

Jaar- verslag **2024**

Samen terugblikken
en vooruitkijken

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Voorwoord	4
I Bestuursverslag	5
1. Samen terugblikken en vooruitkijken	6
1.1. Terugblik op 2024	6
1.2. Waar hebben we ons in 2024 voor ingezet?	7
1.3. Financiële positie	11
1.4. Lidmaatschappen	11
1.5. Vooruitblik 2025	11
2. Samen start je sterker	14
2.1. Huisvesting van de doelgroep	14
2.2. Huurprijsbeleid	14
2.3. Woningvoorraad	15
2.4. Verhuur	16
2.5. Leegstand	20
3. Samen bouwen we aan de toekomst	21
3.1. Kwaliteit van de voorraad en onderhoud	21
3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving	22
3.3. Verduurzaming	23
3.4. Ontwikkelingen woningmarkt	23
3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad	23
4. Samen komen we verder	25
4.1. Prestatieafspraken	25
4.2. Projectbeheerders	25
4.3. Samenwerkingsverbanden	26
4.4. Samenwerking collega-corporaties	26
5. Samen versterken we onze organisatie	27
5.1. Organisatie	27
5.2. Organisatiestructuur	28
5.3. Personeel	29
6. Samen financieel gezond	31
6.1. Financiën	31
6.2. Corporate governance	48
6.3. Governancestructuur en toezicht	48
6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling	48
6.5. Intern en extern toezicht	48
6.6. Risicomanagement en risicobeheersing	48

II Raad van Commissarissen	55
1. Bestuurlijke organisatie	56
2. Functioneren van het bestuur	56
3. Verslag Raad van Commissarissen	56
III Jaarrekening 2024	65
1. Balans per 31 december 2024	65
2. Winst- en verliesrekening 2024	67
3. Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	68
4. Algemene waarderinggrondslagen	65
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	76
7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	79
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	80
9. Toelichting balans 2024	81
10. Toelichting winst- en verliesrekening 2024	97
11. Verklaring en ondertekening van het bestuur en Raad van Commissarissen	110
IV Overige gegevens	111
Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming	112
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	113
V Bijlagen	114
Bijlage 1: Organogram SJHT	115
Bijlage 2: Instellingsgegevens	116
Bijlage 3: Kengetallen	117

Voorwoord

De wereld van de volkshuisvesting blijft volop in beweging – en dat is hard nodig. De maatschappelijke opgaven zijn immers urgenter dan ooit. De druk op de woningmarkt blijft groot, de betaalbaarheid staat onder spanning en de verduurzaming vraagt om versnelde stappen. Jongeren worden in deze turbulente tijd extra hard geraakt: de toegang tot passende en betaalbare woonruimte is voor velen nog steeds een enorme uitdaging.

Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) blijft zich daarom onverminderd inzetten voor een veilige, betaalbare en fijne woonplek voor jongeren in onze regio. Ook in 2024 deden onze medewerkers dit met bevlogenheid, betrokkenheid en toewijding. Elke dag opnieuw.

Het jaar 2024 kenmerkte zich door doorzettingsvermogen, verdere professionalisering en gezamenlijke vooruitgang. Ondanks aanhoudende externe druk, zoals de inflatie, krapte op de arbeidsmarkt en veranderende wet- en regelgeving, zijn we wederom gegroeid in onze rol als jongerenhuisvester. We blijven bouwen aan onze ambities en zetten concrete stappen in het realiseren van duurzame, toekomstbestendige huisvesting.

Onze doelgroep is jong, divers en constant in ontwikkeling. Juist daarom blijven we vernieuwen. In 2024 hebben we onze digitale dienstverlening verder verbeterd en processen efficiënter ingericht. Door structureel onderzoek en data-inzichten weten we waar we goed zitten. En waar het beter kan. Zo blijven we dicht bij de leefwereld van jongeren en leveren we steeds vaker maatwerk dat écht aansluit op hun behoeften. Iedere jongere verdient een thuis dat past bij ieders levensfase en mogelijkheden.

Daarnaast werken we hard aan het uitbreiden van ons woningaanbod. We blijven investeren in nieuwbouw, transformatie en aankoop. Ook zoeken we actief de samenwerking met gemeenten, collega-corporaties en zorgpartners. Dit jaar zijn er weer mooie resultaten geboekt. Zo ging in mei de schop in de grond voor de nieuwbouw van het Pakhuiskwartier en werd in september de symbolische eerste steen van deze nieuwbouw gelegd. Ook werden de woningen aan de Paulus Moreelsestraat en Fazantstraat, die we in samenwerking met de Woonplaats versneld realiseerden, opgeleverd.

We kunnen dit alleen waarmaken dankzij een sterke, vitale interne organisatie. We blijven investeren in het werkplezier, de veerkracht en de inzetbaarheid van onze mensen. De arbeidsmarkt blijft uitdagend, maar dankzij een flexibele inzet van onze medewerkers en externe krachten zijn we erin geslaagd om onze plannen door te zetten.

Tot slot

Onze dank is groot. Want zonder de toewijding en inzet van onze medewerkers, projectbeheerders, huurders en partners in de stad zijn deze resultaten niet mogelijk. Ik ben trots op wat we samen hebben bereikt in 2024 en kijk met vertrouwen uit naar de stappen die we samen nog gaan zetten.

W.A. van Hemert

Directeur-bestuurder



Bestuurs- verslag

sjht Jongeren
huisvesting

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

1. Samen terugblikken en vooruitkijken

1.1. Terugblik op 2024

Voor u ligt het jaarverslag 2024 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). Wij geven met dit jaarverslag een transparant beeld van de in 2024 ondernomen activiteiten en de financiële positie van SJHT.

Ook in 2024 gingen we enthousiast aan de slag met onze drie ambities uit ons koersplan 2022-2026; altijd aanbod, optimale dienstverlening en vitale organisatie.

Altijd aanbod

In 2024 hebben we flinke stappen gezet om het aanbod voor jongeren verder te vergroten. Dankzij de intensieve samenwerking met De Woonplaats konden we dit jaar maar liefst 44 nieuwe woonplekken realiseren. In het voorjaar zijn 30 studio's aan de Fazantstraat en 14 aan de Paulus Moreelsestraat opgeleverd. Hiermee bieden we meer jongeren een eigen plek en dragen we concreet bij aan het terugdringen van het tekort aan passende woonruimte.

Een belangrijke mijlpaal was ook de opening van de tussenvoorziening aan De Klomp in maart 2024. Hier bieden we plek aan zes jongeren met een lichte zongvraag. Met deze voorziening voorkomen we dat jongeren onnodig in de maatschappelijke opvang terecht komen. Het is een laagdrempelig alternatief dat bijdraagt aan stabiliteit en verdere ontwikkeling richting zelfstandigheid voor deze kwetsbare jongeren.

In mei 2024 is de bouw van het Pakhuiskwartier aan de Molenstraat gestart. Hier realiseren we 99 wooneenheden met verschillende gemeenschappelijke ruimten. Met dit project zetten we in op groei en vernieuwing, passend bij de woonbehoeften van jongeren.

Optimale dienstverlening

In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet op het gebied van dienstverlening, digitalisering en communicatie. We blijven continu kijken naar hoe we onze processen kunnen verbeteren. We willen dat jongeren op een toegankelijke, efficiënte én persoonlijke manier met SJHT in contact kunnen staan.

Een van de fundamenten die we dit jaar legden, was het opstellen van een heldere communicatievisie. Hierin staan twee uitgangspunten centraal: verbinding maken met onze huurders en zichtbaar zijn als dé expert in jongerenhuisvesting. Samen met onze communicatiepartner hebben we deze visie vertaald naar een concreet actieplan, waarmee we onze interne en externe communicatie verder professionaliseren. Denk daarbij aan onze zichtbaarheid op social media, onze toon in communicatie-uitingen en het versterken van onze merkidentiteit.

De inzichten uit het woonbehoefteonderzoek dat we in 2023 hebben laten uitvoeren, vormen nog altijd een waardevolle basis. Met name de resultaten over niet-studerende jongeren helpen ons om onze dienstverlening en ons woningaanbod nog beter te laten aansluiten op de verschillende subdoelgroepen binnen onze doelgroep. We blijven inzetten op een inclusieve benadering: SJHT is er voor alle jongeren.

Ook digitaal hebben we in 2024 flinke stappen gezet. We hebben onze vernieuwde website gelanceerd. De website past bij onze frisse huisstijl en doelgroepgerichte uitstraling. Daarnaast hebben we gewerkt aan de ontwikkeling van onze huurdersapp. Deze is technisch doorontwikkeld, vormgegeven in lijn met onze nieuwe identiteit en voorbereid op een gefaseerde uitrol. De app biedt straks een laagdrempelige manier om woonzaken te regelen en met ons in contact te komen – precies zoals onze doelgroep dat van ons verwacht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Vitale organisatie

Een gezonde, veilige en inspirerende werkomgeving blijft voor SJHT een belangrijk uitgangspunt. In 2024 hebben we opnieuw geïnvesteerd in het welzijn en de ontwikkeling van onze medewerkers. We hebben ons opleidingsbudget gecontinueerd en actief ingezet voor zowel individuele groei als collectieve ontwikkeling. Medewerkers volgden trainingen op het gebied van onder andere communicatie, sociaal beheer en digitale vaardigheden – onmisbaar in een sector die volop in beweging is.

Ook op het gebied van informatiebeveiliging en privacy hebben we verdere stappen gezet. De bewustwording rondom deze thema's blijft essentieel. Zeker in een tijd waarin digitalisering toeneemt en online dreigingen complexer worden. In 2024 hebben we daarom aanvullende awareness-acties georganiseerd en gewerkt aan de voorbereiding van een structureel E-learningaanbod.

Vitaliteit stond opnieuw hoog op de agenda. We moedigden beweging aan door onder andere het organiseren van een fietstocht langs onze panden en het kritisch bekijken van de looproutes op kantoor. Daarnaast investeerden we in ergonomie, met nieuwe bureaustoelen en laptopaccessoires voor collega's die deels thuiswerken. De dagelijkse beschikbaarheid van vers fruit en gezamenlijke lunches bij teamsessies dragen bij aan een prettige werksfeer en versterken het teamgevoel.

Tenslotte bereidden we ons voor op de verhuizing naar ons nieuwe kantoor in het Pakhuiskwartier. In 2024 is gewerkt aan de inrichting van deze nieuwe werkomgeving. Hierin staan ontmoeting, flexibiliteit en gastvrijheid centraal staan. Daarmee leggen we de basis voor een vitale organisatie die klaar is voor de toekomst.

