

# Jaar- verslag **2025**

Terugkijken en  
doorpakken

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>I Bestuursverslag</b>	<b>5</b>
<b>1. Terugkijken en doorpakken</b>	<b>6</b>
1.1. Terugblik op 2025	6
1.2. Waar hebben we ons in 2025 voor ingezet?	7
1.3. Financiële positie	10
1.4. Lidmaatschappen	10
1.5. Vooruitblik 2026	10
<b>2. Wonen voor jongeren</b>	<b>13</b>
2.1. Huisvesting van de doelgroep	13
2.2. Huurprijsbeleid	13
2.3. Woningvoorraad	14
2.4. Verhuur	15
2.5. Leegstand	19
<b>3. Bouwen aan morgen</b>	<b>20</b>
3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud	20
3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving	21
3.3. Verduurzaming	22
3.4. Ontwikkelingen woningmarkt	22
3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad	22
<b>4. Samen werken aan de stad</b>	<b>24</b>
4.1. Prestatieafspraken en samenwerking met collega-corporaties	24
4.2. overige samenwerkingsverbanden	25
4.3. Projectbeheerders	25
<b>5. De kracht van onze organisatie</b>	<b>26</b>
5.1. Organisatie	26
5.2. Organisatiestructuur	27
5.3. Personeel	28
<b>6. Grip op financiën</b>	<b>30</b>
6.1. Financiën	30
6.2. Corporate governance	48
6.3. Governancestructuur en toezicht	48
6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling	48
6.5. Intern en extern toezicht	48
6.6. Risicomanagement en risicobeheersing	48

<b>II Raad van Commissarissen</b>	<b>53</b>
1. Bestuurlijke organisatie	54
2. Functioneren van het bestuur	54
3. Verslag Raad van Commissarissen	54
<b>III Jaarrekening 2025</b>	<b>62</b>
1. Balans per 31 december 2025	63
2. Winst- en verliesrekening 2025	65
3. Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)	66
4. Algemene waarderingsgrondslagen	67
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	69
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	74
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	77
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	78
9. Toelichting balans 2025	79
10. Toelichting winst- en verliesrekening 2025	95
11. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen	108
<b>IV Overige gegevens</b>	<b>109</b>
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	110
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	111
<b>V Bijlagen</b>	<b>112</b>
Bijlage 1: Organogram SJHT	113
Bijlage 2: Instellingsgegevens	114
Bijlage 3: Kengetallen	115

# Voorwoord

De wereld van de volkshuisvesting blijft volop in beweging. De druk op de woningmarkt is hoog, betaalbaarheid staat onder spanning en de verduurzamingsopgave vraagt om tempo. Jongeren merken dit elke dag: het vinden van een passende en betaalbare woonplek is nog altijd niet vanzelfsprekend.

Als Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) blijven wij ons onverminderd inzetten voor goed en betaalbaar wonen voor jongeren in onze regio. In 2025 hebben onze medewerkers zich hier opnieuw met grote betrokkenheid en inzet voor ingezet.

Het afgelopen jaar stond in het teken van doorpakken. We hebben verdere stappen gezet in onze professionalisering en tegelijkertijd geïnvesteerd in vernieuwing. In een dynamische omgeving zijn we wendbaar gebleven en hebben we onze koers vastgehouden.

We hebben in 2025 extra ingezet op het verbeteren van onze digitale dienstverlening en het efficiënter inrichten van onze processen. Daarmee sluiten we beter aan bij de verwachtingen van jongeren en maken we onze dienstverlening toegankelijker en gebruiksvriendelijker.

Ook in het uitbreiden van ons woningaanbod hebben we stappen gezet, onder andere via nieuwbouw en samenwerking met partners. Projecten zoals het Pakhuiskwartier dragen bij aan het vergroten van het aanbod voor jongeren.

Dit alles is mogelijk dankzij een betrokken en gedreven organisatie. We blijven investeren in onze medewerkers en in een werkomgeving waarin zij hun werk goed en met plezier kunnen doen.

## Tot slot

Mijn dank gaat uit naar iedereen die hieraan heeft bijgedragen. Dankzij de inzet van onze medewerkers, projectbeheerders, huurders en partners hebben we in 2025 opnieuw mooie stappen gezet.

Ik ben trots op wat we samen hebben bereikt en kijk met vertrouwen vooruit.

**W.A. van Hemert**

Directeur-bestuurder



# Bestuurs- verslag

# 1. Terugkijken en doorpakken

## 1.1. Terugblik op 2025

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2025 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

Ook in 2025 gingen we enthousiast aan de slag met onze drie ambities uit ons koersplan 2022-2026; altijd aanbod, optimale dienstverlening en vitale organisatie.

### **Altijd aanbod**

In 2025 heeft SJHT verdere invulling gegeven aan de ambitie om voldoende en passend woningaanbod voor jongeren beschikbaar te houden. Met de oplevering van het Pakhuis zijn netto 15 wooneenheden toegevoegd aan de portefeuille en is extra woonruimte gerealiseerd voor jongeren met een ondersteuningsbehoefte. Ook zijn er 12 eenheden toegevoegd door de aankoop van de Volksparksingel 12-14. Daarnaast zijn nieuwe projecten voorbereid, waaronder de ontwikkeling aan de Deurningerstraat 132-134. Ook is ingezet op planmatig onderhoud en het actualiseren van energielabels, waarmee de kwaliteit, betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van het bezit verder zijn versterkt.

### **Optimale dienstverlening**

Afgelopen jaar is gewerkt aan het verbeteren van de dienstverlening en communicatie richting huurders en stakeholders. De communicatieaanpak is verder aangescherpt, de telefonie is vernieuwd en het huurdersportaal en de app zijn doorontwikkeld. Daarnaast zijn stappen gezet in de verdere digitalisering van processen, onder meer via optimalisatie van het ERP-systeem en onderzoek naar een toekomstbestendig woonruimteverdeelsysteem. Hiermee is de bereikbaarheid vergroot en de dienstverlening beter afgestemd op de behoeften van jongeren.

### **Vitale organisatie**

In 2025 heeft SJHT geïnvesteerd in een toekomstbestendige organisatie. Medewerkers zijn ondersteund met opleidingen en digitale vaardigheden, terwijl externe expertise is ingezet voor specialistische vraagstukken. Ook is aandacht besteed aan goede arbeidsomstandigheden, onder meer door faciliteiten voor hybride werken en investeringen in mobiliteit. Op het gebied van informatiebeveiliging zijn verdere stappen gezet in bewustwording en privacybescherming. Daarnaast is de professionalisering van huurdersparticipatie voortgezet door de verdere inrichting van de bewonerscommissie en huurdersorganisatie.

## 1.2. Waar hebben we ons in 2025 voor ingezet?

SJHT is een toegelaten instelling met een categorale doelstelling. SJHT is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam in de gemeenten Enschede en Hengelo (Overijssel). SJHT formuleert haar strategie, beleid en doelstellingen in een koersplan.

### Ambities 2025

In 2025 heeft SJHT hard gewerkt aan de ambities van haar Koersplan 2022-2026:

Overzicht 2025	
<b>Altijd aanbod</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aanloop projecten</li><li>• Onderhoud</li><li>• Herlabeling energielabels</li></ul>
<b>Optimale dienstverlening</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communicatie</li><li>• Klantcommunicatie van de toekomst</li><li>• Doorontwikkeling app/huurdenportaal</li><li>• Doorontwikkeling Itrix</li><li>• Woonruimteverdeelsysteem</li></ul>
<b>Vitale organisatie</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opleidingsbudget</li><li>• Externe expertise</li><li>• Thuiswerkplek</li><li>• Stadsmobiel</li><li>• AVG/informatiebeveiliging</li><li>• Huurdersorganisatie en projectbeheerders</li></ul>

### Altijd aanbod

#### Aanloop projecten

In 2025 heeft SJHT verdere stappen gezet in de uitvoering van haar vastgoedstrategie, met focus op uitbreiding van de woningvoorraad en het realiseren van passend aanbod voor jongeren. De ontwikkeling aan de Deurningerstraat 132-134 is in 2025 nader uitgewerkt en voorbereid richting besluitvorming. Het project richt zich op de realisatie van woonruimte voor jongeren met een (lichte) zorgvraag en draagt bij aan de invulling van de prestatieafspraken.

Daarnaast is in 2025 ons nieuwbouwproject in het Pakhuiskwartier aan de Molenstraat opgeleverd, waarmee netto 15 wooneenheden zijn toegevoegd aan de portefeuille. Ook hebben we in 2025 12 eenheden aan de Volksparksingel 12-14 aangekocht. SJHT heeft in samenwerking met de gemeente Enschede en Humanitas Onder Dak, een bijdrage geleverd aan de herhuisvesting van jongeren van Kamer-Raad. De bestaande huisvesting voldeed niet meer aan de geldende normen, waardoor een nieuwe oplossing noodzakelijk was.

SJHT heeft hiervoor negen studio's en vier appartementen in het Pakhuiskwartier beschikbaar gesteld. De jongeren hebben eind november en begin december hun nieuwe woonruimte betrokken. Met deze inzet is de woonkwaliteit voor deze doelgroep verbeterend en is de continuïteit van begeleiding en ondersteuning geborgd. De ingebruikname van het nieuwe kantoor is voorbereid en staat gepland voor midden 2026.

De samenwerking met collega-corporaties is in 2025 voortgezet en verder versterkt. Zo is samen met De Woonplaats gewerkt aan de ontwikkeling van een project aan de Lipperkerkstraat en zijn gesprekken gevoerd met Ons Huis en Domijn over beheer en uitbreiding van jongerenhuisvesting.

## Onderhoud

In 2025 is ingezet op een meer planmatige en complexgerichte aanpak van het onderhoud. Hierbij ligt de focus op efficiëntie en kostenbeheersing. In dat kader is verkend hoe langdurige samenwerking met aannemers kan bijdragen aan verdere optimalisatie van het onderhoudsproces.

## Herlabeling energielabels

Met de invoering van het aangepaste woningwaarderingssysteem (WWS en WWSO) is het energielabel een belangrijker onderdeel geworden bij het bepalen van de maximale huurprijs. Daarnaast is het sinds 1 januari 2025 verplicht om de puntentelling bij aanvang van een huurcontract te verstrekken.

In voorgaande jaren hebben wijzigingen in de methodiek van energielabeling nadelig uitgedaakt voor met name kleinere wooneenheden. Na een aanpassing van deze methodiek in 2024 heeft SUHT ervoor gekozen om het herlabelen van een deel van het bezit uit te stellen.

In 2025 is gestart met het actualiseren van de energielabels. Daarbij zijn vier grote complexen herlabeld, waarmee een belangrijke stap is gezet in het actualiseren van de woningwaardering en het borgen van een correcte huurprijsbepaling.

## Optimale dienstverlening

### Communicatie

In 2025 hebben we, samen met onze samenwerkingspartner Comcept, flinke stappen gezet op het gebied van communicatie. Op basis van het in 2024 ontwikkelde actieplan hebben we onze identiteit en huisstijl verder aangescherpt en onze communicatievisie concreet doorvertaald naar de praktijk.

We hebben gewerkt aan sterkere en herkenbare uitingen op social media en andere kanalen. Ook hebben we aandacht besteed aan onze interne communicatie: hoe laten we écht zien wie we zijn? Tegelijkertijd hebben we onze externe communicatie richting stakeholders consistent en duidelijker gemaakt.

### Klantcommunicatie van de toekomst

In 2025 hebben we onze telefonie volledig vernieuwd. De oude vaste telefoons en verouderde centrale hebben plaatsgemaakt voor een moderne oplossing.

Medewerkers kunnen nu onafhankelijk van hun werkplek bellen en hebben meer overzicht doordat communicatie zoveel mogelijk samenkomt in één systeem. Ook zijn mobiele telefoons beschikbaar gesteld, zodat collega's flexibeler kunnen werken en beter bereikbaar zijn.

### Doorontwikkeling app/huurderportaal

Na de lancering van onze nieuwe website in 2024 hebben we in 2025 onze app gelanceerd, waardoor we nog beter bereikbaar zijn voor onze huurders. Ook hebben we ingezet op doorontwikkeling. We hebben onderzocht hoe het huurderportaal nog beter kan aansluiten op onze doelgroep en hebben op basis daarvan concrete verbeteringen doorgevoerd. Dat is een doorlopend proces. We hebben onder andere ons opleverformulier gedigitaliseerd.

### Doorontwikkeling Itris

In 2025 hebben we stappen gezet in het beter benutten van ons ERP-systeem Itris (Viewpoint). We hebben de mogelijkheden verder verkend en zijn gestart met het realiseren van koppelingen en automatiseringen. Hiermee hebben we onze werkprocessen efficiënter ingericht en tegelijkertijd de dienstverlening richting huurders verbeterd. De prioritering van deze stappen is bepaald op basis van urgentie, kosten en complexiteit.

### **Woonruimteverdeelsysteem**

In 2025 hebben we onderzocht hoe we ons woningaanbod het beste kunnen presenteren aan onze doelgroep. Daarbij hebben we gekeken naar de doorontwikkeling van het huidige systeem (Roomspot) en naar mogelijke alternatieven.

Hoewel de voortgang binnen het bestaande samenwerkingsverband beperkt was, hebben we actief verkend welke systemen en functionaliteiten beter aansluiten bij onze ambities. De samenwerking met partners blijft hierin een belangrijk uitgangspunt.

### **Vitale organisatie**

#### **Opleidingsbudget**

In 2025 hebben we ons opleidingsbudget voortgezet om medewerkers goed mee te laten bewegen met de snelle ontwikkelingen binnen de sector. Met name op het gebied van digitalisering en automatisering hebben we ingezet op gerichte trainingen en cursussen.

Hiermee hebben we medewerkers de handvatten gegeven om hun kennis en vaardigheden verder te ontwikkelen en beter aan te sluiten bij de veranderende praktijk.

#### **Externe expertise**

In 2025 hebben we, als relatief kleine maar ambitieuze organisatie, opnieuw gebruikgemaakt van externe expertise om onze opgaven te realiseren. We hebben onze flexibele schil gericht ingezet en een deel van het budget flexibel gehouden om snel te kunnen inspelen op actuele en urgente vraagstukken.

We hebben externe ondersteuning ingezet op het gebied van subsidies en financiële, beleidsmatige en fiscale vraagstukken. Daarnaast hebben we, door een toename in complexiteit, ook vaker juridische expertise ingeschakeld, zowel voor nieuwbouwprojecten als voor huurszaken.

#### **Thuiswerkplek**

In 2025 hebben we medewerkers gefaciliteerd in het (deels) thuiswerken. Daarbij hebben we gezorgd dat medewerkers ook thuis beschikken over een goede en ergonomische werkplek.

Medewerkers die daar behoefte aan hadden, hebben we voorzien van aanvullende middelen zoals een extra beeldscherm en laptopaccessoires, waaronder een muis en toetsenbord.

#### **Stadsmobiel**

In 2025 hebben we geïnvesteerd in een duurzame stadsmobiel om de bereikbaarheid van onze complexen te verbeteren. Hiermee kunnen medewerkers snel, flexibel en comfortabel op locatie zijn, ook bij minder gunstige weersomstandigheden.

Deze investering heeft bijgedragen aan het versterken van het contact met huurders en het vergroten van de zichtbaarheid van onze organisatie. Tegelijkertijd sluit dit aan bij onze ambitie op het gebied van duurzaamheid en innovatie.

#### **AVG/informatiebeveiliging**

In 2025 hebben we verdere stappen gezet op het gebied van informatiebeveiliging en privacy. Voortbouwend op de veilige basis die in eerdere jaren is gelegd, hebben we extra aandacht besteed aan bewustwording en kennisontwikkeling. Daarbij hebben we ook onze phishingtesten geautomatiseerd, zodat onze medewerkers doorlopend getraind kunnen worden in informatiebeveiliging.

### Huudersorganisatie en projectbeheerders

In 2025 hebben we verder gebouwd op de professionalisering die in 2024 is ingezet, waarbij de projectbeheerderscommissie is opgesplitst in een bewonerscommissie en een huudersorganisatie.

Er is een passende vergoeding toegekend die aansluit bij het uitgebreide takenpakket van beide groepen. Daarnaast heeft de huudersorganisatie budget gekregen voor onder andere het inschakelen van expertise en communicatie. Voor de bewonerscommissie is een kleiner budget beschikbaar gesteld voor praktische zaken rondom bijeenkomsten.

## 1.3. Financiële positie

Een gezonde financiële positie is een randvoorwaarde om de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten te kunnen uitvoeren. Continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. De kernvoorwaarde voor het waarborgen daarvan is het structureel realiseren van een op lange termijn gebaseerde netto positieve operationele kasstroom.

In 2025 hebben we een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 714.186 (2024: € 320.145). De totale leningenportefeuille bedraagt eind 2025 nominaal € 18.584.990 (2024: € 7.655.239). Onze ICR (Interest Coverage Ratio) is in 2025 5,19. Per 31 december 2025 is de LTV (loan to value op basis van beleidswaarde) 34,92% en is de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 66,74%.

Inflatie, rente, veranderende wetgeving en leegstand zijn factoren die een risico vormen voor de operationele kasstroom. Maar ook de interne organisatie en beleid kan van grote invloed zijn. Het is belangrijk om deze risico's beheersbaar te houden. Dat doet SJHT door ieder kwartaal een risicorapportage te maken en deze te bespreken met het MT.

## 1.4. Lidmaatschappen

In 2025 was SJHT lid van de volgende organisaties:

- Aedes
- Kences (kenniscentrum studentenhuusvesting)
- WoON Twente
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Juridisch Platform Woningcorporaties (JCP)
- Stichting ViewPoint
- Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.
- Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers (Vogon)
- De Corporatiestrategie

## 1.5. Vooruitblik 2026

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

### Altijd aanbod

Flexibel inspelen op de vraag naar woonruimte.

- We vergroten ons (gedifferentieerde) aanbod.
- We houden de doorstroming van dertigplussers op gang.
- We helpen huuders bij duurzaam wonen.
- We verminderen de energiebehoefte door duurzame aanpassingen.

## Optimale dienstverlening

Bereikbaar en benaderbaar voor iedereen.

- We bieden meer digitale mogelijkheden.
- We sluiten aan bij wensen en behoeften.
- We blijven persoonlijk in onze contacten en service.
- We communiceren duidelijk en passend bij de doelgroep.

## Vitale organisatie

Eigentijds en toekomstbestendig.

- We benutten individuele talenten en bakenen functies/rollen niet hermetisch af.
- We benutten automatisering beter.
- We zetten externe expertise in waar nodig.
- We bieden medewerkers een inspirerende en gezonde werkomgeving.

2026 wordt een belangrijk en richtinggevend jaar voor SJHT. Het is het laatste jaar van ons huidige koersplan en staat in het teken van vooruitkijken én afronden. We bereiden ons voor op een nieuw koersplan, doorlopen een visitatie en ronden de verhuizing naar het Pakhuiskwartier af. Tegelijkertijd blijven we onverminderd werken aan onze drie ambities: Altijd aanbod, Optimale dienstverlening en een Vitale organisatie.

De visitatie aan het begin van het jaar biedt ons de kans om kritisch naar onszelf te kijken en te leren van onze prestaties en werkwijze. De inzichten die dit oplevert, nemen we direct mee in het opstellen van ons nieuwe koersplan. Dit nieuwe plan ontwikkelen we samen met onze medewerkers, Raad van Commissarissen en huurlersorganisatie, zodat het stevig verankerd is in de praktijk én aansluit bij de behoeften van onze doelgroep.

Binnen de ambitie **Altijd aanbod** blijven we inzetten op groei. We streven ernaar om jaarlijks ongeveer 25 tot 30 wooneenheden toe te voegen, passend bij de toenemende vraag naar betaalbare jongerenhuisvesting. In 2026 werken we verder aan lopende projecten, zoals de uitbreiding aan de Deurningerstraat en de ontwikkeling aan de Oldenzaalsestraat. Ook blijven we actief op zoek naar nieuwe locaties en kansen, in nauwe samenwerking met gemeenten, corporaties en andere partners. Daarbij houden we nadrukkelijk oog voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren met een lichte zongvraag, waarvoor extra woonplekken nodig zijn.

Onze ambitie **Optimale dienstverlening** knijgt in 2026 verder vorm door het versterken van onze digitale dienstverlening en communicatie. We bouwen door op de basis die de afgelopen jaren is gelegd en richten ons op het verder verbeteren en verfijnen van onze systemen, zoals de app, website en het woonruimteverdeelsysteem. Tegelijkertijd blijven we inzetten op persoonlijk contact en duidelijke communicatie. We zoeken naar manieren om beter te luisteren naar onze huurders, met vormen van feedback die aansluiten bij hun belevingswereld. Zo blijven we leren en verbeteren, op een manier die past bij jongeren.

Binnen de ambitie **Vitale organisatie** ligt de focus op het versterken van onze organisatie als fundament onder onze opgaven. We blijven investeren in onze medewerkers, onder andere via gerichte opleidingen en door ruimte te bieden voor ontwikkeling en samenwerking. Tegelijkertijd zetten we in op verdere automatisering van werkprocessen en maken we waar nodig gebruik van externe expertise om flexibel en slagvaardig te blijven.

De verhuizing naar het Pakhuiskwartier markeert daarbij een belangrijke stap. In 2026 zorgen we voor een soepele overgang naar deze nieuwe werkomgeving, met aandacht voor medewerkers en een goede start op de nieuwe locatie. Daarnaast vergroten we onze zichtbaarheid en aanwezigheid in de wooncomplexen, zodat we nog beter kunnen aansluiten bij wat er speelt onder onze huurders.

Ook op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid zetten we stappen. We blijven investeren in veilige en prettige woonomgevingen en starten met pilots om duurzaam gedrag onder huurders te stimuleren. Met gerichte maatregelen en samenwerking met bewoners werken we aan het verlagen van energieverbruik en het vergroten van bewustwording.

Met deze inzet bouwen we in 2026 verder aan een organisatie die dichtbij jongeren staat, wendbaar is en klaar voor de toekomst. Zo leggen we een stevig fundament voor de volgende fase van SUHT.



# 2. Wonen voor jongeren

## 2.1. Huisvesting van de doelgroep

De aanhoudende druk op de woningmarkt vertaalde zich in 2025 onverminderd in een grote vraag naar woonruimte voor jongeren in Enschede. Ondanks een relatief stabiele omvang van de doelgroep blijft de vraag naar passende en betaalbare woningen hoog, mede door de toenemende concentratie van studie, werk en voorzieningen in de stad.

Binnen de doelgroep is sprake van groeiende diversiteit in woonbehoeften. Naast studenten die kiezen voor stedelijke woonmilieus, is er een toenemende groep jongeren die behoefte heeft aan meer zelfstandigheid of (lichte) begeleiding. Deze ontwikkeling vraagt om verdere differentiatie in het woningaanbod en om woonconcepten die aansluiten bij verschillende levensfasen en ondersteuningsvragen.

SJHT speelt hierop in door het woningaanbod en de portefeuilleontwikkeling hierop af te stemmen. Bij nieuwbouw, transformatie en beheer wordt nadrukkelijk rekening gehouden met variatie in woningtypen en woonvormen. Waar mogelijk wordt ingezet op woonconcepten die bijdragen aan sociale cohesie en een prettig woonklimaat.

De instroom van jongeren uit omliggende gemeenten richting Enschede blijft daarbij een belangrijke factor. In combinatie met de ambitie van de gemeente om (jong) talent aan te trekken en te behouden en het inwoneraantal te laten groeien, benadrukt dit de noodzaak om te blijven investeren in voldoende, passende en toekomstbestendige jongerenhuisvesting.

## 2.2. Huurprijsbeleid

Betaalbaarheid staat hoog op de prioriteitenlijst bij onze doelgroep. Om het woningaanbod toegankelijk te houden, hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Het merendeel van onze woningen heeft een kale huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens, zodat deze bereikbaar blijft voor jongeren en in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- Jaarlijks stellen wij ons huurprijsbeleid zorgvuldig vast, binnen de kaders van landelijke regelgeving, en leggen dit voor aan de huurdersorganisatie.

SJHT staat voor grote uitdagingen op het gebied van (ver)bouwen, verduurzaming en stijgende lasten. Tegelijkertijd zien we al enkele jaren een toename van de kosten voor onder andere onderhoud, bouw en bedrijfsvoering, die structureel hoger ligt dan de inflatie.

Daarom zijn de huren per 1 juli 2025, in lijn met het landelijk gestelde kader, aangepast. Gemiddeld zijn de huren met ongeveer 4,4% verhoogd, waarbij is voldaan aan de geldende huursomstijging. Hierbij zijn weloverwogen keuzes gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige eenheden, met oog voor betaalbaarheid en de financiële continuïteit van de organisatie.

