

Jaar- verslag

2023

Samen bouwen
aan de toekomst

Voorwoord	4
I Bestuursverslag	5
1. Samen terugblikken en vooruitkijken	6
1.1. Terugblik op 2023	6
1.2. Waar hebben we ons in 2023 voor ingezet?	7
1.3. Financiële positie	9
1.4. Lidmaatschappen	10
1.5. Vooruitblik 2024	10
2. Samen start je sterker	12
2.1. Huisvesting van de doelgroep	12
2.2. Huurprijsbeleid	12
2.3. Woningvoorraad	12
2.4. Verhuur	13
2.5. Leegstand	18
3. Samen bouwen aan een duurzame woningvoorraad	19
3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud	19
3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving	20
3.3. Verduurzaming	20
3.4. Ontwikkelingen woningmarkt	21
3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad	21
4. Samen komen we verder	22
4.1. Prestatieafspraken	22
4.2. Projectbeheerders	22
4.3. Samenwerkingsverbanden	22
4.4. Samenwerking collega-corporaties	23
5. Samen versterken we onze organisatie	24
5.1. Organisatie	24
5.2. Organisatiestructuur	25
5.3. Personeel	26
6. Samen financieel gezond	28
6.1. Financiën	28
6.2. Corporate governance	43
6.3. Governancestructuur en toezicht	43
6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling	43
6.5. Intern en extern toezicht	43
6.6. Risicomanagement en risicobeheersing	44

II Raad van Commissarissen	51
1. Bestuurlijke organisatie	52
2. Functioneren van het bestuur	52
3. Verslag Raad van Commissarissen	52
III Jaarrekening 2023	60
1. Balans per 31 december 2023	61
2. Winst- en verliesrekening 2023	63
3. Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)	64
4. Algemene waarderingsgrondslagen	65
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	66
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	72
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	75
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	76
9. Toelichting balans 2023	77
10. Toelichting winst- en verliesrekening 2023	91
11. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen	104
IV Overige gegevens	105
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	106
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	107
V Bijlagen	108
Bijlage 1: Organogram SJHT	109
Bijlage 2: Instellingsgegevens	110
Bijlage 3: Kengetallen	111

Voorwoord

De wereld van de volkshuisvesting is volop in beweging en dat is maar goed ook, want er liggen hele grote opgaven voor ons. Door het schrijnende woningtekort en snel stijgende energieprijzen is de roep om betaalbare en verduurzaamde woningen enorm. De situatie op de woningmarkt is momenteel moeilijk, zeker voor jongeren. Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) wil voor haar doelgroep een fijne, betaalbare en veilige woonomgeving bieden. Onze medewerkers zetten zich daar dan ook elke dag met hart en ziel voor in.

Het jaar 2023 was er een van veerkracht, aanpassingsvermogen en groei voor onze woningcorporatie. Ondanks de voortdurende uitdagingen waarmee de wereld werd geconfronteerd zijn we ook vorig jaar weer een stukje verder gekomen. In het waarmaken van onze ambities en het vervullen van onze rol in het bieden van fijne en betaalbare huisvesting voor jongeren.

Onze doelgroep is bijzonder dynamisch. Om nog beter aan te kunnen sluiten op hun behoeften hebben we het afgelopen jaar venter ingezet op innovatie en digitalisering. Dit om onze diensten te verbeteren en onze processen te optimaliseren. Door doorlopend onderzoek te doen houden we een vinger aan de pols., Om te weten dat we op de goede weg zitten en bij te kunnen sturen waar nodig. We hebben oog voor maatwerk, passend bij de diversiteit binnen onze jonge doelgroep.. We vinden het belangrijk dat elk type jongere fijn en betaalbaar bij ons kan wonen.

Ook zetten we volop in op het uitbreiden van ons woningbestand. Dat doen we enerzijds door nieuw te bouwen, aan te kopen of te transformeren en anderzijds door actief de samenwerking op te zoeken met andere woningcorporaties, de gemeente en zorginstellingen. In 2023 hebben we daar mooie stappen in gezet; ons nieuwbouwproject Het Pakhuiskwartier kreeg definitief groen licht, de renovatie voor de tussenvoorziening op De Klomp 38 zit in de afrondende fase en er werd volop gebouwd aan de 200 woningen die we samen met De Woonplaats versneld bouwen.

Om dat allemaal te kunnen realiseren met onze relatief kleine organisatie zongen we voor een vitale werkomgeving, zodat onze medewerkers elke dag het beste uit zichzelf kunnen halen. In 2023 werden we door uitval van personeel soms geconfronteerd met een uitdaging op het gebied van personeelscapaciteit. Gelukkig hebben we dat grotendeels kunnen opvangen door onze flexibele schil. Die zetten we doelgericht en scherp in op de plekken waar dat het meeste nodig is. Dat heeft entoe geleid dat we ook het afgelopen jaar weer grote stappen hebben kunnen zetten in het realiseren van onze ambities: altijd aanbod, optimale dienstverlening en vitale organisatie.

Tot slot

Wij zijn nergens zonder de goede inzet, het enthousiasme en het grote verantwoordelijkheidsgevoel van onze medewerkers, projectbeheerders en huurders. Ik ben dan ook heel trots dat we samen met onze partners in de stad ook in 2023 goede resultaten hebben gerealiseerd. Mijn dank is groot!

W.A. van Hemert

Directeur-bestuurder



Bestuurs- verslag

1. Samen terugblikken en vooruitkijken

1.1. Terugblik op 2023

Voor u ligt het jaarverslag 2023 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2023 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

In 2023 gingen we enthousiast aan de slag met onze drie ambities uit ons koersplan 2022-2026; altijd aanbod, optimale dienstverlening en vitale organisatie. Afgelopen jaar hebben we die lijn vol overtuiging doorgezet.

Altijd aanbod

SJHT staat voor een grote woonopgave. Om daaraan te kunnen voldoen hebben we in 2023 ons investeringsstatuut herzien en onderzoeken we meerdere manieren om ons woningaanbod te vergoten. Enerzijds zetten we daarbij in op nieuwbouw en aankoop, anderzijds kijken we waar we met onze doelgroep expertise van toegevoegde waarde kunnen zijn door meer jongereneenheden te beheren van andere partijen. Daarvoor zoeken we actief de samenwerking met onder andere de gemeente en andere woningcorporaties in Enschede. In 2022 zijn we een langdurige samenwerking aangegaan met de Woonplaats. Een concreet voorbeeld daarvan zijn de 200 woningen die versnel gebouwd worden. 44 daarvan zijn speciaal voor jongeren en zullen beheerd worden door SJHT. Die woningen worden eind 2024 opgeleverd. In 2023 is ook hard gewerkt aan de verbouwing van de Klomp 38, om daar in samenwerking met de gemeente en Humanitas onder Dak een tussenvoorziening voor jongeren met een lichte zorgvraag te creëren. Ook is er in 2023 formeel groen licht gegeven voor de bouw van 99 jongereneenheden aan de Molenstraat. De eerste schop gaat in 2024 de grond in!

Optimale dienstverlening

Om onze jonge en dynamische doelgroep zo goed mogelijk te bedienen kijken we doorlopend of onze processen geoptimaliseerd kunnen worden. Ook zetten we vol in op digitalisering en automatisering.

In 2023 lieten we een onderzoek uitvoeren om beter inzicht te krijgen in de subdoelgroepen binnen onze doelgroep met de nadruk op niet-studerende jongeren. Wij zijn er voor alle jongeren en willen dat ook graag uitdragen. De uitkomsten van het onderzoek geven ons handvatten om onze dienstverlening en ons aanbod nog beter aan te sluiten op de wensen van onze doelgroep.

Dat SJHT dé expert is op het gebied van jongerenhuisvesting mogen we best meer laten zien. Om SJHT voor nu en de toekomst als sterk merk neer te zetten, zijn we in 2023 aan de slag gegaan met onze branding. Zo zorgen we ervoor dat onze externe communicatie aansluit bij wie we zijn en wat we doen. .

Het doorontwikkelen van onze branding is te zien in de app die we aan het ontwikkelen zijn voor onze huuders. Met de app kunnen ze hun huuderszaken regelen en laagdrempeliger met SJHT in contact komen. Daarnaast zijn we in 2023 gestart met het ontwikkelen van een nieuwe website passend bij onze verfniste huisstijl. De huidige website is technisch verouderd en aan vernieuwing toe.

Vitale organisatie

SJHT vindt een gezonde en prettige werkomgeving voor onze medewerkers zeer belangrijk. We bieden een uitgebreid opleidingsbudget. Hier is in 2023 zowel individueel als organisatie breed veel gebruik van gemaakt. Daarnaast hebben we meerdere awareness acties gehouden om onze medewerkers voldoende handvatten te geven om hun werk te doen in een toenemende complexe wereld van informatiebeveiliging en privacy. Om onze medewerkers te stimuleren meer te bewegen hebben we in 2023 een fietsplan geïntroduceerd. Verder hebben we ons kantoor opgefrist door een pantry te plaatsen en nieuwe meubels aan te schaffen, zodat onze medewerkers zich elke dag in een inspirerende en fijne werkomgeving in kunnen zetten voor onze doelgroep.

1.2. Waar hebben we ons in 2023 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 2023

In 2023 heeft SJHT hard gewerkt aan de ambities van haar Koersplan 2022-2026:

Overzicht 2023	
Altijd aanbod	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw Molenstraat• Uitbreiding woningbestand• Verduurzamen woningbestand
Optimale klantbediening	<ul style="list-style-type: none">• Branding merk SJHT• Vernieuwen website• (door)ontwikkelen huurders app• Onderzoek en visie op huisvesting• Professionalisering projectbeheerders• Realiseren tussenvoorziening Klomp 38
Vitale organisatie	<ul style="list-style-type: none">• Opleidingsplan• Automatiseren managementinformatie (Skaarp)• Flexibele schil• Een stimulerende en gezonde werkomgeving

Altijd aanbod

Nieuwbouw Molenstraat

Het Pakhuiskwartier, ons nieuwbouwproject van 99 eenheden en ons kantoor aan de Molenstraat, heeft eind 2023 definitief groen licht gekregen vanuit de Raad van Commissarissen (RvC). Daarmee is de definitieve voorbereidingsfase afgerond en gaat in mei 2024 de eerste schop in de grond. Ook afgelopen jaar zijn wij doorlopend in gesprek geweest met onze huurders van ons huidige pand aan de Molenstraat over bijvoorbeeld de inrichting en voorzieningen van Het Pakhuiskwartier, zodat we aansluiten bij de behoeften en wensen van onze doelgroep. Ook zijn we in 2023 bezig geweest met de inrichting en invulling van onze nieuwe kantoorruimte. Deze wordt naar verwachting in 2024 definitief.

Uitbreiding woningbestand

Om onze ambities waar te maken zoeken we de samenwerking met andere corporaties actief op. In 2023 zijn we een intentieovereenkomst aangegaan met De Woonplaats waarin is uitgesproken dat De Woonplaats, in samenspraak met SJHT, woningen realiseert voor jongeren en studenten. SJHT zal deze woningen vervolgens verhuren aan onze doelgroep. Een concreet voorbeeld hiervan is het versneld bouwen van 200 eenheden op vier locaties, waarvan in 2023 groen licht voor is gegeven. Op twee locaties zijn 44 eenheden speciaal voor jongeren die door SJHT verhuurd worden.

Ook met de andere woningcorporaties voeren we verkennende gesprekken om te kijken of wij jongereneenheden voor hen kunnen beheren of samen met hen kunnen ontwikkelen.

Verduurzamen woningbestand

De afgelopen jaren heeft SJHT haar complexen verduurzaamd op verschillende manieren. Dat heeft ertoe geleid dat ons label gemiddeld B is en we een behoorlijke duurzaamheidsslag geslagen hebben. Toch blijven de uitdagingen als het gaat om verduurzaming groot en volgen de ontwikkelingen elkaar snel op. In 2024 zetten we de strategie voor de tweede tranche van ons duurzaamheidsbeleid op papier. Ter voorbereiding daarop is in 2023 een afstudeeronderzoek uitgevoerd naar het presteren van SJHT op duurzaamheidsniveau van de huidige vastgoedportefeuille. Dit onderzoek geeft ook aan welke strategie er ingezet moet worden om te blijven voldoen aan de (toenemende) eisen die gesteld worden door de overheid. De uitkomsten van dit onderzoek gelden als basis voor het op te stellen duurzaamheidsbeleid.

Optimale klantbediening

Branding merk SJHT

SJHT is dé expert op het gebied van jongerenhuisvesting. Dat mogen we best meer uitdragen. We willen immers aansluiten op de wensen en behoeften van onze doelgroep. Om SJHT voor nu en in de toekomst als merk sterk neer te zetten, zijn we in 2023 gestart met de doorontwikkeling van onze branding. Dit heeft geleid tot een verfrissing van onze huisstijl die in 2024 zal landen in onze app en onze nieuwe website. Daarnaast wordt deze doorontwikkeld in 2024 door middel van het opstellen van een communicatievisie en -strategie.

Vernieuwen website

In 2023 zijn we gestart met het vernieuwen van onze website. De reden daarvoor was tweeledig; enerzijds is onze huidige website technisch verouderd, anderzijds willen we de website graag laten aansluiten bij onze verfriste huisstijl en de dynamiek die bij onze doelgroep past. Onze nieuwe website brengen we onder bij dezelfde partner die onze app ontwikkelt, zodat er synergie ontstaat tussen de app en de website en onze huurders meer kanalen hebben om hun huurzaken te regelen. Voor de zomervakantie van 2024 stappen we over op de nieuwe website.

(Door)ontwikkelen huurders app

In 2023 is hard gewerkt aan de ontwikkeling van onze huurdersapp. De app draagt bij aan meerdere doelstellingen die voortvloeien uit ons koersplan 2022-2026. Het is een laagdrempelige manier om eenvoudig huurderszaken digitaal af te handelen. En het geeft ons de mogelijkheid om administratieve processen te optimaliseren, zodat onze medewerkers meer tijd hebben om maatwerk te leveren. Daarnaast willen we meer in contact staan met onze huurders. De app is daar een laagdrempelige manier voor; de app beschikt over een chatfunctie en het is mogelijk om pop-ups te versturen met vragen die onze klanttevredenheid ten goede komen. In verband met onze verfriste huisstijl hebben we de uitstraling van de app laten redesignen. Zodra de professionalisering van de projectbeheerders is afgerond kunnen zij starten met het testen van de app, waarna we deze langzaam gaan uitrollen onder alle huurders.

Onderzoek en visie op huisvesting

Om dé expert in jongerenhuisvesting te blijven is het van belang dat we een goed inzicht hebben in de wensen en behoeften van onze doelgroep. Die doelgroep is echter divers en bestaat uit meerdere subdoelgroepen. In 2023 hebben we een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren die toegespitst was op de niet-studerende jongeren. De uitkomsten van dit onderzoek geven richting om onze dienstverlening nog beter te optimaliseren en aan te laten sluiten op onze (toekomstige) huurders. Om dit verder gestalte te kunnen geven worden er in 2024 twee verdiepende afstudeeronderzoeken uitgevoerd.

Professionalisering projectbeheerders

In 2023 is gestart met de professionalisering van onze projectbeheerders. We merkten daarbij dat de verandering langzaam op gang kwam. Daarnaast bleek het verloop onder projectbeheerders in 2023 hoog. Daarom hebben we ons in 2023 gefocust op het aantrekken van nieuwe projectbeheerders door actief te werven onder onze huurders. We willen

graag onze doelgroep de mogelijkheid geven om nog actiever mee te denken met ons beleid. Daarom zijn voorbereidingen getroffen om onze projectbeheerderscommissie op te splitsen in een bewonerscommissie en huurdersvertegenwoordiging. Dit zal in 2024 doorgevoerd worden in onze statuten en reglementen.

Realiseren tussenvoorziening De Klomp 38

In 2023 is gewerkt aan de renovatie van ons aangekochte pand aan De Klomp 38. In samenwerking met de gemeente, collega-corporaties en zorginstellingen wordt daar een tussenvoorziening gerealiseerd voor jongeren met een lichte zorgvraag. Dat is conform de prestatieafspraken en houdt in dat betaalbare woonruimte wordt gecreëerd voor jongeren van 18 tot en met 23 jaar, inclusief lichte begeleiding. De begeleiding is ondersteunend zodat deze jongeren hierna zelfstandig kunnen wonen en leven. In Q1 2024 zullen de eerste jongeren deze nieuwe tussenvoorziening betrekken.

Vitale organisatie

Opleidingsplan

We willen, zoals beschreven in ons koersplan, talenten beter benutten en rollen/functies niet hermetisch afbakenen. Tegelijkertijd volgen de ontwikkelingen in woningcorporatieland op het gebied van bijvoorbeeld digitalisering, automatisering, wetgeving en verduurzaming zich zo snel op, dat er behoefte is aan kennis en denkkracht in de organisatie. In 2023 hebben we ons opleidingsbudget daarom verruimd en bieden we onze medewerkers nog meer ruimte om zich verder te ontwikkelen. Ons opleidingsplan helpt ons om efficiënter om te gaan met verandering en klaar te zijn voor de uitdagingen van onze toekomst.

Automatiseren managementinformatie (Skarp)

In 2023 hebben we verdere stappen gezet in het optimaliseren van de in 2022 geïmplementeerde data dashboards van Skarp. Dit geeft ons meer inzicht in onze data en bevordert het data gedreven werken binnen onze organisatie. De volgende stap daarin was het doorontwikkelen van een managementinformatie dashboard, zodat die processen geoptimaliseerd konden worden en handelingen minder tijd kosten voor onze medewerkers. Die tijd kunnen we dan inzetten op andere vlakken. In 2023 hebben we de basis gelegd voor het genereren van onze managementrapportage op een efficiënte en adequate manier.

Flexibele schil

SJHT is een relatief kleine organisatie, maar onze plannen zijn groots. Onze organisatie is volop in ontwikkeling en om de vaart erin te houden en de juiste dingen te kunnen doen, maken we gebruik van een flexibele schil van externe expertise die we gericht en scherp inzetten. Dat deden we in 2023 onder andere op het gebied van vastgoed, AVG wetgeving en informatiebeveiliging.

Een stimulerende en gezonde werkomgeving

Als werkgever vindt SJHT het belangrijk om haar medewerkers een stimulerende en gezonde werkomgeving te bieden. Ook in 2023 hebben we gezorgd voor fruit op de werkvloer, gezamenlijke lunches en teambuildingsactiviteiten. Ook hebben we een fietsplan geïmplementeerd, om zo meer beweging te stimuleren.