1.2. Waar hebben we ons in 2024 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 2024

In 2024 heeft SJHT hard gewerkt aan de ambities van haar Koersplan 2022-2026:

Overzicht 2024	
Altijd aanbod	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw Pakhuiskwartier• Uitbreiding woningbestand• Verduurzamen woningbestand
Optimale klantbediening	<ul style="list-style-type: none">• Branding merk SJHT• Nieuwe website gelanceerd• (Ontwikkeling van de huundersapp• Woonconcepten op maat/onderzoek en visie op huisvesting• Versterken van huurdersparticipatie
Vitale organisatie	<ul style="list-style-type: none">• Investeren in kennis en vaardigheden• Gerichte inzet van externe expertise• Doorontwikkeling managementdashboard• Start met digitaliseren van poststromen via Postex• Werkplekken vernieuwd• Gezonde en vitale werkomgeving

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Altijd aanbod

Nieuwbouw Pakhuiskwartier

In mei 2024 is de bouw van het Pakhuiskwartier gestart: een ambitieus nieuwbouwproject met 99 wooneenheden en onze toekomstige kantoorlocatie aan de Molenstraat. Daarmee hebben we een belangrijke mijlpaal bereikt in de realisatie van een plek die jongeren de ruimte biedt om te wonen, ontwikkelen én ontmoeten.

Ook in 2024 zijn we in gesprek gebleven met de huurders van het huidige pand aan de Molenstraat. Deze gesprekken zijn ontzettend waardevol. Ze helpen ons om goed aan te sluiten bij de wensen en behoeften van de jongeren zelf en geven richting aan keuzes over bijvoorbeeld inrichting en voorzieningen. Zo weten we zeker dat we het goede doen.

Daarnaast hebben we dit jaar verdere stappen gezet in de uitwerking van onze nieuwe kantoorruimte. De inrichting is verder uitgewerkt en er zijn artist impressions gemaakt om ook collega's te betrekken bij het ontwerpproces. De oplevering van het Pakhuiskwartier staat gepland voor december 2025.

Uitbreiding woningbestand

Om onze ambities voor jongerenhuisvesting waar te maken, blijven we actief de samenwerking opzoeken met andere woningcorporaties. De samenwerking met De Woonplaats heeft in 2024 verder vorm gekregen. Vanuit de intentieovereenkomst zijn dit jaar 44 eenheden aan de Fazantstraat en Paulus Moreelsestraat opgeleverd. Deze eenheden zijn speciaal bestemd voor jongeren en worden beheerd door SJHT. Het goede en intensieve contact met De Woonplaats is in 2024 voortgezet. Vol energie blijven we samen werken aan nieuwe projecten om ook in de toekomst woonplekken voor jongeren te realiseren.

Daarnaast voeren we gesprekken met andere corporaties om te onderzoeken of we gezamenlijk kunnen optrekken in de opgave voor jongerenhuisvesting. Dit gaat om het beheren van jongereneenheden namens andere partijen, of om gezamenlijke ontwikkeling van nieuwe projecten.

Om deze samenwerkingen richting te geven, hebben we in 2024 samen met Finance Ideas een 'strategisch kader beheer denden' opgesteld. Dit strategisch kader biedt intern duidelijkheid over de beleidskeuzes van SJHT -voor het beheer voor denden. Het beschrijft de aanpak en samenwerking met partners om het beheer voor denden in te zetten. Het doel is het realiseren van een zo groot mogelijk deel van de opgave voor jongeren en studenten in Enschede.

Verduurzamen woningbestand

De opgaven op het gebied van duurzaamheid zijn groot. Als woningcorporatie staan we voor de uitdaging om onze woningvoorraad stapsgewijs te verduurzamen richting 2050, in lijn met landelijke doelstellingen zoals CO₂-neutraliteit, het versneld aardgasvrij maken van woningen, het verbeteren van de energieprestaties en het uitfasen van woningen met een energielabel E, F of G.

Om hier goed op voorbereid te zijn, hebben we eind 2024 een gespecialiseerd extern bureau ingeschakeld. Dit bureau ondersteunt ons bij het herijken van ons duurzaamheidsbeleid en het opstellen van een realistische routekaart. In aansluiting op de actualisatie van het beleid zijn we ook begonnen met de voorbereidingen voor het herlabelen van (een deel van) onze woningvoorraad. De aanleiding hiervoor ligt in de gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de invoering van de NTA 8800, die zorgt voor een nieuwe manier van energielabelbepaling.

Optimale dienstverlening

Branding merk SJHT

Afgelopen jaar hebben we flinke stappen gezet om onze communicatie toekomstbestendig, herkenbaar en doelgroepgericht te maken. Een belangrijk resultaat van dit jaar is de totstandkoming van onze communicatievisie. Deze visie geeft richting aan hoe we als organisatie communiceren – met onze huurders, partners en intern met elkaar. En sluit naadloos aan op onze bredere ambities in optimale dienstverlening. Vanuit de visie is gewerkt aan een



communicatieactieplan, waarmee we gestructureerd aan de slag zijn gegaan met het versterken van onze merkidentiteit en zichtbaarheid. We hebben onze huisstijl verder doorontwikkeld en toegepast in onder andere onze website, socialmedia-uitingen en interne communicatie. Daarmee sluiten onze uitingen steeds beter aan bij wie we zijn: dé expert in jongerenhuisvesting

Nieuwe website gelanceerd

In 2024 is onze compleet vernieuwde website live gegaan. Dit was een belangrijke stap in de digitale doorontwikkeling van SJHT. We hebben de website ondergebracht bij dezelfde partner die ook onze huurdersapp ontwikkelt. Dit zorgt voor een sterke synergie tussen beide platforms. De nieuwe site sluit aan op onze verfriste huisstijl en is ontworpen met de dynamiek van onze doelgroep in gedachten. De website biedt meer gebruiksgemak, sluit beter aan op onze digitale processen en geeft huurders meer mogelijkheden om hun zaken eenvoudig én online te regelen.

Ontwikkeling van de huurdersapp

In 2024 is achter de schermen hard gewerkt aan de ontwikkeling van onze eigen huurdersapp. Deze app vormt een belangrijk onderdeel van onze ambitie om onze dienstverlening te digitaliseren en beter aan te laten sluiten op de leefwereld van jongeren. De app maakt het mogelijk om huurderszaken op een laagdrempelige manier digitaal te regelen. Ook helpt de app ons tegelijkertijd om administratieve processen efficiënter in te richten. Hiendoor ontstaat meer ruimte voor maatwerk in het contact met onze huurders. Ook hebben we ons gefocust op het technisch ontwikkelen en vormgeven van de app. Het ontwerp sluit aan op onze verfriste huisstijl en bevat functionaliteiten zoals een chatfunctie en pop-ups voor klanttevredenheid. Ook is ervoor gezorgd dat de app stabiel draait in de testomgeving. De livegang staat gepland voor begin 2025. Vanaf dat moment gaan we de app gefaseerd uitrollen onder onze huurders.

Woonconcepten op maat/onderzoek en visie op huisvesting

In 2024 zijn we actief aan de slag gegaan met het onderzoeken van nieuwe woonconcepten die inspelen op de veranderende woningmarkt en de groeiende vraag onder jongeren. De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek uit 2023 boden hierbij belangrijke handvatten. In samenwerking met gemeenten en collega-corporaties, onder andere via de werkgroep Woonpalet, hebben we gewerkt aan concepten die recht doen aan de diversiteit binnen onze doelgroep. De focus lag onder meer op passende woonruimte voor aandachtsgroepen en jongeren met urgentie, in lijn met de regionale urgentieverordening.

Versterken van huurdersparticipatie

In 2024 is een belangrijke stap gezet voor het vergroten van de betrokkenheid van huurders en versterken van hun invloed op ons beleid. De projectbeheerderscommissie is gesplitst in een bewonerscommissie en een huurdersorganisatie. Daarmee is er meer ruimte ontstaan voor huurders om mee te denken én te beslissen. Er is een passende vergoeding gekoppeld aan deze rollen, die beter aansluit bij het takenpakket en de verantwoordelijkheid. Ook hebben we actief geworven onder onze eigen huurders om nieuwe leden aan te trekken. Dit heeft geleid tot nieuwe, gemotiveerde gezichten binnen de organisatie.

Vitale organisatie

Investeren in kennis en vaardigheden

De ontwikkelingen binnen de woningcorporatiesector gaan snel. Om als organisatie wendbaar te blijven, is het essentieel dat onze medewerkers kunnen meebewegen. Daarom hebben we ook in 2024 actief geïnvesteerd in kennisontwikkeling. We continueren ons opleidingsbudget en hebben dit jaar onder andere ingezet op een schrijftraining en trainingen gericht op sociaal beheer. Deze scholingen dragen bij aan een professionele, toekomstgerichte organisatie die klaar is voor de uitdagingen van morgen.

Gerichte inzet van externe expertise

SJHT is volop in ontwikkeling. Om onze ambities waar te maken en tegelijk flexibel te blijven, maken we bewust gebruik van externe expertise. In 2024 zetten we deze flexibele schil gericht in op thema's als vastgoed, AVG-wetgeving, informatiebeveiliging en duurzaamheid. Ook houden we een deel van het budget bewust vrij, zodat we snel kunnen opschalen bij urgente of onverwachte vraagstukken. Dit maakt ons slagvaardig en adaptief in een dynamische omgeving.

Doorontwikkeling managementdashboard

In 2024 hebben we verder gebouwd aan het managementdashboard dat in 2023 is opgezet. Het doel van dit dashboard is om managementinformatie efficiënter en overzichtelijker te ontsluiten, zodat we beter kunnen sturen op actuele data. Afgelopen jaar lag de focus op het verbeteren van de datakwaliteit, het verfijnen van de rapportagestructuur en het gebruiksvriendelijk maken van de interface. Hoewel het dashboard nog niet volledig in gebruik is genomen, hebben we belangrijke stappen gezet richting implementatie. De volledige overstap staat gepland voor 2025. Dan wordt het dashboard een vast onderdeel van onze sturings- en besluitvormingsprocessen.

Start met digitaliseren van poststromen via Postex

In lijn met ons koersplan 2022–2026 zijn we in 2024 gestart met de digitalisering van onze poststromen via Postex. Dit cloudplatform stelt ons in staat om documenten zoals huurverhogingen, aanmaningen en servicekostenafrekeningen digitaal en veilig te versturen. De implementatie stond oorspronkelijk gepland voor eind 2023, maar is door drukte doorgeschoven naar de eerste helft van 2024. Inmiddels is het systeem in gebruik en draagt het bij aan efficiëntere communicatie met onze huurders.

Werkplekken vernieuwd

De afschrijftermijn van onze laptops liep in 2024 af. Daarom zijn alle werkplekken voorzien van nieuwe, moderne apparatuur die voldoet aan de laatste eisen op het gebied van informatiebeveiliging en prestaties. Onze samenwerking met de ICT-leverancier is daarbij geïntensiveerd, zodat medewerkers snel en deskundig geholpen worden bij technische vragen. Met deze investering zijn we weer helemaal up-to-date en goed uitgerust voor de komende jaren.