### Huurharmonisatie

Sinds februari 2023 passen wij huurharmonisatie toe bij mutatie. Het doel hiervan is om de prijs-kwaliteitverhouding binnen ons bezit in balans te brengen en aanvullende middelen te genereren voor investeringen in renovatie, leefbaarheid en nieuwbouw. Door de kostenstijgingen van de afgelopen jaren is deze balans niet bij alle wooneenheden meer vanzelfsprekend.

Tegelijkertijd kiezen wij er bewust voor om een groot deel van onze woningen beschikbaar te houden voor jongeren met recht op huurtoeslag. Zo worden huren, waar nodig, afgetopt tot onder de relevante huurtoeslaggrenzen, zodat deze toegankelijk blijven voor de primaire doelgroep.

## 2.3. Woningvoorraad

Om te voorzien in de voortdurende vraag naar (on)zelfstandige woonruimte, zetten we in op nieuwbouw en waar mogelijk de transformatie van bestaand vastgoed.

### Aantal wooneenheden

Op 31 december 2025 bestaat de woningvoorraad van SJHT uit 944 eigen eenheden en 184 eenheden in beheer. Daarnaast verhuurt SJHT ook 1 opslagruimte, 1 winkelruimte en 18 parkeerplaatsen.

### Huurklassen

Tabel 2.3-1 toont de woningvoorraad per 31 december 2025, uitgesplitst naar eigendom/beheer, woningtype en huurklasse. Van de totale voorraad valt 78,3% in het goedkope segment. Van de overige 21,7% heeft 21,3% een huurprijs tussen € 477,20 en € 682,96 en behoort daarmee tot het betaalbare segment. Slechts 0,4% van de woningen heeft een huurprijs boven de € 682,96. Hiermee kunnen we ook passende woonruimte bieden aan jongeren met een middeninkomen.

Tabel 2.3.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2025

Eigendom	Huurklasse			Totaal
	≤ € 477,20	>€ 477,20 en ≤ € 682,96	> € 682,96	
<b>Kamer</b>	453		-	<b>453</b>
<b>Studio</b>	213	96	-	<b>309</b>
<b>Appartement</b>	57	120	5	<b>182</b>
<b>Beheer</b>				
<b>Kamer</b>	66		-	<b>66</b>
<b>Studio</b>	30	22	-	<b>52</b>
<b>Appartement</b>	64	2	-	<b>66</b>
<b>Totaal</b>	<b>883</b>	<b>240</b>	<b>5</b>	<b>1.128</b>

### Classificatie daeb/niet-daeb

De volledige eigen woningvoorraad van SJHT valt onder het DAEB-bezit. Niet-DAEB-bezit betreft de opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A, de parkeerkelder aan de Deurningerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede. Omdat SJHT onder het verlichte regime valt, is er geen verplichting tot administratieve scheiding of juridische splitsing. Wel is de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB duidelijk zichtbaar in de administratie. Het aandeel niet-DAEB-bezit bedroeg in 2025 0,46% van de jaaromzet (2024: 0,55%).

## 2.4. Verhuur

### Woonruimteverdeling

SJHT publiceert en bemiddelt haar beschikbare woonruimte via Roomspot, het online woonruimteverdeelsysteem dat is ontwikkeld in samenwerking met gemeente Enschede, Universiteit Twente, Saxion en Veste Wonen. Woningzoekenden kunnen zich hier gratis inschrijven. Kamers worden toegewezen via coöptatie, terwijl voor studio's en appartementen de inschrijfduur bepalend is. Samen met onze partners blijven we Roomspot continu door ontwikkelen.

### Woningzoekenden

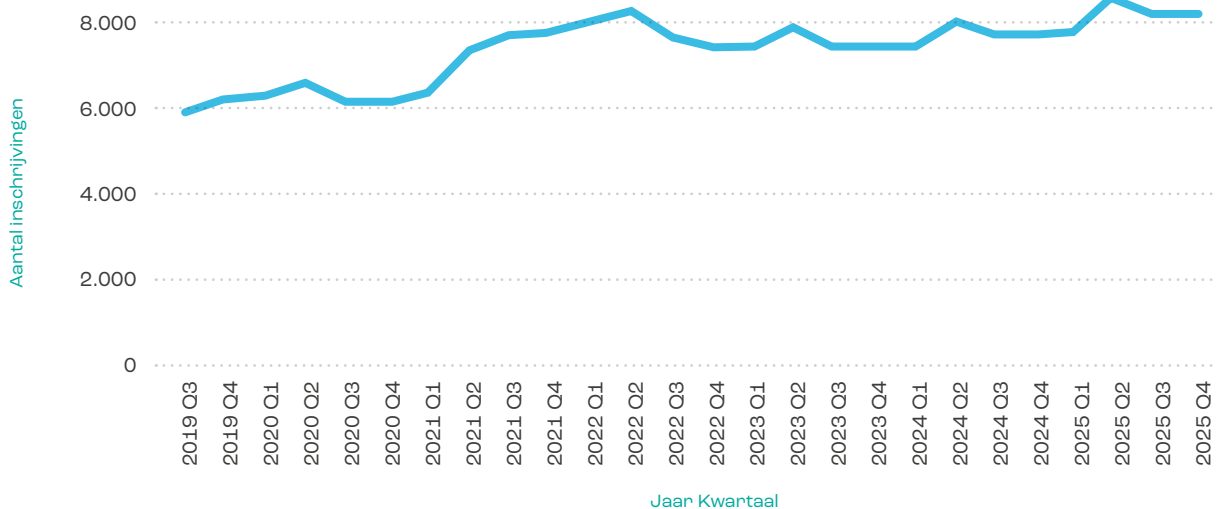
Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per jaar weer. Eind 2025 is er sprake van 8.189 inschrijvingen, waarvan

- 84% student is;
- 59% van de woningzoekenden heeft een inkomen < € 28.375 en 6% heeft een inkomen tussen de €28.375 en €49.669.1% van de woningzoekenden heeft een inkomen > € 49.669 en de overige 34% heeft geen inkomen opgegeven.
- 94% een huishouden betreft van 1 persoon en 6% een huishouden van 2 personen.
- 31% van de woningzoekenden heeft een zoekprofiel ingesteld, 49% hiervan wil tipberichten ontvangen.

Tabel 2.4-1 Roomspot inschrijvingen 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal</b>	8.189	7.689	7.366	7.387	7.735

### Aantal ingeschrevenen over de tijd



### Huuropzeggingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal opzeggingen per woningtype.

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Kamer</b>	296	240	204	206	227
<b>Studio</b>	54	53	53	47	56
<b>Appartement</b>	68	56	55	45	52
<b>Totaal</b>	418	349	312	298	335

De stijging van het aantal opzeggingen in 2025 ten opzichte van 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door de verhuizing van de bewoners van de Molenstraat naar het Pakhuis in december. In 2025 zijn er 5 garages opgezegd.

## Verhuizingen binnen het woningbestand

Binnen het woningbestand van SJHT bestaat de mogelijkheid om intern te verhuizen. De onderstaande tabel laat zien hoeveel huurders hiervan gebruik hebben gemaakt.

Tabel 2.4.-5 Interne verhuizingen 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal</b>	36	34	25	28	38

## Huisbewaring

Huisbewaring biedt huurders de mogelijkheid hun woonruimte tijdelijk (maximaal één jaar) te verlaten. Het aantal huisbewaringen per jaar is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2.4.-6 Huisbewaring 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal</b>	23	30	29	30	19

## Mutatiegraad

In tabel 2.4.-7 wordt de mutatiegraad weergegeven, die gebaseerd is op het aantal opzeggingen. In 2025 valt vooral de stijging op bij de onzelfstandige woningen. Een belangrijke reden voor deze stijging is de veranderende levensomstandigheden van deze huurders, zoals het afronden van de studie en werkgerelateerde verhuizingen. Deze factoren zorgen ervoor dat huurders vaker geneigd zijn om hun woonruimte op te zeggen. Ook is deze groep over het algemeen jong en mobiel, wat bijdraagt aan de hogere mutatiegraad.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Kamer</b>	51%	41%	35%	36%	39%
<b>Studio</b>	20%	20%	24%	21%	26%
<b>Appartement</b>	26%	22%	21%	17%	20%
<b>Totaal</b>	38%	32%	30%	28%	32%

## Passend toewijzen en regelgeving staatssteun

SJHT moet zich houden aan twee soorten toewijzingsregels: passend toewijzen en rekening houden met de regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep.

**Passend toewijzen:** Dit betekent dat minimaal 95% van de vrijkomende woningen toegewezen moet worden aan huishoudens met een inkomen dat onder de wettelijke grens ligt voor een woning met de betreffende huurprijs. De specifieke inkomensgrenzen zijn afhankelijk van de huurprijs van de woning. Dit houdt in dat het inkomen van de huurder onder de passend toewijzen grens moet liggen om de woning te kunnen huren.

**Primaire doelgroep:** Daarnaast is er de eis om minimaal 92,5% van de woningen toe te wijzen aan de zogenaamde primaire doelgroep. In 2025 zijn dit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847. Dit betekent dat deze inkomensgroepen prioriteit hebben bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

In 2025 waren er 448 nieuwe verhuringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2025 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 99% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 49.699 of € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2025

Huishouden	Inkomen	Huurklasse		
		≤ € 477,20	€ 477,20 ≤ € 682,96	> € 682,96
<b>Eenpersoonshuishouden</b>				
< AOW-leeftijd	< € 28.375	321	118	1
	≥ € 28.375	0	4	0
<b>Meerpersoonshuishouden</b>				
< AOW-leeftijd	< € 38.500	1	1	0
	≥ € 38.500	0	0	0

## Maatwerk

SJHT huisvest niet-reguliere huurders via de volgende drie trajecten.

- Vergunninghouders: statushouders die vanuit een asielzoekerscentrum (AZC) worden toegewezen aan gemeente Enschede. Met de woningcorporaties in Enschede zijn hierover afspraken gemaakt, waarbij iedere corporatie naar rato bijdraagt aan de huisvesting van deze groep. Het aantal plaatsingen per jaar is afhankelijk van de taakstelling die gemeente Enschede van het Rijk ontvangt.
- Het traject 'Uitstroom Beschermd Wonen': een samenwerkingsverband tussen de Twentse gemeenten, vereniging WoON en Cimot Enschede en Almelo. Binnen dit traject krijgen huurders de mogelijkheid om, met passende begeleiding, zelfstandig te wonen in de wijk. Er blijft sprake van een vangnet, zodat de benodigde ondersteuning beschikbaar blijft.
- WoonStAP: een stedelijke aanpak die is ontwikkeld door Sociaal Maatschappelijke Dienst Enschede in samenwerking met de woningcorporaties. Het doel van dit traject is om kwetsbare inwoners met een woonbelemmering te ondersteunen bij het vinden van een zelfstandige woonplek. Het gaat hierbij vaak om mensen die buiten het reguliere verhuurproces vallen. Bijvoorbeeld door huurschulden of sociale problematiek.

In onderstaande tabel laat SJHT zien hoeveel huurders er via deze drie trajecten nieuw gehuisvest zijn binnen het woningbestand.

Tabel 2.4.-9 Maatwerk toewijzingen 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Vergunninghouders</b>	4	10	13	6	7
<b>Uitstroom BW</b>	0	2	0	3	2
<b>WoonStAP</b>	7	1	0	4	0

De daling van het aantal gehuisveste statushouders in 2025 ten opzichte van 2024 hangt samen met afspraken die in overleg met de gemeente zijn gemaakt. In gezamenlijkheid is besloten de plaatsingen tijdelijk te pauzeren, totdat nieuwe en duidelijke werkafspraken zijn vastgesteld. Hiendoor zijn in 2025 aanzienlijk minder statushouders gehuisvest. Gezien de geschiktheid van een deel van het bezit voor deze doelgroep, de toenemende instroom en de beperkte uitstroom, blijven hierover gesprekken plaatsvinden met betrokken partijen. De verwachting is dat de instroom in 2026 wordt hervat.

De instroom via WoonStAP is in 2025 toegenomen ten opzichte van 2024. Deze stijging hangt mede samen met de ingebruikname van een nieuwe tussenvoorziening, waarin in 2025 de eerste verhuringen hebben plaatsgevonden.

## Huurachterstand

Per 31 december 2025 bedroeg de totale huurachterstand € 102.985. Dit betreffen 99 huurders, zowel huidige als vertrokken bewoners. De huurachterstand komt daarmee uit op 1,73% van de totale jaarhuur.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december 2025.

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal huurders</b>	99	77	128	112	78
<b>Huurachterstand</b>	€ 102.985	€ 99.403	€ 96.744	€ 87.806	€ 85.377
<b>% van jaarhuur</b>	1,73%	1,83%	2,04%	1,88%	2,10%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal huurders</b>	56	55	69	37	34
<b>Huurachterstand</b>	€ 43.479	€ 28.685	€ 35.406	€ 21.745	€ 19.098
<b>% van jaarhuur</b>	0,73%	0,53%	0,75%	0,48%	0,43%

De huurachterstand bij de zittende huurders bedraagt 0,73% en ligt daarmee rond de gestelde norm van 0,70%.

## Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2021-2025 per 31 december

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal betalingsregelingen</b>	20	16	16	25	18
<b>Openstaand saldo betalingsregelingen</b>	€ 8.568	€ 4.509	€ 3.875	€ 8.077	€ 7.617
<b>Aantal deurwaarderszaken</b>	22	28	33	34	37
<b>Openstaand saldo deurwaarderszaken</b>	€ 64.684	€ 72.490	€ 73.905	€ 69.978	€ 77.628
<b>Gemiddeld openstaand saldo</b>	€ 2.940	€ 2.589	€ 2.240	€ 2.058	€ 2.098
<b>Ontruimingsaanzeggingen</b>	0	2	4	3	2
<b>Daadwerkelijke ontruiming</b>	0	2	1	1	1

Per ultimo 2025 is het aantal deurwaarderszaken met 6 afgenomen ten opzichte van ultimo 2024. Ondanks dat het aantal deurwaarderszaken is afgenomen is het gemiddeld openstaand saldo toegenomen. Dit wordt met name veroorzaakt door de gestegen huurprijzen na de invoering van de huurharmonisatie begin 2023.

In 2025 zijn geen ontruimingsaanzeggingen gedaan en hebben geen woningontruiming plaatsgevonden. Een ontruiming is een ingrijpende maatregel die wij zoveel mogelijk proberen te voorkomen.

In 2025 zijn vijf vorderingen met een gezamenlijk saldo van € 17.607 afgeboekt wegens oninbaarheid. Deze vorderingen zijn opgenomen in het registratiesysteem voor oninbare schulden bij de deurwaarder. Als zich in de toekomst verhaalsmogelijkheden voordoen, wordt alsnog geprobeerd het openstaande bedrag te innen. In 2025 is één als oninbaar aangemerkte vordering met een bedrag van € 1.299 alsnog geïncasseerd door de deurwaarder.

## Automatische huurincasso

In 2025 is het aandeel huurbetalingen via automatische incasso met 90% iets gestegen ten opzichte van 2024 (88%). We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's. Dit draagt enerzijds bij aan efficiëntie in de verwerking van betalingen door onze medewerkers, en biedt anderzijds gemak voor huurders, die hierdoor geen omkijken hebben naar hun maandelijkse betaling. Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal</b>	90%	88%	89%	90%	90%

## 2.5. Leegstand

### Leegstand woonruimte

In tabel 2.5-1 is de leegstand weergegeven als percentage van de totale woningvoorraad. De totale leegstand bedraagt 1,45% en ligt daarmee boven de gestelde norm van 1%. De hogere leegstand ten opzichte van voorgaande jaren is grotendeels toe te schrijven aan projectleegstand, groot onderhoud van een aantal appartementen en het gefaseerd laten leegstromen van enkele groepswoningen die wij beheren.

Tabel 2.5.-1 Leegstand 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Kamer</b>	2,44%	1,54%	0,36%	0,02%	0,06%
<b>Studio</b>	0,30%	0,09%	0,08%	0,02%	0,06%
<b>Appartement</b>	0,41%	0,24%	0,14%	0,05%	0,05%
<b>Totaal</b>	1,45%	0,91%	0,25%	0,03%	0,06%

### Leegstand overige verhuureenheden

In 2025 bedraagt de leegstand van de parkeerplaatsen, garageboxen, opslagruimten en winkelruimte gezamenlijk 67%. Deze hoge leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door de parkeerplaatsen en garageboxen. Dit geeft aan dat er onder onze huurders weinig behoefte bestaat aan een parkeerplaats voor een auto. In onderstaande tabel staat het percentage leegstand weergegeven.

Tabel 2.5.-2 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte, winkel en parkeerplaatsen 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Garage, opslag en parkeren</b>	67%	72%	65%	64%	75%

# 3. Bouwen aan morgen

## 3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud

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

### Strategisch voorraadbeleid

In het Koersplan 2022-2026 beschrijven wij doelen voor de kwaliteit van de woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, veiligheid en duurzaamheid. Hieronder geven wij een toelichting op de diverse werkzaamheden die in 2025 zijn verricht om deze doelen te realiseren.

### In stand houden van de voorraad

Door planmatig en dagelijks onderhoud behouden we de kwaliteit van de woningvoorraad. In 2025 bedroegen de totale onderhoudskosten € 764.626. Er is in 2025 € 978.452 begroot.

### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

- aan cv-installaties, ventilatoren, geisers, liften, hydrofoorinstallaties, boilers, brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders, noodverlichtingsinstallaties en valbeveiliging;
- voortkomend uit een technische klacht of mutatie huurder;
- op het gebied van leefbaarheid van het gehuurd woningbestand;
- door calamiteiten.

In het verslagjaar 2025 is in totaal € 284.502 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Dit is € 57.354 lager dan het oorspronkelijke begrote bedrag van € 341.856. De afwijking ten opzichte van de begroting bij het dagelijks onderhoud is voornamelijk toe te schrijven aan lagere kosten voor contractonderhoud.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 219.198: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand.
- € 38.781: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, valbeveiliging, etc.
- € 26.523: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Tabel 3.1.-1 Overzicht technische klachten 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal eenheden</b>	1.128	1.107	1.057	1.057	1.057
<b>Aantal klachtenmeldingen</b>	587	789	828	766	865
<b>Aantal klachtenmeldingen per eenheid</b>	0,52	0,71	0,78	0,72	0,82
<b>Aantal opdrachtbonnen</b>	608	807	801	712	808
<b>Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro</b>	271	265	250	166	167

In 2025 is een duidelijke daling zichtbaar in zowel het aantal klachtenmeldingen als het aantal verstrekte opdrachtbonnen. In totaal werden 587 klachten ingediend, wat neerkomt op een afname van 25,6% ten opzichte van 2024. Ook het aantal opdrachtbonnen is gedaald naar 608, terwijl dit in 2024 nog 807 bedroeg.

De daling van het aantal geregistreerde reparatieverzoeken in 2025 is grotendeels toe te schrijven aan een efficiëntere werkwijze in de afhandeling van meldingen. Hoewel in totaal 587 meldingen zijn ontvangen, worden deze vaker gebundeld tot gecombineerde werkopdrachten. Waar voorheen meerdere afzonderlijke reparatieverzoeken werden uitgezet, worden klachten nu in toenemende mate integraal opgepakt binnen één opdracht. Dit heeft geleid tot een lagere administratieve registratiedruk en een doelmatigere uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

### Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In de meerjarenonderhoudsbegroting plannen we de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 60 jaar. Ook verduurzamingsmaatregelen die op natuurlijke momenten kunnen worden uitgevoerd nemen we hierin op.

In 2025 hebben we in totaal € 480.124 uitgegeven aan planmatig onderhoud, ten opzichte van een begroot bedrag van € 636.596. De lagere realisatie wordt onder andere verklaard doordat uit nadere inspecties is gebleken dat bepaalde onderhoudsmaatregelen nog niet noodzakelijk waren. Dit heeft geresulteerd in lagere onderhoudsuitgaven in de realisatie.

De voornaamste uitgaven:

- Badkamers: € 288.875
- Beschermlagen buiten: € 127.816
- Brandblussers/haspels: € 20.383
- Beglazing vervangen: € 16.861

## 3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

### Leefbaarheid

In 2025 is binnen het thema leefbaarheid extra aandacht besteed aan schoon en veilig wonen in en rondom de complexen. We hebben geconstateerd dat het hoge aantal mutaties leidt tot het achterblijven van meubilair in woningen en gemeenschappelijke ruimtes. Deze achtergelaten spullen stapelen zich op en veranderen uiteindelijk in afval. Dit heeft niet alleen invloed op de uitstraling en het wooncomfort, maar brengt ook risico's met zich mee op het gebied van (brand)veiligheid. Om dit tegen te gaan zijn vanuit SJHT aanvullende maatregelen genomen. Er zijn grote afvalcontainers geplaatst, zodat huurders eenvoudig en op een verantwoorde manier overtollige spullen kunnen afvoeren. Daarnaast zijn er fietsenacties georganiseerd om het aantal ongebruikte en achtergelaten fietsen rondom de complexen terug te dringen. Hiermee wordt voorkomen dat er een wildgroei aan fietsen ontstaat en blijven de buitenruimtes overzichtelijk en toegankelijk.

### Veiligheid

In het kader van woonoverlast is in 2025 ook ingezet op het verbeteren van de buitenverlichting rondom diverse complexen. Bij een aantal locaties was sprake van overlast door hangjongeren, waarbij onder andere vervuiling, vandalisme en drugsgebruik werden geconstateerd. Om deze problematiek effectief aan te pakken, is ervoor gekozen de buitenverlichting aanzienlijk te intensiveren. Door deze maatregel worden donkere en onoverzichtelijke plekken weggenomen en bevinden overlastgevers zich niet langer in de anonimiteit, maar juist in goed verlichte omgevingen. Deze gerichte ingreep heeft aantoonbaar effect gehad. De overlast bij de betreffende complexen is in de loop van het jaar sterk afgenomen. Daarmee draagt de verbeterende verlichting niet alleen bij aan het terugdringen van overlast, maar ook aan het vergroten van het veiligheidsgevoel onder onze huurders.

### **3.3. Verduurzaming**

In 2025 hebben we een duurzaamheidsvisie en een routekaart richting 2050 uitgewerkt. Daarmee hebben we een duidelijke basis gelegd voor de manier waarop we de komende jaren onze complexen willen verduurzamen.

Ter voorbereiding daarop en in verband met de veranderende NTA-8800 methodiek zijn wij in 2025 gestart met het herlabelen van onze energielabels. In 2025 lag de focus op vier grote complexen: Mina Krusemanstraat, Dennenbosweg, Gronausevoetpad en Wilhelminastraat 54.

Samen met een externe subsidieadviseur blijven we alert op relevante verduurzamingssubsidies voor SJHT en vragen deze waar mogelijk aan. Daarnaast houden we bij onze nieuwbouwprojecten rekening met de geldende duurzaamheidsregels en streven we naar zo duurzaam mogelijke projecten.

In 2026 en verder zetten we de volgende stap(en) door de duurzaamheidsvisie af te ronden en te vertalen naar concrete uitvoeringsprogramma's per complex. Hierbij brengen we prioritering aan op basis van technische staat, energetische prestaties en natuurlijke onderhoudsmomenten. We combineren verduurzamingsmaatregelen waar mogelijk met planmatig onderhoud, zodat we efficiënt investeren.

### **3.4. Ontwikkelingen woningmarkt**

De prognoses tonen dat de omvang van de studentendoelgroep in Enschede de komende jaren naar verwachting relatief stabiel blijft. Tegelijkertijd blijft de druk op de woningmarkt onverminderd hoog. Onderzoek van Kences laat zien dat een aanzienlijk deel van de studenten thuis woont, met name vanwege betaalbaarheid en in mindere mate vanwege beperkte beschikbaarheid van woonruimte. Daarnaast huurt slechts een beperkt deel van de studenten bij een studenten- of jongerenhuisvester, zoals SJHT en Veste Wonen. Studenten kijken daardoor steeds vaker uit naar de particuliere huursector.

Voor SJHT ligt hier een duidelijke opgave. Door het aanbieden van betaalbare, kwalitatief goede en goed beheerde woonruimte, met aandacht voor leefbaarheid, wordt ingezet op het vergroten van het aandeel jongeren dat bij een corporatie huurt. Hiermee wordt bijgedragen aan betere woonomstandigheden voor studenten en jonge huurlers en aan een evenwichtiger functionerende woningmarkt.

Tegelijkertijd zet gemeente Enschede in haar woonvisie in op het aantrekken en behouden van (jong) talent. Onderdeel van deze ambitie is de groei naar ongeveer 170.000 inwoners in 2032. Deze ambitie is in 2025 verder geconcretiseerd in regionale afspraken, waaronder het Uitvoeringsplan Huisvesting Jong Talent. Daarnaast versterken maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de toename van jonge statushouders, verdere individualisering en een aanhoudende trek naar de stad, de vraag naar betaalbare en passende woonruimte voor jongeren.

