijvingen	730.964		826.238	
Mutatie egalisatierekening	- 646.159		- 643.588	
Veranderingen in werkkapitaal:				
> Mutatie vorderingen	- 5.208		43.573	
> Mutatie kortlopende schulden	252.784		- 114.634	
		332.381		111.589
Kasstroom uit bedrijfsoperaties				
		621.934		439.309
Kasstroom uit financiële activiteiten				
Ontvangen interest	227.209		196.957	
Betaalde interest	- 35.580		- 79.631	
Belastingen	- 172.000		-	
		19.629		117.326
Kasstroom uit bedrijfsoperaties				
		641.563		556.635
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	- 219.834		- 369.428	
Desinvesterings in financiële vaste activa	6.622		686.777	
Mutatie materiële vaste activa in ontwikkeling	- 5.950		212.052	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
		- 219.162		529.401
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Aflossing uit langlopende schulden	- 14.988		- 1.003.775	
Mutatie borgsommen	- 955		3.278	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
		- 15.943		- 1.000.497
Netto kasstroom				
		406.457		85.539

3.4 WAARDERINGSGRONDSLAGEN 2008

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.

Integrale vennootschapsbelasting

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de Wet op de Vennootschapsbelasting. Dit wil zeggen dat over de resultaten uit alle activiteiten belasting verschuldigd is, volgens de thans in de wet opgenomen uitgangspunten. Bij de aanvang van de belastingplicht dient (per 1 januari 2008) een fiscale openingsbalans te worden opgesteld van alle bezittingen en schulden volgens de fiscale waarderingsgrondslagen. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient indien en voorzover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen een belastinglatentie te worden gevormd.

Als gevolg van de fiscale waardering van het sociale vastgoed tegen 70% van de WOZ waarde op 1 januari 2008, zou er een groot positief verschil ontstaan bij de corporatie. Hiervoor zou een actieve latentie gevormd moeten worden, maar bij de corporatie is hierbij eigenlijk sprake van een permanent verschil in plaats van een tijdelijk verschil, omdat de woningen in principe op grond van de doelstelling verhuurd blijven.

Er is in 2008 geen latentie gevormd in de commerciële balans met name omdat de horizon, waarbij realisatie van (een significant deel van de) tijdelijke verschillen bij de woningcorporatie wordt verwacht, erg lang is. Enerzijds omdat relatief weinig van het bezit wordt verkocht, anderzijds omdat er fiscale herinvesteringsreserves worden gevormd bij verkopen. Daarnaast mag alleen een actieve latentie worden opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst gerealiseerd zal worden met fiscale winsten. Met de huidige onzekerheden ten aanzien van de berekening van de fiscale winst is het moeilijk hierover een uitspraak te doen.

Ten aanzien van andere tijdelijk verschillen zoals inzake bankwaarden, projectontwikkeling en het onderscheid in onderhoudslasten en activering bestaan nog veel onduidelijkheden, zodat ook hiervoor geen latenties worden gevormd. Andere verschillen die als permanente verschillen zijn aan te merken en die ook niet in de latentie tot uitdrukking worden gebracht zijn onder meer algemene fiscale regelingen als investeringsaftrek, maar ook sector specifieke regelingen als de Vogeljaarheffing.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2008 zijn de fiscale waarderingsregels gebaseerd op de Vaststellingsovereenkomst (VSO II), die is afgesloten tussen de Belastingdienst en Aedes. Medio april dient de corporatie als zij daarmee instemt, deze vaststellingsovereenkomst te tekenen. Bij de berekening van de fiscale positie heeft de corporatie zich laten leiden door de afspraken die vastgelegd zijn in VSO II en de daarbij verstrekte toelichting. Aangezien er nog geen best practice afspraken zijn, zijn er mogelijk nog onzekerheden ten aanzien van een aantal punten uit de fiscale positie. Derhalve is het op het moment van het opmaken van de jaarrekening nog onzeker of zich correcties van de berekende belastingplicht zullen voordoen.

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 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 2008 heeft de waardering van het bestaande bezit geen wijziging ondergaan en vindt, evenals in 2007, plaats tegen historische kostprijs, verminderd met afschrijving dan wel lagere bedrijfswaarde op complexniveau. In 2008 hebben er geen afwaarderingen plaatsgevonden.