Gezonde en vitale werkomgeving

Ook in 2024 hebben we actief ingezet op een gezonde werkomgeving. Zo organiseerden we een fietstocht langs onze panden en hebben we opnieuw aandacht besteed aan beweging op de werkvloer, onder andere door het herzien van looproutes en het aanbieden van ergonomische bureaustoelen. Daarnaast is er standaard wekelijks vers fruit op kantoor. We combineren teamoverleggen met gezamenlijke lunches en organiseren interactieve sessies, zoals een quiz over privacy en informatiebeveiliging. Zo versterken we de vitaliteit, het teamgevoel en het werkplezier binnen onze organisatie.

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 2024 hebben we een positieve operationele kasstroom gerealiseerd van € 320.145 (2023: € 500.924). De totale leningenportefeuille bedraagt eind 2024 nominaal € 7.655.239 (2023: € 1.724.786). Onze ICR (Interest Coverage Ratio) is in 2024 7,56. Per 31 december 2024 is de LTV (loan to value op basis van beleidswaarde) 9,70% en is de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 88,87%.

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 2024 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.
- Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers (Vogon)
- De Corporatiestrategie

1.5. Vooruitblik 2025

Onze leidraad voor 2025 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 voor passende jongerenhuisvesting waar te maken, blijven we naast onze eigen projecten ook in 2025 actief samenwerken met andere woningcorporaties. Zo werken we samen met De Woonplaats aan nieuwbouw van 15 studio's aan de Lippenkerkstraat, waarvan de bouw hoogstwaarschijnlijk nog dit jaar start. Ons nieuwbouwproject aan de Molenstraat, het Pakhuiskwartier, krijgt in 2025 steeds meer vorm. Na de start van de bouw in het tweede kwartaal van 2024, verwachten we eind 2025 de oplevering. De verhuizing van de bewoners van ons huidige complex staat gepland voor december 2025.

Daarnaast werken we in 2025 verder aan de uitbreiding van ons bezit in Enschede. Zo zijn we bezig met diverse nieuwe projecten binnen Enschede en verwachten we een kamerverhuurpand met 12 onzelfstandige eenheden aan te kopen rondom het centrum van Enschede. Ook onderzoeken we de diverse mogelijkheden van ons huidige kantoorpand.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 11/06/2025

In 2025 geven we onze portefeuillestrategie verder vorm en professionaliseren we deze, in samenwerking met een externe partij die ons hierbij begeleidt. De voorbereidingen zijn in 2024 gestart. In 2025 wordt dit verder geconcretiseerd en vertaald naar een heldere koers met concrete keuzes voor de toekomst van ons bezit.

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 2025 zetten we verdere stappen om onze dienstverlening te versterken. Met onze in 2024 vastgestelde communicatievisie als basis, bouwen we aan een organisatie die echt verbinding maakt – met huurders, samenwerkingspartners én collega's. We willen dat jongeren zich gezien en gehoord voelen en dat SJHT herkend wordt als expert in jongerenhuisvesting. Samen met onze communicatiepartner voeren we het actieplan uit dat hieruit is voortgekomen. Daarbij is onder andere aandacht voor betere zichtbaarheid op social media, duidelijke communicatie richting stakeholders én een sterkere interne profilering van wie we zijn en waar we voor staan.

Op het gebied van digitalisering willen we grote stappen zetten. Begin 2025 lanceren we onze huurdersapp: een laagdrempelige manier voor jongeren om hun woonzaken te regelen en met ons in contact te komen. Ook het huurderportaal op onze website wordt doorontwikkeld, zodat het nog beter aansluit bij de wensen van onze doelgroep. Daarnaast vernieuwen we onze telefonie en brengen we verschillende communicatiekanalen samen in één overzichtelijk systeem, passend bij onze verhuizing naar het nieuwe kantoor in het Pakhuiskwartier. Zo vergroten we onze bereikbaarheid én geven we medewerkers de juiste middelen om hun werk goed te doen.

Om onze interne processen verder te professionaliseren, halen we in 2025 meer uit ons ERP-systeem Itrix. We onderzoeken welke koppelingen en automatiseringen ons kunnen helpen om efficiënter te werken en huurders beter van dienst te zijn. Ook kijken we kritisch naar het huidige woonruimteverdeelsysteem. Hoewel Roomspot.nl in de basis voldoet, onderzoeken we samen met onze partners of andere systemen of doorontwikkeling beter aansluiten op de zoekbehoefte van jongeren.

Met deze stappen versterken we onze rol als toegankelijke, betrokken én toekomstgerichte jongerenhuisvester. We blijven dichtbij, digitaal vaardig en zichtbaar voor onze doelgroep en partners – altijd met als doel: optimale dienstverlening die past bij de jongeren van nu.

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 geven om mee te gaan met de snelle ontwikkelingen in de corporatiesector, blijven we ook in 2025 investeren in hun ontwikkeling. We continueren ons opleidingsbudget en bieden medewerkers gerichte trainingen en cursussen aan, met specifieke aandacht voor digitalisering en automatisering. Daarnaast blijven we gebruikmaken van onze flexibele schil. In 2025 zetten we externe expertise onder andere in op het gebied van subsidies, juridische vraagstukken, beleidsadvies en fiscale ondersteuning. Zo kunnen we ook als relatief kleine organisatie slagvaardig blijven inspelen op complexe vraagstukken.



We stimuleren flexibel werken en zorgen ervoor dat medewerkers ook thuis goed gefaciliteerd zijn. In 2025 stellen we aanvullende thuiswerkvoorzieningen beschikbaar, zoals extra beeldschermen en laptopaccessoires. Ook investeren we in een duurzame stadsmobiel. Hiermee kunnen medewerkers zich snel en comfortabel verplaatsen tussen onze wooncomplexen, ongeacht het weer. Dit draagt bij aan onze bereikbaarheid en zichtbaarheid in de wijk én aan het werkplezier van onze collega's.

Op het gebied van informatiebeveiliging zetten we verdere stappen. We investeren in een e-learningportaal waarin medewerkers doorlopend getraind worden op het gebied van privacy en digitale veiligheid. Ook blijven we kritisch kijken naar onze kantoorinrichting. In 2025 starten we op ons nieuwe kantoor aan de Molenstraat met een pilot voor een aanmeldzuil. Hiermee kunnen bezoekers zich eenvoudig melden en direct geholpen worden door de juiste collega, wat past bij onze gastvrije en efficiënte manier van werken.

Tot slot ondersteunen we ook in 2025 de doorontwikkeling van huudersparticipatie. Voor de bewonerscommissie en de huudersorganisatie is een passende vergoeding begroot, evenals budget voor vergaderruimtes, communicatie en ondersteuning. Zo zorgen we ervoor dat huuders zich serieus genomen voelen én actief kunnen bijdragen aan het beleid van SJHT.



2. Samen start je sterker

2.1. Huisvesting van de doelgroep

De vraag naar woonruimte onder jongeren blijft groeien. De trend van de afgelopen jaren zet zich duidelijk voort. Steeds meer jongeren zoeken een plek in de stad, waar studie, werk en sociale activiteiten samenkomen. Het creëren van een passend woningaanbod speelt daarin een cruciale rol.

Onder de jongeren zien we een toenemende diversiteit. Elke groep jongeren kent een andere woonvraag, van studenten die op zoek zijn naar levendige woonomgevingen, tot jongeren met een zongvraag die gebaat zijn bij meer rust, zelfstandigheid en nabijheid van begeleiding.

SJHT speelt hier actief op in. We realiseren woonconcepten die passen bij de verschillende levensfasen en ondersteuningsbehoeften van jongeren. Denk hierbij aan woonplekken met gemeenschappelijke ruimtes die ontmoeting en verbinding stimuleren. Juist omdat we geloven dat een fijne woonplek meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Daarnaast blijft de toestroom van jongeren uit omliggende dorpen richting de stad onverminderd doorgaan. De wens om dichtbij voorzieningen, onderwijs en het sociale leven te wonen, blijft sterk aanwezig.

De ambitie van gemeente Enschede sluit hier naadloos op aan: de stad wil (jong) talent aantrekken én behouden, en stuurt actief op groei in inwonersaantal. Dit onderstreept het belang van voldoende, diverse en toekomstbestendige woonruimte voor jongeren.

2.2. Huurprijsbeleid

Betaalbaarheid staat hoog op de prioriteitenlijst 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 zongvuldig 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. Deze kosten stijgen harder dan het inflatiepercentage.

Daarom heeft SJHT de huren per 1 juli 2024 in lijn met het landelijk gestelde kader zoveel mogelijk maximaal verhoogd. Gemiddeld zijn de huren van zelfstandige eenheden met 5,23 procent verhoogd. Hiermee voldoet SJHT aan de maximale huursomstijging van 5,3 procent. De huren van onzelfstandige eenheden zijn met uitzondering van de kamers aan de Molenstraat (0 procent) verhoogd met 5,8 procent conform het landelijk gestelde kader.

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 voor onze doelgroep ingezet kunnen worden. Bijvoorbeeld voor renovatie-, leefbaarheids- en/of nieuwbouwprojecten. Huurharmonisatie zorgt voor een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Deze is door de gestegen kosten van de afgelopen jaren niet meer voor elke wooneenheid in balans.. Daarnaast is het nodig om onze ambities waar te kunnen maken en onze doelgroep zo goed mogelijk te blijven bedienen. 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 2024 is 49,2% van onze eenheden geharmoniseerd.

2.3. Woningvoorraad

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

Aantal wooneenheden

Op 31 december 2024 bestaat de woningvoorraad van SJHT uit 917 eigen eenheden en 190 eenheden in beheer. Daarnaast verhuurt SJHT ook 1 opslagruimte, 1 winkelruimte, 8 garageboxen en 18 parkeerplaatsen.

Huurklassen

Tabel 2.3-1 toont de woningvoorraad per 31 december 2024, uitgesplitst naar eigendom/beheer, woningtype en huurklasse. Van de totale voorraad valt 85% in het goedkope segment. Van de overige 15% heeft 14% een huurprijs tussen € 454,47 en € 650,43 en behoort daarmee tot het betaalbare segment. Slechts 1% van de woningen heeft een huurprijs boven de € 650,43. Hiermee kunnen we ook passende woonruimte bieden aan jongeren met een middeninkomen.