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 2023 hebben we een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 500.924 (2022: € 1.019.866) De totale leningenportefeuille bedraagt eind 2023 nominaal € 1.724.786 (2022: € 1.793.638). Onze ICR (Interest Coverage Ratio) is in 2023

12,89. Per 31 december 2023 is de LTV (loan to value op basis van beleidswaarde) 4,49% en is de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 82,55%. 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 2023 was SJHT lid van de volgende organisaties:

- Aedes
- Kences (kenniscentrum studentenhuisvesting)
- WoON Twente
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Juridisch Platform Woningcorporaties (JCP)
- Stichting Viewpoint
- Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

1.5. Vooruitblik 2024

Onze leidraad voor 2024 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 huurders bij duurzaam wonen.
- We verminderen de energiebehoefte door duurzame aanpassingen.

Om onze ambitie waar te maken zoeken we actief de samenwerking met andere corporaties. Eind 2024 nemen we 44 jongereneenheden op twee locaties in beheer vanuit de 200 woningen die in samenwerking met De Woonplaats versneld worden gebouwd. In Q1 2024 is de tussenvoorziening die we in samenwerking met meerdere partijen realiseren aan De Klomp 38 opgeleverd. Hier kunnen zes jongeren met een lichte zorgvraag wonen. Ons nieuwbouwproject aan de Molenstraat, het Pakhuiskwartier begint in 2024 écht vorm te krijgen: in Q2 2024 gaat de eerste schop de grond in en de verwachting is dat in september 2024 de eerste steen gelegd gaat worden. Verder worden in 2024 meerdere mogelijkheden om ons bezit uit te breiden verder onderzocht. Ook gaan we ons portefeuilleplan, waar in 2023 voorbereidingen voor zijn gestart, verder concretiseren.

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.

In 2024 lanceren we onze app en rollen we deze langzaam uit onder onze huurders. Na de lancering ontwikkelen we deze het komende jaar door. De app zorgt ervoor dat onze huurders laagdrempelig hun zaken kunnen regelen en makkelijker met ons in contact kunnen komen. In navolging van de ontwikkeling van onze app zijn we eind 2023 ook gestart met het vernieuwen van onze website. Deze brengen we onder bij dezelfde partner die onze app ontwikkelt, zodat er synergie ontstaat tussen de app en de website en onze huurders meer kanalen hebben om hun huurzaken te regelen. Ook zorgen we ervoor dat de website aansluit bij onze verfriste huisstijl en de dynamiek die past bij onze doelgroep.

In 2024 bouwen we ook verder aan onze profilering door onze verfriste huisstijl op goede wijze terug te laten komen in onze uitingen. Hiervoor wordt het aankomende jaar gewerkt aan een communicatievisie en -strategie die past bij de organisatie die we zijn en willen zijn.

Om goed aan te kunnen sluiten op de grote vraag naar woningen voor onze doelgroep gaan we aan de slag met het concretiseren van woonconcepten die aansluiten op de markt van nu. Het woonbehoefteonderzoek dat we in 2023 hebben laten uitvoeren was hierin de eerste stap. In 2024 wordt hier vervolg aan gegeven, onder andere door twee vervolgonderzoeken van afstudeerders uit onze doelgroep.

SJHT vindt het belangrijk om in contact met de doelgroep te staan. We worden sinds jaar en dag hierin ondersteund door onze projectbeheerders. In 2024 splitsen we de projectbeheerderscommissie in een bewonerscommissie en een huurdersvertegenwoordiging. Dit betekent dat er naast de traditionele projectbeheerderstaken ook ruimte komt voor huurders om nog actiever mee te denken met ons beleid.

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.

Om onze medewerkers de juiste handvatten te kunnen geven om mee te gaan op de snelle ontwikkelingen in de wereld van woningcorporaties continueren we ons ruime opleidingsbudget ook in 2024. Ook blijven we gebruik maken van onze flexibele schil, zodat we externe expertise kunnen inzetten waar dat nodig is in de organisatie. We verbeteren onze processen doorlopend; in 2024 willen we het inkoopfacturenproces zoveel mogelijk automatiseren, zodat we facturen eenvoudiger kunnen verwerken. Ook werken we doorlopend aan een fijne en inspirerende werkomgeving, bijvoorbeeld door ontmoeting en beweging te stimuleren.



2. Samen start je sterker

2.1. Huisvesting van de doelgroep

Onze studentendoelgroep blijft nagenoeg stabiel, zoals bevestigd wordt door het onderzoek van Kences (het kenniscentrum voor studentenhuishouding). Toch groeit onze volledige doelgroep gestaag. Deze groei komt voort uit verschillende factoren, waaronder de toename van jonge statushouders. Bovendien wordt de doelgroep steeds diverser. Daarnaast neemt het aantal jongeren met een zorgbehoefte toe, wat resulteert in een grotere vraag naar reguliere woningen. De trend van jongeren die naar de stad trekken vanuit omliggende dorpen blijft aanhouden, aangezien jongeren graag daar willen zijn waar de actie is. Ook speelt de groeiende individualisering in de maatschappij een rol, wat de vraag naar woonruimte voor één- en tweepersoonshuishoudens blijvend doet stijgen. Vanuit de woonvisie spreekt gemeente Enschede de ambitie uit om (jong) talent aan te trekken en te behouden voor de stad. Daarnaast heeft de gemeente Enschede de ambitie om te groeien in inwonersaantal.

2.2. Huurprijsbeleid

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

- We zorgen ervoor dat minstens 90% van onze woningen een kale huurprijs heeft die onder de kwaliteitskortingsgrens ligt.
- Jaarlijks stellen we ons huurprijsbeleid zorgvuldig vast en leggen dit voor aan de projectbeheerderscommissie.

SJHT staat voor grote uitdagingen op het gebied van (ver)bouwen, verduurzaming en belastingen. Tegelijkertijd zien we al enkele jaren een stijging van de kosten voor diensten en producten zoals ICT, onderhoud en bouw, die harder stijgen dan het inflatiepercentage.

Bij zowel de zelfstandige als onzelfstandige eenheden hebben we in lijn met het landelijk gesteld kader gekozen voor de maximale huurverhoging van 2,6 procent in 2023. De kamers en appartementen aan de Molenstraat zijn uitgezonderd van huurverhoging, omdat dit complex binnen afzienbare tijd vervangen wordt door nieuwbouw. SJHT voert hier geen werkzaamheden meer uit ter verbetering van het pand.

Huurharmonisatie

Vanaf februari 2023 zijn wij gestart met het harmoniseren van onze huren bij mutatie. Het doel daarvan is om extra (eigen) middelen vrij te maken die ten behoeve van onze doelgroep ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld voor renovatie-, leefbaarheids- en/of nieuwbouwprojecten. Huurharmonisatie zorgt voor een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding, welke door de gestegen kosten van de afgelopen jaren niet meer voor elke wooneenheid in balans is. Daarnaast is het nodig om onze ambities waar te kunnen maken en onze doelgroep zo goed mogelijk te blijven bedienen. Wij vinden het belangrijk dat een kamer niet duurder is dan een studio of appartement (na toepassing huurtoeslag). Daarom hebben we ervoor gekozen om de huren van kamers, waar van toepassing, af te toppen. Om een groot deel van de studio's beschikbaar te houden voor onze doelgroep jonger dan 23 jaar, hebben we gekozen om de kale huur zo af te toppen dat de kwaliteitskortingsgrens niet overschreden wordt en zij recht blijven houden op huurtoeslag. Tot en met december 2023 is 19,6% van onze eenheden geharmoniseerd.

2.3. Woningvoorraad

De constante vraag naar (on)zelfstandige woonruimte vullen wij in door toevoegen van nieuwbouw en waar mogelijk het transformeren van bestaand vastgoed.

Aantal wooneenheden

Per 31 december 2023 bestaat de woningvoorraad in eigendom uit 911 eenheden en zijn er 146 eenheden in beheer. Daarnaast verhuurt SJHT 1 opslagruimte, 1 winkel, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

In tabel 2.3.-1 is een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per 31 december 2023. De voorraad is ingedeeld naar eigendom/beheer, type en huurklasse. 91% van onze woningvoorraad valt in het goedkope segment, de overige 9% heeft een huurprijs tussen € 452,20 en € 647,19 en is daarmee betaalbaar.

Tabel 2.3.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2023

	Huurklasse		Totaal
	≤ € 452,20	>€ 452,20 en ≤ € 647,19	
Eigendom			
Kamer	505		505
Studio	204	8	212
Appartement	120	74	194
Beheer			
Kamer	72		72
Studio	8		8
Appartement	64	2	66
Totaal	973	84	1.057

Classificatie daeb/niet-daeb

De gehele eigen woningvoorraad is daeb-bezit. De opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A, de parkeerkelder aan de Deurningnerstraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede zijn niet-daeb-bezit. SJHT valt onder het verlichte regime en is daarom vrijgesteld van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. In de administratie is de scheiding daeb/niet-daeb inzichtelijk gemaakt. Het aandeel van het niet-daeb-bezit in 2023 bedraagt 0,74% van de jaaromzet (2022: 0,26%). De groei komt door de aankoop van de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A te Enschede eind 2022, dat onderdeel was van de aankoop van De Klomp 38/40 en Oldenzaalsestraat 18.

2.4. Verhuur

Woonruimteverdeling

SJHT publiceert en bemiddelt haar beschikbare woonruimte via Roomspot, het online woonruimteverdeelsysteem dat tot stand is gekomen in samenwerking met de gemeente Enschede, de Universiteit Twente, Saxion, Veste Wonen en SJHT. Woningzoekenden kunnen zich op Roomspot gratis inschrijven. Kamers worden toegewezen op basis van coöptatie en voor studio's en appartementen is de inschrijfduur leidend. We voeren met onze partners doorlopend gesprekken over de doorontwikkeling van Roomspot. In 2023 is er binnen de Roomspotomgeving een klantverdeelsysteem geïmplementeerd, waardoor alle partners gezamenlijk nog beter onze doelgroep kunnen bedienen.

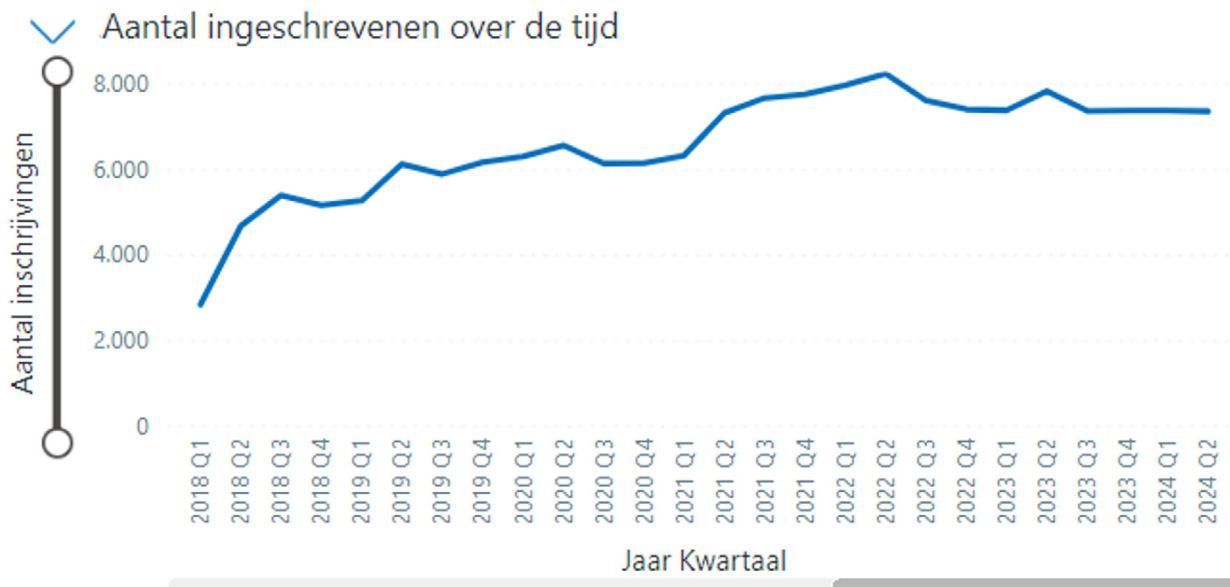
Woningzoekenden

Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per jaar weer. Eind 2023 is er sprake van 7.366 inschrijvingen, waarvan

- 85% student is;
- 69% een inkomen heeft tot de huurtoeslaggrens; (30% heeft niets ingevuld);
- 94% een huishouden betreft van 1 persoon en 5% een huishouden van 2 personen.

Tabel 2.4-1 Roomspot inschrijvingen 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal	7366	7.387	7.735	6.102	6.141



Huuropzeggingen

In onderstaande tabel is het aantal opzeggingen per woningtype weergegeven.

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Kamer	204	206	227	260	299
Studio	53	47	56	57	64
Appartement	55	45	52	79	59
Aantal	312	298	335	396	422

Daarnaast zijn er 2 garages en 3 parkeerplaatsen opgezegd in 2023.

Verhuizingen binnen het woningbestand

Het is mogelijk om als huurder binnen het woningbestand van SJHT te verhuizen. In onderstaande tabel wordt weergegeven hoeveel huurders hiervan gebruik hebben gemaakt.

Tabel 2.4.-5 Interne verhuizingen

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal	25	28	38	37	37

Huisbewaring

Huisbewaring is bedoeld voor huurders die voor maximaal 1 jaar de woonruimte willen verlaten. In onderstaande tabel wordt het aantal per jaar weergegeven.

Tabel 2.4.-6 Huisbewaring

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal	29	30	19	15	36

Mutatiegraad

In tabel 2.4.-7 wordt de mutatiegraad weergegeven, die gebaseerd is op het aantal opzeggingen. Er is opnieuw een lichte stijging te zien in de mutatiegraad, met name bij zelfstandige woningen. De voornaamste reden voor het vertrek van deze groep is de behoefte aan een grotere woning. De gemiddelde leeftijd van deze groep is 27 jaar en na een gemiddelde woonduur van iets meer dan drie jaar zijn ze klaar voor de volgende stap in hun leven.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Kamer	35%	36%	39%	45%	52%
Studio	24%	21%	26%	26%	29%
Appartement	21%	17%	20%	30%	25%
Totaal	30%	28%	32%	37%	41%

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 houdt in dat SJHT minimaal 95% van de vrijgekomen woningen moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen dat voldoet aan de wettelijke inkomensgrenzen voor een wettelijke bepaalde maximale huurprijs. Daarnaast moet SJHT minimaal 92,5% toewijzen aan de "primaire doelgroep". Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 44.035,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 48.625,-.

In 2023 waren er 308 nieuwe verhuuringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2023 uitgevoerde inkomensstoetsen hebben we 100% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 44.035,- of € 48.625,- voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2023

		Huurklasse	
Leeftijd	Inkomen	≤ € 452,20	€ 452,20 ≤ € 647,19
Eenpersoonshuishouders			
< AOW-leeftijd	< € 25.475	261	42
	≥ € 24.475	2	2
Meerpersoonshuishouders			
< AOW-leeftijd	< € 34.575	1	0
	≥ € 34.575	0	0

Maatwerk

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

- Vergunninghouders: statushouders die vanuit het AZC worden toegewezen aan de gemeente Enschede. Met de Enschedese woningcorporaties zijn afspraken gemaakt om naar rato vergunninghouders te huisvesten. Het aantal plaatsingen per jaar hangt af van de huisvestingstaakstelling van de gemeente Enschede.
- Het traject Uitstroom Beschermd Wonen: een samenwerking van de gemeenten in Twente, vereniging WoOn en Cimot Enschede en Almelo. Via dit traject kan de huurder met begeleiding zelfstandig wonen in de wijk, maar wel met een vangnet.
- WoonStAP: de Sociaal Maatschappelijk Dienst Enschede heeft samen met de woningcorporaties een stedelijke aanpak ontwikkeld om kwetsbare inwoners met een woonbelemmering te begeleiden naar zelfstandig wonen. Deze stedelijke aanpak wordt WoonStAP genoemd. Vaak gaat het om mensen die via het reguliere systeem niet kunnen huren door bijvoorbeeld opgebouwde 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 2018-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Vergunninghouders	13	6	7	6	4
Uitstroom BW	0	3	2	2	5
WoonStAP	0	4	0	2	2

Huurachterstand

De totale huurachterstand per 31 december 2023 bedroeg € 96.744,- Het betreft 128 huurders, zowel zittend als vertrokken. Het percentage huurachterstand ten opzichte van de totale jaarhuur is 2,04.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal huurders	128	112	78	82	112
Huurachterstand	€ 96.744	€ 87.806	€ 85.377	€ 93.080	€ 98.712
% van jaarhuur	2,04%	1,88%	2,10%	2,3%	2,59%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal huurders	69	37	34	49	47
Huurachterstand	€ 35.406	€ 21.745	€ 19.098	€ 24.765	€ 24.732
% van jaarhuur	0,75%	0,48%	0,43%	0,58%	0,60%

De huurachterstand onder de zittende huurders is met 0,75% boven de gestelde norm van 0,70%. Het relatief hoge aantal huurders met een huurachterstand is te verklaren door het volgende: in december 2023 hebben we een half stookseizoen extra afgerekend, omdat vanaf 2024 het stookseizoen wijzigt van juli tot en met juni naar januari tot en met december.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2019-2023 per 31 december 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal betalingsregelingen	16	25	18	8	15
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 3.875	€ 8.077	€ 7.617	€ 4.819	€ 4.230
Aantal deurwaarderszaken	33	34	37	43	51
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 73.905	€ 69.978	€ 77.628	€ 82.819	€ 83.997
Gemiddeld openstaand saldo	€ 2.240	€ 2.058	€ 2.098	€ 1.800	€ 1.647
Ontruimingsaanzeggingen	4	3	2	5	9
Daadwerkelijke ontruiming	1	1	1	3	3

In 2023 is het aantal betalingsregelingen afgenomen. Dat komt onder andere doordat het huurders vaker lukt om na een herinnering de totale achterstand in één keer te betalen. Huurders waarmee het niet lukt om in contact te komen worden doorgezet naar de deurwaarder. Hoewel het aantal deurwaarderszaken licht is afgenomen, is het gemiddeld openstaand saldo in 2023 hoger dan het voorgaande jaar. Dit is te verklaren door een langdurig lopende deurwaarderszaak met een veel hoger openstaand saldo dan gemiddeld.

Het aantal woniontruiming is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Een ontruiming is een maatregel die wij liever voorkomen. In 2023 heeft er 1 ontruiming plaatsgevonden.

In 2023 zijn 11 vorderingen met een saldo van € 13.607 afgeboekt omdat ze oninbaar zijn. Deze oninbare vorderingen komen bij de deurwaarder in de schuldbewakingsmap. Als er in de toekomst verhaalsmogelijkheden zijn, wordt alsnog geprobeerd de vordering te incasseren. In 2023 zijn 3 oninbare vorderingen met een saldo van € 2.217 alsnog geïncasseerd.