Om hierop in te spelen, blijft SJHT gericht investeren in de uitbreiding en differentiatie van het woningaanbod. In 2025 is het portefeuilleplan vastgesteld, waarin de strategische koers voor de ontwikkeling van het bezit is uitgewerkt. Daarbij wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met collega-corporaties en andere partners om gezamenlijk invulling te geven aan de groeiende en veranderende woonbehoefte in Enschede.

### **3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad**

Wij hechten veel waarde aan een woningvoorraad die betaalbaar is én van goede kwaliteit. Daarnaast vinden we het belangrijk dat er voldoende passend aanbod is voor woonstarters. Bij zowel aankoop als beheer houden we daarom nadrukkelijk rekening met woninggroottes en huurprijzen die aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van onze doelgroep. Tegelijkertijd blijven we alert op ontwikkelingen in de woningmarkt en passen we ons bezit hierop aan. Optimalisatie van onze portefeuille is een doorlopend proces.

Per 31 december 2025 heeft SJHT 944 wooneenheden in eigendom en 184 wooneenheden in beheer. Daarnaast omvat het bezit twee BOG-objecten, een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen.

Eind 2025 is het Pakhuis opgeleverd, waarmee 99 wooneenheden zijn toegevoegd. Tegelijkertijd is het verouderde complex aan de Molenstraat (84 wooneenheden en 8 garageboxen) verkocht aan de gemeente ten behoeve van sloop. Per saldo resulteert dit in een netto groei van 15 wooneenheden. Ook hebben we 12 eenheden aan de Volksparksingel 12-14 aangekocht.

SJHT heeft de ambitie om de sociale woningvoorraad verder uit te breiden. Dit gebeurt door middel van nieuwbouw, transformatie en samenwerking met partners. In 2025 is het portefeuilleplan vastgesteld, waarin de strategische koers voor de ontwikkeling van het bezit is uitgewerkt. Hierin zijn onder andere toekomstige nieuwbouwprojecten en gezamenlijke ontwikkelingen met de gemeente opgenomen.

Daarnaast worden mogelijkheden onderzocht om bestaand vastgoed te transformeren en wordt gekeken naar uitbreiding via overname van bestaand bezit. Ook blijft SJHT actief in het beheer.



# 4. Samen werken aan de stad

## 4.1. Prestatieafspraken en samenwerking met collega-corporaties

Gemeente Enschede, de Enschedese woningcorporaties (De Woonplaats, Ons Huis, Domijn, Veste Wonen en SJHT) en de betrokken huurdensorganisaties werken op gelijkwaardige basis samen aan de volkshuisvestelijke opgave in de stad. Deze samenwerking krijgt vorm in lokale prestatieafspraken, die richting geven aan de gezamenlijke inzet op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In 2025 staan de afspraken voor de periode 2024–2025 centraal. Tegelijkertijd is gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2026–2027, die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 worden ondertekend. De uitvoering van de afspraken vindt plaats via diverse werkgroepen waarin medewerkers van corporaties en de gemeente meedoen. Deze werkwijze zorgt voor brede inhoudelijke betrokkenheid en draagt bij aan de uitvoerbaarheid van de gezamenlijke ambities. De voortgang wordt doorlopend gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

SJHT werkt intensief samen met collega-corporaties om te komen tot een breed en passend woningaanbod. Deze samenwerking gaat verder dan het realiseren van woningen alleen en omvat ook kennisdeling, innovatie en gezamenlijke belangenbehartiging. Op stedelijk niveau worden ambities afgestemd en projecten gezamenlijk opgepakt. Daarnaast wordt samengewerkt in regionale verbanden, waaronder WoON Twente, waarbinnen verschillende themagroepen actief zijn. Op bestuurlijk niveau vindt afstemming plaats binnen het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) over de opgaven en uitdagingen in de stad.

Op landelijk niveau vormen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035 het kader waarbinnen woningcorporaties hun opgaven uitvoeren. Deze afspraken zijn in december 2024 vastgesteld door het Rijk, VNG en Aedes en blijven ook in 2026 ongewijzigd van kracht. De doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en

leefbaarheid blijven daarmee leidend. Voor SJHT betekent dit dat de inzet op de groei van de sociale voorraad, het borgen van betaalbare huren voor jongeren en het verduurzamen van het bezit wordt voortgezet binnen deze landelijke kaders.

In aanvulling hierop is in 2025 de Woondeal Twente geactualiseerd voor de periode 2025–2030, als vervolg op de oorspronkelijke afspraken uit 2022. Hierin hebben het Rijk, provincie Overijssel en de Twentse gemeenten de regionale bouwopgave aangescherpt tot minimaal 19.100 nieuwe woningen tot en met 2030, met een verdeling van ongeveer 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector. De nadruk ligt op het versnellen van planvorming, het vergroten van de harde plancapaciteit en het realiseren van sleutelprojecten die substantieel bijdragen aan de regionale opgave. Voor Enschede bedraagt de opgave 6.440 woningen, verdeeld over meerdere sleutelprojecten, waarvan het Pakhuiskwartier onderdeel uitmaakt van het sleutelproject 'Centrumkwadraat'.

De gemeentelijke woonvisie van Enschede richt zich onder meer op het aantrekken en behouden van (jong) talent, onder andere door het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus. In november 2025 is deze ambitie in regionaal verband verder geconcretiseerd met de vaststelling van het Uitvoeringsplan Huisvesting Jong Talent door de gemeenten Enschede en Hengelo, onderwijsinstellingen zoals University of Twente en Saxion en betrokken woningcorporaties. Dit plan vertaalt de ambitie naar een concrete opgave van ongeveer 4.500 woningen tot 2040, waarvan ongeveer 1.000 corporatiewoningen in Enschede en 500 in Hengelo. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende doelgroepen, variërend van internationale studenten tot jonge professionals en startende ondernemers, met bijbehorende woonproducten, locaties en prijssegmenten.

Aanvullend hierop groeit binnen het sociaal domein de vraag naar passende woonvormen voor jongeren die nog lichte begeleiding nodig hebben voordat zij volledig

zelfstandig kunnen wonen. Voor SJHT ligt hier, in samenwerking met partners, een belangrijke opgave om passende en toekomstbestendige huisvesting te realiseren.

## 4.2. Overige samenwerkingsverbanden

Om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren, werkt SJHT aanvullend op de lokale en regionale samenwerking intensief samen met diverse partners op landelijk, regionaal en lokaal niveau. Deze samenwerkingen zijn gericht op belangenbehartiging, kennisdeling en het gezamenlijk oppakken van maatschappelijke vraagstukken.

Op landelijk niveau is SJHT aangesloten bij Aedes, die de sector vertegenwoordigt richting politiek en beleidsmakers en fungeert als kennisplatform op het gebied van beleid, wet- en regelgeving en innovatie. Daarnaast is SJHT verbonden aan Kences, het landelijke kenniscentrum voor studentenhuysvesting. Via deze netwerken blijft SJHT aangesloten op sectorontwikkelingen en wordt bijgedragen aan de positionering van jongerenhuysvesting.

Op regionaal niveau participeert SJHT in WoON Twente, waarin woningcorporaties samenwerken aan beleidsafstemming, belangenbehartiging en gezamenlijke uitvoering. Binnen dit verband neemt SJHT deel aan verschillende werkgroepen en overlegstructuren.

Lokaal wordt samengewerkt met gemeente Enschede, woningcorporaties en huurdersorganisaties in bestuurlijke overleggen waarin de voortgang van de prestatieafspraken en actuele opgaven centraal staan. Deze overleggen dragen bij aan gezamenlijke koersbepaling en het tijdig inspelen op ontwikkelingen.

De samenwerking met onderwijsinstellingen vormt een belangrijk onderdeel van de lokale aanpak. Binnen de werkgroep studentenhuysvesting wordt samengewerkt met onder andere Veste Wonen, Saxion, de University of Twente en de gemeente Enschede. In dit verband worden vraag en aanbod, beleid en ontwikkelingen afgestemd, zodat het woningaanbod aansluit bij de behoeften van studerende jongeren.

Daarnaast is SJHT betrokken bij WoonStAP, een stedelijk samenwerkingsverband voor jongeren en volwassenen

met een woonbelemmering. Samen met woningcorporaties, de gemeente Enschede en Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Enschede wordt gewerkt aan een gezamenlijke aanpak voor passende huysvesting en ondersteuning. De in 2024 geformaliseerde samenwerking wordt in 2025 en 2026 verder uitgevoerd en doorontwikkeld.

Tot slot neemt SJHT deel aan het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede (PSOE), waarin overheden, corporaties en marktpartijen samenwerken aan de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de stad. Binnen dit platform wordt bijgedragen aan strategische vraagstukken op het gebied van woningbouw, leefbaarheid en stedelijke ontwikkeling.

## 4.3. Projectbeheerders

In 2025 is de in 2024 ingezette scheiding tussen de rol van projectbeheerders en de huurdersvertegenwoordiging bestendigd. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de verdere professionalisering van de huurdersparticipatie binnen SJHT. De projectbeheerders richten zich primair op het dagelijks functioneren en het leefklimaat in de wooncomplexen en fungeren als eerste aanspreekpunt voor bewoners. De huurdersvertegenwoordiging richt zich op beleidsmatige vraagstukken en de behartiging van huurdersbelangen op organisatieniveau.

Deze duidelijke rolverdeling zorgt voor meer focus en effectiviteit binnen beide functies. Projectbeheerders zijn nadrukkelijk aanwezig in de panden en vervullen een verbindende rol tussen bewoners onderling en tussen bewoners en organisatie. Door hun directe betrokkenheid signaleren zij tijdig wat er speelt en dragen zij bij aan een prettig en veilig woonklimaat.

Tegelijkertijd biedt de afbakening van taken de huurdersvertegenwoordiging ruimte om zich te verdiepen in strategische vraagstukken en om de stem van huurders op beleidsniveau sterker te positioneren. De betrokkenheid van huurders wordt hiermee vergroot en beter gefaciliteerd. Met deze benadering bieden we jongeren de mogelijkheid om niet alleen actief mee te denken en te participeren, maar ook om echte verantwoordelijkheid te nemen binnen de organisatie. Zo bouwen we niet alleen aan een solide woningvoorraad, maar ook aan een hechte en actieve gemeenschap waarin onze jongeren zich gehoord en gewaardeerd voelen.

# 5. De kracht van onze organisatie

## 5.1. Organisatie

### Missie

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

We maken onze missie waar door veilige en kwalitatief goede huisvesting te bieden voor jongeren die met hun inkomen aangewezen zijn op de sociale woningvoorraad. Alle jongeren zijn welkom, maar wij richten ons op de jongeren die aan het begin van zelfstandig wonen staan. Wat maakt ons nou tot de expert in jongerenhuisvesting? Toch vooral ons vermogen om naadloos aan te sluiten bij de levensfase van onze doelgroep. Zo hebben we bijvoorbeeld:

- Onze organisatie ingericht op een hoge mutatiegraad, omdat jongeren hun leven aan het vormgeven zijn en nogal eens van locatie wisselen door studie, stages, projecten, nieuwe liefdes of nieuwe kansen.
- Begrip voor tijdelijk lagere inkomsten, want leren omgaan met geld gaat niet altijd over rozen.
- Regelmatig gesprekken over de gewenste leefbaarheid in een complex. Denk aan bierkragen op het balkon of de schoonmaak van gedeelde ruimtes.
- Goede contacten met andere organisaties die jongeren begeleiden, zoals Jarabee, Humanitas onder Dak, Zekere Basis en ZAZ Welzijn.

### Kernwaarden

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

#### Betrokken

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

#### Professioneel

Als expert in jongerenhuisvesting handelen wij professioneel, deskundig en met oog voor de situatie van de huurder. We werken vanuit duidelijke processen en afspraken, maar houden ruimte voor maatwerk wanneer dat nodig is. Door onze kennis van de doelgroep en onze ervaring binnen de sector kunnen we passende oplossingen bieden en snel schakelen met partners. We blijven investeren in ontwikkeling en vakmanschap, zodat we ook in de toekomst een betrouwbare expert in jongerenhuisvesting blijven.

### Verantwoordelijk

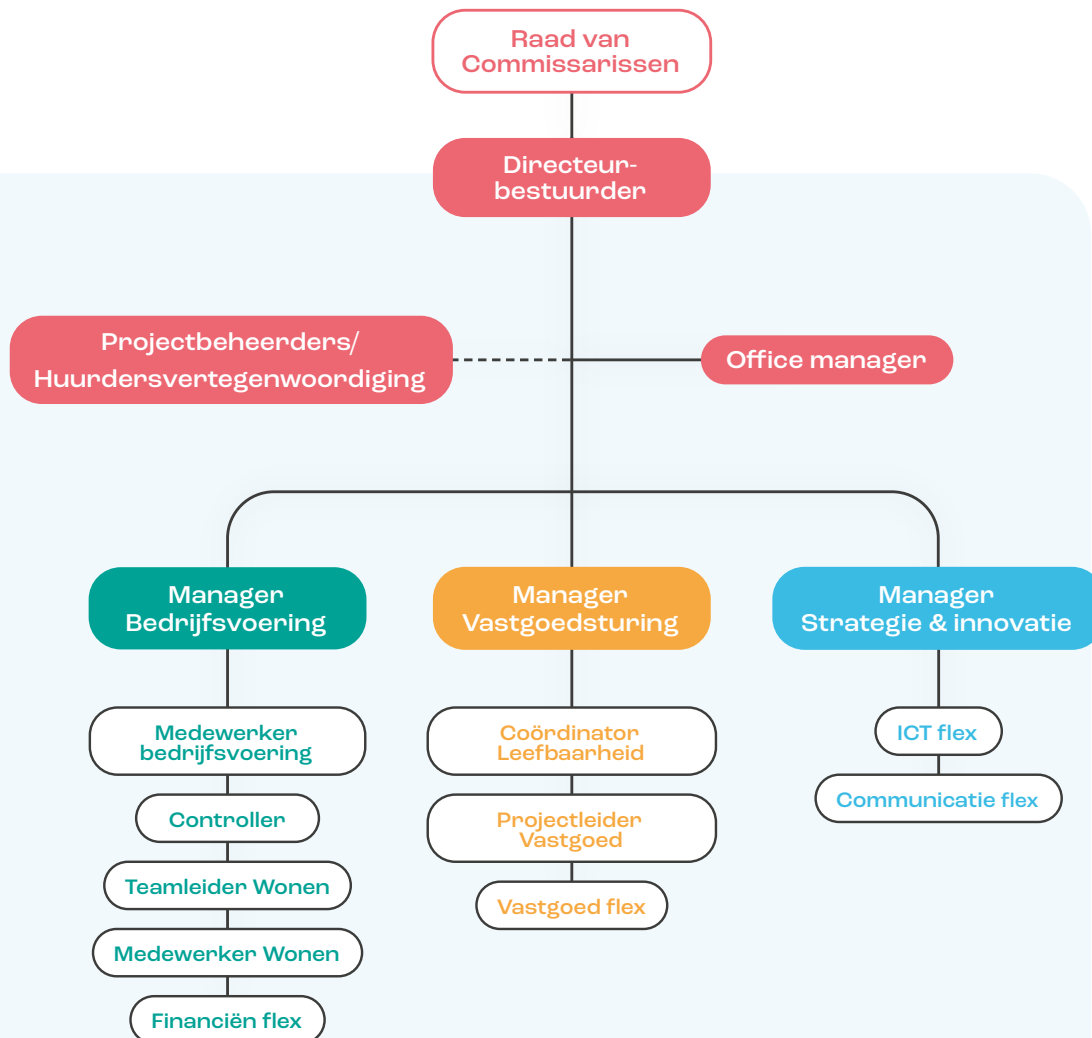
Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, door bij te dragen aan een gebalanceerde woningmarkt. Met een passend woningaanbod voor alle (sub)groepen binnen onze jongerendoelgroep (zoals buitenlandse studenten en jongeren met een zorgvraag). En doordat we de uitstroom van dertigplussers goed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

### Samen

Bijzonder aan onze organisatie is dat een aantal huurders een actieve rol heeft, als projectbeheerder en als lid van de Raad van Commissarissen (RvC). Onze projectbeheerders zijn het eerste aanspreekpunt in onze complexen. Ze zijn een onmisbare schakel tussen SJHT en onze huurders. Projectbeheerder zijn is een vrijwillige functie, waar we een kleine (onkosten)vergoeding en grote waardering tegenover zetten. Bovendien is het een mooie leerschool voor jongeren met bestuurlijke ambities. Zeker omdat wij statutair hebben vastgelegd dat twee van onze vijf commissarissen huurders zijn. Zij worden voorgedragen door de huurdersorganisatie.

## 5.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van SJHT was in 2025 als volgt opgebouwd:



### 5.3. Personeel

In 2025 zijn binnen SJHT drie nieuwe medewerkers gestart en hebben twee medewerkers de organisatie verlaten. Binnen zowel de afdeling Vastgoed als de afdeling Wonen vonden personele wisselingen plaats, passend bij de ontwikkeling van de organisatie en de opgaven waarvoor zij staat. Per 31 december 2025 bestaat het personeelsbestand uit vijftien medewerkers.

#### Arbowet

Onze preventiemedewerker geeft indien nodig voorlichting over Arbo-zaken. Werknemers kunnen bij de preventiemedewerker ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers. In 2025 heeft 1 medewerker de herhalingscursus gevolgd. SJHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. Ook is aandacht besteed aan een gezonde en flexibele werkomgeving. Medewerkers zijn ondersteund in hybride werken met faciliteiten voor een goede thuiswerkplek, waaronder een thuiswerkplekbudget voor ergonomische voorzieningen. Op kantoor is daarnaast een bureaufiets aangeschaft om beweging gedurende de werkdag te stimuleren.

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.3.-1 Overzicht ziekteverzuim 2021-2025

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Regulier ziekteverzuimpercentage</b>	10,0%	3,1%	11,6%	3,2%	1,0%
<b>Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof</b>	0,9%	1,6%	0,0%	1,9%	0,0%
<b>Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof</b>	10,9%	4,7%	11,6%	5,0%	1,0%

#### RI&E en agressieprotocol

SJHT hanteert de onderstaande protocollen.

- Ongevallenregistratie
- Agressieprotocol
- Huisregels voor bezoekers
- Protocol voor aangifte en schade verhalen
- Normstelling ongewenste omgangsvormen
- Alcohol- en drugsprotocol

In 2025 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

## Opleidingen/cursussen

In 2025 is blijvend geïnvesteerd in de ontwikkeling en deskundigheid van medewerkers. Scholing vond zowel fysiek als digitaal plaats en richtte zich op uiteenlopende thema's die aansluiten bij de dagelijkse praktijk en de verdere professionalisering van de organisatie. Medewerkers volgden onder andere opleidingen op het gebied van corporatiefinanciën, assetmanagement, huurrecht, begrotingsprocessen en fiscale actualiteiten. Daarnaast was er aandacht voor digitale vaardigheden en innovatie, bijvoorbeeld via trainingen rondom AI-toepassingen, systeemgebruik en procesondersteuning. Ook op het gebied van communicatie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling zijn cursussen gevolgd. Hiermee blijft SJHT investeren in actuele kennis en vakmanschap, passend bij de ontwikkelingen binnen de corporatiesector.

## Expertise

De expertise van SJHT ligt bij een optimale bediening van de doelgroep voor onzelfstandige, kamergewijze verhuur en verhuur van kleine zelfstandige wooneenheden. In het ondersteunen van efficiënte werkwijzen, een juiste dienstverlening en het contact met de huurder, ziet SJHT digitalisering als een belangrijk middel. Elke afdeling binnen SJHT heeft haar eigen expertise en specifieke werkprocessen. In overleg met de medewerkers wordt verdere digitalisering en specifieke scholing afgestemd op de werkzaamheden van de afdeling.



# 6. Grip op financiën

## 6.1. Financiën

### Waarborgen financiële continuïteit

Artikel 55a lid 1 van de Woningwet verplicht de toegelaten instelling een zodanig financieel beleid en beheer te voeren dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De kaders voor een goede beheersing van de financiën heeft SJHT vastgelegd in het reglement Financieel Beleid en Beheer. In dit reglement is opgenomen binnen welke grenzen de aan het financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn en welk beleid de toegelaten instelling beoogt te voeren als haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen.

SJHT wil haar volkshuisvestelijke taken realiseren binnen de voorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Hiervoor heeft SJHT een financieel beleidsplan opgesteld. In dit beleidsplan zijn de interne financiële normen vastgesteld. De financiële positie van SJHT komt onder meer tot uitdrukking in de operationele kasstromen, Interest Coverage Ratio (ICR), Loan to Value (LtV) en de solvabiliteit. De financiële planning van SJHT is gebaseerd op een solide financiële meerjarenbegroting. De kaders voor een adequate beheersing van de treasuryactiviteiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

### Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde – marktwaarde

#### Marktwaarde in verhuurde staat

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij (complexgewijze) verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van commerciële waardering van het vastgoed. Vanwege het specifieke vastgoed (studenteneenheden) heeft het ministerie SJHT verplicht om de full versie van het Handboek modelmatig waarden te hanteren. Wij hebben de waardering laten uitvoeren door Cushman & Wakefield. De marktwaarde per 31 december 2025 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 80.469.058 (2024: € 68.621.234) voor het daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat zal nooit volledig worden gerealiseerd. Wij richten ons vanwege onze missie, het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan jongeren tussen 18 en 30 jaar met een minimaal inkomen, helemaal niet op het maximaliseren van de huuropbrengsten terwijl de marktwaarde in verhuurde staat volgens het waarderingshandboek daar wel van uitgaat. In het eigen vermogen is per 31 december 2025 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 33.623.324 (2024: € 33.336.920) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is 48,9% (2024: 51,1%) van het eigen vermogen.

#### Beleidswaarde

In het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt de beleidswaarde een belangrijke rol. De beleidswaarde is de waarde van het vastgoed in exploitatie, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van SJHT. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde.

De beleidswaarde wordt bepaald door op de volgende vijf aspecten aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

### Stap 1 – beschikbaarheid

Voor de hele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde. Ook worden de overdrachtskosten op nul gezet.

### Stap 2 – betaalbaarheid

De markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur).

### Stap 3 – kwaliteit

De marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door het eigen onderhoudsbeleid per complex, gebaseerd op een realistische en onderbouwde MJOB met een horizon van 60 jaar. Correcties worden doorgevoerd voor woningen met achterstallig onderhoud. Voor woningen met een E, F en G energielabel wordt een afwaardering ingerekend.

### Stap 4 – beheer

De marktnorm voor beheer wordt vervangen door een beheernorm op basis van eigen beleid, gebaseerd op een inschatting van het langjarig niveau.

### Stap 5 – disconteringsvoet

De marktdisconteringsvoet wordt vervangen door een sociale disconteringsvoet die voor elke DAEB-woning van iedere corporatie geldt. Voor 2025 is deze disconteringsvoet vastgesteld op 4,22%.

Per 31 december 2025 bedraagt de beleidswaarde € 50.355.809 (2024: € 58.316.150). De daling van de beleidswaarde in 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere afslag voor kwaliteit en beheer.

## Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

In de volgende tabel is de marktwaarde afgezet tegen de beleidswaarde.

Tabel 6.1-1 Marktwaarde t.o.v. beleidswaarde

	Waarde per 31-12-2025	Waarde per 31-12-2024
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	€ 80.469.058	€ 68.621.234
<b>Beleidswaarde</b>	€ 50.355.809	€ 58.316.150
<b>Afslag</b>	€ 30.113.249	€ 10.305.084

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als de 'maatschappelijke bestemming'.

In de volgende tabel worden de afslagen gespecificeerd.

Tabel 6.1-2 Afslagen

	Afslag 2025	Afslag 2024
<b>Beschikbaarheid</b>	€ -6.079.801	€ -6.245.446
<b>Betaalbaarheid</b>	€ 23.930.315	€ 25.417.084
<b>Kwaliteit</b>	€ 17.497.305	€ 11.671.309
<b>Beheer</b>	€ 12.102.071	€ 3.284.923
<b>Disconteringsvoet</b>	€ -17.336.641	€ -23.822.786
<b>Vershil</b>	€ 30.113.249	€ 10.305.084

De opslag beschikbaarheid bedraagt in 2025 € 6,1 miljoen. Deze wordt voornamelijk verklaard door de volgende effecten:

- Het vervallen van de overdrachtsbelasting (overdrachtsbelasting = € 0) leidt tot een positief waarde-effect van € 8,8 miljoen.
- Doordat bij de bepaling van de beleidswaarde is gekozen voor het doorexploiteerscenario in plaats van het uitpondscenario, ontstaat een negatief waarde-effect van € 1,0 miljoen.
- Binnen de beleidswaarde wordt uitgegaan van een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde, in plaats van een horizon van 15 jaar met eindwaarde. Dit resulteert in een negatief waarde-effect van € 1,2 miljoen.