Tabel 2.3.-1 Overzicht huurklassen woningvoorraad per 31-12-2024

Eigendom	Huurklasse			Totaal
	≤ € 454,47	>€ 454,47 en ≤ € 650,43	> € 650,43	
Kamer	511			511
Studio	186	26		212
Appartement	94	95	5	194
Beheer				
Kamer	72			72
Studio	30	22		52
Appartement	64	2		66
Totaal	957	150		1.107

Classificatie daeb/niet-daeb

De volledige eigen woningvoorraad van SJHT valt onder het DAEB-bezit. Niet-DAEB-bezit betreft de opslagruimte aan de Blekerstraat 9, de winkel aan de Oldenzaalsestraat 18A, de parkeerkeider aan de Deurningestraat 136 en de garageboxen aan de Molenstraat in Enschede. Omdat SJHT onder het verlichte regime valt, is er geen verplichting tot administratieve scheiding of juridische splitsing. Wel is de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB duidelijk zichtbaar in de administratie. Het aandeel niet-DAEB-bezit bedroeg in 2024 0,55% van de jaaromzet (2023: 0,74%).

2.4. Verhuur

Woonruimteverdeling

In 2024 publiceert en bemiddelt SJHT haar beschikbare woonruimte via Roomspot – het online woonruimteverdeelsysteem dat is ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Enschede, de Universiteit Twente, Saxion en Veste Wonen. Woningzoekenden kunnen zich hier gratis inschrijven.

Kamers worden toegewezen via coöptatie, terwijl voor studio's en appartementen de inschrijfduur bepalend is.

Samen met onze partners blijven we Roomspot continu doorontwikkelen.

Woningzoekenden

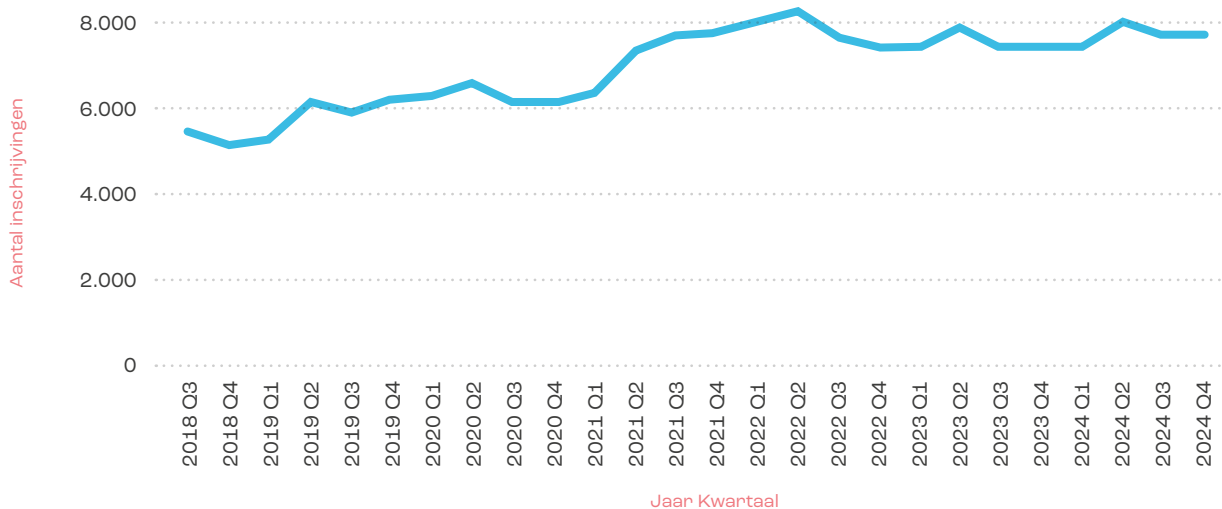
Onderstaande tabel geeft het aantal inschrijvingen per jaar weer. Eind 2024 is er sprake van 7.689 inschrijvingen, waarvan

- 85% student is;
- 64% een inkomen heeft tot aan de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag; (30% heeft niets ingevuld);
- 94% een huishouden betreft van 1 persoon en 5% een huishouden van 2 personen.

Tabel 2.4-1 Roomspot inschrijvingen 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal	7.689	7.366	7.387	7.735	6.102

Aantal ingeschrevenen over de tijd



Huuropzeggingen

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

Tabel 2.4.-4 Opzeggingen per woningtype 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Kamer	240	204	206	227	260
Studio	53	53	47	56	57
Appartement	56	55	45	52	79
Aantal	349	312	298	335	396

Daarnaast zijn er 2 garages opgezegd in 2024.

Verhuizingen binnen het woningbestand

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

Tabel 2.4.-5 Interne verhuizingen 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal	34	25	28	38	37

Huisbewaring

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

Tabel 2.4.-6 Huisbewaring 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal	30	29	30	19	15

Mutatiegraad

In tabel 2.4.-7 wordt de mutatiegraad weergegeven, die gebaseerd is op het aantal opzeggingen. In 2024 valt vooral de stijging op bij de onzelfstandige woningen. Een belangrijke reden voor deze stijging is de veranderende levensomstandigheden van deze huurders, zoals het afronden van de studie en werk gerelateerde verhuizingen. Deze factoren zorgen ervoor dat huurders vaker geneigd zijn om hun woonruimte op te zeggen. Ook is deze groep over het algemeen jong en mobiel, wat bijdraagt aan de hogere mutatiegraad.

Tabel 2.4.-7 Mutatiegraad 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Kamer	41%	35%	36%	39%	45%
Studio	20%	24%	21%	26%	26%
Appartement	22%	21%	17%	20%	30%
Totaal	32%	30%	28%	32%	37%

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

Primaire doelgroep: Daarnaast is er de eis om minimaal 92,5% van de woningen toe te wijzen aan de zogenaamde "primaire doelgroep". Dit zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (in 2024). Dit betekent dat deze inkomensgroepen prioriteit hebben bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

In 2024 waren er 398 nieuwe verhueringen, zie tabel 2.4.-8. Op basis van de in 2024 uitgevoerde inkomenstoetsen hebben we 98% passend toegewezen en is 100% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan huurders met een inkomen beneden de € 47.699 of € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens.

Tabel 2.4.-8 Toewijzingen 2024

Huishouden	Inkomen	Huurklasse		
		≤ € 454,47	€ 454,47 ≤ € 650,43	> € 650,43
Eenpersoonshuishoudens				
< AOW-leeftijd	< € 27.725	307	81	4
	≥ € 27.725	1	2	0
Meerpersoonshuishoudens				
< AOW-leeftijd	< € 37.625	0	3	0
	≥ € 37.625	0	0	0

Maatwerk

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

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

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

Tabel 2.4.-9 Maatwerk toewijzingen 2018-2023

	2024	2023	2022	2021	2020
Vergunninghouders	10	13	6	7	6
Uitstroom BW	2	0	3	2	2
WoonStAP	1	0	4	0	2

Huurachterstand

Per 31 december 2024 bedroeg de totale huurachterstand € 99.403. Dit betreft 97 huurders, zowel huidige als vertrokken bewoners. De huurachterstand komt daarmee uit op 1,83% van de totale jaarhuur.

Tabel 2.4.-10 Totale huurachterstand per 31 december 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal huurders	77	128	112	78	82
Huurachterstand	€ 99.403	€ 96.744	€ 87.806	€ 85.377	€ 93.080
% van jaarhuur	1,83%	2,04%	1,88%	2,10%	2,3%

Tabel 2.4.-11 Huurachterstand zittende huurders per 31 december 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal huurders	55	69	37	34	49
Huurachterstand	€ 28.685	€ 35.406	€ 21.745	€ 19.098	€ 24.765
% van jaarhuur	0,53%	0,75%	0,48%	0,43%	0,58%

De huurachterstand onder de zittende huurders is met 0,53% onder de gestelde norm van 0,70%.

Betalingsregelingen, deurwaarderszaken en ontruiming

Tabel 2.4.-12 Overzicht regelingen, deurwaarderszaken en ontruiming 2020-2024 per 31 december 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal betalingsregelingen	16	16	25	18	8
Openstaand saldo betalingsregelingen	€ 4.509	€ 3.875	€ 8.077	€ 7.617	€ 4.819
Aantal deurwaarderszaken	28	33	34	37	43
Openstaand saldo deurwaarderszaken	€ 72.490	€ 73.905	€ 69.978	€ 77.628	€ 82.819
Gemiddeld openstaand saldo	€ 2.589	€ 2.240	€ 2.058	€ 2.098	€ 1.800
Ontruimingsaanzeggingen	2	4	3	2	5
Daadwerkelijke ontruiming	2	1	1	1	3

Per ultimo 2024 is het aantal deurwaarderszaken met 5 afgenomen ten opzichte van ultimo 2023. Ondanks dat het aantal deurwaarderszaken is afgenomen is het gemiddeld openstaand saldo toegenomen. Dit komt voornamelijk doordat de huurprijzen vanaf de ingang van de huurharmonisatie begin 2023 aanmerkelijk zijn gestegen.

Het aantal woningontruiming is in 2024 met één gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Een ontruiming is een ingrijpende maatregel die wij zoveel mogelijk proberen te voorkomen. Desondanks hebben er in 2024 twee ontruiming plaatsgevonden.

In 2024 zijn vijf vorderingen met een gezamenlijk saldo van € 2.649 afgeboekt wegens oninbaarheid. Deze vorderingen zijn opgenomen in het registratiesysteem voor oninbare schulden bij de deurwaarder. Als zich in de toekomst verhaalsmogelijkheden voordoen, wordt alsnog geprobeerd het openstaande bedrag te innen. In 2024 zijn twee eender als oninbaar aangemerkte vorderingen met een totaalbedrag van € 944 alsnog geïncasseerd.



Automatische huurincasso

In 2024 is het aandeel huurbetalingen via automatische incasso met 88% nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van 2023 (89%). We streven naar een zo hoog mogelijk percentage automatische incasso's. Dit draagt enerzijds bij aan efficiëntie in de verwerking van betalingen door onze medewerkers, en biedt anderzijds gemak voor huurders, die hierdoor geen omkijken hebben naar hun maandelijkse betaling.

Tabel 2.4.-13 Overzicht percentage automatische incasso 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal	88%	89%	90%	90%	89%

2.5. Leegstand

Leegstand woonruimte

In tabel 2.5-1 is de leegstand weergegeven als percentage van de totale woningvoorraad. De totale leegstand bedraagt 0,91% en ligt daarmee net onder de gestelde norm van 1%. De hogere leegstand ten opzichte van voorgaande jaren is grotendeels toe te schrijven aan een tijdelijke huurstop in één van onze complexen, de renovatie van een aantal appartementen, en het gefaseerd laten leegstromen van enkele groepswoningen die wij beheren.