Automatische huurincasso

In 2023 is het aantal huurbetalingen per automatische incasso met 89 % vrij stabiel gebleven ten opzichte van 2022 = 90%. We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's, enerzijds omdat het onze medewerkers tijd scheelt om inkomende betalingen te checken en anderzijds omdat het een gemak is voor de huurder, die er geen omkijken naar heeft. In 2023 hebben we gekeken hoe vaak iemand de huur storneert. Als dit vaker dan drie keer achter elkaar gebeurt, dan stoppen wij met het automatisch incasseren van de huur en dient de huurder de huur weer zelf over te maken.

Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Automatische incasso	89%	90%	90%	89%	87%



2.5. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.5.-1 is de leegstand weergegeven in percentages. De totale leegstand valt met 0,25% ruim binnen de norm van 1%. Er is meer leegstand ten opzichte van 2022. Deze leegstand was hoofdzakelijk het gevolg van doorlooptijden voor het aanvragen van leegstandsvergunningen voor de Molenstraat, het vernieuwen van een aantal badkamers van de studio's aan de Laaressingel bij mutatie en een tijdelijke huundersstop in één van onze complexen.

Tabel 2.5.-1 Leegstand 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Kamer	0,36%	0,02%	0,06%	0,63%	0,42%
Studio	0,08%	0,06%	0,06%	0,12%	0,11%
Appartement	0,14%	0,00%	0,05%	0,04%	0,03%
Totaal	0,25%	0,03%	0,06%	0,32%	0,28%

Overige leegstand

Leegstand van parkeerplaatsen, garageboxen en opslagruimte is in bovenstaande cijfers niet meegerekend. De doelgroep heeft weinig behoefte aan een parkeerplek voor een auto. In onderstaande tabel staat het percentage leegstand weergegeven.

Tabel 2.5.-2 Leegstand bij garageboxen, opslagruimte en parkeerplaatsen 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Garage, opslag en parkeren	65%	64%	75%	61%	54%

3. Samen bouwen aan een duurzame woningvoorraad

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 ons 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 2023 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 2023 bedroegen de totale onderhoudskosten € 759.250. Er is in 2023 € 874.359 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 huurden;

- op het gebied van leefbaarheid van het gehuurd woningbestand;
- door calamiteiten.

In het verslagjaar 2023 is in totaal € 256.163 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Er is in 2023 € 256.553 begroot.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 201.071: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand.
- € 36.595: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, valbeveiliging, etc.
- € 16.171: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Dit jaar werden er 828 klachten gemeld. Dit is een stijging van 8,1 procent ten opzichte van 2022. Het aantal verstrekte opdrachten in 2023 is 801. Dit is een stijging van 12,5 procent ten opzichte van 2022. De gemiddelde prijs per opdracht in 2023 is ten opzichte van 2022 met 56% gestegen (zie tabel 3.1-1). Deze stijging wordt veroorzaakt doordat in 2023 een aantal klachten zijn gemeld die onder het planmatig onderhoud vallen. Hierdoor is de prijs per opdracht aanmerkelijk hoger dan in vorige jaren. Ook zijn de tarieven van de bedrijven dit het klachtenonderhoud uitvoeren aanmerkelijk gestegen ten opzichte van 2022.

Tabel 3.1.-1 Overzicht technische klachten 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal eenheden	1.057	1.057	1.057	1.057	1.036
Aantal klachtenmeldingen	828	766	865	976	1.012
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,78	0,72	0,82	0,92	0,98
Aantal opdrachtbonnen	801	712	808	927	1.027
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	250	166	167	159	152

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In de meerjaren-onderhoudsbegroting plannen we de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 10 jaar. Ook verduurzamingsmaatregelen die op natuurlijke momenten kunnen worden uitgevoerd nemen we hierin op.

In 2023 hebben we in totaal € 503.087 uitgegeven aan planmatig onderhoud, inclusief leefbaarheid voor het eigen woningbestand. Er is in 2023 € 617.806 begroot. Er is dus minder uitgegeven dan begroot. Dit komt onder andere doordat er minder badkamers en keukens geplaatst zijn bij mutatie, sommige werkzaamheden niet zijn uitgevoerd in verband met toekomstige sloop van ons complex aan de Molenstraat en er minder schilderwerk is uitgevoerd dan begroot.

De voornaamste uitgaven worden hieronder weergegeven:

- Woningverbetering: € 255.244
- Beschermlagen buiten: € 68.910
- Timmerwerk: € 72.581
- Beschermlagen gemeenschappelijke ruimten: € 42.971
- Brandblussers/haspels: € 22.533

3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Leefbaarheid en sociale omgeving

Net als alle andere corporaties heeft SJHT een taak om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Om te voorkomen dat bepaalde doelgroepen geclusterd worden, wordt vooraf gekeken bij toewijzing, of de omgeving past bij de aanstaande huurder. Hierin hebben we oog voor het individu maar ook voor de andere huurders in een complex. Het onderliggende doel is om een huurder duurzaam te laten wonen.

Woonoverlast

In 2023 zijn er meer overlastklachten geregistreerd, namelijk 54 tegenover 44 in 2022. Nog altijd blijft geluidsoverlast de grootste reden voor een klacht, op de voet gevolgd door vervuiling. We vragen bewoners eerst met elkaar in gesprek te gaan. Heeft deze aanpak niet het gewenste effect, dan kan de klacht via het klantportaal gemeld worden. De leefbaarheidsmedewerkers kijken bij elke overlastklacht wat de meest passende werkwijze is. Dat kan bijvoorbeeld in de vorm van gesprekken, bemiddeling en, indien nodig, het opleggen van een

gedragsaanwijzing. Daarbij zoekt SJHT ook de samenwerking met Buurtbemiddeling Enschede. Ook in 2024 zal SJHT Buurtbemiddeling blijven inzetten om te bemiddelen bij conflicten; de samenwerking wordt verder geïntensiveerd en Buurtbemiddeling start een pilot die specifiek gericht is op studenten.

3.3. Verduurzaming

In de afgelopen jaren heeft SJHT haar gebouwen op verschillende manieren verduurzaamd, waardoor onze eenheden gemiddeld energielabel B hebben. Ondanks deze verbeteringslag blijven de uitdagingen op het gebied van verduurzaming groot en volgen de ontwikkelingen elkaar snel op. Zo hebben woningcorporaties voortdurend te maken met veranderingen in de labelsystematiek. De NTA8800 methode is ongunstig voor kleinere woningen, omdat energiegebruik wordt gerelateerd aan het gebruiksoppervlak en woonoppervlakte als noemer wordt gebruikt. Dit betekent voor een aantal van onze labels een achteruitgang. Naar verwachting wordt deze methodiek voor de kleinere woningen medio 2024 ten positieve aangepast.

In 2024 wordt de strategie voor de tweede fase van ons duurzaamheidsbeleid vastgelegd. In 2023 zijn door een afstudeeronderzoek de prestaties van SJHT op het gebied van verduurzaming in kaart gebracht. Dit vormt de basis voor het maken van opvolgend beleid. Dat geldt ook voor het duurzaamheidsbeleid van ons kantoor en onze medewerkers. In 2023 is daar een stap in gezet door medewerkers met het implementeren van een fietsplan meer te stimuleren om hun Co2-voetafdruk te verkleinen.

Energie-efficiëntieverbeteringen

We stimuleren onze huurders om energiebesparende maatregelen zoals isolatie en ledverlichting te nemen en stellen deze kosteloos beschikbaar voor onze doelgroep.

Zonnepanelen en warmtepompen

In 2023 zijn er op de daken van 7 panden zonnepanelen geplaatst. De investering hiervan bedraagt € 56.392. Ook stonden in 2023 meerdere warmtepompen op de planning om geplaatst te worden. Helaas zijn deze doorgeschoven naar 2024 in verband met capaciteitsproblemen aan de kant van onze adviserende partner.

Subsidies

Samen met een externe subsidieadviseur houden we voor SJHT interessante verduurzamingssubsidies in de gaten en vragen deze waar mogelijk aan.

Nieuwbouw

Bij onze nieuwbouwprojecten houden we rekening met de geldende duurzaamheidsregels en proberen we zo duurzaam mogelijk te bouwen.

3.4. Ontwikkelingen woningmarkt

De prognoses wijzen uit dat onze studentendoelgroep in aantallen de komende tien jaar nagenoeg stabiel blijft. Onderzoek onder studenten (Kences) wijst uit dat 52% van de Enschedese studenten thuis woont vanwege betaalbaarheid en 8% vanwege beschikbaarheid. Daarnaast huurt in 2023 slechts 27% van de studentendoelgroep in Enschede bij een studenten- of jongerenhuisvester (SJHT en Veste Wonen), dit was vorig jaar nog 30% en het jaar daarvoor 41%. Studenten komen vanwege de grote vraag steeds vaker uit bij particuliere verhuurders. Wij willen dit percentage verhogen de komende jaren, omdat wij (in vergelijking met particuliere verhuurders) meer aandacht besteden aan betaalbaarheid, onderhoud van de woningen en leefbaarheid, wat ten goede komt van onze huurders.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Enschede de ambitie om (jong) talent aan te trekken en te behouden en de ambitie uitgesproken om te groeien naar 170.000 inwoners in de komende tien jaar. Daarnaast zien we een toename in het aantal jonge statushouders, toenemende individualisering en trek naar de stad vanuit omliggende dorpen. Wij blijven dan ook vol inzetten op het uitbreiden van ons woningbestand. Hiervoor zijn we in 2023 gestart met het vormgeven van onze portefeuillestrategie. In 2024 resulteert dit in een meerjarig portefeuilleplan. Daarnaast blijven we actief de samenwerking zoeken met collega-corporaties om aan de opgave te voldoen. Onze focus ligt daarbij op Enschede.

3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad

Wij vinden het belangrijk dat de woningvoorraad goed en betaalbaar is én dat er daarnaast voldoende woningen zijn voor woonstarters. Daarom houden we bij aankoop en beheer rekening met oppervlakten en huurprijzen die aansluiten bij onze doelgroep. Op basis van ontwikkelingen op de woningmarkt werken we continu aan optimalisatie van ons woningbezit.

SJHT heeft op peildatum 31 december 2023 911 wooneenheden in bezit en 146 wooneenheden in beheer.

Daarnaast bezitten we nog twee BOG objecten, een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen en 8 garageboxen.

In 2023 is geen nieuwbouw opgeleverd. Wel zijn de plannen rondom de Molenstraat verder geconcretiseerd; eind 2023 is het definitieve bouwbesluit afgegeven door de RvC. SJHT zal de huidige flat verkopen aan de gemeente en op twee plekken binnen het Pakhuiskwartier twee nieuwbouwcomplexen neerzetten. Daarmee wordt een toevoeging gerealiseerd van 41 eenheden. We worden in dit traject begeleid door een externe projectleider. De verwachting is dat begin 2024 gestart wordt met de bouw en de oplevering en exploitatie in 2025 zal zijn.

Daarnaast is in 2023 gestart met het bouwen van de 44 jongereneenheden op twee locaties die SJHT gaat beheren voor De Woonplaats binnen het project Versneld bouwen. En is er gestart met het renoveren van tussenvoorziening De Klomp 38, waar vanaf Q1 2024 jongeren met een lichte zorgvraag tijdelijk gehuisvest zullen worden. Naast deze projecten zijn er doorlopend gesprekken over projecten die zich nog in een vroeg stadium bevinden. Deze projecten vinden om diverse redenen niet altijd doorgaan. Daarnaast zullen een aantal projecten wél doorgang vinden. Voor deze zachte plannen doen we heel erg ons best ervoor te zorgen dat deze uiteindelijk realiseerbaar zijn.



4. Samen komen we verder

4.1. Prestatieafspraken

Gemeente Enschede, de Enschedese woningcorporaties (De Woonplaats, Ons Huis, Domijn, Veste Wonen en SJHT) en huurdersorganisaties van deze corporaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de stad. Deze afspraken worden vastgelegd in prestatieafspraken. Eind 2021 hebben we en gezamenlijk voor gekozen om tweejarige prestatieafspraken met elkaar te maken. In 2023 golden de prestatieafspraken 2022-2023.

Via diverse werkgroepen die vertegenwoordigd zijn door medewerkers van elke Enschedese corporatie en ambtenaren van de gemeente, wordt uitvoering gegeven aan die prestatieafspraken.

4.2. Projectbeheerders

Door onze ideële doelstellingen op het gebied van huurdersparticipatie en leerschool voor jongeren, is binnen de stichting een groot aantal projectbeheerders actief. De projectbeheerder is een huurder van SJHT die zich vrijwillig inzet en fungeert als intermediair tussen de stichting en de huurders. De projectbeheerders vormen samen de projectbeheerderscommissie, een van de belangrijkste overlegpartners van SJHT. De commissie vertegenwoordigt alle huurders en heeft het recht om een bindende voordracht voor een of meerdere raadsleden te doen. Daarnaast is de projectbeheerderscommissie (overleg)partner bij het maken van lokale prestatieafspraken op het gebied van wonen. Omdat we graag willen dat onze doelgroep nog actiever meepraat over ons beleid zijn in 2023 voorbereidingen getroffen om de projectbeheerderscommissie verder te professionaliseren. Dat heeft geleid tot de keuze om de projectbeheerderscommissie te splitsen in een bewonerscommissie en een huurdersvertegenwoordiging. Die splitsing zal in 2024 van kracht worden.

4.3. Samenwerkingsverbanden

De gemeenten waarin wij werkzaam zijn, de collega-corporaties, onderwijsinstanties en overige instanties zijn belangrijke stakeholders. Wij treffen elkaar in verschillende overlegvormen op landelijk, regionaal en stedelijk niveau.

Aedes

SJHT is lid van Aedes (branchevereniging). Aedes behartigt de belangen van de aangesloten woningcorporaties en onderhoudt contacten met overheden en stakeholders op alle niveaus. Ook biedt zij een kennisplatform waar we veel gebruik van maken.

Kences

Een van onze samenwerkingspartners is Kences, het kenniscentrum van de Nederlandse studentenhuysvesters. Kences treedt op als vertegenwoordiger van de studentenhuysvesters naar stakeholders op landelijk niveau en organiseert kennisuitwisseling tussen studentenhuysvesters op bestuurlijk en beleidsmatig niveau.

Verenging WoON

SJHT is lid van de vereniging WoON Twente en sluit aan bij de verschillende overlegvormen. WoON is een vereniging van 16 deelnemende woningcorporaties in dorp en stad in de regio Twente. Zij zijn belangenbehartiger op het brede gebied van wonen en treden op namens de corporaties in Twente bij belangrijke ontwikkelingen richting partners zoals brancheorganisatie Aedes, maatschappelijke partners, Provincie en andere overheden.

Bestuurlijk overleg

Meerdere keren in het jaar wordt er een bestuurlijk overleg georganiseerd tussen de woningcorporaties, huurdersorganisaties en de wethouder Wonen van de gemeente Enschede. Input voor deze overleggen zijn vaak de thema's uit de prestatieafspraken.

Onderwijsinstellingen

SJHT onderhoudt nauwe relaties met de onderwijsinstellingen in Enschede. In de werkgroep studentenhuysvesting overlegt SJHT met Veste Wonen, Gemeente Enschede, Saxion Hogeschool en de Universiteit Twente over vraag, aanbod en beleid betreffende de huysvesting van studenten en de ontwikkeling van deze doelgroep.

WoonStAP

WoonStaP is een samenwerkingsverband en bestaat uit afgevaardigden van de Enschedese corporaties, Gemeente Enschede en de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening (SMD). StAP staat voor Stedelijk AanPak. Een stedelijke aanpak voor zowel jongeren als volwassenen met een woonbelemmering. Zij begeleiden kwetsbare inwoners naar regulier wonen. Wij vinden het belangrijk dat álle jongeren een kans krijgen op de woningmarkt. In 2023 is een stuurgroep opgericht voor een duurzame samenwerking. Deze groep volgt het proces en stuurt waar nodig bij. In 2024 wordt hiervoor een samenwerkingsovereenkomst getekend.

4.4. Samenwerking collega-corporaties

SJHT werkt nauw samen met collega-corporaties om een goed aanbod aan woningen te kunnen bieden. Ook werken we met andere corporaties samen aan kennisuitwisseling, innovatie en belangenbehartiging. In Enschede werken we met vier andere corporaties samen, namelijk Ons Huis, De Woonplaats, Domijn en Veste Wonen. We maken gezamenlijk prestatieafspraken met de gemeente Enschede en de huudersorganisaties op stedelijk niveau. Via diverse werkgroepen wordt uitvoering gegeven aan de gemaakte afspraken en worden deze gemonitord. Ook voeren we gezamenlijke projecten uit en voeren we een gezamenlijke lobby. Samen zijn we bezig met het verkennen van een regionale urgentieverordening. Verder zijn er binnen WoonTwente diverse themagroepen actief die die samenwerking bevorderen. Binnen het platform Enschedese woningcorporaties (PEW) vindt op bestuurlijk niveau overleg plaats over de opgaves die er zijn in Enschede.

PSOE

PSOE staat voor Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede en is opgericht in 2020. Naast collega-corporaties en gemeente werken we ook samen met de Provincie en marktpartijen. Het platform biedt overheden en marktpartijen de kans om op strategisch niveau aan de slag te gaan met de kansen en uitdagingen die op de stad afkomen, zoals de enorme woningbouwopgave. Het doel is om de stad te adviseren over alles wat met de ontwikkeling van de stad te maken heeft.

Om te kunnen voldoen aan de grote opgave en om onze ambities waar te maken zoeken we de samenwerking met andere corporaties nog actiever op. Zo zijn we in 2023 een langdurige intentieovereenkomst aangegaan met De Woonplaats waarin is uitgesproken dat De Woonplaats, in samenspraak met SJHT, voor hun rekening en risico woningen realiseert voor jongeren. En dat SJHT deze woningen vervolgens voor een langdurige periode voor eigen rekening en risico exploiteert door (onder)verhuren aan genoemde doelgroep. Onderdeel daarvan zijn onder andere 44 eenheden die versneld gebouwd worden aan de Paulus Moneelsestraat en Fazantstraat. Daarnaast voeren we ook met Domijn en Ons Huis verkennende gesprekken om onze expertise op het gebied van jongerenhuisvesting in te zetten door jongereneenheden van andere woningcorporaties te beheren.

5. Samen versterken we 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 hun wooncarrière 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:

- 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 bierkratten 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 samen 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 zoal speelt. Als er iets aan de hand 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 de huisvesting van jongeren zijn wij uiterst professioneel. Elke situatie is anders; we hebben vaste processen en tegelijkertijd zijn we flexibel waar nodig. Denk dan aan een huurder van dertigplus die maar geen andere woonruimte kan vinden. Dan helpen wij door onze contacten bij andere verhuurders en corporaties in te schakelen. We zijn vakbekwaam en blijven ons continu ontwikkelen, zo blijven wij ook in de toekomst de expert in jongerenhuisvesting.