De aanzienlijke afslag voor betaalbaarheid wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde streefhuurprijs bij SUHT ongeveer 70% van de maximale huur bedraagt. In de marktwaarde wordt doorgaans uitgegaan van de maximale huur of een hogere markthuur. Dit verschil leidt tot een negatief waarde effect van € 23,9 miljoen.

De afslagen voor kwaliteit en beheer worden veroorzaakt doordat SUHT een hogere onderhouds- en beheernorm hanteert dan commerciële beleggers. De hogere afslag voor kwaliteit in 2025 ten opzichte van 2024 wordt veroorzaakt door een hogere ingerekende onderhoudsnorm van € 1.549 per eenheid (2024: € 1.231). Dit leidt in 2025 tot een negatief waarde-effect van € 17,2 miljoen. Daarnaast is voor woningen met een E, F, G label in 2025 een afwaardering van € 0,3 miljoen meegenomen. De afslag voor beheer is in 2025 hoger door een stijging van de ingerekende beheernorm naar € 1.317 per eenheid (2024: € 847).

De vervanging van de disconteringsvoet in de marktwaarde (gemiddeld 7,32%) door één sociale disconteringsvoet van 4,22% resulteert in een waarde-opslag van € 17,3 miljoen.

### Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2025 bedraagt € 3.619.091 positief. In 2024 was het resultaat € 8.342.796 positief. In tabel 6.1-3 zijn de verschillen tussen de gerealiseerde cijfers van 2025 en 2024 weergegeven. Een vergelijking tussen de gerealiseerde cijfers van 2025 en de begroting voor 2025 is opgenomen in tabel 6.1-4 opgenomen.



Tabel 6.1-3 Vergelijking gerealiseerde cijfers 2025 met de gerealiseerde cijfers 2024 (categorale indeling)

	Gerealiseerd 2025	Gerealiseerd 2024	Vershil
<b>1. Huuropbrengsten eigen panden</b>	€ 3.703.253	€ 3.359.593	€ 343.660
<b>2. Opbrengsten servicecontracten</b>	€ 1.310.961	€ 1.390.104	-€ 79.143
<b>3. Overige bedrijfsopbrengsten</b>	€ 156.394	€ 112.635	€ 43.759
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>€ 5.170.608</b>	<b>€ 4.862.332</b>	<b>€ 308.276</b>
<b>4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	€ 102.109	€ 66.126	€ 35.983
<b>5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	€ 42.862	-€ 447.824	€ 490.686
<b>6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-€ 2.991.428	-€ 7.564.514	€ 4.573.085
<b>7. Lonen en salarissen</b>	€ 744.684	€ 702.876	€ 41.808
<b>8. Sociale lasten</b>	€ 181.225	€ 149.566	€ 31.659
<b>9. Pensioenlasten</b>	€ 99.612	€ 91.680	€ 7.933
<b>10. Onderhoudslasten</b>	€ 766.642	€ 1.028.731	-€ 262.088
<b>11. Lasten servicecontracten</b>	€ 1.314.058	€ 1.376.147	-€ 62.089
<b>12. Overige bedrijfslasten</b>	€ 1.126.049	€ 932.484	€ 193.565
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>€ 1.385.813</b>	<b>-€ 3.664.729</b>	<b>€ 5.050.543</b>
<b>Exploitatie resultaat</b>	<b>€ 3.784.794</b>	<b>€ 8.527.061</b>	<b>-€ 4.742.267</b>
<b>13. Rentebaten</b>	€ 12.875	€ 22.385	-€ 9.509
<b>14. Rentelasten</b>	€ 312.888	€ 91.739	€ 221.149
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-€ 300.013</b>	<b>-€ 69.354</b>	<b>-€ 230.659</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>€ 3.484.782</b>	<b>€ 8.457.707</b>	<b>-€ 4.972.925</b>
<b>15. Belastingen</b>	-€ 134.309	€ 114.911	-€ 249.220
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>€ 3.619.091</b>	<b>€ 8.342.796</b>	<b>-€ 4.723.705</b>

Tabel 6.1.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2024 met de begroting 2024 (categorale indeling)

	Gerealiseerd 2025	Begroting 2025	Vershil
<b>1. Huuropbrengsten eigen panden</b>	€ 3.703.253	€ 3.652.228	€ 51.025
<b>2. Opbrengsten servicecontracten</b>	€ 1.310.961	€ 1.427.655	-€ 116.694
<b>3. Overige bedrijfsopbrengsten</b>	€ 156.394	€ 159.049	-€ 2.655
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>€ 5.170.608</b>	<b>€ 5.238.932</b>	<b>-€ 68.324</b>
<b>4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	€ 102.109	€ 121.254	-€ 19.145
<b>5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	€ 42.862	€ 1.158.339	-€ 1.115.477
<b>6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-€ 2.991.428	-€ 2.680.507	-€ 310.921
<b>7. Lonen en salarissen</b>	€ 744.684	€ 806.144	-€ 61.460
<b>8. Sociale lasten</b>	€ 181.225	€ 165.017	€ 16.208
<b>9. Pensioenlasten</b>	€ 99.612	€ 101.127	-€ 1.515
<b>10. Onderhoudslasten</b>	€ 766.642	€ 987.959	-€ 221.317
<b>11. Lasten servicecontracten</b>	€ 1.314.058	€ 1.427.655	-€ 113.597
<b>12. Overige bedrijfslasten</b>	€ 1.126.049	€ 1.198.487	-€ 72.438
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>€ 1.385.813</b>	<b>€ 3.285.475</b>	<b>-€ 1.899.662</b>
<b>Exploitatie resultaat</b>	<b>€ 3.784.794</b>	<b>€ 1.953.457</b>	<b>€ 1.831.337</b>
<b>13. Rentebaten</b>	€ 12.875	€ 10.483	€ 2.392
<b>14. Rentelasten</b>	€ 312.888	€ 339.299	-€ 26.411
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>-€ 300.013</b>	<b>-€ 328.816</b>	<b>€ 28.803</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>€ 3.484.782</b>	<b>€ 1.624.641</b>	<b>€ 1.860.141</b>
<b>15. Belastingen</b>	-€ 134.309	€ 55.193	-€ 189.502
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>€ 3.619.091</b>	<b>€ 1.569.448</b>	<b>€ 2.049.643</b>

## Venklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2025 en realisatie 2025

### 1. Huuropbrengsten eigen panden

De hogere huuropbrengsten ten opzichte van de begroting van € 51.025 worden veroorzaakt door een groter aantal geharmoniseerde wooneenheden dan begroot, alsmede door de aankoop van de Volksparksingel 12-14 (12 kamers) per 27 mei 2025.

### 2. Opbrengsten servicecontracten / 11. Lasten servicecontracten

Met ingang van 1 januari 2025 is de btw behandeling van servicekosten gewijzigd. Waar servicekosten voorheen in veel gevallen dezelfde btw behandeling volgden als de huur, geldt vanaf 2025 dat per type servicekosten moet worden beoordeeld of sprake is van een afzonderlijke prestatie.

Servicekosten die per huurder individueel worden afgerekend, zoals nutsvoorzieningen op basis van gemeten verbruik, worden daarbij aangemerkt als een zelfstandige dienst. Over deze servicekosten wordt vanaf 2025 btw in rekening gebracht aan de huurder. De btw die samenhangt met de inkoop van deze diensten kan vervolgens in aftrek worden gebracht.

Deze wijziging heeft invloed op de presentatie in de financiële administratie en de jaarrekening. De opbrengsten en kosten van deze individuele servicekosten worden vanaf 2025 exclusief btw verantwoord, terwijl deze voorheen veelal inclusief btw werden geboekt. Hierdoor zijn de gerapporteerde opbrengsten en kosten lager, zonder dat dit effect heeft op het netto resultaat.

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

De afschrijvingen in 2025 zijn € 19.145 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat de geplande investeringen in het nieuwe kantoor pas in 2026 worden gerealiseerd en de investeringen in automatisering lager uitvallen dan begroot.

#### **5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen zijn in 2025 circa € 1,1 miljoen lager uitgevallen dan begroot. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het nieuwbouwproject Deurningestraat 132 134. Voor dit project was een waardeverandering van € 908.000 begroot. Als gevolg van vertraging in de realisatie is deze waardeverandering in 2025 nog niet verantwoord.

#### **6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Het verschil van circa € 0,3 miljoen tussen de begrote en de gerealiseerde niet gerealiseerde waardeveranderingen in 2025 is het gevolg van gewijzigde marktomstandigheden ten opzichte van de aannames bij het opstellen van de begroting. Met name ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en het rente- en rendementsniveau hebben geleid tot een afwijkende waardering. Deze waardeverandering is niet kasstroom gerelateerd en betreft een boekhoudkundige bijstelling van de marktwaarde van het vastgoed.

#### **7. Lonen en salarissen**

De lagere kosten van de lonen en salarissen ten opzichte van de begroting 2025 zijn voornamelijk het gevolg van de ontvangen ziektegeden.

#### **10. Onderhoudslasten**

In 2025 is gebleken dat een aantal in het planmatig onderhoud begrote posten bij nadere inspectie nog niet aan vervanging toe zijn. Hiendoor zijn de kosten voor planmatig onderhoud circa € 156.000 lager uitgevallen dan begroot. Het resterende verschil wordt verklaart door lagere kosten voor het contractonderhoud en een daling van het aantal klachten en daarmee samenhangend het aantal opdrachten met ongeveer 26%. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.1.

#### **12. Overige bedrijfslasten**

De meeste kostenposten die onder de overige bedrijfslasten vallen zijn in 2025 iets lager uitgevallen dan begroot. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de lagere kosten voor de labeling van 4 complexen, die ongeveer € 23.000 lager zijn dan geraamd.

#### **13. Rentebaten / 14. Rentelasten**

Het renteresultaat is in 2024 ruim € 34.000 beter dan begroot. Door ons plan van aanpak voor de financiering van het Pakhuis is de leningportefeuille flexibeler opgebouwd dan in de begroting 2024. Een bijkomende oorzaak is dat de investeringskasstroom in 2024 iets is verschoven in de tijd.

## 15. Belastingen

Het positieve belastingresultaat wordt veroorzaakt door het opnemen van een actieve belastinglatentie ten bedrage van € 325.499 in verband met toekomstige fiscale afschrijvingsmogelijkheden op de nieuwbouw van het Pakhuis.

Het resterende verschil wordt veroorzaakt door een circa € 528.000 hoger fiscaal resultaat dan begroot.

## Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

### Ontwikkeling kasstromen

Tabel 6.1-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Vershil
<b>Operationele kasstroom</b>	714	316	398
<b>Investeringskasstroom</b>	-14.026	-12.015	-2.011
<b>Financieringskasstroom</b>	11.930	9.776	2.154

### Operationele kasstroom

De hogere operationele kasstroom van circa € 398.000 ten opzichte van de begroting 2025 wordt veroorzaakt door:

- Hogere huuropbrengsten (+ € 94.000);
- Hogere overige bedrijfsontvangsten (+ € 8.000);
- Hogere ontvangen interest (+ € 12.000);
- Lagere personeelsuitgaven (+ € 47.000);
- Lagere onderhoudsuitgaven (+ € 253.000);
- Lagere overige bedrijfsuitgaven (+ € 29.000);
- Lagere betaalde interest (+ € 12.000);
- Hogere vennootschapsbelasting (- € 57.000).

### Investeringskasstroom

De hogere investeringskasstroom van circa € 2.011.000 ten opzichte van de begroting 2025 wordt veroorzaakt door:

- Lagere investeringen in nieuwbouwprojecten (- € 2.084.000);
- Aankoop Volksparksingel 12-14 (+ € 612.000);
- Uitstel verkoop complex Molenstraat 76-158 naar 2026 (+ € 3.722.000);
- Lagere investeringen in materiële vaste activa ten dienste van exploitatie (- € 239.000).

Voor de ontwikkeling van het Pakhuiskwartier is een kasstroom van € 13.722.000 begroot in 2025. De werkelijke kasstroom in 2025 voor dit project is € 13.336.000. Daarnaast was voor het project Deurningestraat 132-134 in 2025 een investeringskasstroom van € 1.698.000 begroot. Dit project is niet gestart in 2025, waardoor deze kasstroom niet heeft plaats gevonden.

De aankoop van de Volksparksingel 12-14 is niet begroot in 2025.

De lagere investeringen in de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden verklaard doordat de oplevering van het nieuwe kantoor in het Pakhuis is uitgesteld naar 2026. Als gevolg hiervan zijn ook de begrote investeringen in de kantoorinventaris doorgeschoven naar 2026.

### Financieringskasstroom

De financieringskasstroom valt € 2.154.000 hoger uit dan begroot doordat de investeringskasstroom eveneens ruim € 2 miljoen hoger is dan begroot in 2025.

## Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door het kengetal current ratio. Dit current ratio wordt berekend door de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden. Als de current ratio groter is dan 1 kan in voldoende mate aan de verplichtingen op korte termijn worden voldaan.

De current ratio van SJHT bedraagt per 31 december 2025 1,1 (31 december 2024: 2,6). De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een sterke toename van de kortlopende schulden, die zijn gestegen van € 793.634 eind 2024 naar € 4.273.839 eind 2025.

Hoewel ook de kortlopende vorderingen zijn toegenomen (van € 2.066.412 per eind 2024 naar € 4.514.983 per eind 2025), blijft deze stijging achter bij de toename van de kortlopende schulden. Als gevolg hiervan is de verhouding tussen vlottende activa en kortlopende verplichtingen verslechterd, wat resulteert in een lagere current ratio.

## Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2025 bedraagt € 68.803.028 (31 december 2024: € 65.183.937). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2025 uit op 78,1% (31 december 2024: 90,5%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft SJHT bepaald op 30%. De daling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door de toename van het vreemd vermogen als gevolg van de in 2025 aangetrokken financiering voor het nieuwbouwproject Pakhuis.

## Meerjarenbegroting 2026-2030

### Algemeen

De (meer)jarenbegroting is samengesteld op basis van geformaliseerd beleid, beoogde ambitie en de huidige wet- & regelgeving. De basis van de meerjarenbegroting 2026-2030 is het Koersplan, het investeringsplan, de meerjarenonderhoudsbegroting, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse.

### Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2030 en dPi (prognose informatie) 2025

De (meerjaren)begroting komt mede tot stand op basis van de economische verwachting. De te hanteren parameters zijn in augustus gepubliceerd door de autoriteit wonen (leidraad economische parameters dPi2025) en zijn overgenomen in deze (meerjaren)begroting. In tabel 6.1-6 zijn de in deze (meerjaren)begroting gehanteerde parameters weergegeven.

Tabel 6.1-6: Stijgingsfactoren

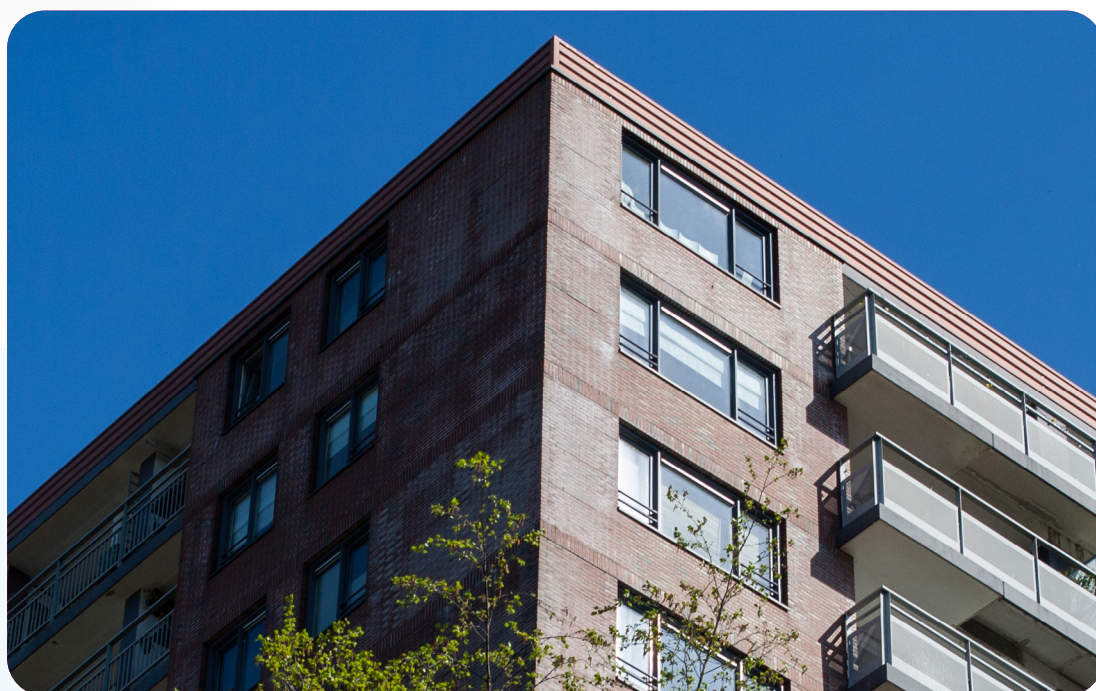
	2026	2027	2028	2029	2030	Basis voor
<b>Reguliere huurverhoging</b>	3,62%	3,10%	3,00%	2,93%	2,90%	Huurstijging
<b>Prijsinflatie</b>	3,04%	2,83%	2,95%	2,94%	2,86%	Zakelijke lasten
<b>Looninflatie</b>	3,53%	3,18%	3,39%	3,49%	3,47%	Beheerkosten exclusief zakelijke lasten
<b>Bouwindex</b>	3,00%	2,26%	2,83%	2,92%	3,14%	Onderhoud en bouwkosten
<b>Leegwaardestijging</b>	3,00%	2,00%	3,11%	3,17%	3,44%	Verkoop en WOZ-waarde
<b>Rente geborgd (DAEB)</b>	3,64%	3,70%	3,76%	3,81%	3,83%	Financiering
<b>Obligatieheffing</b>	0,168%	0,168%	0,168%	0,168%	0,168%	% van schuldrestant per 31 december voorgaand jaar
<b>Autonome ontwikkeling marktwaarde</b>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	Marktwaarde
<b>Autonome ontwikkeling beleidswaarde</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	Beleidswaarde

Aan de hand van de mutatiegraad wordt de vastgestelde huurharmonisatie geleidelijk ingerekend. Voor huurderving wegens mutatieleegstand en oninbaarheid is voor het DAEB bezit 1,5% van de bruto huuropbrengsten ingerekend en voor het niet-DAEB bezit 35% van de brutohuuropbrengsten. De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2026 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2026. De vennootschapsbelasting is ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2026.

In de meerjarenbegroting 2026 – 2030 wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte projecten. Harde projecten zijn projecten waarvan de uitvoering zeker is. Deze projecten worden volledig in de begroting meegenomen. Zachte projecten worden opgenomen op basis van een ingeschatte slagingskans. In de meerjarenbegroting 2026-2030 zijn onderstaande mutaties in het aantal wooneenheden verwerkt.

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woongelegenheden tot en met 2030

	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>Aantal eigen wooneenheden per 1 januari</b>	944	944	952	971	996
<b>Mutaties</b>					
<b>Op te leveren nieuwbouw</b>			19	25	42
<b>Aankoop</b>		8			
<b>Verkoop</b>					
<b>Aantal eigen woongelegenheden per 31 december</b>	944	952	971	996	1.038



## Kasstroomoverzicht tot en met 2030

De meerjarenbegroting 2026 – 2030 laat het volgende beeld zien:

Tabel 6.1–8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2030 (x € 1.000)

	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
<b>Ontvangsten</b>					
Huuropbrengsten eigen panden	4.464	4.770	5.148	5.401	5.816
Overige bedrijfsopbrengsten	170	178	185	191	196
Rentebaten	1	5	6	7	7
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>4.635</b>	<b>4.953</b>	<b>5.339</b>	<b>5.599</b>	<b>6.019</b>
<b>Uitgaven</b>					
Personeel	1.219	1.257	1.300	1.345	1.392
Onderhoud	1.056	1.205	1.148	1.175	1.318
Overige bedrijfslasten	1.343	1.383	1.391	1.446	1.515
Vennootschapsbelasting	148	161	229	199	204
Rentelasten	455	438	540	725	1.012
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>4.221</b>	<b>4.444</b>	<b>4.608</b>	<b>4.890</b>	<b>5.441</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>414</b>	<b>509</b>	<b>731</b>	<b>709</b>	<b>578</b>
<b>Verkoop</b>	320	0	0	0	0
<b>Nieuwbouw</b>	-799	-2.473	-4.117	-6.741	-4.178
<b>Aankoop</b>	0	0	0	0	0
<b>Verbetering bestaand bezit</b>	-491	-632	-649	-668	-689
<b>MVA ten dienste van exploitatie</b>	-320	-110	-113	-116	-174
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-1.290</b>	<b>-3.215</b>	<b>-4.879</b>	<b>-7.525</b>	<b>-5.041</b>
<b>Nieuwe leningen</b>	398	2.778	6.220	8.889	6.537
<b>Aflossing leningen</b>	-4.071	-72	-2.072	-2.073	-2.074
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.673</b>	<b>2.706</b>	<b>4.148</b>	<b>6.816</b>	<b>4.463</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-4.549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De geprognostiseerde operationele kasstromen liggen tussen € 414.000 en € 731.000. De ingerekende investeringen kunnen worden gefinancierd zonder dat de continuïteit van SJHT in gevaar komt.

### Financiële continuïteit

SJHT heeft een financieel beleidsplan waarin de interne financiële normen zijn vastgesteld. Omdat SJHT haar ambitie maximaal wil realiseren zonder daarbij ongewenste financiële risico's te lopen (lees: de normen van Aw/WSW te overschrijden), maar tegelijkertijd wel de sterke gevoeligheid van ontwikkelingen in de beleidswaarde, inflatie en rente onderkent, wordt met betrekking tot de kengetallen ICR, LTV en solvabiliteit een extra marge gehanteerd. Door het

hanteren van deze extra marge ontstaat een buffer die de gevolgen van deze schommelingen kan opvangen, zodat de impact op de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen op korte termijn en daarmee de realisatie van voorgenomen plannen, zo klein mogelijk is. Hierbij ziet SJHT dat zij op de middellange termijn voldoende bijstuurmogelijkheden heeft, waardoor zij een aangescherpte streefwaarde alleen wenselijk acht voor de eerste 5 jaar. In de periode na 5 jaar sluit SJHT voor haar streefwaardes aan bij de externe normen van de toezichthouder. Voor de eerste 5 jaar hanteert SJHT een onderscheid tussen een harde norm en een streefwaarde. Het verschil hierbij is dat de harde norm nooit overschreden mag worden, waarbij de streefwaarde gemotiveerd overschreden mag worden. Voor de overige twee kengetallen conform het beoordelingskader van Aw/WSW (dekkingsratio en onderpandratio) wordt aangesloten bij de normering uit het beoordelingskader. SJHT toetst minimaal eens per twee jaar of dit normenkader nog aansluit bij haar doelstellingen en ambities. Een samenvatting van de door SJHT gehanteerde aanvullende interne streefwaarden voor financiële sturing is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6.1-9 Normenkader SJHT

	Ratio / norm	Harde norm t/m jaar 5	Streefwaarden t/m jaar 5	Streefwaarden na jaar 5
<b>Continuïteitsratio's</b>	ICR	≥ 1,4	≥ 2,0	≥ 1,4
	LTV (beleidswaarde)	≤ 70%	≤ 55%	≤ 70%
	Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 30%	≥ 45%	≥ 30%
<b>Discontinuïteitsratio's</b>	Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
	Onderpandratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

In tabel 6.1-10 zijn op basis van de jaarrekening 2025 en de meenjarenbegroting 2026 - 2030 de ratio's weergegeven. Hieruit kan worden gesteld dat wij naar de maatstaven van het WSW financieel gezond (en daarmee borgbaar) zijn.

Tabel 6.1-10 Financiële ratio's

	Norm WSW	Realisatie 2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>ICR</b>	≥ 1,4	5,19	1,90	2,15	2,34	1,97	1,56
<b>LTV</b>	≤ 70%	34,92%	20,01%	23,43%	27,82%	34,96%	37,45%
<b>Solvabiliteit</b>	≥ 30%	66,74%	79,02%	74,46%	71,88%	65,61%	61,95%
<b>Dekkingsratio</b>	≤ 70%	23,77%					
<b>Onderpandratio</b>	≤ 70%	23,77%					

**Interest Coverage Ratio** wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief het renteresultaat te delen door de financieringslasten. Als de Interest Coverage Ratio kleiner is dan 1, wordt er onvoldoende kasstroom gegenereerd uit de exploitatie om de rentelast te betalen.