Tabel 2.5.-1 Leegstand 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Kamer	1,54%	0,36%	0,02%	0,06%	0,64%
Studio	0,09%	0,08%	0,02%	0,06%	0,12%
Appartement	0,24%	0,14%	0,05%	0,05%	0,04%
Totaal	0,91%	0,25%	0,03%	0,06%	0,32%

Overige leegstand

Leegstand van parkeerplaatsen, garageboxen, opslagruimte en winkel 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, winkel en parkeerplaatsen 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Garage, opslag en parkeren	72%	65%	64%	75%	61%

3. Samen bouwen aan de toekomst

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 2024 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 2024 bedroegen de totale onderhoudskosten € 1.028.731. Er is in 2024 € 923.555 begroot.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van SJHT bestaat uit onderhoud:

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

In het verslagjaar 2024 is in totaal € 367.726 uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Dit is € 123.849 meer dan de oorspronkelijk begrote € 243.877.

De overschrijding is grotendeels toe te schrijven aan onvoorziene werkzaamheden aan complexen aan de Magnoliastraat en de Langelermaatweg. Er was sprake van ernstige schimmelvorming en veiligheidsproblematiek, waaronder situaties gerelateerd aan drugs en wapenbezit. Hierdoor verkeerden de woningen in zeer slechte staat, met aanzienlijke schade. Om de woningen weer bewoonbaar en veilig te maken, zijn aanvullende onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd die niet in de reguliere begroting waren opgenomen.

Specificatie van de grootste uitgaven voor dagelijks onderhoud:

- € 309.466: Mutatie-/klachtenonderhoud eigen en gehuurd woningbestand.
- € 38.672: Jaarcontracten voor cv-installaties, boilers, ventilatoren, liften, valbeveiliging, etc.
- € 14.658: Controle brandblussers, brandmeldinstallaties, rookmelders en noodverlichting

Dit jaar werden er 789 klachten gemeld. Dit is een daling van 4,7 procent ten opzichte van 2023. Het aantal verstrekte reparatieverzoeken in 2024 is 807. Dit is een marginale stijging ten opzichte van 2023. De gemiddelde prijs per opdracht in 2024 is ten opzichte van 2023 met 6% gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de stijging van de tarieven bij de bedrijven die het klachtenonderhoud uitvoeren.

Tabel 3.1.-1 Overzicht technische klachten 2019-2024

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal eenheden	1.107	1.057	1.057	1.057	1.057	1.036
Aantal klachtenmeldingen	789	828	766	865	976	1.012
Aantal klachtenmeldingen per eenheid	0,71	0,78	0,72	0,82	0,92	0,98
Aantal opdrachtbonnen	807	801	712	808	927	1.027
Gemiddelde prijs per werkopdracht in euro	265	250	166	167	159	152

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaat SJHT onderhoud met een terugkerend karakter. In de meerjarenonderhoudsbegroting plannen we de onderhoudswerkzaamheden voor de komende 60 jaar. Ook verduurzamingsmaatregelen die op natuurlijke momenten kunnen worden uitgevoerd nemen we hierin op. In 2024 hebben we in totaal € 661.005 uitgegeven aan planmatig onderhoud. Er is in 2024 € 679.678 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:

- Badkamers: € 296.604
- Beschermlagen buiten: € 141.378
- Keukens: € 60.902
- Brandblussers/haspels: €48.647
- Mechanische ventilatie: €40.991

3.2. Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Leefbaarheid

In 2024 heeft SJHT duidelijke stappen gezet om de leefbaarheid in haar wooncomplexen te beschermen en te verbeteren. Na een politie-inval eind 2023, waarbij in een woongroep wapens en handelshoeveelheden drugs werden aangetroffen, zijn alle bewoners vertrokken. Huurders die niet betrokken waren bij het incident zijn herhuisvest, de anderen zijn uitgeschreven. De woongroep is volledig genoveend en opnieuw verhuurd aan een groep studenten. Sindsdien is er sprake van een stabiel en positief woonklimaat. Ook in een andere situatie, waarin een inval werd gedaan op verdenking van het exploiteren van prostitutie, heeft SJHT direct ingegrepen. De betreffende huurder is via een juridische procedure uitgeschreven. Crimineel gedrag wordt niet getoleneerd. SJHT treedt resoluut op om veiligheid en leefbaarheid voor alle huurders te waarborgen.

Woonoverlast

Daarnaast werd SJHT in 2024 geconfronteerd met enkele gevallen van ernstige woonoverlast, veroorzaakt door huurders met verward gedrag. Deze situaties vroegen om een intensieve, multidisciplinaire aanpak in samenwerking met onder meer gemeente, politie en zorgpartners. In één situatie is het gelukt om een tijdelijke opvangplek te realiseren, in een andere keerde de overlast terug na een korte periode van stabiliteit. Beide dossiers blijven in 2025 onze aandacht houden. Deze ervaringen benadrukken het belang van vroegsignalering, directe actie en nauwe samenwerking met

VOOR WAARMERKINGS-DOELEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025

ketenpartners. SJHT zet zich onverminderd in voor een veilige en leefbare woonomgeving voor jongeren, met duidelijke grenzen en ruimte voor passende ondersteuning waar mogelijk.

3.3. Verduurzaming

In 2024 is voortgebouwd op eerder ingezette verduurzamingsmaatregelen binnen het vastgoed van SJHT. Dankzij investeringen in de afgelopen jaren beschikken onze woningen gemiddeld over energielabel B. Tegelijkertijd blijven de uitdagingen op het gebied van verduurzaming groot en volgen de ontwikkelingen elkaar snel op. Woningcorporaties krijgen bovendien te maken met wijzigingen in de regelgeving, zoals de systematiek voor energielabels. De NTA8800-methode pakt daarbij ongunstig uit voor kleinere woningen. Naar verwachting komt er een aanpassing in de methodiek zodat die gunstiger uitvalt voor kleinere woningen.

In het pand aan de Rietmolenstraat zijn de gasaansluitingen voor koken verwijderd en vervangen door een perilex aansluiting, waarmee de overstap naar elektrisch koken mogelijk is gemaakt. Deze aanpassing draagt bij aan de verduurzaming van het gebouw en sluit aan bij de bredere ambitie om het gasverbruik binnen ons woningbezit terug te dringen. Om bewoners te ondersteunen bij deze verandering, is een vergoeding verstrekt voor de aanschaf van passend elektrisch kookgerei.

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

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 40% van de studenten thuis woont vanwege betaalbaarheid en 18% vanwege beschikbaarheid. Daarnaast huurt in 2024 slechts 25% van de studentendoelgroep in Enschede bij een studenten- of jongerenhuisvester (SJHT en Veste Wonen), dit was vorig jaar nog 30%. Studenten komen vanwege de grote vraag steeds vaker uit bij particuliere verhuurders. Wij willen het percentage jongeren dat bij ons huurt 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 benoemt gemeente Enschede in haar woonvisie het aantrekken én behouden van (jong) talent. Een belangrijk onderdeel van die ambitie is de groei-doelstelling naar 170.000 inwoners in 2032. Ook zien we maatschappelijke ontwikkelingen die onze opgave versterken, zoals de toename van jonge statushouders, verdere individualisering en een aanhoudende trek naar de stad vanuit omliggende dorpen.

Om hierop in te spelen, blijven wij gericht investeren in de uitbreiding van ons woningaanbod. In dat kader zijn we begonnen met het uitwerken van onze portefeuillestrategie. In 2025 leveren we een portefeuilleplan op. Tegelijk blijven we actief de samenwerking opzoeken met collega-corporaties om samen bij te dragen aan deze groei en veranderende woonbehoefte. Wij richten ons primair op Enschede.

3.5. Ontwikkelingen woningvoorraad

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

Op peildatum 31 december 2024 heeft SJHT 917 wooneenheden in eigendom en 190 wooneenheden in beheer. Daarnaast bezitten we twee objecten voor niet-woonfuncties (BOG), een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen en 5 garageboxen.

In maart 2024 zijn 6 kamers aan De Klomp opgeleverd. Deze kamers worden ingezet als tussenvoorziening voor jongeren met een ondersteuningsbehoefte. Een waardevolle toevoeging aan het aanbod voor kwetsbare jongeren. In mei 2024 is gestart met de bouw van het Pakhuiskwartier aan de Molenstraat. De oplevering staat gepland voor december 2025. Dit nieuwbouwproject vervangt deels het huidige (verouderde) naastliggende complex en vormt een belangrijke stap in onze verduurzamingsambitie.

Ook in het najaar van 2024 hebben we ons woningaanbod verder uitgebreid. Aan de Fazantstraat en Paulus Moreelsestraat zijn nieuwe eenheden opgeleverd. Deze zijn dankzij de intensieve samenwerking met De Woonplaats beschikbaar voor onze doelgroep.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

pagina 24

d.d. 11/06/2025.

4. Samen komen we verder

4.1. Prestatieafspraken

Gemeente Enschede, de Enschedese woningcorporaties (De Woonplaats, Ons Huis, Domijn, Veste Wonen en SJHT) en de bijbehorende huurdersorganisaties maken op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in de stad. Deze afspraken worden vastgelegd in lokale prestatieafspraken. Deze geven richting aan de gezamenlijke inzet op het gebied van onder andere betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

In 2024 stonden de afspraken voor de periode 2024–2025 centraal. De uitvoering hiervan vindt plaats via diverse werkgroepen, waarin medewerkers van alle Enschedese corporaties en ambtenaren van de gemeente zijn vertegenwoordigd. Deze werkwijze zorgt voor een brede, inhoudelijke betrokkenheid en draagt bij aan de uitvoerbaarheid van de gezamenlijke ambities.

In 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt. In 2024, twee jaar na ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken 2022, zijn deze opnieuw bekeken en waar nodig aangepast. Deze herziening is doorgevoerd omdat er meer scherpere nodig was in de onderlinge samenwerking om de gestelde doelen daadwerkelijk te realiseren. De vernieuwde afspraken zijn meer wedenkerig en beter afdwingbaar. De ondertekening van de ‘herijkte’ Nationale Prestatieafspraken vond plaats op 11 december 2024, met Aedes VNG en het Rijk en zijn opgesteld voor 2025-2035.

Voor SJHT en haar partners vormen deze herijkte afspraken een belangrijk kader. Ze geven richting aan onze gezamenlijke opgave in Enschede en benadrukken het belang van samenwerking op zowel lokaal als landelijk niveau.

4.2. Projectbeheerders

In 2024 is de splitsing tussen de projectbeheerders en de huurdersvertegenwoordiging daadwerkelijk doorgevoerd. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de

verdere professionalisering van de huurdersparticipatie binnen onze organisatie. De projectbeheerders richten zich sindsdien vooral op het dagelijkse leefklimaat in de panden, en fungeren als aanspreekpunt voor medebewoners, terwijl de huurdersvertegenwoordiging zich bezighoudt met beleidsmatige vraagstukken. Door deze taakverdeling is er meer ruimte ontstaan voor verdieping en gerichtere betrokkenheid. Hierdoor komt de stem van de huurder beter tot zijn recht.. Met deze ontwikkeling versterken we onze ideële doelstellingen én geven we jongeren nog actiever de kans om verantwoordelijkheid te nemen binnen onze organisatie.