Verantwoordelijk

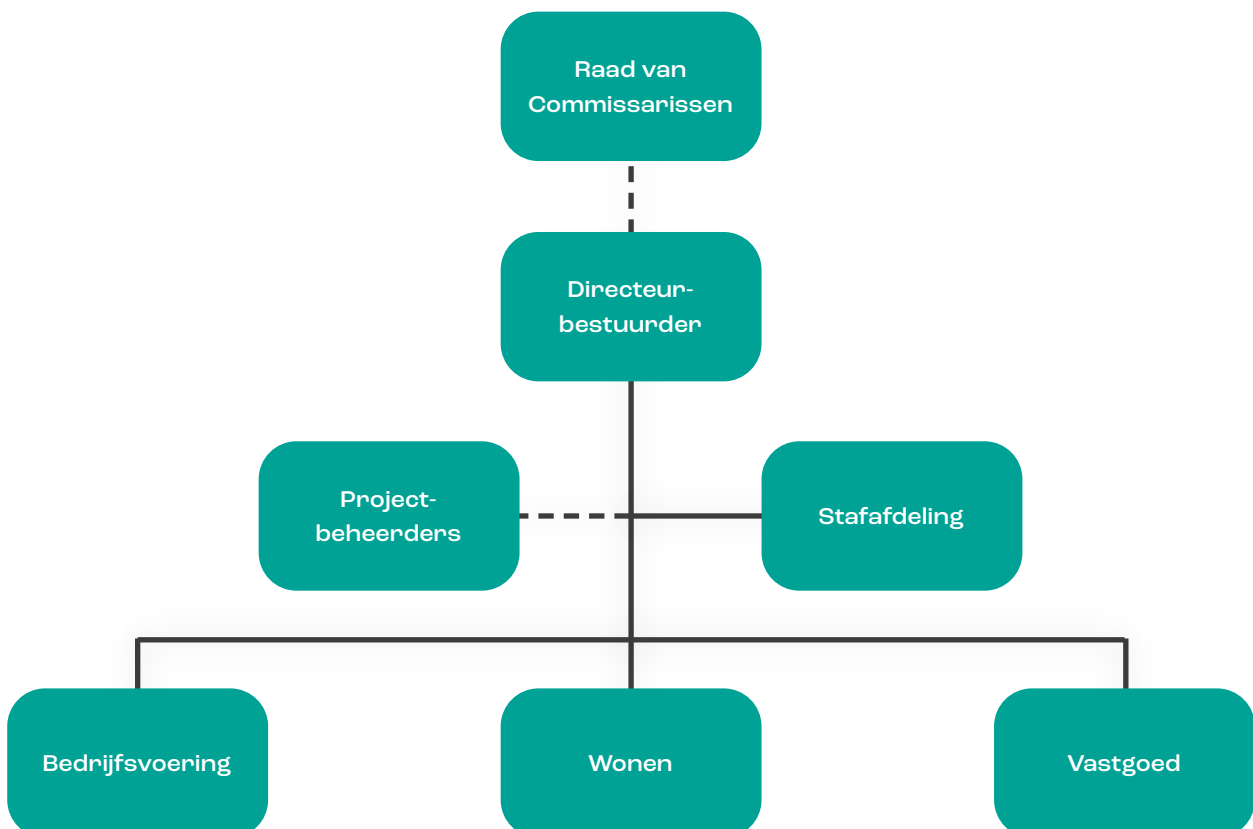
Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, door bij te dragen aan een gebalanceerde woningmarkt. Met een passend woningaanbod voor alle (sub)groepen binnen onze jongerendoelgroep (zoals buitenlandse studenten en jongeren met een zorgvraag). En doordat we de uitstroom van dertigplussers goed 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 RvC. Onze projectbeheerders verzorgen de (voor)opleveringen en behartigen huurdersbelangen. Ze zijn een onmisbare schakel tussen SJHT en onze huurders. We betrekken de projectbeheerders ook bij beleidskeuzes en bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en andere stakeholders. 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 projectbeheerders.

5.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van SJHT was in 2023 als volgt opgebouwd:



Eind 2023 is besloten om per 2024 een andere organisatiestructuur te hanteren in verband met de groei van onze organisatie van twaalf naar veertien medewerkers vanaf begin 2024.

5.3. Personeel

In 2023 zijn er geen personele wisselingen geweest. Afgelopen jaar bestond ons personeelsbestand uit twaalf medewerkers. Eind 2023 is om te kunnen voldoen aan de grote woonopgave besloten om twee mensen aan te nemen voor de afdeling vastgoed. Dat heeft er ook toe geleid dat er vanaf 2024 een andere organisatiestructuur gehanteerd wordt, die beter past bij onze nieuwe omvang.

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 die jaarlijks op cursus gaan. In 2023 hebben 2 medewerkers de herhalingscursus gevolgd. SUHT biedt medewerkers elke 5 jaar een preventief medisch onderzoek aan. Ook is het mogelijk om hulpmiddelen, zoals een computerbril, aangepaste muis of bureau, aan te schaffen. In 2023 heeft niemand daar gebruik van gemaakt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.3.-1 Overzicht ziekteverzuim 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Regulier ziekteverzuimpercentage	11,6%	3,2%	1,0%	1,2%	1,7%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	0,0%	1,9%	0,0%	3,5%	3,5%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	11,6%	5,0%	1,0%	4,7%	5,2%

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 2023 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

Opleidingen/cursussen

In 2023 zijn cursussen en scholing zowel fysiek als digitaal gevolgd. Er is onder andere aangesloten bij:

- Cursus Excel (basis, gevorderd, verdieping en maatwerk)
- Power Bi
- Financiële sturing voor RvC
- Stress-sensitief werken incasso

- Portefeuille- en Assetmanagement
- Leergang corporatiefinanciën
- Tijdelijke verhuur
- Itrnis kerngebruiker
- Office 365 functioneel beheer
- Teams en Office 365
- Vertrouwenspersoon
- Training O-prognose
- WALs themaopleiding (t.b.v. meerjarenbetroting)
- WALs in company opfriscursus
- WALs themaopleiding (dPi-online)
- Ethiek en integriteit in een oververhitte woningmarkt
- BDO actualiteiten – fiscaliteiten
- Gemengd wonen
- Vervolgcurcus BHV
- Skarp workshop datagedreven werken
- Coaching traject om de leidinggevende capaciteiten te versterken
- ViewPoint opleiding sjablonen
- ViewPoint kennis en netwerksessie

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. Samen financieel gezond

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. In 2023 heeft SJHT een financieel beleidsplan opgesteld. In dit beleidsplan zijn de interne financiële normen herijkt. De financiële positie van SJHT komt onder andere tot uitdrukking in de operationele kasstromen, Interest Coverage Ratio (ICR), Loan to Value (Ltv) en het solvabiliteitsniveau. De financiële planning van SJHT is gebaseerd op een solide financiële meerjarenbegroting. De kaders voor een goede beheersing van treasury 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 2023 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 60.748.580 (2022: € 62.216.661) 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. Wij hebben op dit moment ook geen verkoopprogramma. In het eigen vermogen is per 31 december 2023 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 25.864.179 (2022: € 27.352.264) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is 45,5% (2022: 43,8%) 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 woonegelegenheden. Voor niet-woonegelegenheden 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 vier aspecten aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

- Beschikbaarheid: voor de hele woongelegenhedenportefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Per 31 december 2023 bedraagt de beleidswaarde € 38.441.087 (2022: € 46.366.412).

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 31-12-2023	Waarde per 31-12-2022
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 60.748.580	€ 62.216.661
Beleidswaarde	€ 38.441.087	€ 46.366.412
Afslag	€ 22.307.493	€ 15.850.249

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

	Waarde per 31-12-2023	Waarde per 31-12-2022
Beschikbaarheid	€ -9.193.014	€ -9.615.468
Betaalbaarheid	€ 21.409.917	€ 21.263.699
Kwaliteit	€ 8.326.414	€ 2.267.682
Beheer	€ 1.764.176	€ 1.934.337
Vershil	€ 22.307.493	€ 15.850.249

De opslag beschikbaarheid ad € 9,2 miljoen in 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door het wegvallen van de overdrachtsbelasting (overdrachtsbelasting = € 0). Dit heeft een positief waarde-effect van € 10,2 miljoen. Doordat in de beleidswaarde in plaats van het uitpondscenario het doorexploiteerscenario wordt toegepast ontstaat een negatief waardeverschil van € 0,6 miljoen. Ook wordt in de beleidswaarde de exit yield vervangen door de disconteringsvoet. Het overige verschil ad € 1,0 miljoen negatief wordt veroorzaakt doordat in de beleidswaarde niet het uitpondscenario wordt toegepast maar het doorexploiteerscenario. Ook wordt in de beleidswaarde de exit yield vervangen door de disconteringsvoet. Doordat de disconteringsvoet gemiddeld ongeveer 0,25% hoger is dan de exit yield ontstaat een afslag van € 0,4 miljoen.

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SJHT bedraagt ongeveer 76% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de markthuur meestal de maximaal redelijke huur of hoger.

De afslagen voor kwaliteit en beheer worden veroorzaakt doordat SJHT een hogere onderhouds- en beheernorm hanteert dan een commerciële belegger. De hogere afslag voor onderhoud in 2023 ten opzichte van 2022 wordt veroorzaakt door een hogere ingerekende onderhoudsnorm van € 1.074 per eenheid (2022: € 887).

Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2023 is € 5.538.836 negatief. In 2022 was het resultaat € 1.416.818 negatief. In tabel 2.6 -3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2023 en 2022 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2023 met de begroting 2023 is in tabel 2.6.-4 opgenomen.

Tabel 6.1 -3 Vergelijking werkelijke cijfers 2023 met werkelijke cijfers 2022 (categorale indeling)

	Werkelijk 2023	Werkelijk 2022	verschil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 3.068.351	€ 2.860.854	€ 207.497
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.116.031	€ 1.060.585	€ 55.446
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 107.446	€ 105.152	€ 2.294
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.291.828	€ 4.026.591	€ 265.237
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 54.179	€ 49.913	€ 4.266
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 4.636.050	€ 252.558	€ 4.383.492
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.524.474	€ 1.865.183	€ -340.709
7. Lonen en salarissen	€ 515.906	€ 507.406	€ 8.500
8. Sociale lasten	€ 113.331	€ 109.847	€ 3.484
9. Pensioenlasten	€ 68.554	€ 64.730	€ 3.824
10. Onderhoudslasten	€ 759.250	€ 542.176	€ 217.074
11. Lasten servicecontracten	€ 1.116.031	€ 1.060.585	€ 55.446
12. Overige bedrijfslasten	€ 826.868	€ 842.128	€ -15.260
Totaal bedrijfslasten	€ 9.614.644	€ 5.294.526	€ 4.320.118
Exploitatieresultaat	€ -5.322.816	€ -1.267.935	€ -4.054.881
13. Rentebaten	€ 24.104	€ 10.145	€ 13.959
14. Rentelasten	€ 42.032	€ 62.288	€ -20.256
Totaal financiële baten en lasten	€ -17.928	€ -52.143	€ 34.215
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ -5.340.744	€ -1.320.078	€ -4.020.666
15. Belastingen	€ 198.092	€ 96.740	€ 101.352
Nettoresultaat na belastingen	€ -5.538.836	€ -1.416.818	€ -4.122.018

Tabel 6.1.-4 Vergelijking werkelijke cijfers 2023 met de begroting 2023 (categorale indeling)

	Werkelijk 2023	Begroting 2023	verschil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 3.068.351	€ 3.061.987	€ 6.364
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.116.031	€ 1.138.516	€ -22.485
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 107.446	€ 90.450	€ 16.996
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.291.828	€ 4.290.953	€ 875
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 54.179	€ 67.841	€ -13.662
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 4.636.050	€ 346.481	€ 4.289.569
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.524.474	€ -1.536.047	€ 3.060.521
7. Lonen en salarissen	€ 515.906	€ 552.858	€ -36.952
8. Sociale lasten	€ 113.331	€ 113.412	€ -81
9. Pensioenlasten	€ 68.554	€ 71.437	€ -2.883
10. Onderhoudslasten	€ 759.250	€ 874.359	€ -115.109
11. Lasten servicecontracten	€ 1.116.031	€ 1.138.516	€ -22.485
12. Overige bedrijfslasten	€ 826.868	€ 956.843	€ -129.975
Totaal bedrijfslasten	€ 9.614.644	€ 2.585.700	€ 7.028.944
Exploitatieresultaat	€ -5.322.816	€ 1.705.253	€ -7.028.069
13. Rentebaten	€ 24.104	€ 27.137	€ -3.033
14. Rentelasten	€ 42.032	€ 106.681	€ -64.649
Totaal financiële baten en lasten	€ -17.928	€ -79.544	€ 61.616
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ -5.340.744	€ 1.625.709	€ -6.966.453
15. Belastingen	€ 198.092	€ 103.198	€ 94.894
Nettoresultaat na belastingen	€ -5.538.836	€ 1.522.511	€ -7.061.347

Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2023 en realisatie 2023

1. Huuropbrengsten

De hogere huuropbrengsten ten opzichte van de begroting ad € 6.364 worden vrijwel geheel veroorzaakt doordat de huurdering wegens leegstand en oninbaarheid lager is dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten / 11. Lasten servicecontracten

Door de hoge energieprijzen hebben onze huurders in 2023 een eenmalige tegemoetkoming voor energiekosten ontvangen. Mede hierdoor zijn de lasten lager dan begroot in 2023.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

De hogere overige bedrijfsopbrengsten worden voornamelijk veroorzaakt doordat in 2023 in verband met de aanpassing van de afrekenperiode twee afrekeningen stook-/servicekosten zijn verstuurd aan onze huurders. Hierdoor hebben we twee maal een vergoeding voor administratiekosten ontvangen.

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

De afschrijvingen in 2023 zijn ongeveer € 14.000 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat de ingebruikname van de app en website is uitgesteld van medio 2023 naar medio 2024.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij het opstellen van de begroting 2023 is ervan uitgegaan dat de besluitvorming (intern geformaliseerd – extern gecommuniceerd) van het project aan de Molenstraat plaats zou vinden in 2022 in plaats van 2023. Hierdoor is voor dit project in de begroting 2023 geen waardevermindering opgenomen. De waardeverandering van dit project is € 4.635.050.

Voor de renovatie van De Klomp 38 is in de begroting 2023 een waardeverandering begroot van € 346.481. In de werkelijke cijfers bedraagt de waardeverandering € 0.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Door de veranderende marktomstandigheden is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in 2023 met 2,4 procent gedaald. In de begroting 2023 is nog uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 2,3 procent.

7. Lonen en salarissen

De lagere kosten voor lonen en salarissen wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontvangen ziektegeden van ongeveer € 45.000. Hiervoor is niets begroot in 2023.

8. Onderhoudslasten

De lagere onderhoudskosten ten opzichte van de begroting 2023 ad € 115.000 wordt veroorzaakt door het planmatige onderhoud. In paragraaf 3.1 wordt dit nader toegelicht.

9. Overige bedrijfslasten

De lagere overige bedrijfslasten ten opzichte van de begroting 2023 ad € 130.000 worden voornamelijk veroorzaakt door de lagere accountants- en advieskosten (€ 51.000), de lagere kosten voor projectbeheerders (€ 24.000) en de lagere kosten voor reclame- en advieskosten inclusief Roomspot (€ 54.000).

10. Rentelasten

In de begroting 2023 is voor de financiering van de investering van de nieuwbouw aan de Molenstraat een lening ingerekend van € 4,4 miljoen. Deze lening is niet aangetrokken in 2023 waardoor de rentelasten ongeveer € 65.000 lager zijn.

1.1. Belastingen

In de begroting 2023 is een fiscaal jaarresultaat van € 399.991 met een belastinglast van € 103.198 opgenomen. Het fiscale jaarresultaat in 2023 is € 820.732. Hierover is € 198.149 vennootschapsbelasting verschuldigd.

Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 6.1-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2023	Begroting 2023	verschil
Operationele kasstroom	501	518	-17
Investeringskasstroom	-604	-5.415	4.811
Financieringskasstroom	-69	4.363	-4.432

Operationele kasstroom

De lagere operationele kasstroom ten opzichte van de begroting 2023 wordt veroorzaakt door:

- Lagere huuropbrengsten (-14);
- Hogere overige bedrijfsontvangsten (+16)
- Lagere ontvangen interest (-4)
- Lagere personeelsuitgaven (+37);
- Lagere onderhoudsuitgaven (+25);
- Hogere overige bedrijfsuitgaven (-79);
- Hogere betaalde interest (-1)
- Lagere vennootschapsbelasting (+4).

Investeringskasstroom

De lagere investeringskasstroom ten opzichte van de begroting 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Nieuwbouwprojecten (-4.581)
- Verbeteruitgaven (-228)

Voor de ontwikkeling van het nieuwbouwproject aan de Molenstraat is € 4.850.000 begroot in 2023. De werkelijke kasstroom voor dit project is € 268.528 in 2023. In de begroting 2023 is rekening gehouden dat medio 2023 met de bouw zou worden gestart. Het IFEC-moment (Intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd) heeft in december 2023 plaats gevonden. De start van de bouw staat gepland voor mei 2024.

De kasstroom van de renovatie van De Klomp 38 is € 235.000 lager dan begroot in 2023. In de begroting 2023 is ervan uitgegaan dat deze renovatie in 2023 afgerond zou zijn. Echter door omstandigheden is pas in september 2023 gestart met de renovatie waardoor deze eind februari 2024 is afgerond.

Financieringskasstroom

In de begroting 2023 is een lening van € 4,4 miljoen meegenomen voor de financiering van de nieuwbouw aan de Molenstraat. Deze lening is niet aangetrokken in 2023.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie wordt weergegeven door het kengetal current ratio. Dit kengetal 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 per 31 december 2023 is 3,6 (31 december 2022: 3,1). De toename van de current ratio wordt

veroorzaakt door de afname van de kortlopende schulden (€ 811.212 eind 2023 ten opzichte van € 990.831 eind 2022) en een daling van de kortlopende vorderingen (€ 2.886.340 eind 2023 ten opzichte van € 3.087.430 eind 2022).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2023 bedraagt € 56.841.142 (31 december 2022: € 62.379.977). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2023 uit op 88,6% (31 december 2022: 95,1%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft SJHT bepaald op 15%.

Meerjarenbegroting 2024-2028

Algemeen

De (meer)jarenbegroting is samengesteld op basis van geformaliseerd beleid, beoogde ambitie en de huidige wet & regelgeving. De basis van de meerjarenbegroting 2024-2028 is het koersplan, het investeringsplan, de meerjarenonderhoudsbegroting, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2028 en dPi (prognose informatie) 2023

In de meerjarenprognose 2024 t/m 2028 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de 'leidraad economische parameters dPi2023' gepubliceerd door de Autoriteit Wonen in juli 2023. Doordat ten tijde van het opstellen van de meerjarenbegroting de renteverwachting uit de leidraad was achterhaald, is in de (meerjaren)begroting gerekend met de hogere renteverwachting uit de OFS (Ortec Finance Scenario's) Q4 2023. SJHT heeft hiervoor gekozen omdat in de komende jaren voor de te realiseren investeringen veel financiering moet worden aangetrokken. Daarom is het belangrijk voor de financiële continuïteit van SJHT dat er wordt gerekend met deze hogere renteverwachting. In onderstaande tabel zijn de gehanteerde parameters weergegeven.