**Loan to Value** geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningenportefeuille en de beleidswaarde van het vastgoed. Deze ratio biedt inzicht in de mate waarin het vastgoed is gefinancierd met leningen. Een hoge LtV duidt op een groter aandeel vreemd vermogen en een grotere gevoeligheid voor waardeveranderingen van het vastgoed.

**Solvabiliteit** geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdend met het corporatiebeleid. Dit kengetal wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totale vermogen (balanstotaal) ultimo boekjaar. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dit eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van SJHT. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met ons eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Deze correctie wordt berekend door het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

**Dekkingsratio** toetst hoe de marktwaarde van het gehele bezit in verhouding staat tot de marktwaarde van de totale leningportefeuille van de corporatie.

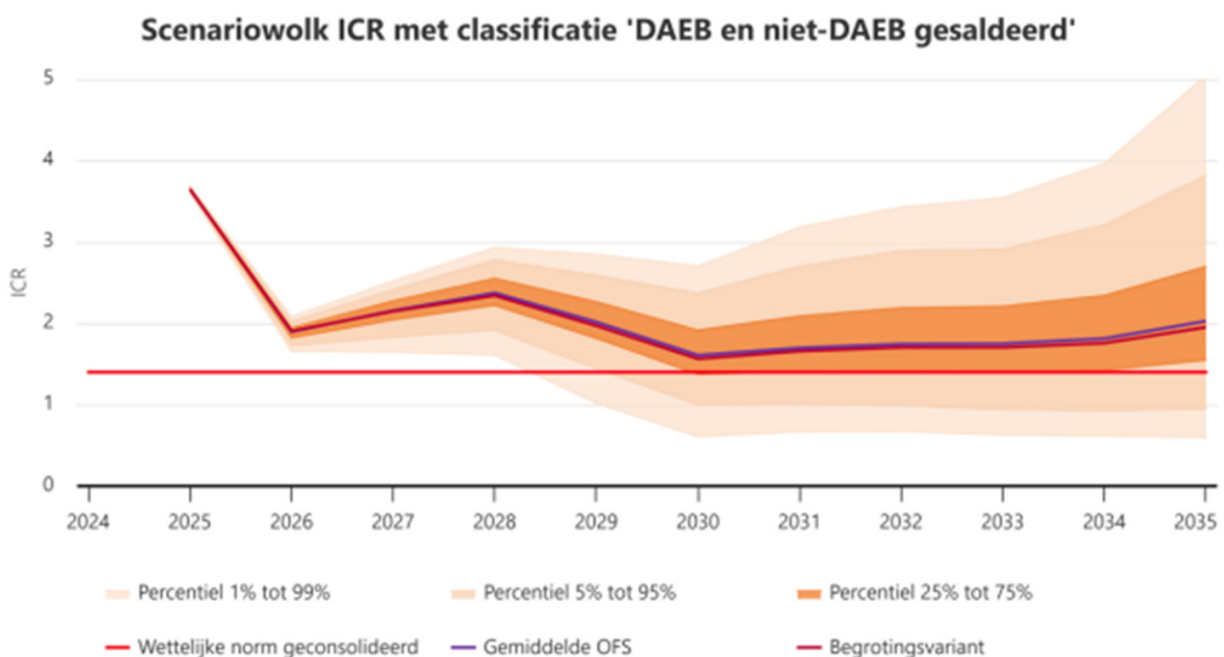
**Onderpandratio** toetst hoe de marktwaarde van het bezit dat in onderpand is bij het WSW, in verhouding staat tot de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen.

### Financiële risicoanalyse

In 2025 heeft SJHT een macro-economische scenarioanalyse is uitgevoerd met behulp van de Ortec Finance Scenarioset (OFS). Het betreft een set van vele toekomstige economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen. Denk hierbij aan parameters als prijsinflatie, looninflatie, rente, vastgoedwaardeontwikkeling en bouwkostenstijgingen. De economische scenario's worden gegenereerd op basis van historische data en toekomstige verwachtingen van economische ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de verbanden tussen verschillende economische variabelen. Met OFS-scenarioanalyse (ook wel Monte Carlo simulatie genoemd) worden 2.000 even waarschijnlijke toekomstige economische scenario's gegenereerd, die leiden tot een ander toekomstig verloop van de financiële ratio's van SJHT.

In deze risicoanalyse wordt de financiële positie van SJHT getoetst aan de hand van de financiële ratio's en normen uit het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Voor SJHT is het risico dat niet voldaan wordt aan de ICR-norm het grootst omdat deze de hoogste overschrijdingskans heeft. Onderstaand is de scenariografiek van de ICR weergegeven.



Tabel 6.1-1.1 Overschrijdingskansen continuïteitsratio's

Kengetal	ICR		LTV (%)		Solvabiliteit (%)	
	2030	2035	2030	2035	2030	2035
<b>Norm</b>	1,40	1,40	70,0	70,0	30,0	30,0
<b>MJB 2026 - 2035</b>	1,56	1,95	37,4	35,4	61,9	63,8
<b>Gemiddelde OFS</b>	1,61	2,03	34,2	30,7	65,1	68,5
<b>Overschrijdingskansen</b>	27%	20%	2%	7%	2%	7%

Voor de ICR is de overschrijdingskans 27% in 2030 en 20% in 2035. De getoonde overschrijdingskansen van alle kengetallen vallen binnen de gehanteerde maximale toegestane overschrijdingskansen van 35% in 2030 en 50% in 2035. Dit betekent dat in 2030 bij 540 van de 2.000 scenario's beleid moet worden bijgestuurd om aan de ICR-norm te voldoen. Voor de LTV en de solvabiliteit is de overschrijdingskans lager, voor beide geldt 2% in 2030 en 7% in 2035.

### Scenario's

De toekomstige economische ontwikkelingen kunnen aanzienlijke effecten hebben op de realisatie van de meerjarenbegroting van SJHT. Een gevolg hiervan kan zijn dat de kasstromen meer onder druk komen te staan. SJHT heeft in de meerjarenbegroting een zestal scenario's uitgewerkt waarmee de impact van externe ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Alle vijf scenario's zijn varianten op de doorgerekende meerjarenbegroting.

#### Scenario 1: 100% investeren

In dit scenario brengen wij in beeld wat het effect is bij 100% slagingskans van de ingerekende projecten in de meerjarenbegroting 2026 – 2035.

#### Scenario 2: Maximaal investeren

In dit scenario laten wij zien wat financieel maximaal haalbaar is binnen de meerjarenbegroting 2026 – 2035 met betrekking tot (de)investeringen, zonder rekening te houden met de realiseerbaarheid restrictie. Wel houden wij rekening met de grenswaarden van de financiële kengetallen, zodat wij deze niet overschrijden. In dit scenario zijn de duurzaamheidsinvesteringen met 25% verhoogd in de jaren 2026 tot en met 2035 en de investeringen in nieuwbouw met 10 wooneenheden verhoogt in de jaren 2027 en 2031 t/m 2035. Dit betekent een toename met 60 wooneenheden.

#### Scenario 3: Mooi weer scenario

In dit scenario schetsen wij een toekomst waarin alles perfect verloopt, zonder problemen of onverwachte complicaties. Het is het optimistische scenario waarbij weinig externe verstoringen de prijzen beïnvloeden en bedrijven en consumenten in een voorspelbare, gunstige situatie verkeren.

Bij dit scenario is gekeken naar de 5% beste scenario's die de hoogste ICR tonen in de Monte Carlo simulatie, zie paragraaf 6.8. In deze Monte Carlo simulatie wordt onze MJB doorgerekend met 2000 verschillende economische verwachtingen uitgegeven door Ortec Finance. Van deze 5% beste scenario's zijn de economische verwachtingen gepakt. Hieruit hebben wij een gemiddelde economische verwachting gemaakt en verwerkt in de basisversie van de meerjarenbegroting 2026 – 2035.

#### Scenario 4: Mooi weer inclusief bijstuur scenario

In dit scenario gaan we bijsturen wanneer wij in "mooi weer" terechtkomen. Dit scenario is om te zien hoeveel extra wij als corporatie kunnen uitvoeren als wij in zo'n situatie belanden. Hierbij wordt wel rekening gehouden dat de grenswaarden van de financiële kengetallen niet worden overschreden. Als uitgangspunt is scenario 3 genomen. Wanneer we in dit scenario terechtkomen gaan we 30 woningen per jaar bijbouwen in de jaren 2031 tot en met 2035. In 2027 gaan we 8 extra woningen bijbouwen. Ook wordt in dit scenario 25% meer geïnvesteerd in duurzaamheid en 50% meer planmatig onderhoud ingerekend in de jaren 2026 tot en met 2035.

### Scenario 5: Slecht weer scenario

In dit scenario schetsen wij een toekomst waarin onverwachte problemen zich voordoen. Het gaat uit van negatieve gebeurtenissen, zoals economische schokken, stijgende grondstofprijzen, hogere loonkosten, of een verslechtering van de economische omstandigheden. Voor het creëren van dit scenario kijken wij naar de 5% slechtste scenario's die de laagste ICR tonen in de Monte Carlo simulatie. Van deze 5% slechtste scenario's zijn de economische verwachtingen gepakt. Hieruit hebben wij een gemiddelde economische verwachting gemaakt en verwerkt in de basisversie van de meerjarenbegroting 2026 – 2035.

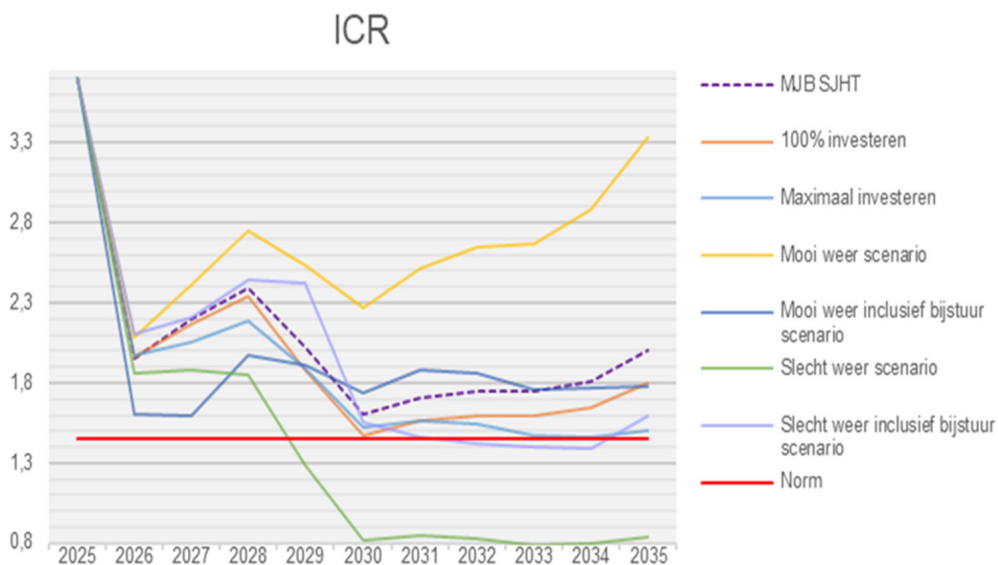
### Scenario 6: Slecht weer inclusief bijstuur scenario

In dit scenario gaan we bijsturen wanneer wij in “slecht weer” terechtkomen. Dit om te zien hoeveel wij als corporatie moeten inleveren als wij in zo'n situatie terecht komen. Wij houden hierbij rekening met de grenswaarden van de financiële kengetallen. Als uitgangspunt is scenario 5 genomen.

Volgens ons financieel beleidsplan gaan we in zo'n scenario eerst de investeringen in nieuwbouw verminderen. Daarom zijn in dit scenario alle zachte nieuwbouwprojecten (68 wooneenheden) verwijderd uit de meerjarenbegroting. Ook wordt er 50% per jaar minder geïnvesteerd in duurzaamheid en 25% per jaar minder uitgegeven aan planmatig onderhoud.

### Interest Coverage Ratio DAEB

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de ICR bij het “slecht weer” scenario onder de norm komt. De scenario's “maximaal investeren” en “slecht weer inclusief bijstuur” zitten in 2035 net boven de norm. De overige scenario's blijven ruim boven de norm.



### Conclusies scenario's

Uit de meerjarenbegroting blijkt dat SJHT gezond is en dat de continuïteit is geborgd. De analyse van de diverse scenario's laat zien dat uitsluitend bij het “slecht weer” scenario de ICR onder de norm van het WSW uitkomt. Indien dit scenario zicht voordoet, beschikt SJHT over voldoende mogelijkheden om tijdig bij te sturen, onder meer door investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid te verminderen en het planmatig onderhoud te beperken. In het “mooi weer” scenario ontstaat daarentegen extra financiële ruimte. In dat geval kan SJHT extra investeren in nieuwbouw en duurzaamheid en extra planmatig onderhoud uitvoeren.

## Treasury

### Algemeen

Het Treasurystatuut vormt voor SJHT het toetsingskader voor activiteiten/besluiten in het kader van de treasuryfunctie. In 2024 is het Treasurystatuut geactualiseerd en is hiermee helemaal in de lijn met Treasurystatuten in de sector.

De treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De treasuryfunctie is dan ook geen winstgerichte functie. SJHT heeft de volgende doelstellingen ten aanzien van de treasuryfunctie geformuleerd.

- De financiële continuïteit waarborgen.
- Een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Renteresultaten (baten en lasten) optimaliseren, rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor liquiditeitsrisico's kunnen opvangen.
- Het vermogen en de resultaten beschermen tegen ongewenste financiële risico's.
- (Kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de wet- en regelgeving die van toepassing is.

### Beleggingen

Beleggingen zijn geen kernactiviteit van SJHT. Het aantrekken en afstoten van beleggingen is uitsluitend ingegeven door het beperken van risico's van het financiële beleid en beheer en het borgen van de financiële continuïteit. Bovendien beleggen we uitsluitend risicomijdend.

Per 31 december 2025 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening staat per balansdatum een bedrag van € 2.000. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.

### Financieringen

Het hoofddoel van het financieringsbeleid is het financieerbaar houden van SJHT tegen een zo laag mogelijke gemiddelde vermogenskostenvoet en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Financiering geschiedt in principe volgens de uitgangspunten van bedrijfsfinanciering. Externe financiering wordt zo veel mogelijk beperkt door primair de intern beschikbare financieringsmiddelen in te zetten. De algemene uitgangspunten voor het aantrekken van financiering bestaan uit:

- een optimale vervalkalender van de leningenportefeuille;
- flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderende financieringsbehoefte;
- spreiding over diverse geldgevers;
- aantrekken van financiering is alleen mogelijk met WSW borging.

Gedurende 2025 zijn voor de financiering van de nieuwbouw van het Pakhuis vijf vastrentende leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 11,0 miljoen. Per 31 december 2025 bestaat de leningenportefeuille uit negen leningen met een totale resterende hoofdsom van € 18,6 miljoen. Hiervan zijn acht leningen vastrentende leningen met een gezamenlijke resterende hoofdsom van € 14,6 miljoen. Daarnaast is er één lening met variabele hoofdsom (LVH) met een contractuele omvang van € 4,0 miljoen, waarvan per ultimo verslagjaar € 3,0 miljoen is opgenomen. Conform de voorschriften van het WSW is deze lening volledig meegenomen in het schuldrestant. De leningenportefeuille met de belangrijkste leningskenmerken per 31 december 2025 zij weergegeven in tabel 6.1-12 en 6.1-13.

Tabel 6.1-12 LVH per 31 december 2025

Geldgever	Hoofdsom	Opgenomen	Spread	Rente herziening	Type	Einddatum
NWB	€ 4.000.000	€ 3.000.000	0,39%	1 maand	LVH	4-11-2026

Tabel 6.1-13 Vastrentende leningen per 31 december 2025

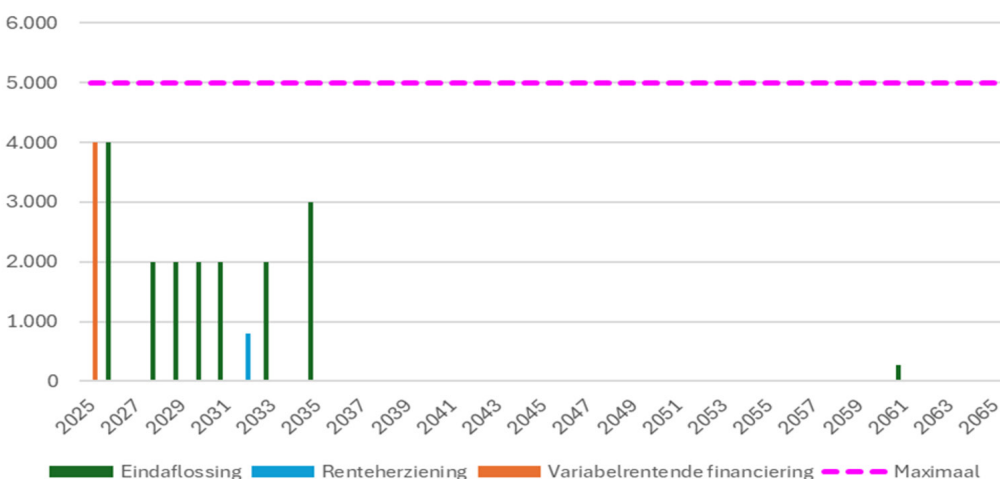
Geldgever	Type lening	Stortingsdatum	Looptijd	Coupon	Hoofdsom	Restant hoofdsom	Rente herziening
BNG	Annuitair	16-5-2012	30 jaar	1,010%	€ 2.000.000	€ 1.308.869	16-5-2032
NWB	Fix	21-12-2021	40 jaar	4,860%	€ 276.121	€ 276.121	
BNG	Fix	15-5-2024	6 jaar	3,069%	€ 2.000.000	€ 2.000.000	
BNG	Fix	22-4-2025	3 jaar	2,443%	€ 2.000.000	€ 2.000.000	
NWB	Fix	20-5-2025	6 jaar	2,851%	€ 2.000.000	€ 2.000.000	
BNG	Fix	3-7-2025	4 jaar	2,534%	€ 2.000.000	€ 2.000.000	
BNG	Fix	15-7-2025	8 jaar	2,989%	€ 2.000.000	€ 2.000.000	
BNG	Fix	7-10-2025	10 jaar	3,225%	€ 3.000.000	€ 3.000.000	
						€ 14.584.990	

Op de annuïtaire lening is in mei 2025 € 70.249 afgelost. Het gemiddeld gewogen rentepercentage per ultimo 2025 bedraagt 2,68% (2024: 2,59%).

### Renterisico

Onderstaande figuur geeft het renterisicoprofiel van SJHT weer per 31 december 2025. De staaf in 2025 representeert het renterisico dat gelopen wordt over de lening met variabele hoofdsom (LVH). Conform het gezamenlijk beoordelingskader van het WSW wordt de LVH voor het volledige bedrag meegenomen bij de berekening van het renterisico.

De staaf in 2026 heeft betrekking op de eindaflossing van de LVH. Het WSW hanteert als norm dat het renterisico per jaar maximaal 15% van de leningenportefeuille mag bedragen om een lage risicoscore te ontvangen. Per 31 december 2025 is deze norm voor SJHT € 2,6 miljoen. In 2026 wordt deze norm overschreden door de eindaflossing van LVH.



## **Derivaten**

SJHT maakt nu en in de toekomst geen gebruik van derivaten en conformeert zich daarmee aan artikel 55a van de Herzieningswet en aan artikel 106 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

## **Near Banking**

Het lenen van gelden met het doel deze uit te zetten bij dezelfde of een andere partij ('near banking') is op grond van het vigerende treasury statuut niet toegestaan. Hiermee voldoet SJHT aan artikel 106 lid 1 sub d BTIV.

## **Rekening-courantfaciliteit**

Met de ING-bank is een rekening-courantfaciliteit van € 450.000 overeengekomen. Per 31 december 2025 is hiervan geen gebruik gemaakt.

## **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

SJHT staat als deelnemer geregistreerd bij het WSW. Het WSW geeft garanties aan financiers die woningcorporaties leningen verstrekken voor sociale woningbouwprojecten. Dankzij deze garanties kunnen corporaties geld lenen tegen gunstige voorwaarden.

In het vierde kwartaal 2021 heeft SJHT een obligolening afgesloten. Deze lening volgt uit de verplichtingen uit het Reglement van Deelneming van WSW waarin de obligoverplichting wijzigde. De obligolening heeft per ultimo 2025 een hoofdsom van € 200.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024.

Het WSW beoordeelt de financiële positie van de aangesloten woningcorporaties aan de hand van 4 financiële ratio's. Dit zijn de ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio/onderpandratio. Uit tabel 6.1-10 kan geconcludeerd worden dat SJHT in 2025 en ook in de prognosejaren 2026 tot en met 2030 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet. In 2025 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2025 tot en met 2027 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

## **Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)**

### **Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024**

In de brief van het AW van november 2025 geeft het AW de uitkomsten van haar onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2024. In deze brief beoordeelt het AW of SJHT voldoet aan de criteria (voor zover van toepassing) voor:

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

Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Jaarrekening 2024;
- dVi 2024;
- Accountantsverslag 2024;
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2024 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving en de controleverklaring.

## Conclusie onderzoek

### Staatssteun

AW heeft in haar onderzoek over verslagjaar 2024 vastgesteld dat SJHT voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

### Wet Normering Topinkomens

De Aw heeft geconstateerd dat de WNT-normen bij SJHT in verslagjaar 2024 niet zijn overschreden.

### Overcompensatie

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Met de nieuwe Woningwet (2015) zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen. Op basis van de toets is vastgesteld dat bij SJHT geen sprake is van overcompensatie.

### Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heeft AW geen onrechtmatigheden geconstateerd.



## 6.2. Corporate governance

SJHT is lid van Aedes en onderschrijft de 5 principes van de Governancecode Woningcorporaties met de daarbij behorende bepalingen en voldoet aan het gestelde. SJHT heeft in 2025 in de geest van de code gehandeld. Op de website van SJHT zijn verschillende documenten over de governance gepubliceerd. Met het publiceren van deze documenten willen we niet alleen voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties, maar vooral belanghebbenden transparant inzicht bieden in ons beleid en ons presteren.

## 6.3. Governancestructuur en toezicht

SJHT is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet, werkzaam in de volkshuisvesting, statutair gevestigd in Enschede en kent het stichtingsmodel als rechtsvorm. SJHT heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. De statuten zijn gepubliceerd op de website van SJHT.

## 6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling

SJHT heeft een integriteitscode. Deze is gepubliceerd op onze website. Dit onderwerp wordt regelmatig binnen de organisatie besproken. SJHT heeft in 2025 melding gemaakt van een integriteitskwesitie, waarna passende maatregelen zijn genomen. SJHT acht de integriteit binnen de organisatie van groot belang. Dit geldt zeker ook voor de RvC. Naast dat een RvC-lid de principes uit de Governance-code voor woningcorporaties dient te onderschrijven, zijn een aantal normen die RvC-leden van SJHT dienen te hanteren expliciet gemaakt. Deze lijst van voorbeelden is niet uitputtend.

Commissarissen zijn niet werkzaam bij organisaties die werken als opdrachtgever aan aannemers of leveranciers waar SJHT opdrachten aan verstrekt. Ook verwerven deze organisaties ten behoeve van woningbouw geen grondposities, investeren niet in ontwikkelprojecten en treden niet op als ontwikkelaar in de regio waarin SJHT actief is (gemeente Enschede en Hengelo), inclusief aangrenzende gemeenten. Ten slotte staan wij het niet toe dat commissarissen zelf of organisaties waar zij werkzaam zijn woningen verhuren in de hierboven genoemde regio.

Om ook de schijn van belangenverstremgeling te voorkomen, is een commissaris die nauwe banden heeft

met de vastgoedsector geen onderdeel van de besluitvorming rondom de opdrachten aan aannemers van SJHT. De klokkenluidersregeling is bekend bij medewerkers. In 2025 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Intern is er een vertrouwenspersoon. Er kan ook een beroep worden gedaan op een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen van NIM BMW (specialist in bedrijfsmaatschappelijk werk).

## 6.5. Intern en extern toezicht

### Intern toezicht

Conform de statuten kent SJHT een intern toezichthoudend orgaan: de RvC. Het verslag van de werkzaamheden van de RvC staat in hoofdstuk II.

### Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale woningbouw (WSW)

Jaarlijks worden diverse rapportages (dPi, dVi) beschikbaar gesteld aan de Aw en het WSW. Op basis van dergelijke rapportages kunnen deze instanties zich een oordeel vormen over het beleid, de volkshuisvestelijke en financiële prestaties en de compliance van SJHT.

### Externe accountant

De RvC geeft jaarlijks de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaarstukken, waaronder de jaarrekening, te onderzoeken. De accountant brengt verslag uit aan de Raad en de directeur bestuurder. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring over de betrouwbaarheid van de jaarrekening. Eind 2025 is een interim-controle uitgevoerd door Verstegen Accountants B.V. In de managementletter heeft de accountant zijn belangrijkste bevindingen verwoord. Hij constateert dat het huidige instrumentarium voor de beheersing van de resultaten (en liquiditeit) van SJHT voldoende afgestemd is op de marktontwikkelingen rekening houdend met de omvang van SJHT.

## 6.6. Risicomanagement en risicobeheersing

SJHT borgt de basis van een transparante bedrijfsvoering in de statuten en de verschillende reglementen. Daarnaast gebruiken wij in de Plan-Do-Check-Act-cyclus (PDCA) meerdere instrumenten om risico's te monitoren. Daarnaast maken wij gebruik van een frauderisicoanalyse, BIC Control framework en kwartaalrapportages.

## Frauderisicoanalyse

SJHT geeft in de frauderisicoanalyse aan welke processen binnen de organisatie mogelijk een frauderisico met zich meedragen en beschrijft de beheersmaatregelen om de risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Eventuele adviezen uit de managementletter en organisatorische veranderingen zijn redenen om jaarlijks de frauderisico-analyse te herzien. De belangrijkste frauderisico's zijn ook opgenomen in de risicomemo die elk kwartaal wordt opgesteld.

## BIC Control framework

Het controlframework voor de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) wordt een keer per kwartaal gecontroleerd door de Privacy en security officer. Dit framework zorgt voor een constante actualisatie van de maatregelen voor de informatiebeveiliging.

## Kwartaalrapportages

Ieder kwartaal bespreken we de managementrapportage en de risicomemo met de RvC. SJHT focust zich in de risicomemo op risico's op de volgende gebieden.

- Vraag en aanbod (marktomstandigheden). Wij beschrijven de risico's met betrekking tot de ontwikkeling van onze doelgroep en het woningbestand.
- Wet- en regelgeving (overheids-/gemeentelijk beleid). De onvoorspelbaarheid van landelijke en gemeentelijke politiek is een van de belangrijkste risico's van de sector. Onderwerpen in de risicomemo zijn onder andere het huurtoeslagstelsel, de regeldruk vanuit de Woningwet en de van ons verwachte maatschappelijke opgaves.
- Financiën: de risico's die invloed hebben op de financiële positie van SJHT.
- Bedrijfsvoering: werkgeverschap, opdrachtgeverschap en informatiebeveiliging.
- Fraude: risico's met betrekking tot fraude.

In de risicomemo wordt per thema een risicoprofiel vastgesteld. Per risico brengen wij de mate van bedreiging in kaart door onderstaande rekensom:

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

Conclusie risicoprofiel		Gemiddeld
1) Risico's m.b.t. vraag en aanbod (marktomstandigheden)		3,3
2) Risico's m.b.t. wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)		3,1
3) Financiële risico's		1,4
4) Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering		2,1
5) Risico's met betrekking tot fraude		2,8
Conclusie classificatie		Gemiddeld
Strategisch		2,9
Extern		2,8
Operationeel		2,1

Bovenstaande cijfers zijn het gemiddelde van alle risico's die geïdentificeerd zijn. Niet alle geïdentificeerde risico's zijn opgenomen in dit jaarverslag. Hieronder lichten we per gebied de risico's met het grootste risicoprofiel uit. Bij elk risico is aangegeven welke beheersmaatregelen we treffen of getroffen hebben:

### Risico's vraag en aanbod (marktomstandigheden)

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Beheers maatregelen	Kans	Impact	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Mismatch doelgroep en aanbod (meer starters, minder studenten)	Extern	Accepteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Periodieke analyse inschrijvingen</li> </ul>	2	2	1	4
Demografische krimp of minder studenteninstroom	Extern	Accepteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meer gemengde doelgroepen (werkenden tot 30 jaar)</li> <li>Periodieke marktscan</li> </ul>	2	3	1	6

Onze doelgroep is naast jong en dynamisch, ook divers. Dat betekent een risico dat onze wooneenheden en dienstverlening niet (langer) aansluiten op iedereen binnen onze doelgroep. Om voldoende mee te kunnen bewegen met onze jongeren inventariseren wij met verschillende onderzoeken op verschillende momenten de doelgroepswensen. Wij ontwikkelen en/of transformeren onze wooneenheden en dienstverlening om te voldoen aan de wensen van onze doelgroep. Zo digitaliseren we onze werkprocessen, ontwikkelen we ideeën om onze subdoelgroepen nog beter te bedienen, zetten we in op sociaal beheer en communiceren we zoveel mogelijk tweetalig. Ook zoeken we actief de samenwerking met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties op.

### Risico's wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Beheers maatregelen	Kans	Impact	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Hervorming huurtoeslag stelsel door de overheid	Extern	Accepteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Scenario's uitwerken</li> <li>Volgen van de actualiteiten</li> </ul>	2	3	1	6
Woonvisie van de gemeente niet aansluit bij de visie SJHT	Strategisch	Accepteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prestatieafspraken</li> <li>Projectbeheerders overleg</li> <li>Tripartiet overleg</li> <li>Afstemming met PEW</li> </ul>	2	2	1	4

### Financiële risico's

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Beheers maatregelen	Kans	Impact	Mate van beheersing	Conclusie huidige risicoprofiel
Huurprijsbeleid v/d overheid	Extern	Accepteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Scenario- en impactanalyse</li> <li>Kostenbeheersing</li> <li>Investerings nieuwbouw/verduurzaming uitstellen</li> <li>Harmonisatie huurprijs bij mutatie</li> </ul>	2	3	2	3
Waardedaling vastgoed	Extern	Accepteren & Reduceren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategisch portefeuillebeheer</li> <li>Investeren in verduurzaming en renovatie</li> <li>Samenwerking met gemeenten en marktpartijen</li> <li>MJOB</li> </ul>	2	3	2	3

### Risico's bedrijfsvoering

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Beheers maatregelen	Kans	Impact	Mate van beheersing	Conclusie huidige risicoprofiel
Cyberincident of datalek (NIS2/AVG)	Operationeel	Reduceren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contracten met gecertificeerde bedrijven en verwerkersovereenkomst</li> <li>6 contactmomenten per jaar met adviseur Audittrail over AVG en informatiebeveiliging</li> <li>Jaarlijkse pentest</li> <li>Controle/audits naar vastgesteld beleid</li> <li>Awareness</li> </ul>	2	3	2	3
Interne fraudepleging	Operationeel	Reduceren	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frauderisicobeleid en uitvoeren frauderisicoanalyse</li> <li>Processen, autotorisaties, scheiding van verantwoordelijkheden, taken en uitvoering zijn vastgelegd</li> <li>Transparant werkklimaat</li> <li>Controle/audits naar vastgesteld beleid</li> <li>Betalingen autoriseren door twee personen</li> </ul>	2	3	2	3

Risico's met betrekking tot fraude

Risico	Classificatie	Manier van beheersing	Beheers maatregelen	Kans	Impact	Mate van beheersing	Conclusie huidige risicoprofiel
ICT-netwerk voor onbevoegden toegankelijk is en/of wijzigingen kunnen aanbrengen	Extern	Reduceren & Vermijden & Overdragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informatiebeveiligingsbeleid</li> <li>• Datalekkenprotocol</li> <li>• Outsourcen netwerk bij ISO gecertificeerde experts</li> <li>• Beveiligd netwerk</li> <li>• Autorisaties per rol</li> </ul>	3	3	2	4,5
Misbruik van privacygevoelige en bedrijfsgevoelige data	Operationeel	Reduceren & Overdragen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privacybeleid</li> <li>• Informatiebeveiligingsbeleid</li> <li>• Datalekkenprotocol</li> <li>• Geheimhoudingsplicht in contract</li> <li>• Integriteitscode</li> </ul>	3	3	2	4,5

Wij voeren intensief beleid om risico's op het gebied van informatiebeveiliging en privacy te reduceren en te vermijden. We borgen dit beleid in onze organisatie. We zongen ervoor dat onze systemen voldoende beveiligd zijn en gemonitord worden. Hierin worden we bijgestaan door onze leveranciers en geadviseerd door een externe privacy- en security officer. We hebben specifiek aandacht voor autorisaties in verschillende rollen, bewustwording bij onze medewerkers en een getekende geheimhoudingsplicht voor onze medewerkers en derden.

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.



# Raad van Commissarissen

## 1. Bestuurlijke organisatie

De bestuurlijke organisatiestructuur van Stichting Jongerenhuisvesting Twente (SJHT) bestaat uit twee lagen: een directeur bestuurder en een Raad van Commissarissen (RvC). Deze organen richten zich bij het vervullen van hun taak naar het belang van de stichting en de daarmee verbonden instellingen. De RvC bestaat in 2025 uit 5 toezichthouders, waarvan 2 commissarissen op voordracht van de huurders.

## 2. Functioneren van het bestuur

Het bestuur van SJHT wordt gevormd door Wouter van Hemert. De heer van Hemert vervult geen nevenfuncties. De directeur bestuurder is belast met het besturen van SJHT en legt verantwoording af aan de RvC. Bij de vervulling van zijn taak richt de directeur bestuurder zich op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van SJHT en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van haar stakeholders af. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's. De directeur bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie die zij nodig heeft om haar taak uit te oefenen. In hoofdstuk II van de statuten worden de taken en bevoegdheden van de directeur bestuurder beschreven.

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). In de laatste drie opeenvolgende jaren heeft de bestuurder in 2023 90,5 punten behaald, in 2024 55,0 en in 2025 28,0 punten. Met 173,5 punten over de afgelopen 3 jaar is ruim voldaan aan de norm van 108.

## 3. Verslag Raad van Commissarissen

### Inleiding

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden wij toezicht op de beleidsuitvoering en financiële positie van SJHT. We geven gevraagd en ongevraagd advies aan de directeur bestuurder over strategie en beleid van SJHT. Ook treedt de RvC op als werkgever van de directeur bestuurder en onderhouden wij contacten met interne en externe stakeholders van SJHT. In dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedurende het verslagjaar 2025.

### Terugblik

Als toezichthoudend orgaan constateert de RvC met voldoening dat de organisatie door is gegaan met het succesvol bedienen van onze doelgroep: jongeren waaronder studenten van 18-30 jaar. SJHT heeft in samenwerking met andere woningcorporaties en ook door eigen projecten het aanbod voor onze doelgroep vergroot. We zijn verdergegaan met het verduurzamen van ons bezit. De dienstverlening is verder geoptimaliseerd, onder andere door digitalisering van de werkprocessen.

De Raad van Commissarissen kijkt positief terug op de oplevering van Het Pakhuis eind 2025. Met dit project heeft SJHT een belangrijke uitbreiding van de woningvoorraad gerealiseerd en bijgedragen aan meer passende huisvesting voor jongeren in Enschede. De oplevering markeert een belangrijke stap in de verdere ontwikkeling van de organisatie en haar maatschappelijke ambitie.

In 2025 hebben zich binnen de organisatie enkele personele wijzigingen voorgedaan. Deze veranderingen komen voort uit de organisatieontwikkeling die SJHT heeft ingezet, waarbij eigenaarschap en ontwikkeling van medewerkers een grote rol spelen. In het verslagjaar is tevens sprake geweest van een integriteitskwesitie. Naar aanleiding hiervan zijn passende maatregelen genomen. De organisatie blijft aandacht houden voor een integere en zorgvuldige uitvoering van werkzaamheden.

Binnen de RvC zijn we vaak in gesprek over het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling. In 2024 hebben we daartoe onder andere het document "Integriteit en moreel besef" opgesteld. Iedere RvC-vergadering agenderen wij dit onderwerp en bevragen wij elkaar naar ontwikkelingen.

Alles overziend stelt de RvC opnieuw vast dat SJHT zowel strategisch als operationeel goed op koers ligt.

## Zelfevaluatie

Zoals ieder jaar hebben wij als RvC ook zelf in de spiegel gekeken. We hebben eind 2025 een eigen interne evaluatie gehouden en vastgesteld dat we ons verder hebben verbeterd op een aantal punten. Dat hebben we ook getoetst bij en bevestigd gekregen door de directeur bestuurder.

## Strategie

Onze 4 kernwaarden blijven leidend:

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

De RvC kan zich nog steeds prima vinden in de geformuleerde ambities:

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

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

## Meldingsplicht Woningwet

Voor de RvC van woningcorporaties geldt een brede meldingsplicht vanwege de herziene Woningwet. SJHT heeft in 2025 melding gemaakt van een integriteitskwestie, waarna passende maatregelen zijn genomen.

## Toezicht en besluitvorming

Vanuit haar toezichthoudende rol stelt de RvC met voldoening vast dat, ondanks de beperkte personele omvang van SJHT, veel aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de reguliere planning & control documenten. Zoals de begroting en kwartaalrapportages inclusief een uitgebreid risicomemo.

Gedurende het verslagjaar vonden 6 reguliere RvC vergaderingen plaats (meestal voorafgegaan door een 'RvC only'). Ook hadden we de separate 'zelfevaluatie sessie'. Daarnaast vonden overleggen plaats van de remuneratiecommissie, de auditcommissie en de commissie duurzaamheid en vastgoed.

Naast informatie-uitwisseling tussen de directeur bestuurder en de RvC over de ontwikkeling en besturing van SJHT, zijn de volgende onderwerpen besproken, goedgekeurd en vastgesteld door de RvC:

Datum	Agendapunt	Besluit
<b>03-02-2025</b>	Goedkeuring managementletter 2024 van Verstegen accountants en verslag auditcommissie van 29 januari 2025	De managementletter 2024 en het verslag van de auditcommissie van 29 januari 2025 worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
<b>02-04-2025</b>	Benoeming Carlo Fernandes de Brito	<ul style="list-style-type: none"> <li>Carlo Fernandes de Brito wordt benoemd als RvC lid</li> </ul>
<b>02-04-2025</b>	Goedkeuring huurprijsbeleid 2025	Het huurprijsbeleid 2025 wordt door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
<b>02-04-2025</b>	Goedkeuring aankoop Volksparksingel 12-14	De RvC besluit om goedkeuring te geven voor de aankoop Volksparksingel 12-14
<b>11-06-2025</b>	Jaarverslag 2024 en accountantsverslag 2024	Het accountantsverslag 2024 wordt goedgekeurd. Het jaarverslag 2024 wordt, onder voorbehoud van de in de notulen opgenomen opmerkingen, door de RvC goedgekeurd. Hiermee zegt de RvC dat het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves en daarmee wordt de directeur bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid over het afgelopen jaar.
<b>11-06-2025</b>	Positieve remuneratiebeoordeling	De RvC stemt in met het vaststellen van het remuneratieverslag en keurt het toevoegen van een allonge aan de arbeidsovereenkomst van Wouter van Hemert goed. Een nieuw contract is hiervoor niet nodig.
<b>11-06-2025</b>	Volmacht lastgeving WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)	<ul style="list-style-type: none"> <li>De RvC stemt unaniem in met het besluit van het bestuur om een nieuwe volmacht van €72 miljoen af te geven aan het WSW.</li> <li>De RvC machtigt de directeur om namens SJHT de notariële akte te ondertekenen bij Van Doorne notarissen in Amsterdam.</li> <li>Het akkoord wordt vastgelegd in de notulen en het uittreksel uit deze vergadering wordt ondertekend door de voorzitter en vicevoorzitter.</li> </ul>
<b>11-06-2025</b>	Bod op de prestatieafspraken 2026-2027	De RvC stelt het bod van de corporaties aan het College van Burgemeester en Wethouders en de huurdersorganisaties vast met betrekking tot de prestatieafspraken 2026–2027.
<b>17-09-2025</b>	Remuneratieverslag	De aanvulling met behaalde resultaten over de afgelopen vier jaar wordt als bijlage toegevoegd aan het reeds goedgekeurde remuneratieverslag en de RvC bewaart deze bijlage in het eigen archief/dossier
<b>17-09-2025</b>	Vergadenschema reguliere RvC vergaderingen 2026	De RvC vergadering 2 februari 2026 wordt verplaatst naar maandag 9 februari 2026 en hiermee worden de data in het vergadenschema reguliere RvC vergaderingen 2026 akkoord bevonden en vastgesteld
<b>01-12-2025</b>	Kennisgeving vastgoedbezit commissaris	De RvC neemt kennis van de formele melding van 25 november 2025 inzake de aankoop van een recreatiewoning op Terschelling door een commissaris en stelt vast dat deze aankoop geen (schijn van) belangenverstrengeling oplevert.
<b>01-12-2025</b>	Goedkeuring begroting 2026 inclusief meerjarenprognose 2026-2035	De RvC keurt de begroting 2026 inclusief de meerjarenprognose 2026–2035 goed en stelt deze unaniem vast.

Datum	Agendapunt	Besluit
01-12-2025	Goedkeuring en vaststelling Treasury Jaanplan 2026	De RvC keurt het Treasury Jaanplan 2026 goed en stelt dit unaniem vast.
01-12-2025	Mandaatverlening lening	De RvC verleent de directeur-bestuurder mandaat om, indien dit in 2026 noodzakelijk blijkt, een lening aan te trekken tot een maximumbedrag van € 2 miljoen.
01-12-2025	Voortgang werving en selectie nieuw RvC lid (huuderscommissaris)	In verband met een gemelde mogelijke belangenverstremgeling onthoudt het betreffende RvC-lid zich van besluitvorming over de betreffende kandidaat; deelname aan het gesprek is toegestaan mits transparantie wordt geborgd.
01-12-2025	Voortgang werving en selectie nieuw RvC lid (huuderscommissaris)	De RvC besluit dat het aftreden van Laura zal plaatsvinden na de vergadering van 9 februari 2026, spreekt de voorkeur uit om het nieuwe RvC-lid zo spoedig mogelijk te benoemen en stelt vast dat het, indien nodig, tijdelijk mogelijk is om met één lid minder te vergaderen.
01-12-2025	Rooster van aftreden	De RvC keurt het rooster van aftreden goed en stelt dit vast, met inachtneming van de besproken aanvullingen
01-12-2025	Jaarplanning 2026 RvC	De RvC keurt de jaarplanning 2026 goed en stelt deze vast.
01-12-2025	Integriteitskwestie en eventuele maatregelen	De RvC neemt kennis van de gemelde integriteitskwestie, het uitgevoerde interne onderzoek en de genomen maatregelen. De Raad van Commissarissen spreekt uit het vervolgtraject actief te willen blijven volgen.
01-12-2025	Aansprakelijkheidsverzekering voor commissarissen	De Raad van Commissarissen stelt vast dat commissarissen expliciet zijn opgenomen in de aansprakelijkheidsverzekering en dat bestuur en toezichthouders afzonderlijk zijn verzekerd.

## Samenstelling van de RvC

Hans David Wendt is per 1 februari 2025 afgetreden. Per die datum is Carlos Fernandes de Brito als nieuwe huurderscommissaris gestart. Laura Janssen heeft ervoor gekozen om per februari 2026 vroegtijdig af te treden. De procedure voor het vinden van een nieuwe huurderscommissaris is opgestart eind 2025.

Naam	Joost Maas	Anjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen	Stephan Regeling	Carlo Fernandes de Brito
<b>Functie</b>	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
<b>Commissie</b>	Lid remuneratie-commissie	Vz remuneratie-commissie Lid duurzaamheid- en vastgoedcommissie	Vz duurzaamheid en vastgoed-commissie	Vz audit-commissie, lid duurzaamheid en vastgoed-commissie	Lid audit-commissie	Geen
<b>Deskundigheid</b>	Verander-management, Procesbegeleiding, Volkshuisvesting, Duurzaamheid	Onroerend goed Bouwzaken, Woning- markt, ICT	Contact met de doelgroep Huurders- vertegenwoordiger	Contact met de doelgroep, Huurders-vertegenwoordiger	Financiën	Contact met de doelgroep, Huurders-vertegenwoordiger
<b>Beroep</b>	Eigenaar interim- en adviesbureau	Directeur-eigenaar DWE Nieuwbouw Makelaars. Partner huurNL. Gastdocent	PhD Student Universiteit Twente (afgestudeerd 2020)	Adviseur waterbeheer	Financieel directeur	Kwaliteitsmanager KlasseStudent, Bachelor Student Universiteit Twente, Hospitality Stella
<b>Nevenfuncties</b>	Lid RvC Ons Huis Apeldoorn	Geen	Geen	Geen		Lid Faculteitsraad Universiteit Twente
<b>Herbenoeming</b>	2022	2024	nvt	2023	2028	2029
<b>Aftredend</b>	2026	2028	Afgetreden per 1 februari 2025	Afgetreden per 9 februari 2026	2032	2033

## Verslag auditcommissie

De auditcommissie heeft als belangrijkste taak enerzijds het bewaken van de financiële informatievoorziening van de corporatie en de wijze van totstandkoming ervan en anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven. In het afgelopen kalenderjaar is de auditcommissie twee keer bij elkaar gekomen.

Beide bijeenkomsten hebben een constructief karakter gehad, waarbij is gebleken dat de organisatie "in control" is. De eerste bijeenkomst betrof de bespreking van de jaarrekening 2024 samen met de accountant, de controller en de manager bedrijfsvoering.

Tijdens de tweede bijeenkomst hebben we de begroting 2026 besproken. Hierbij waren de directeur, de controller en de manager bedrijfsvoering namens de SJHT aanwezig.

Voor beide bijeenkomsten heeft de auditcommissie een positief advies afgegeven aan de Raad van Commissarissen, zodat zij goedkeuring hebben kunnen geven aan zowel de jaarrekening 2024 als de begroting 2026.

### Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit Arjan Veelers (voorzitter) en Joost Maas (vicevoorzitter). In het jaar 2025 heeft onze bestuurder de nieuwe al ingeslagen koers voor SJHT verder kunnen uitwerken. Er zijn inmiddels (organische) veranderingen zichtbaar in de structuur, creativiteit in oplossingen voor huurders, ontwikkeling naar meer digitale middelen en heel concreet: Nieuwe projecten voor toevoeging van meer aanbod. Verder staan er ook voor SJHT-begrippen een groot aantal projecten op stapel. De acquisitielijst is lang waarbij een aantal projecten ook een grote slagingskans kan worden toegedicht. Onze directeur bestuurder heeft samen met zijn team inmiddels het Pakhuis met 99 VEH volledig verhuurd en SJHT zal in het 2de kwartaal van 2026 zelf ook haar intrek nemen. Daarnaast zijn zoals gewoonlijk in het jaarlijkse gesprek tussen de commissie en de directeur-bestuurder beleid, bedrijfsvoering en resultaten van SJHT besproken. Mede op basis van dit gesprek heeft de remuneratiecommissie ook in 2025 de Raad geadviseerd met betrekking tot de honorering van de directeur-bestuurder. De honorering is gebaseerd op zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT zijn behaald, zoals opgenomen in het beleidsplan. De totale hoogte van de beloning van de directeur (zoals vermeld in de jaarrekening) is in overeenstemming met de zwaarte van de functie en is getoetst aan de sector brede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving. Onze directeur bestuurder is dit jaar herbenoemd voor een volgende 4 jaar. Daarnaast zijn er wisselingen geweest in de Raad van Commissarissen, waarbij wij afscheid hebben genomen van Laura Janssen en in de persoon van Carlo Fernandes de Brito een waardige vervanger hebben gevonden voor de belangbehartiging van de huurders.

### Verslag commissie duurzaamheid en vastgoed

De commissie Duurzaamheid en Vastgoed is in 2022 opgericht omdat er in de reguliere RvC-vergaderingen onvoldoende tijd en ruimte was om vastgoedprojecten diepgaand te bespreken met de bestuurder. In 2025 bestond de vastgoedcommissie uit Joost Maas, Arjan Veelers, Laura Janssen en Stefan Regeling, met Laura Janssen als voorzitter.

In boekjaar 2025 is de vastgoedcommissie eenmaal separaat bijeengekomen voor het investeringsbesluit Volksparksingel 12-14. De commissie heeft hierover een positief advies afgegeven aan de Raad van Commissarissen, waarna deze goedkeuring heeft verleend voor de aankoop van het pand.

Ook voor 2026 staan er diverse vastgoedprojecten op de planning, waaronder de investeringsbesluiten voor de Deurningerstraat en de Lasondersingel. Als de complexiteit van deze projecten daarom vraagt, zal de commissie ook voor deze dossiers separaat bijeenkomen om de besluitvorming voor te bereiden.