Onze projectbeheerders vervullen een rol die veel meer doet denken aan wat we community builders kunnen noemen. Ze zijn niet zomaar het aanspreekpunt; ze zijn de verbindende schakel, het hart van de gemeenschap in de panden waar ze actief zijn. Ze begrijpen als geen ander wat er speelt onder de bewoners en spelen een cruciale rol in het welzijn van de huurders. Het zijn de ogen en oren binnen een wooncomplex, die met hun betrokkenheid en daadkracht zongen dat bewoners zich ondersteund, gehoord en gewaardeerd voelen.

Door de scheiding van deze taken kunnen de huurdersvertegenwoordigers zich nu volledig richten op strategische beleidsvraagstukken en de belangen van de huurders op een hoger niveau behartigen. De stem van de huurder komt zo sterker naar voren, en de betrokkenheid wordt groter. Met deze benadering bieden we jongeren de mogelijkheid om niet alleen actief mee te denken en te participeren, maar ook om echte verantwoordelijkheid te nemen binnen de organisatie. Zo bouwen we niet alleen aan een solide woningvoorraad, maar ook aan een hechte en actieve gemeenschap waarin iedereen zich gehoord en gewaardeerd voelt.

4.3. Samenwerkingsverbanden

Om onze ambities waar te maken, werken we actief samen met diverse partners in de regio en daarbuiten. Zo zijn we aangesloten bij Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Aedes vertegenwoordigt onze belangen richting landelijke politiek en beleidsmakers en fungeert daarnaast als waardevol kennisplatform. We maken hier regelmatig gebruik van. Bijvoorbeeld op het gebied van beleid, wet- en regelgeving en innovatie in de sector.

Ook zijn we aangesloten bij Kences, het landelijk kenniscentrum voor studentenhuysvesting. Kences speelt een verbindende rol tussen studentenhuysvesters, stimuleert kennisdeling en treedt op als spreekbuis richting landelijke stakeholders. Via Kences blijven we scherp op de ontwikkelingen in de studentenmarkt en zorgen we dat de stem van jongerenhuysvesting goed wordt gehoord.

Op regionaal niveau zijn we actief binnen de Vereniging WoON Twente. Een krachtig netwerk van 16 woningcorporaties. Deze vereniging zorgt voor afstemming in beleid, behartigt gezamenlijke belangen en is gesprekspartner voor onder andere Aedes, de Provincie en maatschappelijke organisaties. We nemen deel aan verschillende werkgroepen en overlegvormen, om gezamenlijk op te trekken in de Twentse woningmarkt.

We zijn regelmatig aanwezig bij het bestuurlijk overleg tussen de gemeente Enschede, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Thema's uit de prestatieafspraken vormen vaak de basis van het gesprek. Het is een waardevol moment om met elkaar koers te houden, ideeën te toetsen en lokale uitdagingen gezamenlijk aan te pakken.

De band met onderwijsinstellingen blijft van groot belang. Binnen de werkgroep studentenhuysvesting overleggen we met Veste Wonen, Saxion, Universiteit Twente en gemeente Enschede over vraag en aanbod, beleid en ontwikkelingen in de studentenhuysvesting. Deze samenwerking stelt ons in staat om goed aan te sluiten bij de leefwereld en behoeften van studerende jongeren.

Daarnaast zijn we betrokken bij WoonStAP, een stedelijk samenwerkingsverband voor jongeren en volwassenen

met een woonbelemmering. Samen met collega-corporaties, de gemeente Enschede en Stichting Maatschappelijke Dienstverlening zetten we ons in voor een eerlijke kans op de woningmarkt voor iedereen. In 2024 is de samenwerking officieel vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Sindsdien wordt er binnen WoonStAP concreet gewerkt aan een gezamenlijke aanpak. Hierin staan duidelijke afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en doorstroommogelijkheden. SJHT levert hierin een actieve bijdrage, onder andere door passende woonruimte beschikbaar te stellen en mee te denken over beleidsontwikkeling.

Tot slot nemen we deel aan het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede (PSOE), waarin we samen met overheden, marktpartijen en corporaties meedenken over de toekomst van de stad. Van woningbouw tot leefbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling: PSOE is het strategische platform waar grote lijnen worden uitgezet en kansen worden verkend voor de stad van morgen.

4.4. Samenwerking collega-corporaties

SJHT werkt intensief samen met collega-corporaties om een breed en passend woningaanbod te realiseren. Deze samenwerking gaat verder dan het bieden van woningen; we wisselen ook kennis uit, stimuleren innovatie en bundelen onze krachten voor belangenbehartiging. In Enschede werken we samen met vier andere corporaties: Ons Huis, De Woonplaats, Domijn en Veste Wonen. Samen maken we prestatieafspraken met gemeente Enschede en de huurdersorganisaties. Op stedelijk niveau stemmen we onze gezamenlijke ambities af.

De gemaakte afspraken worden door diverse werkgroepen uitgevoerd en doorlopend gemonitord. Daarnaast voeren we gezamenlijke projecten uit en werken we samen aan een gezamenlijke lobby om onze belangen te behartigen. Binnen het samenwerkingsverband WoonTwente zijn verschillende themagroepen actief die bijdragen aan de verdere versterking van deze samenwerking. Op bestuurlijk niveau vindt binnen het platform Enschedese Woningcorporaties (PEW) regelmatig overleg plaats over de opgaven en uitdagingen die er in Enschede spelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

pagina 26

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 zelfstandig wonen staan. Wat maakt ons nou tot de expert in jongerenhuisvesting? Toch vooral ons vermogen om naadloos aan te sluiten bij de levensfase van onze doelgroep. Zo hebben we bijvoorbeeld:

- 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

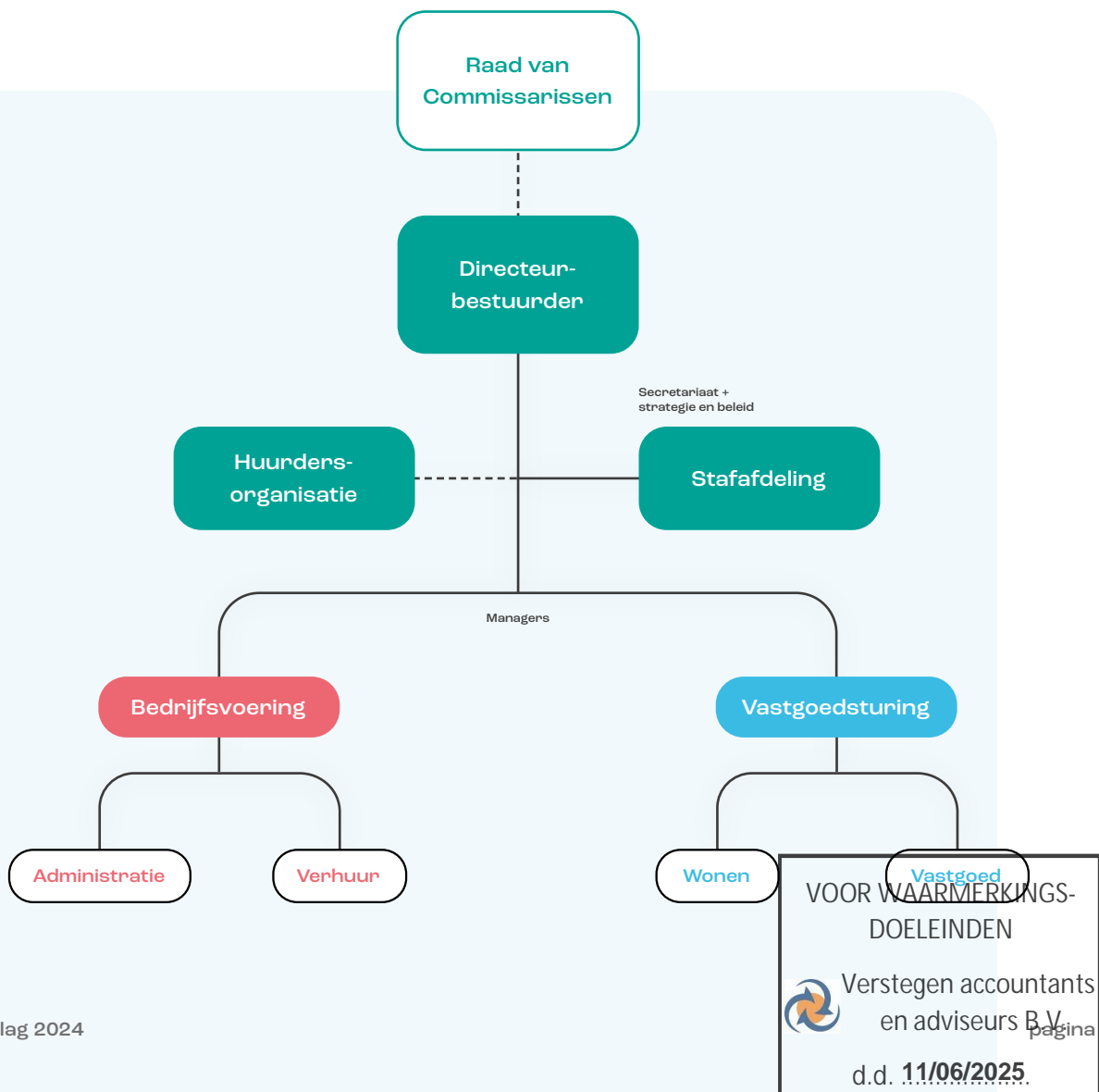
Wij nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, door bij te dragen aan een gebalanceerde woningmarkt. Met een passend woningaanbod voor alle (sub)groepen binnen onze jongerendoelgroep (zoals buitenlandse studenten en jongeren met een zorgvraag). En doordat we de uitstroom van dertigplussers goed 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 Raad van Commissarissen (RvC). Onze projectbeheerders verzorgen de (voor)oplevingen 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 huurdersorganisatie.

5.2. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van SJHT was in 2024 als volgt opgebouwd:



5.2. Personeel

In 2024 zijn 3 nieuwe personeelsleden aangenomen en is 1 personeelslid vertrokken. Om te voldoen aan de grote woonopgave zijn er 2 medewerkers aangenomen op de afdeling Vastgoed. Op de afdeling Administratie is 1 medewerker aangenomen. Op de afdeling Verhuur is 1 medewerker uit dienst getreden. Per 31 december 2024 bestaat het personeelsbestand uit 14 medewerkers.