Tabel 6.1 -6: Stijgingsfactoren

	2024	2025	2026	2027	2028	Basis voor
Reguliere huurverhoging	5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	Huurstijging
Prijsinflatie	3,10%	2,90%	2,20%	1,80%	1,60%	Huurstijging vanaf 2026 en zakelijke lasten
Looninflatie	4,80%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	Huurstijging 2023 tot en met 2025 en beheerkosten exclusief zakelijke lasten
Bouwindex	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	Onderhoud en bouwkosten
Leegwaardestijging	0,000%	1,000%	-0,509%	1,529%	2,575%	Verkoop en WOZ-waarde
Rente geborgd (DAEB)	3,591%	3,229%	3,134%	3,137%	3,174%	Financiering
Obligohoeffing	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	% van schuldrestant per 31 december voorgaand jaar
Autonome ontwikkeling marktwaarde	5,10%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	Marktwaarde
Autonome ontwikkeling beleidswaarde	3,60%	2,80%	1,40%	0,70%	0,30%	Beleidswaarde

Vanaf februari 2023 is gestart met het harmoniseren van de huren. Bij mutatie van de wooneenheid wordt dan de huur verhoogd. Ultimo 2023 zijn de huren gemiddeld 63% van de maximaal redelijke huur. Na harmonisatie zullen de huren ongeveer 76% van de maximaal redelijke huur zijn.

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een huurderving wegens mutatieleegstand en oninbaarheid van 1,5%.

De kosten voor personeel, dagelijks onderhoud en overige bedrijfslasten in 2024 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2024.

De vennootschapsbelasting is ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2024.

In de meerjarenbegroting 2024–2028 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woonegelegenheden tot en met 2028

	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028
Aantal eigen wooneenheden per 1 januari	911	917	932	932	932
Mutaties					
Op te leveren nieuwbouw		99			26
Aankoop	6				
Verkoop		84			
Aantal eigen woonegelegenheden per 31 december	917	932	932	932	958



Kasstroomoverzicht tot en met 2028

De meerjarenbegroting 2024 – 2028 laat het volgende beeld zien:

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woongelegenheden tot en met 2028

	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028
Ontvangsten					
Huuropbrengsten eigen panden	3.282	3.737	4.420	4.633	5.044
Overige bedrijfsopbrengsten	98	102	104	107	109
Rentebaten	39	14	20	16	11
Totaal ontvangsten	3.419	3.853	4.544	4.756	5.164
Uitgaven					
Personeel	890	924	949	973	995
Onderhoud	924	885	967	1.057	1.057
Overige bedrijfslasten	966	1.015	1.071	1.095	1.139
Vennootschapsbelasting	120	171	287	294	359
Rentelasten	42	269	432	431	532
Kasstroom uit operationele activiteiten	477	589	838	906	1.082
Verkoop	0	4.067	0	0	0
Nieuwbouw	-7.566	-9.348	0	-4.214	-3.575
Aankoop	-189	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-51	-218	-221	-226	-232
MVA ten dienste van exploitatie	-102	-85	-67	-76	-74
Kasstroom uit (des)investeringen	-7.908	-5.584	-288	-4.516	-3.881
Nieuwe leningen	6.315	5.065	0	3.203	2.871
Aflossing leningen	-70	-70	-71	-72	-72
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.245	4.995	-71	3.131	2.799
Mutatie liquide middelen	-1.186	0	479	-479	0

De geprognostiseerde operationele kasstromen stijgen geleidelijk van € 477.000 in 2024 naar € 1.082.000 in 2028. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de huurharmonisatie en de positieve kasstroom uit de exploitatie van de nieuwbouw. De rentelasten en aflossing van de leningen kunnen uit de operationele kasstroom betaald worden. De ingerekende investeringen kunnen worden gefinancierd zonder dat de continuïteit van SJHT in gevaar komt.

Financiële continuïteit

In 2023 heeft SJHT een financieel beleidsplan opgesteld. In dit beleidsplan zijn de interne financiële normen herijkt. 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
Continuïteitsratio's	ICR	≥ 1,4	≥ 2,0	≥ 1,4
	LTV (beleidswaarde)	≤ 85%	≤ 70%	≤ 85%
	Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 15%	≥ 30%	≥ 15%
Discontinuïteitsratio's	Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
	Onderpandratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

In tabel 6.1-10 zijn op basis van de jaarrekening 2023 en de meenjarenbegroting 2024 - 2028 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 2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	≥ 1,4	12,89	11,31	3,13	2,89	3,05	3,01
LTV	≤ 85%	4,49%	19,76%	24,64%	24,16%	29,81%	31,23%
Solvabiliteit	≥ 15%	82,55%	80,83%	73,95%	74,61%	70,39%	67,56%
Dekkingsratio	≤ 70%	2,89%					
Onderpandratio	≤ 70%	2,89%					

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.

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 toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De opbrengstpotentie op lange termijn van het vastgoed wordt berekend door 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 toets 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.

Scenario's

Voor SJHT zijn externe ontwikkelingen op de korte termijn niet direct van invloed op de ratio's. Op lange termijn zijn er wel degelijk effecten en onzekerheden te voorzien waar we mee te maken kunnen krijgen. Een gevolg hiervan kan zijn dat de kasstromen meer onder druk komen te staan. SJHT heeft in de meerjarenbegroting een viertal scenario's uitgewerkt waarmee de impact van externe ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Alle vier scenario's zijn varianten op de doorgerekende meerjarenbegroting.

Scenario 1: Hogere onderhoudskosten

In dit scenario zijn de onderhoudskosten per verhuureenheid elk jaar verhoogd met € 200.

Scenario 2: Extra investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit

In deze variant zijn in de jaren 2026, 2027, 2029, 2031 en 2033 30 nieuwbouw studio's/appartementen (totaal 150) toegevoegd. Hiervoor is een investering per eenheid van € 198.346 (prijspeil 2023) meegenomen. Ook zijn in dit scenario de investeringen in duurzaamheid van het bestaande bezit verhoogd met €400.000 per jaar (prijspeil 2023).

Scenario 3: Hogere (lange) rente

In dit scenario analyseren we de gevolgen van een hogere lange rente. Voor het creëren van dit scenario nemen wij het gemiddelde van de 5% slechtste scenario's die de hoogste lange rente tonen in de OFS Q4 2023. Deze scenario's komen voort uit een set van 2000 verschillende economische scenario's uitgeven door Ortec Finance. De economische verwachting in het gebruikte scenario neemt in acht de verbanden en correlaties tussen de verschillende indices in de gebruikte economische verwachting. Een hogere lange rente heeft namelijk ook invloed op bijvoorbeeld de looninflatie en prijsinflatie. Om uitspraak over de andere economische indices te doen pakken we een gemiddelde per index die gekoppeld zijn aan die 5% hoogste lange rente scenario's en voegen dit toe aan de economische verwachting. In dit scenario stijgt de lange rente van 4,5% in 2024 geleidelijk naar 8,0% in 2033.

Scenario 4: Worst case

In dit scenario zijn alle voorgaande scenario's samengevoegd.

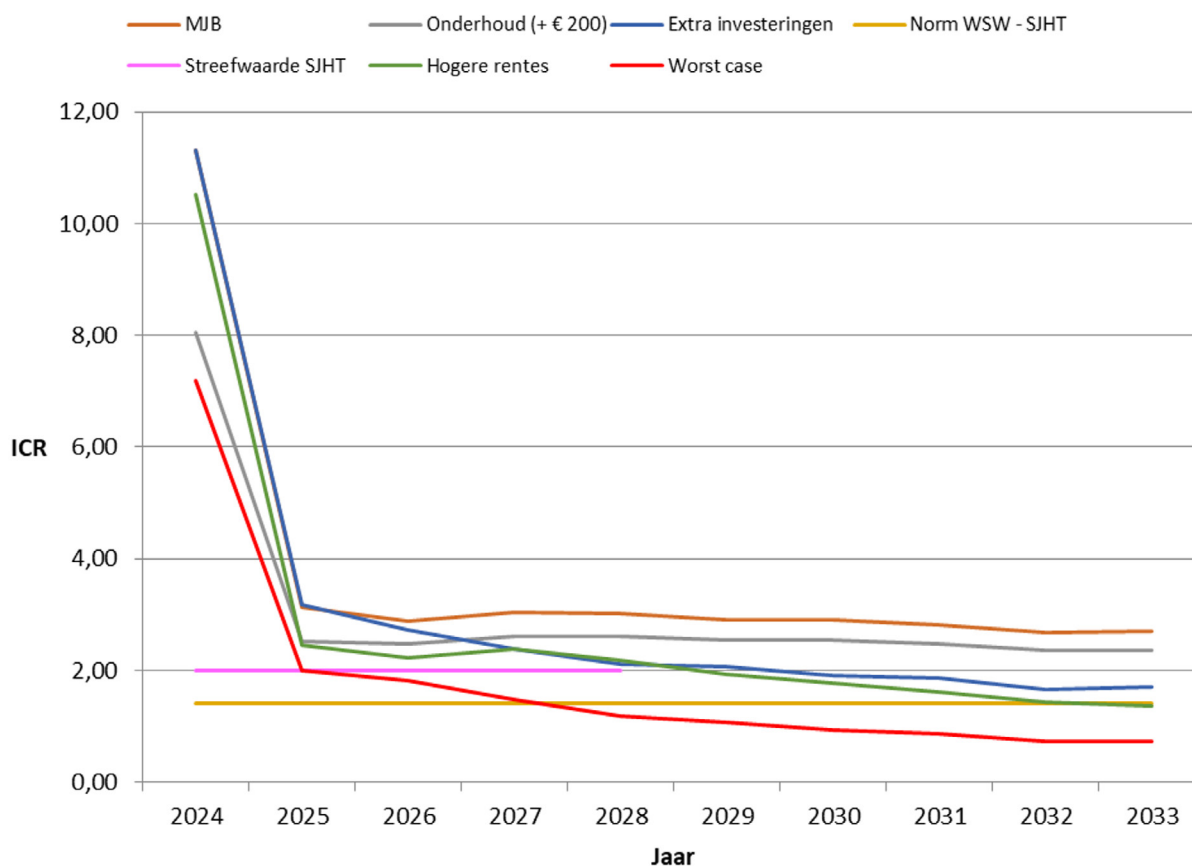
Conclusies scenario's

De ontwikkeling van de diverse scenario's laat zien dat alleen in het worst case scenario de ICR en solvabiliteit niet aan de normen van WSW en SJHT voldoen. Bij het scenario van de hoge rentes komt de ICR vanaf 2031 onder druk te staan. De ontwikkeling van de ICR is in onderstaande tabel en grafiek weergegeven.

Tabel 6.1-11 Interest Coverage Ratio

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
MJB	11,31	3,13	2,89	3,05	3,01	2,91	2,90	2,82	2,69	2,70
Onderhoud (+ € 200)	8,05	2,52	2,47	2,62	2,60	2,54	2,54	2,47	2,36	2,37
Extra investeringen	11,31	3,18	2,73	2,38	2,11	2,06	1,90	1,86	1,67	1,70
Hogere rentes	10,53	2,46	2,22	2,39	2,17	1,94	1,77	1,62	1,43	1,37
Worst case	7,20	2,01	1,82	1,47	1,18	1,08	0,93	0,87	0,73	0,72
Streefwaarde SJHT	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00					
Norm WSW - SJHT	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40

Interest Coverage Ratio 2024 - 2033



De kans dat deze twee scenario's zich voordoen is gering. Indien dit toch gebeurt kan SJHT nog tijdig bijsturen door bijvoorbeeld de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid te verminderen of de onderhoudskosten te verlagen.

Treasury

Algemeen

Het Treasurystatuut vormt voor SJHT het toetsingskader voor activiteiten/besluiten in het kader van de treasuryfunctie.

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 voor 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 2023 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening) staat per balansdatum een bedrag van € 751.075. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.
- De ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Bonus Spaarrekening) is een spaarvorm met een variabele rente. Het spaartegoed is vrij opneembaar. Het saldo op deze rekening per 31 december 2023 bedraagt € 752.883.
- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke spaarrekening) staat per balansdatum een bedrag van € 250.378. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed van deze rekening is vrij opneembaar.
- Bij Robeco had SJHT een instellingenrekening. Deze rekening is door Robeco in 2022 opgeheven. Het spaartegoed van € 24.877. Het tegoed op deze rekening door Robeco overgeboekt naar een rekening van de Rabobank. Dit tegoed is vrij opneembaar.

Financieringen

Het hoofddoel van het financieringsbeleid is het financierbaar 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. Ook wordt er gestreefd naar:

- een optimale vervalkalender van de leningenportefeuille;
- flexibiliteit in de leningenportefeuille zodat de omvang van de financiering snel aangepast kan worden aan een veranderde financieringsbehoefte;
- spreiding over diverse geldgevers.

Per 31 december 2023 zijn de volgende financieringen aanwezig:

- Op 16 mei 2012 heeft SJHT bij de BNG een lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000. Dit is een annuïtaire lening met een looptijd van 30 jaar. Op 16 mei 2022 heeft er een renteherziening plaats gevonden. Het vaste rentepercentage is per 16 mei 2022 vastgesteld op 1,01%. De volgende renteherziening vindt plaats op 16 mei 2032. Deze lening wordt geborgd door het WSW. De restant-hoofdsom per 31 december 2023 bedraagt € 1.448.665.
- SJHT heeft deelgenomen aan de lening ruil met Vestia. Dit houdt in dat corporaties leningen met een hoge rentelast van Vestia ruilen met eigen marktconforme leningen. SJHT heeft op 21 december 2021 een lening geruild met een hoofdsom van € 276.121 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met dezelfde hoofdsom, met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde van € 685.783. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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 2023 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 2023 een hoofdsom van € 47.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022.

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 2023 en ook in de prognosejaren 2024 tot en met 2028 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet. In 2023 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2023 tot en met 2025 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022

In de brief van het AW van november 2023 geeft het AW de uitkomsten van haar onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. 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 2022;
- dVi 2022;
- Accountantsverslag 2022;
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2022 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

AW heeft in haar onderzoek over verslagjaar 2022 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 2022 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 2023 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. De klokkenluidersregeling is bekend bij medewerkers. In 2023 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. De integriteitscode, klokkenluidersregeling, en ongewenste omgangsvormen zijn in 2023 vernieuwd en opnieuw goedgekeurd.

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 2023 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 frauderisicoanalyse 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

Eind 2023 zag ons gemiddelde risicoprofiel er als volgt uit.

	Gemiddeld
1) Risico's m.b.t. vraag en aanbod (marktomstandigheden)	2,2
2) Risico's m.b.t. wet en regelgeving (overheidsbeleid/gemeentelijk beleid)	2,8
3) Financiële risico's	2,8
4) Risico's met betrekking tot bedrijfsvoering	1,6
5) Risico's met betrekking tot fraude	2,2

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 analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico van concurrentie vanuit marktpartijen	Strategisch risico	Reduceren, accepteren	Prestatieafspraken, Woonvisie, SIA/DIA	3	2	2	3
	Beheersmaatregelen: SJHT trekt samen op met gemeente, onderwijsinstanties en corporaties om de woonprogramma's op elkaar af te stemmen. De gemeente heeft SJHT als preferred supplier aangemerkt. SJHT houdt de gemeente aan deze afspraak door regelmatig met de wethouder te spreken en door het maken van prestatieafspraken. SJHT treedt in contact met (markt)partijen om betrokken te worden bij planvorming voor Enschede en Hengelo. SJHT neemt deel aan de werkgroep adaptief programmeren, de Stedelijke Investeringsafweging (SIA) en Dynamische Investeringsagenda (DIA), stedelijke overlegvormen waarin een optimale afstemming van plannen plaats vindt.						
Het risico van veranderende populatie binnen de doelgroep (internationalisering, toename huurders in kwetsbare positie)	Extern risico	Accepteren en reduceren	Monitoring studentenpopulatie, uitkomsten interviews thinktank, deelnemen aan gemeentelijke trajecten.	3	2	2	3
	Beheersmaatregelen: Wij bereiken de gehele doelgroep door het aanbod op de centrale portal te publiceren. Deelnemen aan overlegvormen met thinktank (internationale studentenpanel, georganiseerd vanuit gemeente Enschede). Deelnemen aan de gemeentelijk trajecten Statushouders, Uitstroom Beschermd wonen en WoOnStap. SJHT is onderdeel van de werkgroep flexwonen. Voor uitstroom maatschappelijke opvang werken wij met partners een plan uit om tijdelijke woonvormen (tussenvoorziening) te organiseren in bestaand vastgoed.						

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 analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat de overheid het huidige huurtoeslagstelsel hervormt (met negatieve gevolgen).	Extern risico	Accepteren	Financiële gevolgen in kaart van afschaffing huurtoeslag, lid van Kences.	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: Wij houden rekening in financiële reserves met afschaffing. Kences ontwikkelt met de leden een voorkeursscenario hoe naar BZK het best kan worden gereageerd op een eventuele bezuiniging of afschaffing huurtoeslag.							
Het risico dat de afspraken uit het klimaat-akkoord (49% reductie CO2 in 2030 en neutraal in 2050) niet worden gehaald.	Strategisch risico	Reduceren	Duurzaamheidsbeleid, strategische voorraadbeheer, CO2 monitor.	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: Duurzaamheidsbeleid SJHT stuurt op einddoel CO2 neutraal in 2050 met no regnet maatregelen. Ook als daarmee het tussentijdse doel van gemiddeld label B in 2021 of 49% reductie in 2030 niet gehaald wordt.							
Het risico dat de NTA 8800 voor daling in de labeling zorgt.	Extern risico	Accepteren	Lobby Kences, prestatieafspraken	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: SJHT sluit aan in de lobby van Kences om voor studentenhuysvesters aanpassingen te doen. In de prestatieafspraken met de gemeente vastleggen dat jongeren- en studentenhuysvesting andere normen mogen hanteren.							

De duurzaamheidsopgave van woningcorporaties is groot. Dat betekent een risico dat de afspraken uit het klimaat-akkoord (49% reductie CO2 in 2030 en neutraal in 2050) niet worden gehaald. We hebben hier aandacht voor in de uitwerking van de tweede tranche van ons duurzaamheidsbeleid dat in 2024 meer vorm gaat krijgen. Hoewel SJHT inmiddels gemiddeld label B heeft, zien we ook dat de NTA8800 methode negatief lijkt uit te pakken voor kleine wooneenheden. SJHT sloot ook in 2023 aan in de lobby van Kences om voor studentenhuysvesters aanpassingen te doen en vraagt hier ook op andere manieren aandacht voor.