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

- > Huurontwikkeling 2009 - 2,50%; vanaf 2010 - 2,25%;
- > Huurderving vanaf 2009 - 1,00%;

- > Jaarlijkse stijging dagelijks onderhoud - 3,25 %;
- > Jaarlijkse stijging planmatig onderhoud - eerste tien jaar eigen inzicht, hierna gemiddelde plus 3,25 %;
- > Jaarlijkse stijging variabele lasten - 2,25 %;
- > Disconteringsvoet - 6,00 %
- > 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 2,25 % en hierna contant gemaakt met 6 %;
- > De periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van het pand/complex.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot de balansdatum bestede bedragen.

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 subsidiërendement 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 mogelijk oninbaarheid.

Overige activa en passiva

De overige activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Egalisatierekening bruteren

De uit hoofde van de bruteringsoperatie ontvangen afkoopsom is verrekend met de op 1 januari 1995 openstaande post van de geactiveerde tekorten dynamisch kostprijsstelsel. Deze egalisatierekening valt jaarlijks vrij conform de gemiddelde vrijval per eenheid gedurende het begrote exploitatieverloop van de betreffende complexen.

Om het saldo van de egalisatierekening op peil te houden is een terugrekening toegepast van de minimaal noodzakelijke rentestijging om over de duur dat de exploitatietekorten zich vermoedelijk zullen voordoen uit deze egalisatierekening te kunnen putten. De Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft een zeer specifiek samengesteld bezit. Het merendeel van de woningen en wooneenheden zijn gebouwd onder regime van het dynamische kostprijsstelsel. De overige onder het Norm Kosten Stelsel. De jaarlijkse bijdrage en derhalve de contant gemaakte subsidies in het kader van bruteren hebben betrekking op de volledige duur van de exploitatie. Normatief zouden hier, ook op termijn, geen exploitatieoverschotten ontstaan. De verwachting is dat in het jaar 2022 de egalisatierekening geheel is vrijgevallen. Een andere onttrekking aan de egalisatierekening leidt tot ongewenste fluctuaties in het jaarresultaat.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Stichting Jongeren Huisvesting Twente 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 kostprijs huursysteem. Er vindt geen aflossing plaats zolang de exploitaties van de activa, die met klimleningen worden gefinancierd, voorgerecalculeerde exploitatieverliezen opleveren. Gedurende die periode worden deze 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.

Egalisatie Bruterings

Hieronder wordt de jaarlijkse vrijval verantwoord conform het geschatte exploitatieverloop van de woongebouwen.

Overige waardeveranderingen materiele vaste activa

Onder deze post worden de onrendabele toppen en de afwaarderingen naar lagere bedrijfswaarde 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, etc. 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 over 2008 die is berekend uit de belastbare winst over 2008.

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.

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Van 1 januari 2008 tot 16 juni 2008 had de corporatie nominaal 7 werknemers in dienst. Deze werknemers vervulden 6,0 FTE. Vanaf 16 juni 2008 tot het einde van het verslagjaar 2008 had de corporatie nominaal 8 werknemers in dienst. Deze werknemers vervulden 7,0 FTE.

Directeur/bestuurder

Het salaris van de directeur/bestuurder is vastgesteld met inachtneming van het advies van de commissie arbeidsvoorwaarden statutair directeur woningcorporaties en valt binnen de bandbreedtes van functiegroep D (commissie Izeboud).

Raad van toezicht

De lasten ter zake bezoldiging van leden van de raad van toezicht en voormalige leden van de raad van toezicht bedragen in 2008 € 0 (2007: € 0).



4. OVERIGE GEGEVENS

4.1 ACCOUNTANTSVERKLARING



BDO CampsObers
Audit & Assurance B.V.

Locatieadres:
Postbus 10147, 7301 GC Apeldoorn
Laan van Westenenk 735, 7334 DL Apeldoorn
Telefoon: 055-521 88 88
Telefax: 055-521 25 97
E-mail: info@bdo.nl

Aan: Stichting Jongeren Huisvesting Twente

ACCOUNTANTSVERKLARING

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag onder bladzijde 69 tot en met 87 opgenomen jaarrekening 2008 van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze 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 en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

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 en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren 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 keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de stichting.



Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die de leiding van de stichting heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

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 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften en/of voorschriften van regelgevende instanties.

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Toelichting

Wij vestigen de aandacht op de in de jaarrekening vermelde waarderingsgrondslagen met betrekking tot de integrale vennootschapsbelastingplicht waarin de mogelijke onzekerheden, die zich bij de berekening van de fiscale positie kunnen voordoen, zijn vermeld. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Apeldoorn, 20 mei 2009

BDO CampsObers Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. D. Ruiter RA