Arbowet

Onze preventiemedewerker geeft indien nodig voorlichting over Arbo-zaken. Werknemers kunnen bij de preventiemedewerker ook zelf Arbo-zaken inbrengen. De bedrijfshulpverlening is belegd bij 2 medewerkers. In 2024 heeft 1 medewerker de herhalingscursus gevolgd. SJHT 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 2024 heeft 1 medewerker hiervan gebruik van gemaakt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.3.-1 Overzicht ziekteverzuim 2020-2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Regulier ziekteverzuimpercentage	3,1%	11,6%	3,2%	1,0%	1,2%
Ziekteverzuim door zwangerschapsverlof	1,6%	0,0%	1,9%	0,0%	3,5%
Ziekteverzuim inclusief zwangerschapsverlof	4,7%	11,6%	5,0%	1,0%	4,7%

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 2024 zijn er geen incidenten geweest en hebben wij de protocollen niet hoeven te gebruiken.

Opleidingen/cursussen

In 2024 zijn cursussen en scholing zowel fysiek als digitaal gevolgd. Er is onder andere aangesloten bij:

- Opleiding Vastgoed rekenen via ASRE
- Training Beleidswaarde 2.0: de wijzigingen en effecten (in company)
- Portefeuille- en Assetmanagement
- Cursus De overlegwet en bewonersparticipatie
- Training Outlook voor gevorderden
- Cursus O-Prognose Standard Edition en Enterprise Edition
- Saxion deeltijd opleiding Sociaal-Juridische Dienstverlening (SJD)
- Public Academy opleiding bestuurder – inclusief meeloopstage woningcorporatie
- Itrix online verdiepende opleiding sjabloonbeheer ViewPoint
- Cursus Excel (basis en gevorderden)
- BDO actualiteiten – fiscaliteiten
- WALs themaopleiding (dPi-online)
- WALs gebruikersopleiding (in company bij Domesta)
- Vervolg cursus BHV

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.



VOOR WAARMERKINGS-
DOEL EINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

pagina 30

d.d. 11/06/2025.

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. Hiervoor 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 2024 van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 68.621.234 (2023: € 60.748.580) 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 2024 een herwaarderingsreserve gevormd van in totaal € 33.336.920 (2023: € 25.864.179) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is 51,1% (2023: 45,5%) van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde wordt bepaald door op de volgende 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 markthuurlij wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuurlij).
- 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.

Vanaf verslagjaar 2024 zijn nieuwe richtlijnen van kracht voor de bepaling van de beleidswaarde 2.0. Ten opzichte van de oude beleidswaarde zijn vier belangrijke aanpassingen doorgevoerd.

1. Rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde in plaats van 15 jaar met een eindwaarde;
2. Meerjarenonderhoudsbegroting van 60 jaar per complex in plaats van een onderhoudsnorm op corporatieniveau;
3. In de beleidswaarde 2.0 wordt een afwaardering ingerekend voor woningen met een E, F en G energielabel. In de oude beleidswaarde wordt hiermee geen rekening gehouden;
4. De disconteringsvoet in de marktwaarde wordt vervangen door één (sociale) disconteringsvoet die voor elke DAEB-woning van iedere corporatie geldt. Voor 2024 is deze disconteringsvoet vastgesteld op 4,17%.

Per 31 december 2024 bedraagt de beleidswaarde volgens de nieuwe richtlijnen € 58.316.150. De beleidswaarde per 31 december 2023 volgens de oude beleidswaarde methodiek bedraagt € 38.441.087. Door de nieuwe richtlijnen van de beleidswaarde 2.0 is de waarde per ultimo 2024 veel hoger dan per ultimo 2023. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de opslag van de disconteringsvoet van € 23,8 miljoen.

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 31-12-2024	Waarde per 31-12-2023
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 68.621.234	€ 60.748.580
Beleidswaarde	€ 58.316.150	€ 38.441.087
Afslag	€ 10.305.084	€ 22.307.493

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 31-12-2024	Waarde per 31-12-2023
Beschikbaarheid	€ -6.245.446	€ -9.193.014
Betalbaarheid	€ 25.417.084	€ 21.409.917
Kwaliteit	€ 11.671.309	€ 8.326.414
Beheer	€ 3.284.923	€ 1.764.176
Disconteringsvoet	€ -23.822.786	€ -
Vershil	€ 10.305.084	€ 22.307.493

De opslag beschikbaarheid ad € 6,2 miljoen in 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door:

1. Het wegvallen van de overdrachtsbelasting (overdrachtsbelasting = € 0). Dit heeft een positief waarde-effect van € 7,6 miljoen.
2. Doordat in de beleidswaarde in plaats van het uitpondscenario het doorexploiteerscenario wordt toegepast ontstaat een negatief waardeverschil van € 0,9 miljoen.
3. In de beleidswaarde wordt gerekend met een rekenhorizon van 60 jaar zonder eindwaarde in plaats van 15 jaar met een eindwaarde. Dit veroorzaakt een negatief waardeverschil van € 0,6 miljoen.

Het grootste verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door de betaalbaarheid. De gemiddelde streefhuurprijs bij SUHT bedraagt ongeveer 65% van de maximaal redelijke huur. In de marktwaarde is de markthuur meestal de maximaal redelijke huur of hoger. Dit heeft een negatief waarde effect van € 25,4 miljoen.

De afslagen voor kwaliteit en beheer worden veroorzaakt doordat SUHT een hogere onderhouds- en beheernorm hanteert dan een commerciële belegger. De hogere afslag voor kwaliteit in 2024 ten opzichte van 2023 wordt veroorzaakt door een hogere ingerekende onderhoudsnorm van € 1.231 per eenheid (2023: € 1.074). Dit heeft een negatief waardeverschil tot gevolg van € 11,1 miljoen in 2024. Tevens is voor de woningen met een E, F, G label in 2024 een afwaardering van € 0,5 miljoen meegenomen. De afslag voor beheer is hoger door een hogere ingerekende beheernorm van € 847 per eenheid (2023: € 720).

De vervanging van de disconteringsvoet in de marktwaarde (gemiddeld 7,30%) door één (sociale) disconteringsvoet van 4,17% heeft een opslag van € 23,8 miljoen tot gevolg.

Analyse jaarresultaat

Het resultaat in 2024 is € 8.342.796 positief. In 2023 was het resultaat € 5.538.836 negatief. In tabel 6.1-3 zijn de verschillen tussen de werkelijk cijfers van 2024 en 2023 weergegeven. Een vergelijking van de werkelijke cijfers van 2024 met de begroting 2024 is in tabel 6.1-4 opgenomen.

Tabel 6.1-3 Vergelijking werkelijke cijfers 2024 met werkelijke cijfers 2023 (categorale indeling)

	Werkelijk 2024	Werkelijk 2023	verschil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 3.359.593	€ 3.068.351	€ 291.242
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.390.104	€ 1.116.031	€ 274.073
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 112.635	€ 107.446	€ 5.189
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.862.332	€ 4.291.828	€ 570.504
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 66.126	€ 54.179	€ 11.947
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -447.824	€ 4.636.050	€ -5.083.874
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -7.564.514	€ 1.524.474	€ -9.088.988
7. Lonen en salarissen	€ 702.876	€ 515.906	€ 186.969
8. Sociale lasten	€ 149.566	€ 113.331	€ 36.235
9. Pensioenlasten	€ 91.680	€ 68.554	€ 23.126
10. Onderhoudslasten	€ 1.028.731	€ 759.250	€ 269.481
11. Lasten servicecontracten	€ 1.376.147	€ 1.116.031	€ 260.116
12. Overige bedrijfslasten	€ 932.484	€ 826.868	€ 105.616
Totaal bedrijfslasten	€ -3.664.729	€ 9.614.644	€ -13.279.373
Exploitatie resultaat	€ 8.527.061	€ -5.322.816	€ 13.849.877
13. Rentebaten	€ 22.385	€ 24.104	€ -1.719
14. Rentelasten	€ 91.739	€ 42.032	€ 49.707
Totaal financiële baten en lasten	€ -69.354	€ -17.928	€ -51.426
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 8.457.707	€ -5.340.744	€ 13.798.451
15. Belastingen	€ 114.911	€ 198.092	€ -83.181
Nettoresultaat na belastingen	€ 8.342.796	€ -5.538.836	€ 13.881.632

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

	Werkelijk 2024	Begroting 2024	Vershil
1. Huuropbrengsten eigen panden	€ 3.359.593	€ 3.283.663	€ 75.930
2. Opbrengsten servicecontracten	€ 1.390.104	€ 1.288.454	€ 101.650
3. Overige bedrijfsopbrengsten	€ 112.635	€ 96.731	€ 15.904
Totaal bedrijfsopbrengsten	€ 4.862.332	€ 4.668.848	€ 193.484
4. Afschrijvingen (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 66.126	€ 83.130	€ -17.004
5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -447.824	€ 659	€ -448.483
6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -7.564.514	€ -3.183.391	€ -4.381.123
7. Lonen en salarissen	€ 702.876	€ 667.338	€ 35.538
8. Sociale lasten	€ 149.566	€ 137.529	€ 12.037
9. Pensioenlasten	€ 91.680	€ 87.205	€ 4.475
10. Onderhoudslasten	€ 1.028.731	€ 923.555	€ 105.176
11. Lasten servicecontracten	€ 1.376.147	€ 1.288.454	€ 87.693
12. Overige bedrijfslasten	€ 932.484	€ 985.014	€ -52.530
Totaal bedrijfslasten	€ -3.664.729	€ 989.493	€ -4.654.222
Exploitatie resultaat	€ 8.527.061	€ 3.679.355	€ 4.847.706
13. Rentebaten	€ 22.385	€ 48.562	€ -26.177
14. Rentelasten	€ 91.739	€ 152.138	€ -60.399
Totaal financiële baten en lasten	€ -69.354	€ -103.576	€ 34.222
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€ 8.457.707	€ 3.575.779	€ 4.881.928
15. Belastingen	€ 114.911	€ 120.341	€ -5.430
Nettoresultaat na belastingen	€ 8.342.796	€ 3.455.438	€ 4.887.358

Verklaring belangrijkste afwijkingen begroting 2024 en realisatie 2024

1. Huuropbrengsten eigen panden

De hogere huuropbrengsten ten opzichte van de begroting ad € 75.930 wordt veroorzaakt door een lagere huurderiving en een iets hogere reguliere huurverhoging ten opzichte van de begroting. Ook zijn er meer eenheden geharmoniseerd dan begroot.

2. Opbrengsten servicecontracten / 11. Lasten servicecontracten

Per 1 januari 2024 heeft SJHT voor al haar adressen een nieuw energiecontract afgesloten. Het vorige energiecontract had een looptijd van 3 jaar met nog erg voordelige tarieven. Door de hoge energietarieven bij het afsluiten van het nieuwe contract zijn de lasten en hiermee samenhangend de opbrengsten hoger dan begroot in 2024.