Financiële risico's

Risico analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat er toename in kosten zijn door regelgeving en marktontwikkelingen.	Extern risico	Accepteren	Kwartaal-rapportages	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: Wij bezuinigen waar mogelijk op bedrijfsprocessen. Wij hanteren het vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid. Wij maken een gezonde afweging voor het huurprijsbeleid.							
Het risico dat de kosten voor de duurzaamheids-opgave hoger uitvallen dan ingeschat	Extern risico	Reduceren	Duurzame koers, Strategisch voorraadbeleid, Meenjarenbegroting, CO2 monitor	3	3	2	4,5
Beheersmaatregelen: De woningvoorraad is gelabeld en de werkelijke Co2 uitstoot is in kaart gebracht. Wij maken gebruik van O-prognose, een programma waarin ons meenjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt uitgewerkt. Hiermee kunnen we de onderhoudskosten beter beheersen, omdat de planning inzicht geeft in de kosten op korte en lange termijn. Dit wordt jaarlijks geüpdatet. Er wordt zo veel mogelijk van de door de overheid verstrekte subsidies gebruik gemaakt.							

Als woningcorporatie werken wij hard aan grote opgaven zoals verduurzaming en uitbreiding van ons woningbestand om te voldoen aan de vraag. Eén van de risico's die daarbij komt kijken is het risico dat de kosten voor de duurzaamheidsopgave hoger uitvallen dan ingeschat. Door gebruik te maken van O-prognose, ingrepen te plannen op natuurlijke momenten en zoveel mogelijk gebruik te maken van door de overheid verstrekte subsidies proberen we de kosten zoveel mogelijk te beheersen. Een ander risico is dat er een kostenstijging ontstaat door regelgeving en marktontwikkelingen. We bezuinigen waar mogelijk op bedrijfsprocessen, updaten jaarlijks ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en maken gezonde afwegingen.



Risico's bedrijfsvoering

Risico analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat er op personeelsvlak sprake is van onderbezetting, overbezetting, onkunde, onjuiste vergoeding, veel wisselingen en/of ziekte.	Operationeel risico	Reduceren	Ziekteverzuim-percentage, wisselingen in personeel.	2	3	2	3
<p>Beheersmaatregelen: Actuele functieomschrijvingen en classificatie. Strategische personeelsplanning met het oog op de toekomstige thema's. Zorgvuldig beleid voor aanstellen van personeel. Het personeel is op meerdere werkplekken inzetbaar. Bieden van loopbaanontwikkeling. Een open en eerlijke cultuur scheppen. Administratie en directeur controleren maandelijkse betalingen aan salarissen en vergoedingen. Wij handelen naar het Arbo jaarplan, zorgen voor een gezonde werkomgeving (ergonomisch, klimaat, werksfeer). Wij houden op regelmatige basis contact met zieke collega's ter bevordering van re-integratie.</p>							
Het risico dat geplande vastgoedontwikkelingen en investeringen woningvoorraad niet gaan zoals verwacht .	Strategisch risico	Vermijden	Financiële ratio's van WSW en eigen financieel kader.	2	3	3	2
<p>Beheersmaatregelen: Wij rekenen in de meerjarenbegroting meerdere scenario's door, waarbij wij rekening houden met het wel of niet verkopen van bestand. Bij nieuwbouw worden de uitgangspunten van het WSW, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en ons eigen vastgestelde Financiële kader gebruikt. Bij investeringen overleggen wij intensief met betrokken partijen. Wij overleggen veelvuldig en transparant met de gemeente voorafgaand aan indienen vergunning. Wij huren externe expertise in waar nodig. Wij handelen volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het investeringsstatuut, delegatiestatuuut en het treasurystatuut en herijken deze documenten zodat ze voldoen aan de huidige omstandigheden. Wij hanteren een reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud.</p>							

Onze organisatie is relatief klein, maar onze plannen zijn groots. Daar komt bij dat de ontwikkelingen in woningcorporatieland zich snel opvolgen. We zongen daarom op verschillende manieren voor een gezonde en prettige werkomgeving. We werken met een ruim opleidingsplan en maken waar nodig gebruik van een flexibele schil om snel te kunnen schakelen op personeelsvlak. Een ander risico is dat geplande vastgoedontwikkelingen en investeringen in de woningvoorraad niet gaan zoals verwacht. We proberen dat te vermijden door onder andere meerdere scenario's door te rekenen in onze meerjarenbegroting. Ook handelen we volgens de verschillende uitgangspunten en richtlijnen van onszelf en verschillende instanties en overleggen intensief met betrokken partijen.

Risico's met betrekking tot fraude

Risico analyse: Concurrentie	Classificatie	Manier van beheersing	Meetbaar door	Kans	Impact op prestaties SJHT	Mate van beheersing	Conclusie huidig risicoprofiel
Het risico dat het ICT-netwerk voor onbevoegden toegankelijk is en/of dat onbevoegden wijzigingen kunnen aanbrengen in het netwerk op applicaties.	Extern risico	Reduceren, vermijden, overdragen	Informatiebeveiligingsbeleid, datalekkenprotocol	3	3	3	3
<p>Beheersmaatregelen: Outsourcen van netwerk bij ISO gecertificeerde experts. Beveiligd netwerk. Periodieke controle van mislukte login-pogingen. Autorisaties per rol. Schermbeveiliging voor onbeheerde werkplekken. Met begeleiding van externe expertise verbeteren wij ons informatiebeveiligingsbeleid doorlopend.</p>							
Het risico van misbruik van privacygevoelige en bedrijfsgevoelige data.	Operationeel risico	Reduceren, overdragen	Privacybeleid, informatiebeveiligingsbeleid, datalekkenprotocol	3	3	3	3
<p>Beheersmaatregelen: AVG-beleid geborgd in organisatie. Geheimhoudingsplicht in werkcontract en ondertekening. Geheimhoudingsplicht ondertekend door derden. Verwerkersovereenkomsten met derden. Integriteitscode ondertekend door alle medewerkers. Juiste autorisatie bij functie. Afscherming BSN. Diverse logboeken van handelingen in de gebruikte applicaties en systemen. Met begeleiding van externe expertise verbeteren wij ons privacy beleid doorlopend.</p>							

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 zorgden 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.



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 2023 uit 5 toezichthouders, waarvan 2 commissarissen voorgedragen zijn door de projectbeheerderscommissie.

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 2021 29,5 punten behaald, in 2022 73,5 en in 2023 90,5 punten. Met 193,5 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. Tevens 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 2023.

Terugblik

Het jaar 2023 was het tweede volledige bestuursjaar voor onze directeur bestuurder. Als toezichthoudend orgaan constateerde de RvC met voldoening dat de nieuwe dynamiek, energie en ideeën in het SJHT team vervolg kregen. Zo is de intentie om meer te gaan samenwerken omgezet in een samenwerkingsovereenkomst met de collega's van De Woonplaats. Met hen is een start gemaakt om versneld 200 woningen te bouwen (die bij het verschijnen van dit jaarverslag ook zijn opgeleverd). Alleen kan je soms sneller gaan, maar samen kom je verder.

Ook ziet de RvC dat de samenwerking van SJHT met Gemeente Enschede voor de nieuwbouw in het Pakhuiskwartier / Spoorzone goed verloopt. Dit project moet leiden tot een gloednieuw gebouw, Het Pakhuis geheten. Met 99 eenheden kan dit nieuwe gebouw meer jongeren huisvesten dan het sterk verouderde huidige wooncomplex aan de Molenstraat. Op de eerste vijf verdiepingen komen studio's en appartementen waar studenten en andere jongeren helemaal zelfstandig kunnen wonen. Op de bovenste vier verdiepingen komen op elke verdieping negen kleine studio's, met een gemeenschappelijke woonkamer en keuken. Op deze manier ontstaan kleine woongroepen voor jongeren van 18 tot ongeveer 23 jaar. Het project vorderde ook in 2023 gestaag en we verwachten eind 2025 het gebouw op te kunnen leveren.

Intern is een aantal veranderingen doorgevoerd. Als kleine corporatie zijn we kwetsbaar en afhankelijk van de gezondheid en vitaliteit van slechts enkele medewerkers. Eind 2023 hebben we daarom als RvC toegestemd in een uitbreiding van het aantal FTE, zodat de organisatie in 2024 kan uitbreiden.

Binnen de RvC hebben we vastgesteld dat er geen sprake is van eventueel conflicterend privébezit van vastgoed. Naar aanleiding van dat gesprek hebben we ook gesproken over andere onverenigbare activiteiten en nadere afspraken gemaakt. Iedere RvC vergadering bevragen we elkaar hierover en stellen elkaar op de hoogte van wijzigingen in onze nevenactiviteiten. Ook hebben we voorbereidend op het naderend afscheid van onze RvC voorzitter Anne Offereins al een rolwisseling in het voorzitterschap van de RvC en de remuneratiecommissie doorgevoerd. Ook hebben we een

nieuw RvC lid geworven met financieel profiel. We zijn verheugd te melden dat Stephan Regeling bij het verschijnen van dit verslag al circa 6 maanden deel uitmaakt van onze RvC. Ten slotte heeft de auditcommissie geholpen bij het selecteren van een nieuwe accountant.

Alles overziend stelt de RvC opnieuw vast dat de Bestuurder zowel strategisch als operationeel goed op koers ligt met zijn team.

Zelfevaluatie

Zoals ieder jaar hebben wij als RvC ook zelf in de spiegel gekeken. We hebben teruggekeken op de door Atrivé begeleide zelfevaluatie van 2022 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. Heel nuttig om eenieder te laten reflecteren op de RvC als geheel en op iedere commissaris afzonderlijk, waardoor we elkaar beter leren kennen én van elkaar leren.

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; de RvC onderschrijft van harte een citaat uit dit 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. In 2023 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Toeziht en besluitvorming

Vanuit haar toezichthoudende rol stelt de RvC met voldoening vast dat, ondanks de zeer 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 Remuneratie- en de audit-commissie, alsmede de nieuwe Commissie Duurzaamheid en Vastgoed. Deze commissie is ingesteld vanwege het (voor SJHT) zeer omvangrijke project Molenstraat.

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



Datum	Agendapunt	Besluit
06-02-2023	Managementletter 2022	De managementletter 2022 wordt vastgesteld door de RvC.
06-02-2023	Benoeming nieuwe accountant voor SJHT	De RvC geeft instemming met het voorstel van de auditcommissie om Verstegen Accountants te benoemen als nieuwe accountant voor SJHT met ingang van boekjaar 2023.
06-02-2023	Intentieovereenkomst De Woonplaats - SJHT	Conform het voorstel stemt de RvC in met de concept intentieovereenkomst De Woonplaats – SJHT en geeft de heer van Hemert mandaat om deze overeenkomst te ondertekenen.
27-03-2023	Huurprijsbeleid 2023	Het huurprijsbeleid 2023 wordt door de RvC goedgekeurd.
05-06-2023	Punten uit separate RvC vergadering, bijeenkomsten, stakeholders en nieuws (wisseling functie voorzitter en vicevoorzitter)	Door de RvC wordt besloten dat Joost per 1 juli 2023 de functie van voorzitter van Anne overneemt en dat Anne dan vicevoorzitter wordt. Daardoor volgt ook een (vice versa) wisseling in de Remuneratie commissie.
05-06-2023	Goedkeuring financieel beleidsplan SJHT	Het financieel beleidsplan SJHT wordt door de RvC goedgekeurd.
05-06-2023	Goedkeuring bod corporaties 2024	Het bod van de woningcorporaties aan het College van Burgemeester en Wethouders én de huundersorganisaties over 2024 wordt vastgesteld door de RvC.
23-06-2023	Jaarverslag 2022 en accountantsverslag 2022	Het jaarverslag 2022 en het accountantsverslag 2022 worden goedgekeurd en vastgesteld door de RvC.
23-06-2023	Jaarverslag 2022 en accountantsverslag 2022	Op basis van het jaarverslag 2022, het rapport van bevindingen en de toelichting van de accountant besluit de RvC decharge te verlenen voor het gevoende beleid aan de directeur bestuurder.
23-06-2023	Goedkeuring besluitvorming nieuwbouw Molenstraat	De RvC neemt inzake de nieuwbouw Molenstraat een definitief goedkeuringsbesluit over de volgende onderdelen: <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelovereenkomst gemeente voor Enschede voor de ontwikkeling Pakhuiskwartier; • Start uitwerking van definitief ontwerp (DO-fase) € 346.000, • Contracteren van Dura Vermeer als bouwteampartner
20-09-2023	Fietsplan SJHT	De RvC gaat akkoord met deelname van de heer van Hemert als directeur bestuurder aan het fietsplan van SJHT.
20-09-2023	Bezoldiging RvC-leden	In de separate RvC vergadering is besloten dat voor de komende periode een percentage van 5% een redelijk percentage is t.o.v. de huidige 3% gezien onder andere het maatschappelijk belang van SJHT. De nieuwe percentages gaan in per 1 januari 2024.
20-09-2023	Uitbreiden aantal FTE's SJHT	De RvC gaat akkoord met het voorstel om het aantal FTE's uit te breiden en geeft de directeur bestuurder de ruimte om naar meer capaciteit te zoeken. Wanneer blijkt dat hier meer ruimte voor nodig is, komt hij hierop terug bij de RvC.

Datum	Agendapunt	Besluit
20-09-2023	Procedure werving en selectie voor een RvC lid met een financieel profiel	Onder voorbehoud van het verwerken van de opmerkingen in het functieprofiel/vacature wordt de procedure werving en selectie voor een RvC lid met een financieel profiel goedgekeurd.
06-11-2023	Herbenoeming Laura Janssen	Laura Janssen wordt op 6 november 2023 voor de 2e termijn als lid van de RvC van SJHT herbenoemd waarbij kennis is genomen van de positieve zienswijze van de Aw.
06-11-2023	Benoeming voorzitter remuneratiecommissie	Anjan Veelers wordt met ingang van 6 november 2023 de voorzitter van de remuneratiecommissie.
06-11-2023	Vergadenschema RvC vergaderingen voor 2024	Het voorstel voor het vergadenschema voor de reguliere RvC vergaderingen in 2024 wordt goedgekeurd.
06-11-2023	Privé vastgoedbezit en belangen	Door de RvC wordt besloten dat privé vastgoedbezit en belangen elke RvC vergadering bij het agendapunt 'punten uit separate RvC vergadering, bijeenkomsten, stakeholders en nieuws' als vast onderwerp in de agenda wordt opgenomen.
06-11-2023	Privé vastgoedbezit en belangen	Vanwege het grote netwerk van Anjan en de vele verbindingen met DWE Nieuwbouwmakelaars is besloten dat Anjan formeel geen stemrecht heeft in de besluitvorming bij het contracteren van een aannemer. Dit om de kans op belangenverstremgeling te allen tijde te voorkomen. Dit geldt uiteraard voor alle RvC-leden die te maken hebben/krijgen met verbindingen in het werkveld buiten SJHT.
04-12-2023	Jaanplanning 2024 RvC	De jaanplanning 2024 door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
04-12-2023	Rooster van aftreden	Onder voorbehoud van wisseling rol van functie voorzitter en vicevoorzitter wordt het rooster van aftreden per 6 november 2023 door de RvC voor kennisgeving aangenomen.
04-12-2023	Begroting 2024 inclusief meerjarenprognose 2024-2033	De begroting 2024 inclusief meerjarenprognose 2024-2033 wordt door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
04-12-2023	Prestatieafspraken 2024-2025	De prestatieafspraken 2024-2025 worden door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
18-12-2023	Goedkeuring opdrachtfase Pakhuiskwartier gebouw E	In verband met mogelijke (schijn van) belangenverstremgeling vanwege zijn beroep onthoudt Anjan zich van stemming op besluit onderdeel 2 'De opdrachtverstrekking aan de aannemer Dura Vermeer, middels een aannemingsovereenkomst voor de bouw van 99 appartementen en kantoorruimte aan de Molenstraat te Enschede'. Voor het overige geven alle RvC leden goedkeuring aan het besluit opdrachtfase Pakhuiskwartier gebouw E.

Samenstelling van de RvC

In verband met het naderend aftreden van Anne Offereins heeft op 1 juli 2023 een rolwisseling plaatsgevonden in de RvC. Joost Maas heeft per die datum het voorzitterschap overgenomen. Dit heeft tevens gevolgen gehad voor de rolverdeling in de remuneratiecommissie, omdat de regel geldt dat een voorzitter van een RvC niet ook voorzitter van een commissie kan zijn.

Naam	Anne Offereins	Joost Maas	Anjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen
Functie	Voorzitter tot 1 juli Vice voorzitter vanaf 1 juli	Vice voorzitter tot 1 juli Voorzitter vanaf 1 juli	Lid	Lid	Lid
Commissie	Lid auditcommissie, Lid remuneratiecommissie (vanaf 1 juli tot 6 november Vz)	Vz remuneratiecommissie (vanaf 1 juli lid)	Lid duurzaamheid- en vastgoedcommissie Vz remuneratiecommissie (vanaf 6 november)	Vz duurzaamheid- en vastgoedcommissie	Vz auditcommissie, Lid duurzaamheid- en vastgoedcommissie
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Verandermanagement, Procesbegeleiding Volkshuisvesting Duurzaamheid	Onroerend goed Bouwzaken, Woningmarkt, ICT	Contact met de doelgroepHuuders-vertegenwoordiger	Contact met de doelgroepHuuders-vertegenwoordiger
Beroep	Directeur-eigenaar van Finead Services Toezichthouder bij maatschappelijke organisaties	Eigenaar interim- en adviesbureau	Directeur-eigenaar De Woonexpert Makelaar Nieuwbouw projecten. Partner huurNL. Gastdocent	PhD Student Universiteit Twente (afgestudeerd 2020)	Student Universiteit Twente
Nevenfuncties	Lid RvT Carint-Reggeland, Voorzitter RvT Stichting Wijkkracht, Lid RvT Zorgresidence Regina	Geen	Geen	Geen	Lid project beheerders commissie SJHT
Herbenoeming	2020	2022	2024	2025	2023
Aftredend	2024	2026	2028	2029	2027

Verslag auditcommissie

De auditcommissie is nauw betrokken bij de financiële continuïteit, de samenstelling van de begroting, het jaarverslag en het financieel beleidsplan. Zij bereidt de financiële onderwerpen voor en ziet er tevens op toe dat de controle van de jaarrekening goed wordt uitgevoerd door de accountant.