### Bezoldiging

De leden van de RvC ontvangen een vergoeding die past bij het bijzondere karakter van SJHT. Voor leden is dat door de RvC vastgesteld op € 7.250 bruto voor 2025. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 10.875 bruto. Deze vergoedingen zijn lager dan het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) geadviseerde honorarium.

### Permanente educatie

De Governance Code schrijft voor de publicatie van het door de RvC behaalde aantal PE-punten.

Elk lid dient jaarlijks 5 PE-punten te hebben behaald (gemiddeld over 3 jaar). De leden van de RvC hebben daaraan ook in 2025 aan voldaan.

### Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2025

<b>Joost Maas</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Leengang voor de voorzitter editie 6	VTW Academie	24-10-2025	15
Netwerkbijeenkomst AW voor commissarissen	AW	25-09-2025	3
Regiobijeenkomst	WoonTwente	09-04-2025	2
Regiobijeenkomst Aw	Aw	12-03-2025	2
<b>Totaal</b>			<b>5</b>

<b>Anjan Veelers</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Kences congres in Nijmegen	WoonTwente	04-09-2025	2
Bijeenkomst WoonTwente	Kences	09-04-2025	2
Masterclass Grondbeleid	NEPROM	13-03-2025	2
Module Culturele Antropologie	Capabel Onderwijs Hogeschool	08-01-2025	4
<b>Totaal</b>			<b>10</b>

<b>Stephan Regeling</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW Lunchwebinar in samenwerking met WSW	VTW	10-11-2025	1
onverenigbare functies en schijn van belangenverstremgeling bij de G&B- toetsing	VTW	18-06-2025	1
Lunchwebinar update voorgenomen huurbevriezing 2025 en 2026	VTW	21-05-2025	1
Meegenomen uit 2024			5
<b>Totaal</b>			<b>8</b>

<b>Carlos Fernandes de Brito</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW & NVTZ ledenfestival	VTW	20-11-2025	3
Leengang de nieuwe commissaris Editie 2	VTW Academie	28-10-2025	12
Onverenigbare functies en schijn van belangenverstremgeling bij de G&B- toetsing	VTW	18-06-2025	1
<b>Totaal</b>			<b>16</b>

<b>Laura Janssen</b>	Aanbieder	Datum	PE-punten
Regiobijeenkomst	WoonTwente	09-04-2025	2
Lunchwebinar update voorgenomen huurbevriezing 2025 en 2026	VTW	21-05-2025	1
Persoonlijke kracht, communicatie en gesprekstechnieken	CTMV	05-06-2025	7
<b>Totaal</b>			<b>10</b>

### Klachtencommissie

SJHT neemt deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. SJHT heeft in 2025 1 klacht ontvangen. Deze klacht is echter niet op twee niveaus binnen SJHT afgewezen en daarom was de regionale klachtencommissie niet bevoegd om deze in behandeling te nemen.

### Risicobeheer

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

### Verklaring en Accountantscontrole

De RvC heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2025 en de jaarrekening, waarvoor Verstegen Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de statuten heeft de RvC op **DATUM** het jaarverslag en de jaarrekening over 2025 vastgesteld.

### Tenslotte

De RvC kijkt terug op een jaar waarin SJHT verdere stappen heeft gezet in de uitvoering van haar maatschappelijke opdracht. Met aandacht voor groei, kwaliteit van dienstverlening en organisatieontwikkeling is gewerkt aan passende huisvesting voor jongeren en een toekomstbestendige organisatie. De RvC spreekt waardering uit voor de inzet van bestuur, medewerkers, huudersvertegenwoordiging en samenwerkingspartners, die gezamenlijk hebben bijgedragen aan de behaalde resultaten in 2025.

Enschede, 8 juni 2026

**Namens de Raad van Commissarissen,**

**Joost Maas**

Voorzitter



# Jaarrekening 2025

## 1 Balans per 31 december 2025

(voor resultaatbestemming)	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<u>Vaste activa</u>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	79.999.939	68.053.672
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	469.119	567.562
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	986.391
Totaal vastgoedbeleggingen	<b>80.469.058</b>	<b>69.607.625</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.845.834	384.194
Totaal materiële vaste activa	<b>2.845.834</b>	<b>384.194</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
5. Latente belastingvorderingen	256.240	0
Totaal financiële vaste activa	<b>256.240</b>	<b>0</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>83.571.132</b>	<b>69.991.819</b>
<u>Vlottende activa</u>		
<b>Voorraden</b>		
6. Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.792.691	0
Totaal voorraden	<b>3.792.691</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
7. Huurdebiteuren	43.479	28.685
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	20.893
9. Latente belastingvorderingen	69.259	0
10. Overige vorderingen	10.309	7.092
11. Overlopende activa	58.852	87.014
Totaal vorderingen	<b>181.899</b>	<b>143.684</b>
<b>Liquide middelen</b>		
12. Liquide middelen	540.393	1.922.728
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.514.983</b>	<b>2.066.412</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>88.086.115</b>	<b>72.058.231</b>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
13. Kapitaal	45	45
14. Overige reserve	31.560.568	23.504.177
15. Herwaarderingsreserve	33.623.324	33.336.920
16. Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.619.091	8.342.796
Totaal eigen vermogen	<u>68.803.028</u>	<u>65.183.937</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
17. Schulden aan banken	14.894.286	5.975.099
18. Waarborgsommen	114.961	105.561
Totaal langlopende schulden	<u>15.009.247</u>	<u>6.080.660</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
19. Schulden aan banken	3.080.814	80.052
20. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	279.746	242.605
21. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	127.087	43.336
22. Overlopende passiva	786.192	427.641
Totaal kortlopende schulden	<u>4.273.839</u>	<u>793.634</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>88.086.115</u></u>	<u><u>72.058.231</u></u>

## 2 Winst- en verliesrekening 2025

Functioneel model

	2025	2024
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.703.253	3.359.593
2.1 Opbrengsten servicecontracten	1.246.728	1.219.438
2.2 Lasten servicecontracten	-1.249.825	-1.205.481
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-612.786	-492.647
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.130.229	-1.352.184
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-189.989	-179.024
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.767.152</b>	<b>1.349.693</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.862	447.824
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.991.428	7.564.514
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.948.567</b>	<b>8.012.338</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	926.268	808.345
9. Kosten overige activiteiten	-871.381	-778.420
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>54.887</b>	<b>29.925</b>
10. Overige organisatiekosten	-950.026	-820.100
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-35.785	-44.795
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.875	22.385
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-312.888	-91.739
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-300.013</b>	<b>-69.354</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>3.484.782</b>	<b>8.457.707</b>
14. Belastingen	134.309	-114.911
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>3.619.091</b>	<b>8.342.796</b>

### 3 Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

	2025	2024
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	3.745.654	3.363.736
Vergoedingen	1.300.088	1.387.310
Overige bedrijfsontvangsten	170.861	85.021
Ontvangen interest	13.196	2.088
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.229.799</u>	<u>4.838.155</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	1.025.083	915.555
Onderhoudsuitgaven	734.888	1.029.568
Overige bedrijfsuitgaven	2.465.302	2.326.160
Betaalde interest	167.349	48.510
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	11.202	7.979
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	4.930
Vennootschapsbelasting	111.789	185.308
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>4.515.613</u>	<u>4.518.010</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>714.186</b>	<b>320.145</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	11.034.013	4.886.448
Verbeteruitgaven	0	139.840
Aankoop	612.396	0
Investerings overig	2.379.862	111.246
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-14.026.271</u>	<u>-5.137.534</u>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.026.271</b>	<b>-5.137.534</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	4.000.000
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	70.249	69.547
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>11.929.751</b>	<b>3.930.453</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.382.334</b>	<b>-886.936</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.922.727</b>	<b>2.809.663</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>540.393</b>	<b>1.922.727</b>

## 4 Algemene waarderingsgrondslagen

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Stichting Jongeren Huisvesting Twente is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in Enschede en Hengelo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Enschede (Lasondersingel 178, 7514 BX). Het inschrijvingsnummer bij de Kamer van Koophandel is 06062073. De activiteiten zijn erop gericht jongeren te huisvesten in vitale wijken en steden.

### Regelgeving

De jaarrekening van Stichting Jongeren Huisvesting Twente is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Stichting Jongeren Huisvesting Twente diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

De disconteringsvoet betreft een belangrijke schattingspost bij het bepalen van de marktwaarde.

## Schattingswijzigingen

### Marktwaarde

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie doorgevoerd. Deze schattingswijzigingen hebben plaats gevonden vanwege het uitkomen van het nieuwe handboek marktwaardering 2025. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
<b>Marktwaarde 2024</b>	<b>68.053.672</b>	<b>567.562</b>	<b>68.621.234</b>
Voorraadmutaties	8.966.302	-105.556	8.860.746
Methodische wijzigingen	0	0	0
Mutatie objectgegevens	1.188.737	-5.828	1.182.909
Mutatie waarderingsparameters	1.791.228	12.942	1.804.170
<b>Marktwaarde 2025</b>	<b>79.999.938</b>	<b>469.120</b>	<b>80.469.058</b>

### Voorraadmutaties:

Het complex Pakhuiskwartier (€ 12.919.336,-) is in december 2025 in exploitatie gegaan. In juni 2025 is het pand aan de Volksparksingel (€ 612.396,-) aangekocht. Daarnaast is het complex aan de Molenstraat (€ 4.675.336,-) eind december uit exploitatie gegaan en overgeheveld naar vastgoed bestemd voor de voorraad.

### Methodische wijzigingen:

Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Er zijn geen wijzigingen t.o.v. 2024.

### Mutatie objectgegevens:

De mutatie in de objectgegevens wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde contract huur van 8,5% en de maximale huur van ongeveer 1,35%.

### Mutatie waarderingsparameters

De mutatie in de waarderingsparameters wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- De markthuurstijging is € 1,9 miljoen positief;
- Daling van de gemiddelde Exit yield. Deze daling heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 0,4 miljoen;
- Stijging van de gemiddelde leegwaarde. Deze stijging heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 0,3 miljoen;

## 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### *DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,67 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

#### *Onderhoud en verbetering*

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbeteringsuitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SJHT en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van SJHT. Hierbij geldt:
  - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
  - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
  - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door SJHT zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

### **Materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

### **Financiële vaste activa**

Latente belastingvorderingen (financiële vaste activa) en -verplichtingen (voorzieningen) worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van een verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed zou een actieve latentie gevormd moeten worden voor het nominale waarderingsverschil van € 32.041.624. Op basis van het huidige VPB tarief van 25,8% leidt dit tot een latentie van € 8.266.739.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaats vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

### **Voorraden**

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen die uit het bestaande bezit ("vastgoed in exploitatie") zijn verkocht met een overdracht datum januari 2026 en daardoor niet meer voor verhuur beschikbaar zijn ultimo 2025. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde minus de verkoopkosten.

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

### **Voorzieningen**

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### Voorziening voor pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van SJHT is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

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

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

Ultimo 2025 (en 2024) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### Langlopende schulden

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

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

**Kortlopende schulden**

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

**Investeringsubsidies**

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

## 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg dit maximumpercentage voor zowel de zelfstandige eenheden en onzelfstandige eenheden 5,0 procent. De maximale huursomstijging in 2025 voor zelfstandige eenheden bedroeg 4,5 procent. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

### **Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect onrendabele investeringen en herstructurerings).

### **Totaal van netto resultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Dit betreffen onder andere de opbrengsten en kosten van de huurpanden en incidentele opbrengsten.

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

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

### **Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten**

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

### **Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

### **Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen (zoals van leefbaarheidsmedewerkster en projectbeheerders) en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig. De eerder met de Belastingdienst afgesloten vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2) is door de Belastingdienst opgezegd per 1 januari 2023.

Een groot deel van de bepalingen uit de VSO 2 hadden betrekking op de vaststelling van de fiscale openingsbalans. Deze bepalingen zijn niet meer relevant voor de boekjaren 2023 en verder. Andere bepalingen die relevant zijn niet van toepassing voor SJHT. Het opzeggen van de VSO 2 heeft tot gevolg dat het vaststellen van de jaarwinst met ingang van 2023 volledig wordt beheerst door de beginselen van goedkoopmansgebruik. De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of- bate over boekjaren vanaf 2023. SJHT houdt de ontwikkelingen op dit vlak nauwkeurig in de gaten, maar op dit moment lijkt de impact op de fiscale positie van SJHT beperkt.

### **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's.

## 7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## 8 Financiële instrumenten en risicobeheersing

### **Financiële instrumenten**

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

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

### **Primaire financiële instrumenten**

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

### **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

SJHT maakt geen gebruik van derivaten.

### **Risicobeheersing**

Binnen het treasurybeleid van SJHT dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd.

SJHT verricht geen 'near'banking activiteiten en voldoet zowel nu als in de toekomst aan de Beleidsregels verantwoord beleggen.

### **Valutarisico**

SJHT is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Renterisico**

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van SJHT te beperken en daarmee tevens de netto rentelasten te optimaliseren. SJHT loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

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

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan banken) heeft SJHT geen renteswaps gecontracteerd.

### **Kredietrisico**

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

### **Liquiditeitsrisico**

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. SJHT stelt periodiek liquiditeitsbegrotingen op. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. SJHT maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

### **Beschikbaarheidsrisico**

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

## 9 Toelichting balans 2025

### ACTIVA

#### Vastgoedbeleggingen

##### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	1. DAEB- vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<b>Stand per 31 december 2024</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	34.786.330	640.603	35.426.933
Cumulatieve herwaarderingen	33.271.679	65.240	33.336.919
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.337	-138.282	-142.618
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>68.053.672</u>	<u>567.562</u>	<u>68.621.234</u>
<b>Mutaties 2025</b>			
Investerings – initiële verkrijgingen	612.396	0	612.396
Investerings – oplevering nieuwbouw	12.919.336	0	12.919.336
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	0	0	0
Subsidies	0	0	0
Overboekingen naar voorraden	-4.569.779	-105.557	-4.675.336
Aanpassing marktwaarde	<u>2.984.314</u>	<u>7.114</u>	<u>2.991.428</u>
Totaal mutaties	<u>11.946.266</u>	<u>-98.443</u>	<u>11.847.824</u>
<b>Stand per 31 december 2025</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	49.649.007	572.785	50.221.792
Cumulatieve herwaarderingen	33.590.278	33.045	33.623.323
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-3.239.347</u>	<u>-136.711</u>	<u>-3.376.058</u>
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>79.999.938</u>	<u>469.119</u>	<u>80.469.057</u>

#### **Marktwaarde**

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De onroerende zaken in exploitatie worden eens per drie jaar opnieuw getaxeerd. In 2025 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SJHT en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. SJHT heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 60 waarderingscomplexen geïdentificeerd bestaande uit:

- 1 wooncomplex betreffende 1 eengezinswoning;
- 7 wooncomplexen met appartementen (meergezinswoningen);
- 13 wooncomplexen met studio's (studenteneenheden);
- 35 wooncomplexen met onzelfstandige eenheden (studenteneenheden);
- 1 complex bedrijf onroerend goed (opslagruimte aan de Blekerstraat 9 te Enschede);
- 1 complex bedrijf onroerend goed (winkel Oldenzaalsestraat 18A te Enschede);
- 1 complex met 18 parkeerplaatsen (Parkeerkelder Deurningerstraat 136 te Enschede);

In totaal heeft SJHT 944 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 wooncomplexen, 855 studenteneenheden in 48 wooncomplexen en 1 eengezinswoning.

### Disconteringsvoet

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

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet
Woongelegenheden	6,10% - 9,00%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,25% - 8,10%
Parkeergelegenheden	6,50% - 7,00%

### Methoden

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

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

### Toepassing vrijheidsgraden

In 2025 is van het volledige bezit door Cushman & Wakefield een volledige taxatie uitgevoerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties. De bandbreedte ligt tussen € 264,60 en € 1.229,10 per maand.
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Exit yield is getoetst en daar waar nodig aangepast op basis van de verhouding tussen de leegwaarde ratio op t=0 en t=15, de huur-leegwaardeverhouding op t=0 en t=15 rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. Bij een BOG complex is gekeken naar de resterende looptijd van het huurcontract aan het eind van de beschouwingsperiode rekening houdende met de onderhoudsuitgaven gedurende de beschouwingsperiode in combinatie met het bouwjaar en de beschouwingsperiode. De bandbreedte ligt tussen 5,30% en 9,00%.
Leegwaarde	Op basis van WOZ waarde	Op basis van markt referenties. De bandbreedte ligt tussen € 42.500 en € 225.000 per eenheid.
Leegwaarde stijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Eigen inschatting taxateur op basis van markt.
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoeten getoetst en daar waar nodig in evenwicht gebracht met de bij behorende kasstroom. De bandbreedte ligt tussen 6,10% en 9,00%.
Mutatiegraad	Historisch gemiddelde van betreffende complex binnen een bandbreedte van 4-50% voor EGW/MGW en extramuraal. 4-100% voor studenteneenheden.	De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen 5 jaar (2021-2025) met een minimum van 20% en een maximum van 50%.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform Vastgoed Taxatiewijzer.

## Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 987					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 728 - € 1.077					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 423 - € 1.074					
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	n.v.t.					
Achterstallig onderhoud per vhe – MGW	n.v.t.					
Achterstallig onderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.					
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 570					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 559					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 527					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1168%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1165%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurstijging boven huurindex – gereguleerde eenheden	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,71%	0,66%
Huurstijging boven huurindex – geliberaliseerde eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0					
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,65					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	n.v.t.					
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.					
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,5153%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeergelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 71					
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 239					
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 36					
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 49					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 676					
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.					
Verkoopkosten per eenheid	€ 676					
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2025 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2024: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2024: € 0).

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

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 944 (2024: 917) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel (2024: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 118.367.000 (2024 € 97.645.000).

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

Per balansdatum waren er geen verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen.

### **Beleidswaarde**

De doelstelling van SJHT is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Hierdoor heeft de SJHT op dit moment geen verkoopprogramma. Dit betekent dat de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst niet zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van SJHT en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 49.886.690 (31 december 2024 € 57.748.588).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 469.119 (31 december 2024 € 567.562).

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten DAEB	2025	2024
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 422,56	€ 367,92
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 1.549,01	€ 1.231,03
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.317,39	€ 847,37
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	66	135
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	-	-

### 1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van SJHT is als volgt: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

### 2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatie/klachten onderhoud

#### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (31-12-2025) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn.

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht SJHT jaarlijks conditiemetingen. In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

#### Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

#### Mutatie/klachten onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatie/klachten onderhoud, gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex. De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft SJHT normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

### 3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de realisatie van 2025, waarbij incidentele en toekomstige structurele kosten zijn gecorrigeerd.

#### 4. EFG-label

De verplichting tot het verduurzamen van 66 woningen met E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen.

#### 5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor € 0,- aan achterstallig onderhoud ingerekend.

De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2025	79.999.939	469.119
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	6.079.801	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-23.930.315	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-17.497.305	0
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-12.102.071	0
Disconteringsvoet	17.336.641	0
Beleidswaarde per 31.12.2025	49.886.690	469.119

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaarde per 31.12.2024	68.053.672	567.562
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	6.245.446	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-25.417.084	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-11.671.309	0
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-3.284.923	0
Disconteringsvoet	23.822.786	0
Beleidswaarde per 31.12.2024	57.748.588	567.562

#### Sensiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 4.616.267 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 25.845 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7.443.226 lager

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	3. DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€
<b>Stand per 31 december 2024</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.476.881
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.490.491
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>986.391</b>
<i>Mutaties 2025</i>	
Investeringsen	13.476.323
Overboeking investering naar vastgoed in exploitatie	-16.158.683
Overboeking investering naar onroerende zaken ten dienste van exploitatie	-2.490.081
Overboeking waardeverandering naar vastgoed in exploitatie	3.239.347
Overheveling van voorziening voor onrendabele investeringen	0
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	946.703
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-986.391</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>0</b>

### **Materiële vaste activa**

#### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
<b>Stand per 31 december 2024</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	897.891
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-513.697
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>384.194</b>
<i>Mutaties 2025</i>	
Investeringsen	2.563.749
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-102.109
Afschrijvingen desinvesteringen	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.461.640</b>
<b>Stand per 31 december 2025</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	3.461.640
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-615.806
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>2.845.834</b>

De boekwaarde per 31 december 2025 kan als volgt worden gespecificeerd:

Kantoorpand	2.542.206
Inventaris	303.628
<b>Totaal</b>	<b>2.845.834</b>

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

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

Financiële vaste activa	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>5. Latente belastingvorderingen</u>		
Afschrijvingspotentieel	256.240	0
Totaal Latente belastingvorderingen	<u>256.240</u>	<u>0</u>
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	325.499	0
<b>Stand per 31 december</b>	<u>325.499</u>	<u>0</u>
Opgenomen onder financiële vaste activa	256.240	0
Opgenomen onder vlottende activa	69.259	0

#### Vlottende activa

Vorraden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<u>6. Vastgoed bestemd voor de verkoop</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.792.691	0
Totaal Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>3.792.691</u>	<u>0</u>

<b>Vorderingen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	€	€
<u>7. Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	43.479	28.685
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	0
Totaal huurdebiteuren	<u>43.479</u>	<u>28.685</u>

<u>8. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	20.893
Premies sociale verzekeringen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>0</u>	<u>20.893</u>

<u>9. Latente belastingvorderingen</u>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Mutatie	69.259	0
Boekwaarde per 31 december	<u>69.259</u>	<u>0</u>

<u>10. Overige vorderingen</u>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
	€	€
Vooruit betaalde facturen	10.309	7.092
Totaal overige vorderingen	<u>10.309</u>	<u>7.092</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

<u>11. Overlopende activa</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Nog te ontvangen rente	1.841	12.902
Nog te ontvangen huren	10.128	13.609
Nog te factureren bedragen	0	3.145
Vooruitbetaalde huur beheerpanden	39.417	57.357
Nog te ontvangen ziektegeld	7.467	0
Totaal overlopende activa	<u>58.852</u>	<u>87.014</u>

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

<b>Liquide middelen</b>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<u>12. Liquide middelen</u>	€	€
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ING nr. 700	530.247	1.111.226
ING nr. 175	1.340	4.625
ING nr. 431	6.805	6.877
Totaal direct opvraagbaar	<u>538.393</u>	<u>1.122.728</u>
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening)	<u>2.000</u>	<u>800.000</u>
Totaal op deposito uitgezet	<u>2.000</u>	<u>800.000</u>
Totaal liquide middelen	<u>540.393</u>	<u>1.922.728</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 450.000 (2024: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2024: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

## PASSIVA

### Eigen vermogen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>13. Kapitaal</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

### 14. Overige reserves

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Stand per 1 januari	23.504.177	36.515.752
Resultaat 2023		-5.538.836
Resultaat 2024	8.342.796	
Mutatie herwaarderingsreserve ongerealiseerd	-2.985.520	-7.472.740
Mutatie herwaarderingsreserve gerealiseerd	2.699.116	
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>31.560.568</u></b>	<b><u>23.504.177</u></b>

### 15. Herwaarderingsreserve

	<b>Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie</b>	<b>Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	33.271.679	65.240	33.336.920
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.979.977	5.544	2.985.521
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0	0
Afname uit hoofde van mutatie	-2.661.378	-37.739	-2.699.116
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b><u>33.590.279</u></b>	<b><u>33.045</u></b>	<b><u>33.623.324</u></b>

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	25.813.969	50.211	25.864.179
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.459.653	15.030	7.474.682
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.942	0	-1.942
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>33.271.679</b>	<b>65.240</b>	<b>33.336.920</b>

Per 31 december 2025 is in totaal € 33.623.324 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 33.336.920), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 12.609.013 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SJHT. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2025 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2024: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2024: € 0).

#### 16. Resultaat boekjaar

<b>Resultaat 2024</b>	<b>8.342.796</b>
Overboeking resultaat 2024 naar overige reserves	-8.342.796
Resultaat 2025	3.619.091
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>3.619.091</b>

#### *Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025*

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 3.619.091 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 3.619.091, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 3.332.686 gerealiseerd resultaat en € 286.405 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

## Langlopende schulden

<u>17. Schulden aan banken</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	6.055.151	2.134.448
<b>Mutaties</b>		
Nieuwe lening	12.000.000	4.000.000
Aflossingen volgens lening contract	-80.051	-79.297
Saldo (lang- en kortlopend)	17.975.099	6.055.151
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-3.080.814	-80.052
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>14.894.286</b>	<b>5.975.099</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het nominale schuldrestant van de leningenportefeuille van SJHT bedraagt € 18.584.990. Hieronder bevindt zich een variabele hoofdsomlening waarvan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar kan wijzigen. Ultimo 2025 is van het totale nominale schuldrestant van de leningenportefeuille € 17.584.990 daadwerkelijk opgenomen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	<u>Aflosbaar</u>	<u>Aflosbaar</u>	<u>Aflosbaar</u>	<u>Aflosbaar</u>	<u>Aflosbaar</u>
	<u>over 2 jaar</u>	<u>over 3 jaar</u>	<u>over 4 jaar</u>	<u>over 5 jaar</u>	<u>&gt; 5 jaar</u>
Leningen kredietinstellingen	81.583	2.082.360	2.083.145	2.083.198	8.563.998

De leningenportefeuille bestaat uit drie vastrentende leningen en een lening met variabele hoofdsom. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,68% (2024: 2,59%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 6,55 jaar (2024: 8,33 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2025 € 19.128.000 (2024: € 7.849.000).