Met ingang van het boekjaar 2023 is Verstegen Accountants benoemd als nieuwe accountant voor SJHT als opvolger van Deloitte. De auditcommissie is in 2023 drie keer bij elkaar gekomen. In aanwezigheid van de externe accountant (Verstegen Accountants), de bestuurder en de controller is de managementletter van de accountant, het accountantsverslag en de jaarrekening besproken. Tijdens deze besprekingen zijn de bevindingen toegelicht en daarnaast was er aandacht voor het project 'Molenstraat'. Uit deze besprekingen kwamen geen bijzonderheden of andere belangrijke aandachtspunten.

Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2023 uit Anne Offereins en Joost Maas (voorzitter). Gedurende het jaar zijn Joost en Anne van rol gewisseld, aangezien Joost voorzitter van de RvC is geworden. In december van 2023 heeft Arjan Veelers de rol van voorzitter overgenomen van Anne Offereins. In het jaar 2023 heeft onze bestuurder de nieuwe 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: de inrichting van het pand zichtbaar. Onze directeur bestuurder heeft grote stappen gemaakt in de nieuwbouw van Het Pakhuis waarin hij de RvC heeft meegenomen in de te bewandelen weg en te kiezen partners bij dit project. 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 2023 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 sectorbrede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving.

Verslag commissie duurzaamheid en vastgoed

De commissie duurzaamheid en vastgoed is in 2023 tweemaal bijeen gekomen, in aanwezigheid van de voltallige RvC.

De volledige aanwezigheid was wenselijk, omdat beide keren de nieuwbouw aan de Molenstraat op de agenda stond.

Dit is gezien de omvang van SJHT een bijzonder groot project.. In de vergaderingen hebben we de RvC-besluiten rondom het uitwerken van het definitief ontwerp en het ingaan van de opdrachtfase voorbereid, aan de hand van door de directeur-bestuurder degelijk voorbereide fasedocumenten. Beide keren heeft dit tot een positief besluit voor de nieuwe fase geleid. De commissie bestaat in de basis nog altijd uit Hans David Wendt als voorzitter, Laura Janssen en Arjan Veelers.

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 € 4.000 bruto voor 2023. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 6.000 bruto. Vanaf 2024 zal het honorarium voor de leden en voorzitter van de RvC verhoogd worden naar een meer marktconforme vergoeding, doch beneden 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 2023 aan voldaan.

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2023

Anne Offereins	Aanbieder	Datum	PE-punten
Financiële sturing voor RvC	Finance Ideas	06-02-2023	3
RvC Netwerkbijeenkomst	WoonTwente	14-06-2023	1
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23-06-2023	4
RvC Netwerkbijeenkomst	WoonTwente	29-11-2023	1
Totaal	9		

Anjan Veelers	Aanbieder	Datum	PE-punten
Financiële sturing voor RvC	Finance Ideas	06-02-2023	3
VTW Lunchwebinar "Fiscaliteit en rol toezichthouder - actuele ontwikkelingen"	VTW	08-02-2023	1
VTW webinar WSW	VTW	15-11-2023	1
Totaal	5		

Hans David Wendt	Aanbieder	Datum	PE-punten
Financiële sturing voor RvC	Finance Ideas	06-02-2023	3
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23-06-2023	4
Totaal	7		

Joost Maas	Aanbieder	Datum	PE-punten
Financiële sturing voor RvC	Finance Ideas	06-02-2023	3
VTW Lunchwebinar in samenwerking met Aw over "Onverenigbaarheden"	VTW	20-04-2023	1
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23-06-2023	4
Basiskennis Bouwkunde, Aandbevingen en Bouwplanningen	Hanzehogeschool Groningen	25-09-2023	12
Totaal	20		

Laura Janssen	Aanbieder	Datum	PE-punten
VTW Regiobijeenkomst "Regionale woondeals en samenwerking"	VTW	15-03-2023	2
Masterclass Financiën	Finance Ideas	23-06-2023	4
Totaal	6		

Klachtencommissie

SJHT neemt deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. Zover bekend heeft SJHT gedurende 2023 geen klacht ontvangen.

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 kennis genomen van het Jaarverslag 2023 en de jaarrekening, waarvoor Deloitte Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de statuten heeft de RvC op 23 juni 2023 het jaarverslag en de jaarrekening over 2023 vastgesteld.

De accountant van Deloitte heeft ons meegedeeld dat hij (en Deloitte) vanaf boekjaar 2023 de controle van SJHT niet meer kan uitvoeren vanwege een gewijzigd klantportfolio. De RvC moest dus via een selectietraject van de auditcommissie op zoek naar een andere accountant. Op voorstel van de auditcommissie heeft de RvC besloten om vanaf boekjaar 2023 de verplichte controles te laten uitvoeren door Verstegen Accountants (zie verslag auditcommissie).

Tenslotte

De RvC kijkt terug op een inspirerend jaar, en een energieke SJHT organisatie met nieuwe ideeën en perspectieven. De RvC is alle medewerkers erkentelijk voor hun inzet en betrokkenheid, alsmede voor de samenwerking in het belang van SJHT missie: goede huisvesting verzorgen tegen een schappelijke huurprijs voor onze jongerendoelgroep onder het motto "samen start je sterker". En heel graag bedank ik ook hier nogmaals Anne Offereins voor zijn 8 jaar durende bijdrage aan de ontwikkeling van SJHT in zijn rol als lid en voorzitter van de RvC.

Enschede, 10 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen,

Joost Maas

Voorzitter



Jaarrekening 2023

1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	60.230.602	61.685.503
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	517.978	531.158
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	171.012	12.997
Totaal vastgoedbeleggingen	60.919.592	62.229.658
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	336.174	292.359
Totaal materiële vaste activa	336.174	292.359
Totaal vaste activa	61.255.766	62.522.018
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	33.210	10.872
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	49.374
7. Overige vorderingen	1.341	6.954
8. Overlopende activa	42.126	38.641
Totaal vorderingen	76.677	105.841
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	2.809.663	2.981.589
Totaal vlottende activa	2.886.340	3.087.430
TOTAAL ACTIVA	64.142.106	65.609.448

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	36.515.752	36.444.485
12. Herwaarderingsreserve	25.864.179	27.352.264
13. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-5.538.836	-1.416.818
Totaal eigen vermogen	56.841.142	62.379.977
Voorzieningen		
14. Voorziening voor onrendabele investeringen	4.328.916	0
	4.328.916	0
Langlopende schulden		
15. Schulden aan banken	2.055.151	2.134.448
16. Waarborgsommen	105.686	104.191
Totaal langlopende schulden	2.160.837	2.238.640
Kortlopende schulden		
17. Schulden aan banken	79.297	78.550
18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	163.925	358.820
19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	78.031	32.499
20. Overlopende passiva	489.958	520.963
Totaal kortlopende schulden	811.212	990.831
TOTAAL PASSIVA	64.142.106	65.609.448

2 Winst- en verliesrekening 2023

Functioneel model

	2023	2022
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.068.351	2.860.854
2.1 Opbrengsten servicecontracten	935.865	874.440
2.2 Lasten servicecontracten	-935.865	-874.440
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-436.462	-365.484
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-932.438	-672.142
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-169.808	-294.438
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.529.643	1.528.791
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.636.050	-252.558
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.524.474	-1.865.183
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.160.524	-2.117.741
8. Opbrengsten overige activiteiten	725.146	790.145
9. Kosten overige activiteiten	-707.847	-761.043
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	17.299	29.102
10. Overige organisatiekosten	-661.612	-671.755
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-47.621	-36.332
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24.104	10.145
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-42.032	-62.288
Totaal van financiële baten en lasten	-17.928	-52.143
Totaal van resultaat voor belastingen	-5.340.744	-1.320.078
14. Belastingen	-198.092	-96.740
Totaal van resultaat na belastingen	-5.538.836	-1.416.818

3 Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

	2023	2022
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.046.932	2.853.128
Vergoedingen	1.116.469	1.060.585
Overige bedrijfsontvangsten	106.551	109.136
Ontvangen interest	12.538	540
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.282.490	4.023.389
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	700.924	663.388
Onderhoudsuitgaven	845.812	466.892
Overige bedrijfsuitgaven	2.084.674	1.661.131
Betaalde interest	41.092	83.153
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7.304	4.204
Verhuurderheffing	0	136.398
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.327	7.017
Vennootschapsbelasting	99.432	-18.660
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.781.565	3.003.523
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	500.924	1.019.866
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	268.528	0
Verbeteruitgaven	212.338	117.205
Aankoop	0	862.320
Investerings overig	123.132	128.753
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-603.998	-1.108.278
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-603.998	-1.108.278
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	68.851	54.892
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-68.851	-54.892
Toename (afname) van geldmiddelen	-171.926	-143.304
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.981.589	3.124.893
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.809.663	2.981.589

4 Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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.

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 2023. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde 2022	61.685.503	531.158	62.216.661
Voorraadmutaties	0	0	0
Methodische wijzigingen	-1.398.051	-30.676	-1.428.727
Mutatie objectgegevens	4.462.694	11.073	4.473.766
Mutatie waarderingsparameters	-4.519.544	6.423	-4.513.121
Marktwaarde 2023	60.230.602	517.978	60.748.580

Methodische wijzigingen:

Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De mutatie wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging van het tarief van de overdrachtskosten.

Mutatie objectgegevens:

De mutatie in de objectgegevens wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de maximale huur van ongeveer 10,8%.

Mutatie waarderingsparameters

De mutatie in de waarderingsparameters wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Stijging van de macro-economische parameters zoals prijsinflatie, looninflatie en bouwkostenstijging. Dit heeft een negatief waarde-effect van ongeveer € 1,5 miljoen;
- De markthuurstijging is € 0,9 miljoen positief;
- Daling van instandhoudings- en mutatieonderhoud. Dit heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 1,0 miljoen;
- Stijging van de disconteringsvoet. Deze stijging heeft een negatief waarde-effect van ongeveer € 3,7 miljoen;
- Stijging van de exit yield. Dit heeft een negatief waarde-effect van ongeveer € 1,5 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). 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 uitgaven voor verbetering 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, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige

kastromen uitgaande van het beleid van SJHT. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. 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. SJHT hanteert in haar beleid een streefhuur van 76% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. SJHT hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Onderhoudskosten	Markwaarde	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 648	€ 1.074

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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' in de resultatenrekening. SJHT hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

Verhuur- en beheerslasten	Markwaarde	Beleidswaarde
Gemiddeld per wooneenheid	€ 654	€ 720

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

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	76%	82%
Onderhoudsnorm zelfstandige eenheden	€ 996	€ 838
Onderhoudsnorm onzelfstandige eenheden	€ 1.137	€ 927
Beheerlasten	€ 720	€ 692
Discontovoet	7,38%	6,78%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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 € 22.368.252. Op basis van het huidige VPB tarief van 25,8% leidt dit tot een latentie van € 5.771.009.

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.

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 markttrente 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 ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als 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 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 plaats zal vinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

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 tijds waarde 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 2023 (en 2022) 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 2023 bedroeg dit maximumpercentage voor zowel de zelfstandige eenheden en onzelfstandige eenheden 3,10 procent. De maximale huursomstijging in 2023 voor zelfstandige eenheden bedroeg 2,60 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 herstructureringen).

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 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO

2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. SJHT heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Een groot deel van de bepalingen uit de VSO 2 hadden betrekking op de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008, respectievelijk 1 januari 2012. 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 boekjaar 2023. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal 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 2023

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
	€	€	€
Stand per 31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	34.407.356	640.603	35.047.959
Cumulatieve herwaarderingen	27.291.981	60.283	27.352.264
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-13.834	-169.728	-183.561
Boekwaarde per 1 januari 2023	61.685.503	531.158	62.216.661
Mutaties 2023			
Investerings – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings – oplevering nieuwbouw	0	0	0
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	56.392	0	56.392
Subsidies	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	-1.511.294	-13.180	-1.524.474
Totaal mutaties	-1.454.901	-13.180	-1.468.082
Stand per 31 december 2023			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	34.463.748	640.603	35.104.351
Cumulatieve herwaarderingen	25.813.969	50.211	25.864.179
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-47.115	-172.836	-219.951
Boekwaarden per 31 december 2023	60.230.602	517.978	60.748.580

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De onroerende zaken in exploitatie worden eens per drie jaar opnieuw getaxeerd. In 2022 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In 2023 is voor alle onroerende zaken in exploitatie door de taxateur een markttechnische update verricht. 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 59 waarderingscomplexen geïdentificeerd bestaande uit:

- 1 wooncomplex betreffende 1 eengezinswoning;
- 7 wooncomplexen met appartementen (meergezinswoningen);
- 13 wooncomplexen met studio's (studenteneenheden);
- 34 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);
- 1 complex met 8 garageboxen (Molenstraat 76-158 te Enschede).

In totaal heeft SJHT 911 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 wooncomplexen, 821 studenteneenheden in 47 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	6,45% – 9,55%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,35% – 8,25%
Parkeergelegenheden	8,25%

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 2023 is van het volledige bezit door Cushman & Wakefield een markttechnische update gemaakt. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties. De bandbreedte ligt tussen € 362,85 en € 801,82 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 5,81% en 9,19%.
Leegwaarde	Op basis van WOZ waarde	Op basis van markt referenties. De bandbreedte ligt tussen € 37.796 en € 214.709 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 6,45% en 9,55%.
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 (2019-2023) 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 903					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 439 - € 794					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 387 - € 983					
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	€ 509					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 499					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 471					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1083%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1102%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurstijging boven huurindex – geregleerde eenheden	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven huurindex – geliberaliseerde eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving (% van de huursom)	1,00%					
Mutatieleegstand – geregleerde 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	€ 604					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -					
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,25					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 11,53					
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)	0,4732%					
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)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63					
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 214					
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 32					
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43					
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	€ 604					
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.					
Verkoopkosten per eenheid	€ 604					
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2023 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2022: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2022: € 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 hypothecair bezwaard.

De gebouwen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De inventaris is verzekerd tegen nieuwwaarde. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 911 (2022: 911) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel (2022: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 96.168.000 (2022 € 92.696.000).

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 uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 37.923.109 (31 december 2022 € 45.835.254).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 517.978 (31 december 2022 € 531.158).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaaarde per 31.12.2023	60.230.602	517.978
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	9.193.014	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-21.409.917	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-8.326.414	0
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.764.176	0
Beleidswaarde per 31.12.2023	37.923.109	517.978

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
	€	€
Marktwaaarde per 31.12.2022	61.685.503	531.158
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	9.615.468	0
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-21.263.699	0
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-2.267.682	0
Opslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.934.337	0
Beleidswaarde per 31.12.2022	45.835.254	531.158

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	€ 3.213.121 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 58.239 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 4.293.503 lager

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,4% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 8,0% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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

€

Stand per 31 december 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	25.262
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-12.265
Boekwaarde per 1 januari 2023	12.997

Mutaties 2023

Investerings	465.149
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-307.134
Totaal mutaties	158.015

Stand per 31 december 2023

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	490.411
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-319.399
Boekwaarde per 31 december 2023	171.012

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

€

Stand per 31 december 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	687.015
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-394.656
Boekwaarde per 1 januari 2023	292.359

Mutaties 2023

Investerings	97.994
Desinvesteringen	-1.263
Afschrijvingen	-54.179
Afschrijvingen desinvesteringen	1.263
Totaal mutaties	43.815

Stand per 31 december 2023

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	783.746
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-447.571
Boekwaarde per 31 december 2023	336.174

De boekwaarde per 31 december 2023 kan als volgt worden gespecificeerd:

Kantoorpand	82.290
Inventaris	253.884
Totaal	336.174

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

Plottende activa

Vorderingen

31-12-2023

31-12-2022

€

€

5. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

35.406

21.745

Af: voorziening wegens oninbaarheid

-2.196

-10.873

Totaal huurdebiteuren

33.210

10.872

6. Belastingen en premies sociale verzekeringen

31-12-2023

31-12-2022

€

€

Vennootschapsbelasting

0

49.156

Premies sociale verzekeringen

0

218

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

0

49.374

7. Overige vorderingen

31-12-2023

31-12-2022

€

€

Vooruit betaalde facturen

1.341

6.954

Totaal overige vorderingen

1.341

6.954

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

8. Overlopende activa

31-12-2023

31-12-2022

€

€

Nog te ontvangen rente

2.355

223

Nog te ontvangen huren

0

15

Nog te factureren bedragen	87	2.064
Vooruitbetaalde huur beheerpanden	34.600	33.473
Nog te ontvangen ziektegeld	5.084	2.866
Totaal overlopende activa	<u>42.126</u>	<u>38.641</u>

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

Liquide middelen	31-12-2023	31-12-2022
<u>9. Liquide middelen</u>	€	€
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ING nr. 700	555.937	737.560
ING nr. 175	232.565	235.334
ING nr. 431	241.949	242.021
Totaal direct opvraagbaar	<u>1.030.451</u>	<u>1.214.915</u>
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening)	751.075	745.707
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Bonus Spaarrekening)	752.883	747.502
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Spaarrekening)	250.378	248.589
Rabobank (voorheen Robeco)	24.877	24.877
Totaal op deposito uitgezet	<u>1.779.212</u>	<u>1.766.674</u>
Totaal liquide middelen	<u>2.809.663</u>	<u>2.981.589</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<u>10. Kapitaal</u>	<u>45</u>	<u>45</u>

11. Overige reserves

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

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	36.444.485	27.091.024

Resultaat 2021		7.506.612
Resultaat 2022	-1.416.818	
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	1.488.085	1.846.849
Stand per 31 december	36.515.752	36.444.485

12. Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	27.291.981	60.283	27.352.264
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	40.620	494	41.114
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.518.633	-10.566	-1.529.199
Boekwaarde per 31 december 2023	25.813.969	50.211	25.864.179

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	29.135.205	63.909	29.199.114
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	433.315	6.118	439.433
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.276.539	-9.744	-2.286.282
Boekwaarde per 31 december 2022	27.291.981	60.283	27.352.264

Per 31 december 2023 is in totaal € 25.864.179 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2022: € 27.352.264), 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 € 22.307.493 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 huurverhogingen 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 markthuurlast 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 2023 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2022: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2022: € 0).

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2022	-1.416.818
Overboeking resultaat 2022 naar overige reserves	1.416.818
Resultaat 2023	<u>-5.538.836</u>
Stand per 31 december 2023	<u><u>-5.538.836</u></u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -5.538.836 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -5.538.836, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft €- 4.050.751 gerealiseerd resultaat en € -1.488.085 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Voorzieningen

14. Voorziening voor onrendabele investeringen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	4.636.050	0
Onttrekkingen	-307.134	0
Vrijval	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.328.916</u></u>	<u><u>0</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen is overwegend kort van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4.328.916 (2022: € 0) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Langlopende schulden

15. Schulden aan banken

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	2.212.999	2.277.537

Mutaties

Nieuwe lening	0	0
Aflossingen volgens lening contract	-78.550	-64.539
Saldo (lang- en kortlopend)	2.134.448	2.212.999
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-79.297	-78.550
Saldo per 31 december	2.055.151	2.134.448

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar	Aflosbaar > 5 jaar
Leningen kredietinstellingen	80.052	80.814	81.583	82.360	1.730.342

De leningenportefeuille bestaat uit twee vastrentende leningen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 0,86% (2022: 1,37%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 24,67 jaar (2022: 25,53 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 1.756.000 (2022: € 1.738.000).

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 2023 gewaardeerd tegen de reële waarde van € 685.783. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 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 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 2.134.448 (2022: € 2.212.999) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>16. Waarborgsommen</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Saldo 1 januari	104.191	112.386
Mutaties boekjaar	1.495	-8.195
Saldo 31 december	105.686	104.191

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan banken</u>	79.297	78.550

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2023 € 450.000 (2022: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2022: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<u>18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>163.925</u>	<u>358.820</u>

19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	49504	0
Loonheffingen	20.074	24.435
Sociale lasten	69	0
Pensioenpremies	8.385	8.064
Totaal	<u>78.031</u>	<u>32.499</u>

20. Overlopende passiva

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vooruitontvangen huur	30.753	28.030
Te verrekenen GWE/servicekosten	281.309	314.002
Niet vervallen rente	10.803	10.831
Nog te betalen vakantiedagen personeel	39.434	32.815
Nog te ontvangen facturen	119.404	128.303
Nog te betalen eigen risico verzekeringen	4.333	3.955
Overige schulden	3.923	3.028
Totaal overlopende passiva	<u>489.958</u>	<u>520.963</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 € 577.568. Jaarlijks is een indexering meegenomen van 3%.

Het vervalschema is hieronder weergegeven:

	<u>< 1 jaar</u>	<u>1 – 5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>
	€	€	€
Huurverplichtingen	296.475	281.093	0

Tevens is SJHT in 2022 een langdurige samenwerking aangegaan met de Woonplaats om 200 woningen versneld te bouwen. 44 woningen hiervan zijn speciaal bestemd voor jongeren en zullen beheerd worden door SJHT. Deze woningen worden eind 2024 opgeleverd.

Investerings

Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 99.412 (31-12-2022: € 56.392).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud verplichtingen aangegaan ter grootte van € 22.338 (31-12-2022: € 0) waarvan de uitvoering in 2024 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 2022 een hoofdsom van € 47.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 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 die impact hebben op de continuïteit van SJHT.

10 Toelichting winst- en verliesrekening 2023

1. Huuropbrengsten	2023	2022
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	3.051.927	2.843.574
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.430	-1.534
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	11.318
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	3.045.497	2.853.358
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.431	14.406
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.576	-6.939
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	30
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.854	7.496
Totaal huuropbrengsten	3.068.351	2.860.854
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	795.811	737.062
Servicekosten	140.053	137.378
Totaal opbrengsten servicecontracten	935.865	874.440
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	795.811	737.062
Servicekosten	140.053	137.378
Totaal lasten servicecontracten	935.865	874.440
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	259.988	209.450
Toegerekende afschrijvingen	23.741	18.496
Toegerekende overige bedrijfslasten	169.635	145.399
Toegerekende overige opbrengsten	-16.902	-7.862
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	436.462	365.484
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	503.087	357.119
Dagelijks onderhoud	253.836	178.040
Kosten leefbaarheid huurpanden	2.327	7.017
Totaal	759.250	542.176
Toegerekende personeelskosten	68.124	75.954
Toegerekende afschrijvingen	7.001	6.617
Toegerekende overige bedrijfslasten	112.576	64.084
Toegerekend aan overige activiteiten	-12.185	-9.672
Toegerekend aan leefbaarheid	-2.327	-7.017
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	932.438	672.142

5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
	€	€
Verhuurderheffing	0	136.398
Belastingen	130.212	123.623
Verzekeringen	19.334	17.703
Branchelidmaatschappen	18.882	15.817
Bijdrage huurcommissie	1.381	897
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	169.808	294.438

6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen	-4.636.050	-252.558
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	-4.636.050	-252.558

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op de onrendabele top van het project 'Pakhuiskwartier'. Het IFEC-moment heeft in het boekjaar 2023 plaats gevonden.

7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	40.620	433.315
Afname marktwaarde	-1.551.914	-2.290.372
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.511.294	-1.857.057

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	1.076	6.118
Afname marktwaarde	-14.256	-14.243
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-13.180	-8.125

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

-1.524.474 -1.865.183

8. Opbrengsten overige activiteiten

Huuropbrengsten huurpanden	543.142	600.363
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-808	-331
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	0	2.390
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	180.166	186.145
Toegerekende overige opbrengsten	2.645	1.580
Totaal opbrengsten overige activiteiten	725.146	790.145

9. Kosten overige activiteiten	2023	2022
	€	€
Betaalde huur huurpanden	454.436	486.571
Lasten servicecontracten	180.166	186.145
Toegerekende personeelskosten	36.470	36.167
Toegerekende afschrijvingen	3.348	3.230
Toegerekende onderhoudskosten	12.185	9.672
Toegerekende overige bedrijfslasten	21.241	39.258
Totaal kosten overige activiteiten	707.847	761.043

10. Overige organisatiekosten

Kosten Raad van Commissarissen	31.838	30.622
Toegerekende personeelskosten	304.915	341.515
Toegerekende afschrijvingen	17.654	20.007
Toegerekende overige bedrijfslasten	307.206	279.612
Totaal kosten overige organisatiekosten	661.612	671.755

11. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	2.327	7.017
Toegerekende personeelskosten	28.295	18.897
Toegerekende afschrijvingen	2.435	1.563
Toegerekende overige bedrijfslasten	14.564	8.855
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	47.621	36.332

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	54.179	49.913
<i>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>	54.179	49.913

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	561.247	524.901
Ontvangen ziektegeld	-45.341	-17.495
Totaal lonen en salarissen	515.906	507.406
Sociale lasten	113.331	109.847
Pensioenlasten	68.554	64.730
Overige personeelskosten inclusief inhuur	178.805	79.401
<i>Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	876.596	761.384

	2023	2022
<i>Overige bedrijfslasten</i>	€	€
Huisvestingskosten	15.496	14.710
Kosten Raad van Commissarissen	31.838	30.622
Algemene beheers- en administratiekosten	68.566	89.246
Automatiseringskosten	168.565	134.605
Accountants- en advieskosten	180.105	172.523
Kosten projectontwikkeling	2.293	3.449
Belastingen	130.212	123.623
Verzekeringen	19.334	17.703
Contributies	18.882	15.817
Verhuurderheffing	0	136.398
Obligoheffing	2.480	900
Bijdrage huurcommissie	1.381	897
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.443	3.304
Overige bedrijfslasten	5.470	39.071
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	<u>648.064</u>	<u>782.867</u>

In het boekjaar 2023 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 2023

	Verstegen Accountants en Adviseurs B.V.
1. Controle van de jaarrekening	52.637
2. Andere controleopdrachten	6.171
3. Fiscale adviesdiensten	–
4. Andere niet controlediensten	–
Totaal	58.808

Accountantskosten Deloitte 2023

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V.
1. Controle van de jaarrekening 2022 (meerwerk)	1.815	–
2. Andere controleopdrachten	–	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	–
4. Andere niet controlediensten	–	–
Totaal	1.815	–

Accountantskosten Deloitte 2022

	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belastingadviseurs B.V.
1. Controle van de jaarrekening	70.773	–
2. Andere controleopdrachten	6.546	–
3. Fiscale adviesdiensten	–	–
4. Andere niet controlediensten	–	–
Totaal	77.319	–

	2023	2022
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	14.404	2
Rente op kortlopende vorderingen	0	495
<i>Overige rentebaten</i>	9.700	9.648
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24.104	10.145

13. Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	28.310	40.553
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	0	5.930
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	13.722	15.805
Rente op overige kortlopende schulden	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	42.032	62.288

14. Belastingen

198.092	96.740
----------------	---------------

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is -3,7% (2022: -11,2%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-5.340.744	-1.320.078
Af:		
Investeringsaftrek	-17.841	-16.784
Fiscaal hogere afschrijvingen	0	-5.858
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	0	-214.504
Fiscaal hogere lasten- onderhoud	0	-39.694
Bij:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	6.160.524	2.117.741
Fiscaal lagere afschrijvingen	14.333	0
Gemengde kosten	4.460	5.015
Belastbaar bedrag	820.732	525.838

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

	2023	2022
	€	€
Belastingbedrag 15% over € 395.000		59.250
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	
Belastingbedrag 25,8% over € 130.838		33.756
Belastingbedrag 25,8% over € 620.732	160.149	
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>198.149</u>	<u>93.006</u>
Mutatie latente belastingen:		
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	55.342
Totaal belastinglast volgen winst- en verliesrekening	<u>198.149</u>	<u>148.348</u>

Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2022	-	148.348	148.291	-57
Vpb 2023	198.149	-	-	198.149
Totaal				198.092

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2023 had de corporatie gemiddeld nominaal 12,0 werknemers in dienst (2022: 11,9). Deze werknemers vervulden in totaal 9,9 fte (2022: 9,6 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2023	2022
Directie / beleid	2,7	2,6
Afdeling wonen	2,9	2,6
Afdeling financiën	2,3	2,5
Afdeling onderhoud vastgoed	1,4	1,3
Overige	0,6	0,6
Totaal	<u>9,9</u>	<u>9,6</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 2023 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

	Dhr. W.A. van Hemert
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 101.512
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.376
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	€ 116.888
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 131.000
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>	
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 95.951
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.015
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	€ 110.966
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 127.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	Dhr. J.L.M. Maas	Dhr. A.C.G. Offereins	Dhr. A.J.H.L. Veelers
Functie (functienaam)	Lid Rvc / Voorzitter per 1-7-23	Voorzitter t/m 30-6 / Vice Vz per 1-7-23	Lid Rvc / Vice Vz per 5-2-24
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	5-nov-18	4-apr-16	9-jun-20
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	4-feb-24	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 5.000	€ 5.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.402	€ 16.348	€ 13.100
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 4.000	€ 6.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 12.700	€ 19.050	€ 12.700

	Mevr. L. Janssen	Dhr. J.D. Wendt
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-nov-19	1-feb-21
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.100	€ 13.100
<u>Vergelijkende cijfers 2022</u>		
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 4.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 12.700	€ 12.700

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 de Raad van Bestuur van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100. 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 2023 en 2022;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023 en 2022;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en 2022;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023 en 2022.

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

- 8 garageboxen in het pand aan de Molenstraat;
- 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 2023

Functioneel model

	2023	2022
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.045.497	2.853.358
2.1 Opbrengsten servicecontracten	935.340	874.080
2.2 Lasten servicecontracten	-935.340	-874.080
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-432.028	-363.950
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-930.905	-669.128
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-168.150	-293.410
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.514.414	1.526.871
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.636.050	-252.558
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.511.294	-1.857.058
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.147.344	-2.109.616
8. Opbrengsten overige activiteiten	725.146	790.145
9. Kosten overige activiteiten	-707.847	-761.043
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	17.299	29.102
10. Overige organisatiekosten	-656.684	-669.995
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-47.621	-36.332
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23.997	10.144
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-42.032	-62.288
Totaal van financiële baten en lasten	-18.035	-52.144
Totaal van resultaat voor belastingen	-5.337.972	-1.312.114
14. Belastingen	-195.407	-96.698
Totaal van resultaat na belastingen	-5.533.379	-1.408.812

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023

Functioneel model

	2023	2022
	€	€
1. Huuropbrengsten	22.854	7.496
2.1 Opbrengsten servicecontracten	525	360
2.2 Lasten servicecontracten	-525	-360
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.434	-1.534
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.533	-3.014
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.658	-1.028
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.229	1.920
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.180	-8.125
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.180	-8.125
8. Opbrengsten overige activiteiten	0	0
9. Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	0
10. Overige organisatiekosten	-4.928	-1.760
11. Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	107	1
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Totaal van financiële baten en lasten	107	1
Totaal van resultaat voor belastingen	-2.772	-7.964
14. Belastingen	-2.685	-42
Totaal van resultaat na belastingen	-5.457	-8.006

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023 (directe methode)

	2023	2022
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.027.696	2.845.652
Vergoedingen	1.116.394	1.060.225
Overige bedrijfsontvangsten	106.551	109.136
Ontvangen interest	12.430	539
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.263.071	4.015.551
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	696.209	661.746
Onderhoudsuitgaven	843.548	464.261
Overige bedrijfsuitgaven	2.076.806	1.657.826
Betaalde interest	41.092	83.153
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7.304	4.204
Verhuurderheffing	0	136.398
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.327	7.017
Vennootschapsbelasting	98.084	-18.652
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	3.765.371	2.995.953
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	497.700	1.019.598
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	268.528	0
Verbeteruitgaven	212.338	117.205
Aankoop	0	707.499
Investeringen overig	122.215	128.395
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-603.081	-953.099
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-603.081	-953.099
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	68.851	54.892
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-68.851	-54.892
Toename (afname) van geldmiddelen	-174.233	11.607

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023 (directe methode)

	2023	2022
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	19.236	7.476
Vergoedingen	75	360
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	108	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	19.419	7.838
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.715	1.643
Onderhoudsuitgaven	2.264	2.630
Overige bedrijfsuitgaven	7.868	3.305
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgeboenden	0	0
Vennootschapsbelasting	1.348	-8
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	16.194	7.570
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.224	268
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	154.821
Investerings overig	917	358
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-917	-155.179
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-917	-155.179
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) van geldmiddelen	2.307	-154.911

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 2023 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 10 juni 2024

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 2023 op 10 juni 2024 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Verstegen, die is opgenomen op pagina 101 van het verslag.

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

w.g. S. Regeling
Lid

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

w.g. L. Janssen
Lid

w.g. J.D. Wendt
Lid

Enschede, 10 juni 2024

IV

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

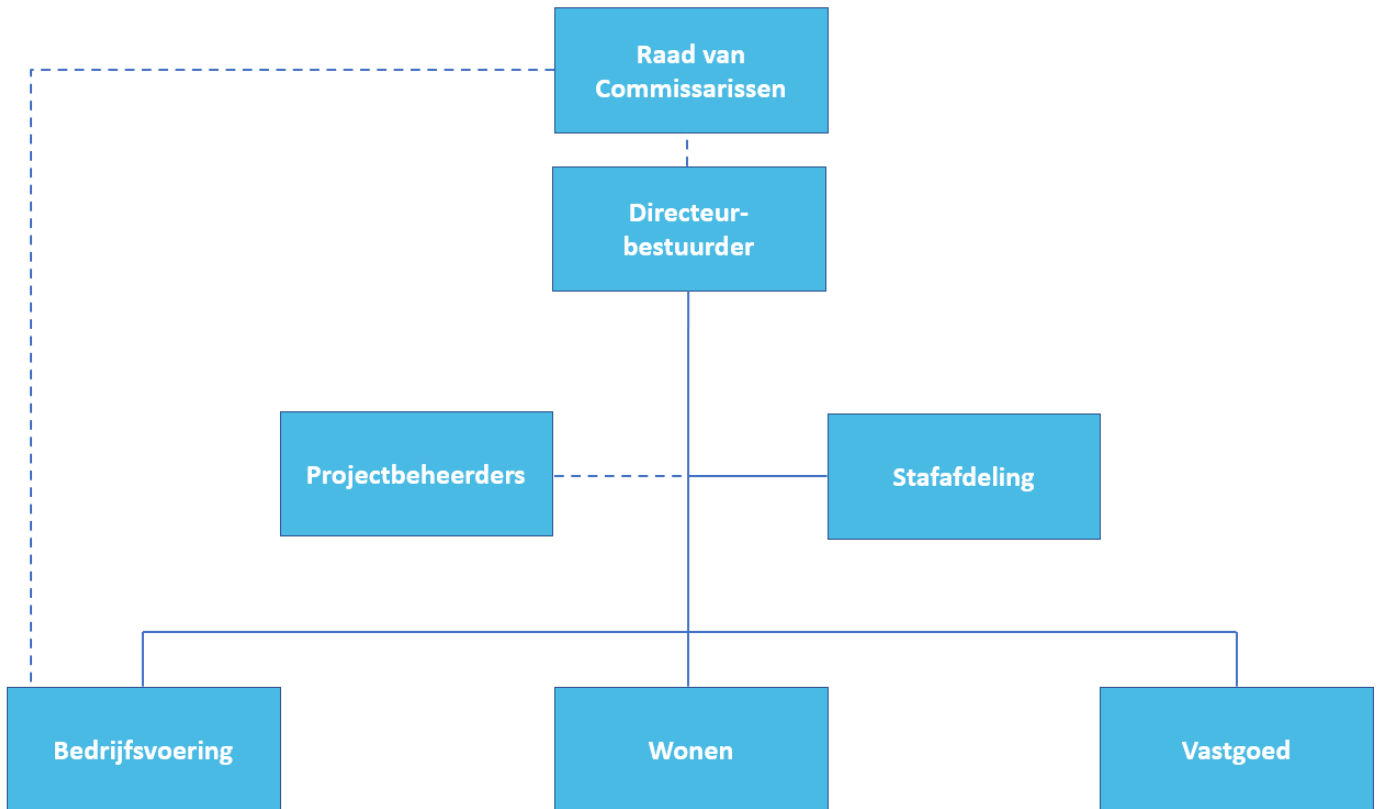
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is op verzoek beschikbaar.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden ultimo jaar					
Eigen	911	911	891	891	870
Huur	146	146	166	166	166
Totaal aantal wooneenheden	1.057	1.057	1.057	1.057	1.036
Garages / parkeerplaatsen	28	28	27	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.085	1.085	1.084	1.084	1.063
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	88,62	95,08	95,31	96,31	96,07
Liquiditeit	3,56	3,12	4,12	5,58	6,42
Rentabiliteit eigen vermogen	-9,74	-2,27	11,77	6,95	9,19
Rentabiliteit totaal vermogen	-8,57	-2,06	11,31	6,79	8,94
Cashflow per eigen verhuureenheid	726	830	909	709	660
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	30.977	35.028	34.598	34.226	33.497
Overige reserve per eigen wooneenheid	34.003	38.450	38.830	38.413	38.502
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.611	3.463	3.422	3.296	3.106
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	3.343	3.202	3.150	3.060	2.945
Jaarresultaat (x € 1.000)	-5.539	-1.417	7.507	3.913	4.814
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	-6.080	-1.555	8.425	4.392	5.534
Personeelsbezetting					
Directie / beleid	2,7	2,6	2,1	1,9	1,9
Afdeling wonen	2,9	2,6	2,5	2,5	2,5
Afdeling vastgoed	1,4	1,3	1,4	1,4	1,3
Afdeling financiën	2,3	2,5	2,4	2,4	2,5
Overig	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Totaal FTE	9,9	9,6	9,0	8,8	8,8
Personeelsbezetting nominaal	12	12	11	11	10
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,70	0,24	0,21	0,58	0,61
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,29	-0,11	0,31	0,61	1,26
Overige reserves in % van de huren	858	1012	1.011	1.038	1.079