### Leningruil Vestia

Stichting Jongeren Huisvesting Twente heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 276.121 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 276.121, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is op 31 december 2025 gewaardeerd tegen de reële waarde van € 666.230. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2025: 36 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### Borging door WSW

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 18.975.099 (2024: € 8.055.151) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>18. Waarborgsommen</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Saldo 1 januari	105.561	105.686
Mutaties boekjaar	9.400	-125
Saldo 31 december	<u>114.961</u>	<u>105.561</u>

### **Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>19. Schulden aan banken</u>	<u>3.080.814</u>	<u>80.052</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<u>20. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>279.746</u>	<u>242.605</u>

<u>21. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	58.508	0
Loonheffingen	38.929	31.226
Sociale lasten	84	53
Pensioenpremies	13.922	12.057
Omzetbelasting	15.644	0
Totaal	<u>127.087</u>	<u>43.336</u>

<u>22. Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Vooruit ontvangen huur	31.584	24.175
Te verrekenen GWE/servicekosten	127.899	210.699
Niet vervallen rente	190.668	47.958
Nog te betalen vakantiedagen personeel	39.676	47.808
Nog te ontvangen facturen	362.862	76.993
Nog te betalen eigen risico verzekeringen	7.650	15.250
Overige schulden	25.853	4.758
Totaal overlopende passiva	<u>786.192</u>	<u>427.641</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Voorziening jubileumuitkeringen

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

### Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt € 1.932.077. Jaarlijks is een indexering meegenomen van 3%.

Het vervalschema is hieronder weergegeven:

	<u>&lt; 1 jaar</u>	<u>1 – 5 jaar</u>	<u>&gt; 5 jaar</u>
	€	€	€
Huurverplichtingen	553.982	1.378.094	0

### Investerings

Per 31 december 2025 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 0 (31-12-2024: € 12.212.329).

### Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud verplichtingen aangegaan ter grootte van € 28.317 (31-12-2024: € 0) waarvan de uitvoering in 2025 nog ter hand moet worden genomen.

### WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening heeft ultimo 2025 een hoofdsom van € 200.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 24 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan.

## 10 Toelichting winst- en verliesrekening 2025

1. Huuropbrengsten	2025	2024
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	3.737.124	3.373.794
Af: huurderiving wegens leegstand	-47.013	-25.514
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-4.063	-7.182
<b>Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>3.686.048</b>	<b>3.341.097</b>
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	30.505	30.054
Af: huurderiving wegens leegstand	-13.300	-11.559
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
<b>Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>17.205</b>	<b>18.496</b>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>3.703.253</b>	<b>3.359.593</b>
<b>2.1 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Levering gas, water en elektriciteit	1.064.886	1.060.417
Servicekosten	181.842	159.021
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.246.728</b>	<b>1.219.438</b>
<b>2.2 Lasten servicecontracten</b>		
Levering gas, water en elektriciteit	1.067.984	1.046.461
Servicekosten	181.842	159.021
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>1.249.825</b>	<b>1.205.482</b>
<b>3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende personeelskosten	298.409	287.279
Toegerekende afschrijvingen	35.237	24.073
Toegerekende overige bedrijfslasten	288.285	190.081
Toegerekende overige opbrengsten	-9.145	-8.786
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b>612.786</b>	<b>492.647</b>
<b>4. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	480.124	661.005
Dagelijks onderhoud	284.502	362.796
Kosten leefbaarheid huurpanden	2.016	4.930
<b>Totaal</b>	<b>766.642</b>	<b>1.028.731</b>
Toegerekende personeelskosten	188.055	212.698
Toegerekende afschrijvingen	18.144	15.083
Toegerekende overige bedrijfslasten	173.616	108.501
Toegerekend aan overige activiteiten	-14.212	-7.897
Toegerekend aan leefbaarheid	-2.016	-4.930
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>1.130.229</b>	<b>1.352.184</b>

<b>5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	€	€
Verhuurderheffing	0	0
Belastingen	148.235	135.946
Verzekeringen	16.308	19.568
Branchelidmaatschappen	20.384	19.683
Bijdrage huurcommissie	5.062	3.826
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>189.989</b>	<b>179.024</b>

#### **6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Waardeverminderingen	-989.565	-2.176
Terugname waardeverminderingen	946.703	450.000
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie</b>	<b>-42.862</b>	<b>447.824</b>

De terugname waardeverminderingen hebben betrekking op de onrendabele top van het Pakhuiskwartier. Het IFEC-moment heeft in het boekjaar 2023 plaats gevonden. De waardeverminderingen hebben betrekking op de verkoop van het complex aan de Molenstraat.

#### **7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

*DAEB vastgoed in exploitatie*

Toename marktwaarde	2.984.314	7.516.871
Afname marktwaarde	0	-1.942
<b>Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>2.984.314</b>	<b>7.514.929</b>

*Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Toename marktwaarde	7.114	49.584
Afname marktwaarde	0	0
<b>Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>7.114</b>	<b>49.584</b>

<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.991.428</b>	<b>7.564.514</b>
---	------------------	------------------

#### **8. Opbrengsten overige activiteiten**

Huuropbrengsten huurpanden	885.775	644.618
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-24.616	-6.961
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-944	-1.360
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	64.233	170.666
Toegerekende overige opbrengsten	1.820	1.382
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>926.268</b>	<b>808.345</b>

<b>9. Kosten overige activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	€	€
Betaalde huur huurpanden	714.786	533.830
Lasten servicecontracten	64.233	170.666
Toegerekende personeelskosten	42.576	39.346
Toegerekende afschrijvingen	5.886	3.412
Toegerekende onderhoudskosten	14.212	7.897
Toegerekende overige bedrijfslasten	29.688	23.269
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>871.381</b>	<b>778.420</b>

#### 10. Overige organisatiekosten

Kosten Raad van Commissarissen	46.012	48.180
Toegerekende personeelskosten	477.832	381.609
Toegerekende afschrijvingen	40.658	21.609
Toegerekende overige bedrijfslasten	385.524	368.702
<b>Totaal kosten overige organisatiekosten</b>	<b>950.026</b>	<b>820.100</b>

#### 11. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	2.016	4.930
Toegerekende personeelskosten	18.648	23.189
Toegerekende afschrijvingen	2.185	1.950
Toegerekende overige bedrijfslasten	12.936	14.726
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>35.785</b>	<b>44.795</b>

#### *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa*

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	102.109	66.126
<i>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>	<i>102.109</i>	<i>66.126</i>

#### *Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten*

Ontvangen ziektegeld	-66.809	-20.094
Totaal lonen en salarissen	744.684	702.876
Sociale lasten	181.225	149.566
Pensioenlasten	99.612	91.680
Overige personeelskosten inclusief inhuur	186.562	123.889
<i>Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	<i>1.212.083</i>	<i>1.068.010</i>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Overige bedrijfslasten</i>	€	€
Huisvestingskosten	21.603	18.494
Kosten Raad van Commissarissen	46.012	48.180
Algemene beheers- en administratiekosten	150.018	104.925
Automatiseringskosten	224.677	206.768
Accountants- en advieskosten	218.286	233.608
Kosten projectontwikkeling	15.069	7.326
Belastingen	148.235	135.946
Verzekeringen	16.308	19.568
Contributies	20.384	19.683
Verhuurderheffing	0	0
Obligoheffing	2.059	512
Bijdrage huurcommissie	5.062	3.826
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	4.081	3.641
Overige bedrijfslasten	67.693	6.117
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	<b>939.487</b>	<b>808.595</b>

In het boekjaar 2025 zijn de bedragen aan accountantskosten zoals weergegeven in onderstaande tabellen ten laste van het resultaat gebracht. Deze kosten zijn bepaald op basis van de werkelijk in het boekjaar toegerekende kosten en opgenomen onder de accountants- en advieskosten.

#### Accountantskosten Verstegen 2025

	<b>Verstegen Accountants en Adviseurs.B.V.</b>
1. Controle van de jaarrekening	74.423
2. Andere controleopdrachten	6.800
3. Fiscale adviesdiensten	-
4. Andere niet controlediensten	-
<b>Totaal</b>	<b>81.224</b>

#### Accountantskosten Verstegen 2024

	<b>Verstegen Accountants en Adviseurs.B.V.</b>
1. Controle van de jaarrekening	53.178
2. Andere controleopdrachten	6.522
3. Fiscale adviesdiensten	-
4. Andere niet controlediensten	-
<b>Totaal</b>	<b>59.699</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<b>12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	3.073	12.635
Rente op kortlopende vorderingen	0	0
<i>Overige rentebaten</i>	9.802	9.750
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<u><u>12.875</u></u>	<u><u>22.385</u></u>

### 13. Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	296.863	77.471
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	0	0
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	16.025	14.267
Rente op overige kortlopende schulden	0	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<u><u>312.888</u></u>	<u><u>91.739</u></u>

### 14. Belastingen

	<u><u>-134.309</u></u>	<u><u>114.911</u></u>
--	------------------------	-----------------------

#### Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is -3,85% (2024: 1,4%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	3.484.782	8.457.707
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-2.948.567	-8.012.338
Investeringsaftrek	-38.387	-16.518
Fiscaal hogere afschrijvingen	0	0
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	0	0
Fiscaal hogere lasten- onderhoud	0	0
Bij:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0
Fiscaal lagere afschrijvingen	3.819	17.258
Fiscaal lagere lasten- onderhoud	16.306	10.223
Fiscaal lagere rentelasten	269.959	49.805
Gemengde kosten	6.639	5.696
<b>Belastbaar bedrag</b>	<u><u>794.552</u></u>	<u><u>511.833</u></u>

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	€	€
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over € 311.833		80.453
Belastingbedrag 25,8% over € 594.552	153.394	
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>191.394</u>	<u>118.453</u>
Mutatie latente belastingen	-325.499	0
Correctie op voorgaand jaar	-204	0
Totaal belastinglast volgen winst- en verliesrekening	<u>-134.309</u>	<u>118.453</u>

#### Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2024	-	118.453	118.249	-204
Vpb 2025	191.394	-	-	191.394
<b>Totaal</b>				<b>191.190</b>

#### Overige informatie

##### Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2025 had de corporatie gemiddeld nominaal 15,0 werknemers in dienst (2024: 14,0). Deze werknemers vervulden in totaal 11,7 fte (2024: 11,3 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Directie / beleid	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,5	2,3
Afdeling bedrijfsvoering	3,0	2,2
Afdeling vastgoed	3,7	4,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u>11,7</u>	<u>11,3</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

*Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens*

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2025 is als volgt:

**Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling**

	Dhr. W.A. van Hemert
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 118.271
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.236
<b>Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris</b>	<b>€ 135.507</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 145.000
<b>Vergelijkende cijfers 2024</b>	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 111.318
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.461
<b>Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris</b>	<b>€ 128.779</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 137.000

**Toeziethoudende topfunctionarissen**

	Dhr. J.L.M. Maas	Dhr. A.J.H.L. Veelers	Dhr. C.A. Fernandes de Brito
Functie (functienaam)	Voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	2-apr-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-25
<b>Totale bezoldiging in het kader van de WNT</b>	<b>€ 10.875</b>	<b>€ 7.250</b>	<b>€ 5.438</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.750	€ 14.500	€ 10.885
<b>Vergelijkende cijfers 2024</b>			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	
<b>Totale bezoldiging in het kader van de WNT</b>	<b>€ 10.275</b>	<b>€ 6.850</b>	<b>€ 0</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 20.550	€ 13.700	€ 0

	Mevr. L. Janssen	Dhr. J.D. Wendt	Dhr. S.G. Regeling
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	1-feb-25	31-dec-25
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>€ 7.250</b>	<b>€ 604</b>	<b>€ 7.250</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.500	€ 1.232	€ 14.500
<b>Vergelijkende cijfers 2024</b>	-	-	-
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	5-feb-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<b>€ 6.850</b>	<b>€ 6.850</b>	<b>€ 6.279</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.700	€ 13.700	€ 13.700

### Toelichting

De Raad van Commissarissen heeft conform de 'Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' Stichting Jongeren Huisvesting Twente ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 145.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 21.750 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 14.500. Deze maxima worden niet overschreden.

## Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten

### Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB over 2025 en 2024;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025 en 2024;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2025 en 2024;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025 en 2024.

SJHT valt onder het verlicht regime waardoor er geen balans hoeft worden opgenomen. Het Niet-DAEB bezit bestaat uit de volgende eenheden:

- 18 parkeerplaatsen in de parkeerkelder in het pand Deurningerstraat 136;
- 1 garage (bedrijfsmatig onroerend goed) aan de Blekerstraat 9;
- 1 winkel (bedrijfsmatig onroerend goed) aan de Oldenzaalsestraat 18A.

### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening

De volgende opbrengsten en kosten worden direct toegerekend aan de DAEB en Niet-DAEB activiteiten:

- Huuropbrengsten;
- Opbrengsten en lasten servicecontracten;
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit;
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Nettoresultaat overige activiteiten;
- Leefbaarheid;
- Rentelasten en soortgelijke kosten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De directe onderhoudskosten zijn rechtstreeks toegerekend aan de DAEB en Niet-DAEB activiteiten. De indirecte onderhoudskosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

### Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

### Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten en soortgelijke kosten zijn op basis van de verhouding tussen de huuropbrengsten van het DAEB en Niet-DAEB bezit toegerekend.

### Belastingen

De vennootschapsbelasting van de Niet-DAEB activiteiten wordt berekend op basis van het fiscale resultaat. Het verschil tussen het totaal van de vennootschapsbelasting en de vennootschapsbelasting van de Niet-DAEB wordt toegerekend aan de DAEB-activiteiten.

## Winst- en verliesrekening DAEB over 2025

Functioneel model

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.686.048	3.341.097
2.1 Opbrengsten servicecontracten	1.246.122	1.219.265
2.2 Lasten servicecontracten	-1.249.220	-1.205.309
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-609.939	-489.935
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.127.921	-1.344.909
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-188.331	-177.366
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.756.760</b>	<b>1.342.843</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.862	447.824
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.984.314	7.514.929
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2.941.452</b>	<b>7.962.754</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	926.268	808.345
9. Kosten overige activiteiten	-871.381	-778.420
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>54.887</b>	<b>29.925</b>
10. Overige organisatiekosten	-945.612	-815.586
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-35.785	-44.795
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.861	22.315
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-312.888	-91.739
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-300.027</b>	<b>-69.424</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>3.471.675</b>	<b>8.405.718</b>
14. Belastingen	135.855	-114.291
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>3.607.530</b>	<b>8.291.427</b>

## Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2025

Functioneel model

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
1. Huuropbrengsten	17.205	18.496
2.1 Opbrengsten servicecontracten	606	172
2.2 Lasten servicecontracten	-606	-172
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.847	-2.712
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.309	-7.276
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.658	-1.658
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.392</b>	<b>6.850</b>
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.114	49.584
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>7.114</b>	<b>49.584</b>
8. Opbrengsten overige activiteiten	0	0
9. Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10. Overige organisatiekosten	-4.414	-4.515
11. Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15	70
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>15</b>	<b>70</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>13.107</b>	<b>51.989</b>
14. Belastingen	-1.546	-620
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>11.561</b>	<b>51.369</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB over 2025 (directe methode)**

	2025	2024
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	3.722.458	3.346.927
Vergoedingen	1.299.466	1.387.310
Overige bedrijfsontvangsten	170.861	85.021
Ontvangen interest	13.181	2.018
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.205.966	4.821.276
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	1.020.603	910.702
Onderhoudsuitgaven	734.344	1.024.144
Overige bedrijfsuitgaven	2.458.930	2.320.439
Betaalde interest	167.349	48.510
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	11.202	7.979
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	4.930
Vennootschapsbelasting	110.885	184.339
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	4.503.313	4.501.042
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>702.653</b>	<b>320.234</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	11.034.013	4.886.448
Verbeteruitgaven	0	139.840
Aankoop	612.396	0
Investerings overig	2.367.951	110.634
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-14.014.360	-5.136.922
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.014.360</b>	<b>-5.136.922</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	4.000.000
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	70.249	69.547
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>11.929.751</b>	<b>3.930.453</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.381.956</b>	<b>-886.234</b>

**Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2025 (directe methode)**

	2025	2024
	€	€
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	23.196	16.809
Vergoedingen	622	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	15	70
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>23.833</u>	<u>16.879</u>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.480	4.853
Onderhoudsuitgaven	544	5.424
Overige bedrijfsuitgaven	6.372	5.721
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeboenden	0	0
Vennootschapsbelasting	904	969
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>12.300</u>	<u>16.968</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.533</b>	<b>-89</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	0
Investerings overig	11.911	612
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-11.911</u>	<u>-612</u>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-11.911</b>	<b>-612</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
<b>Uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-378</b>	<b>-702</b>

## 11 Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen

### Verklaring en ondertekening van het Bestuur

Het bestuur van de Stichting Jongeren Huisvesting Twente verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2025 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 8 juni 2026

Stichting Jongeren Huisvesting Twente  
namens deze,

w.g. W.A. van Hemert  
Directeur bestuurder

### Verklaring en ondertekening Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening 2025 op 8 juni 2026 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Verstegen, die is opgenomen op pagina 111 van het verslag.

w.g. J.L.M. Maas  
Voorzitter

w.g. S. Regeling  
Lid

w.g. A.J.H.L. Veelers  
Lid

w.g. L. Oosterhuis  
Lid

w.g. C.A. Fernandes de Brito  
Lid

Enschede, 8 juni 2026

**IV**

# Overige gegevens

### **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

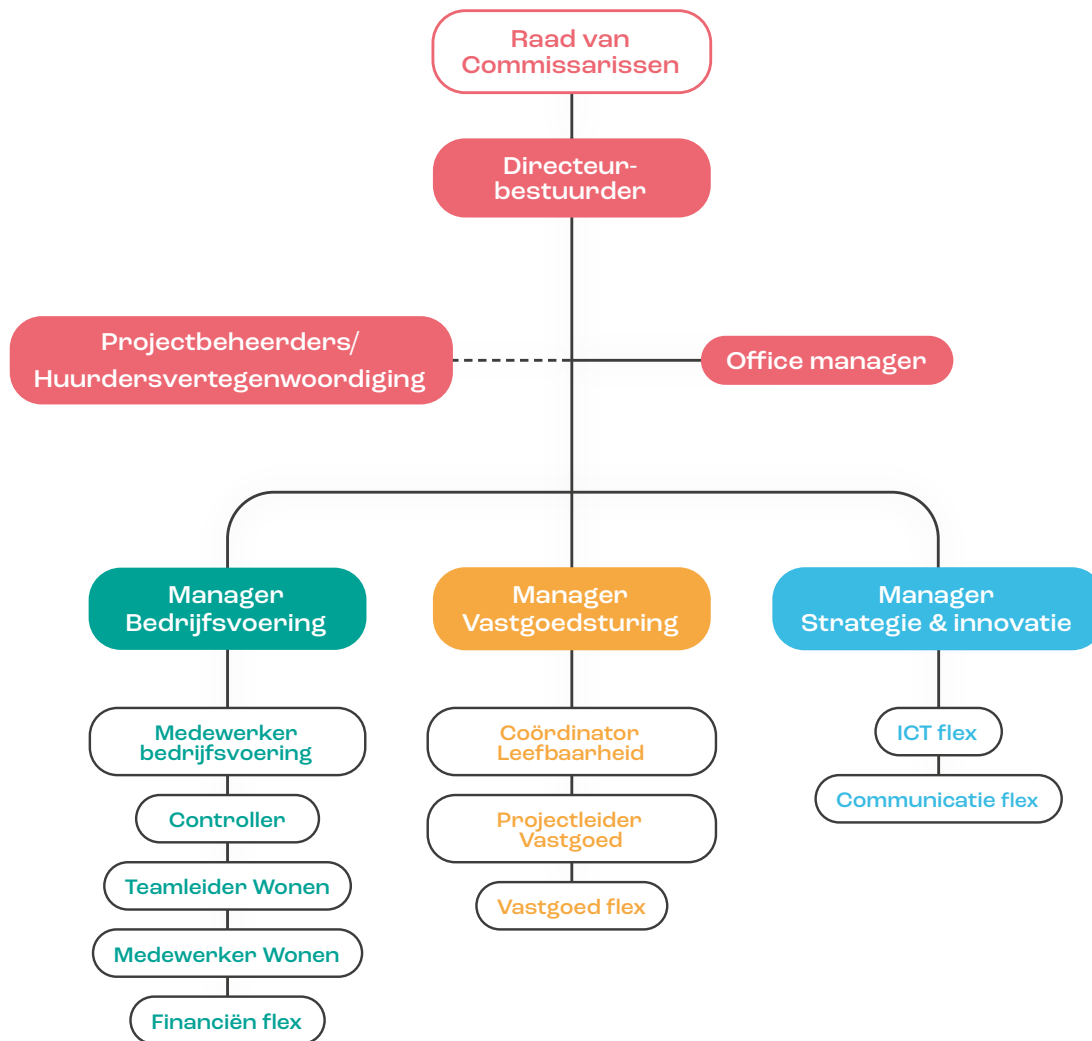
In de statuten van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

v

# Bijlagen

## Bijlage 1: Organogram SJHT



## Bijlage 2: Instellingsgegevens

Naam van de instelling	Stichting Jongeren Huisvesting Twente
Gevestigde gemeente	Enschede
Werkzaam in gemeenten	Enschede en Hengelo (O)

Bezoekadres	Lasondersingel 178 7514 BX Enschede
Postadres	Postbus 781 7500 AT Enschede
Website	www.sjht.nl
Algemeen e-mailadres	wonen@sjht.nl
Telefoonnummer	053 – 4801740

Datum van oprichting	18 maart 1968
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	11 januari 1990 90.000.339
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel en Fabrieken in het Handelsregister	06062073
VROM-nummer toegelaten instelling	L 1964
Btw-nummer	NL 0058.16.245.B01
Lidmaatschapsnummer Aedes	1055

### Bijlage 3: Kengetallen

	2025	2024	2023	2022	2021
<b>Aantal verhuureenheden ultimo jaar</b>					
Eigen	944	917	911	911	891
Huur	184	190	146	146	166
<b>Totaal aantal wooneenheden</b>	<b>1.128</b>	<b>1.107</b>	<b>1.057</b>	<b>1.057</b>	<b>1.057</b>
Garages / parkeerplaatsen	20	28	28	28	27
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	<b>1.148</b>	<b>1.135</b>	<b>1.085</b>	<b>1.085</b>	<b>1.084</b>
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	78,11	90,46	88,62	95,08	95,31
Liquiditeit	1,06	2,6	3,56	3,12	4,12
Rentabiliteit eigen vermogen	5,3	12,79	-9,74	-2,27	11,77
Rentabiliteit totaal vermogen	4,11	11,7	-8,57	-2,06	11,31
Cashflow per eigen verhuureenheid	803	415	726	830	909
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
Overige reserve (x € 1.000)	35.180	31.843	30.977	35.028	34.598
Overige reserve per eigen wooneenheid	37.267	34.726	34.003	38.450	38.830
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	4.563	3.996	3.611	3.463	3.422
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	3.905	3.644	3.343	3.202	3.150
Jaarresultaat (x € 1.000)	3.619	8.339	-5.539	-1.417	7.507
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	3.834	9.094	-6.080	-1.555	8.425
<b>Personeelsbezetting</b>					
Directie / beleid	1,9	1,9	2,7	2,6	2,1
Afdeling wonen	2,5	2,3	2,9	2,6	2,5
Afdeling vastgoed	3,7	4,3	1,4	1,3	1,4
Afdeling bedrijfsvoering	3,0	2,2	2,3	2,5	2,4
Overig	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
<b>Totaal FTE</b>	<b>11,7</b>	<b>11,3</b>	<b>9,9</b>	<b>9,6</b>	<b>9,0</b>
Personeelsbezetting nominaal	15	14	12	12	11
<b>Overige kengetallen</b>					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,73	0,53	0,70	0,24	0,21
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	1,45	0,96	0,29	-0,11	0,31
Overige reserves in % van de huren	771	797	858	1012	1.011