3. Overige bedrijfsopbrengsten

De hogere overige bedrijfsopbrengsten worden voornamelijk veroorzaakt door de beheervergoeding van de beheerpanden aan de Fazantstraat en Paulus Moreelsestraat die in september/oktober 2024 in exploitatie zijn genomen. Deze beheervergoeding is niet opgenomen in de begroting 2024.

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

De afschrijvingen in 2024 zijn ongeveer € 17.000 lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt doordat de app en website later geneed zijn gekomen. Hierdoor is op deze investering minder afgeschreven.

5. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Voor het project Pakhuis is een terugname van de waardevermindering gerealiseerd van € 450.000. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van dit project. Deze waardeverandering is niet begroot in 2024.

6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Door de veranderende marktomstandigheden is de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in 2024 met 12,5 procent gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de herziening van het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWSO). Door deze herziening zijn de maximaal redelijke huren significant toegenomen. Dit heeft geleid tot hogere (potentiële) huurinkomsten waardoor de marktwaarde behoorlijk stijgt. In de begroting 2024 is nog uitgegaan van een stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van 5,1 procent.

7. Lonen en salarissen / 8. Sociale lasten / 9. Pensioenlasten

De stijging van de salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden voornamelijk veroorzaakt door de indiensttreding van een nieuwe medewerker per 1 oktober 2024. Daarnaast door de CAO stijgingen, waaronder een eindejaarsuitkering in december 2024 van 2% van het bruto jaarloon. Deze kosten zijn niet begroot in 2024.

10. Onderhoudskosten

De lasten van het onderhoud zijn ruim € 105.000 hoger dan begroot vanwege extra niet begroot onderhoud bij de complexen aan de Langelermaatweg, Mina Krusemanstraat en Magnoliastraat.

12. Overige bedrijfslasten

De lagere overige bedrijfslasten ten opzichte van de begroting 2024 worden voornamelijk veroorzaakt door de lagere overige personeelskosten (€ 29.000) en de lagere kosten voor communicatiekosten inclusief Roomspot (€ 27.000).

13. Rentebaten / 14. Rentelasten

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

Ontwikkeling kasstromen, liquiditeitspositie en vermogenspositie

Ontwikkeling kasstromen

Tabel 6.1-5 Ontwikkeling kasstroom (x € 1.000)

	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Vershil
Operationele kasstroom	320	475	-155
Investeringskasstroom	-5.138	-7.907	2.769
Financieringskasstroom	3.930	0.240	2.810

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Operationele kasstroom

De lagere operationele kasstroom ten opzichte van de begroting 2024 wordt veroorzaakt door:

- Hogere huuropbrengsten (+82);
- Lagere overige bedrijfsontvangsten (-13);
- Lagere ontvangen interest (-37);
- Hogere personeelsuitgaven (-26);
- Hogere onderhoudsuitgaven (-110);
- Lagere overige bedrijfsuitgaven (+20);
- Hogere betaalde interest (-6);
- Hogere vennootschapsbelasting (-65).

Investeringskasstroom

De lagere investeringskasstroom ten opzichte van de begroting 2024 wordt veroorzaakt door:

- Nieuwbouwprojecten (-2.680);
- Verbeteruitgaven (-99);
- Investerings in materiële vaste activa ten dienste van exploitatie (+9).

Voor de ontwikkeling van het Pakhuiskwartier is € 7.566.000 begroot in 2024. De werkelijke kasstroom in 2024 voor dit project is € 4.886.000.

De lagere verbeteruitgaven worden veroorzaakt door de renovatie van De Klomp 38 (€ 60.000) en de overige verbeteruitgaven (€ 39.000).

Financieringskasstroom

In de begroting 2024 is voor de financiering van het Pakhuis € 6,3 miljoen begroot. De gerealiseerde financiering in 2024 is € 4,0 miljoen.

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 2024 is 2,6 (31 december 2023: 3,6). De daling van de current ratio wordt veroorzaakt door een kleine afname van de kortlopende schulden (€ 793.634 eind 2024 ten opzichte van € 811.212 eind 2023) en een forse daling van de kortlopende vorderingen (€ 2.066.412 eind 2024 ten opzichte van € 2.886.340 eind 2023).

Vermogenspositie

Het eigen vermogen van SJHT per 31 december 2024 bedraagt € 65.183.937 (31 december 2023: € 56.841.142). De solvabiliteit, uitgedrukt als het eigen vermogen in een percentage van het balanstotaal, komt per 31 december 2024 uit op 90,5% (31 december 2023: 88,6%). De solvabiliteit is de mate waarin de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De minimale solvabiliteit heeft SJHT bepaald op 30%.

Meerjarenbegroting 2025-2029

Algemeen

De (meer)jarenbegroting is samengesteld op basis van geformaliseerd beleid, beoogde ambitie en de huidige wet & regelgeving. De basis van de meerjarenbegroting 2025-2029 is het koersplan, het investeringsplan, de meerjarenonderhoudsbegroting, het huidige overheids- en gemeentelijk beleid en een omgevingsanalyse.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Uitgangspunten meerjarenbegroting tot en met 2028 en dPi (prognose informatie) 2024

In de meerjarenprognose 2025 t/m 2029 zijn de stijgingsfactoren meegenomen conform de 'leidraad economische parameters dPi2024' gepubliceerd door de Autoriteit Wonen in augustus 2024. In tabel 6.1-6 zijn de gehanteerde parameters weergegeven.

Tabel 6.1-6: Stijgingsfactoren

	2024	2025	2026	2027	2028	Basis voor
Reguliere huurverhoging	6,00%	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	Huurstijging
Prijsinflatie	3,04%	2,55%	2,52%	2,47%	2,43%	Huurstijging vanaf 2026 en zakelijke lasten
Looninflatie	3,83%	3,13%	3,02%	3,03%	3,02%	Huurstijging 2025 en beheerkosten exclusief zakelijke lasten
Bouwindex	3,00%	2,13%	2,27%	2,69%	2,75%	Onderhoud en bouwkosten
Leegwaardestijging	4,50%	3,12%	3,11%	3,13%	3,17%	Verkoop en WOZ-waarde
Rente geborgd (DAEB)	3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%	Financiering
Obligohoeffing	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	0,167%	% van schuldrestant per 31 december voorgaand jaar
Autonome ontwikkeling marktwaarde	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	Marktwaarde
Autonome ontwikkeling beleidswaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	Beleidswaarde

Vanaf februari 2023 is gestart met het harmoniseren van de huren. Bij mutatie van de wooneenheid wordt dan de huur verhoogd. Ultimo 2024 zijn de huren gemiddeld 56% van de maximaal redelijke huur. Na harmonisatie zullen de huren ongeveer 65% 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 2025 zijn begroot op de te verwachten kosten in 2025. De vennootschapsbelasting is ingerekend conform de vastgestelde tarieven in het belastingplan 2025.

In de meerjarenbegroting 2025–2029 zijn de volgende mutaties in ons woningbezit opgenomen.

Tabel 6.1-7 Verloop eigen woongelegenheden tot en met 2029

	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029
Aantal eigen wooneenheden per 1 januari	917	932	954	965	981
Mutaties					
Op te leveren nieuwbouw	99	22	11	16	26
Aankoop					
Verkoop	84				
Aantal eigen woongelegenheden per 31 december	932	954	965	981	1.007

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Kasstroomoverzicht tot en met 2029

De meerjarenbegroting 2025 – 2029 laat het volgende beeld zien:

Tabel 6.1–8 Enkelvoudig kasstroomoverzicht meerjarenbegroting tot en met 2029 (x € 1.000)

	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029
Ontvangsten					
Huuropbrengsten eigen panden	3.652	4.470	4.876	5.173	5.549
Overige bedrijfsopbrengsten	376	358	360	359	358
Rentebaten	1	11	11	11	11
Totaal ontvangsten	4.029	4.839	5.247	5.543	5.918
Uitgaven					
Personeel	1.072	1.106	1.139	1.174	1.209
Onderhoud	988	1.032	1.065	1.116	1.044
Overige bedrijfslasten	1.419	1.500	1.562	1.517	1.577
Vennootschapsbelasting	55	163	220	258	310
Rentelasten	179	498	610	663	828
Totaal uitgaven	3.713	4.299	4.596	4.728	4.968
Kasstroom uit operationele activiteiten	316	540	651	815	950
Verkoop	3.722	320	0	0	0
Nieuwbouw	-15.420	-4.023	-1.884	-5.512	-4.727
Aankoop	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	0	-222	-227	-233	-254
MVA ten dienste van exploitatie	-317	-108	-110	-113	-116
Kasstroom uit (des)investeringen	-12.015	-4.033	-2.221	-5.858	-5.097
Nieuwe leningen	11.000	6.410	1.642	5.115	4.220
Aflossing leningen	-1.224	-2.917	-72	-72	-73
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.776	3.493	1.570	5.043	4.147
Mutatie liquide middelen	-1.923	0	0	0	0

De geprognostiseerde operationele kasstromen stijgen geleidelijk van € 316.000 in 2025 naar € 950.000 in 2029. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de huurharmonisatie en de positieve kasstroom uit de exploitatie van de nieuwbouwpanden. De ingerekende investeringen kunnen worden gefinancierd zonder dat de continuïteit van SJHT in gevaar komt.

Financiële continuïteit

SJHT heeft een financieel beleidsplan waarin de interne financiële normen zijn vastgesteld. Omdat SJHT haar ambitie maximaal wil realiseren zonder daarbij ongewenste financiële risico's te lopen (lees: de normen van de WvWSW 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. Door de nieuwe richtlijnen voor de bepaling van de beleidswaarde 2.0 zal de beleidswaarde vanaf 2024 aanmerkelijk hoger zijn. Dit komt met name door de gewijzigde vaststelling van de disconteringsvoet, die leidt tot een stabielere en lagere disconteringsvoet. Binnen de normen van 2023 zorgt een hogere beleidswaarde ervoor dat de vermogenspositie van corporaties op papier verbetert, terwijl daar feitelijk geen onderbouwing voor is. Als gevolg hiervan heeft het AW en WSW met ingang van 2024 de grenswaarden van de Loan to Value en solvabiliteit gewijzigd. De norm voor de Loan to Value is vastgesteld op maximaal 70% (2023: 85%) en de norm voor de solvabiliteit op minimaal 30% (2023: 15%). De normen voor de ICR, dekkingsratio en onderpandratio zijn ongewijzigd gebleven. Door deze wijziging van de normen heeft SJHT in 2024 haar eigen normenkader in het financieel beleidsplan ook aangepast. 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)	≤ 70%	≤ 55%	≤ 70%
	Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 30%	≥ 45%	≥ 30%
Discontinuïteitsratio's	Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%
	Onderpandratio (marktwaarde)	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%

In tabel 6.1-10 zijn op basis van de jaarrekening 2024 en de meenjarenbegroting 2025 - 2029 de ratio's weergegeven. Hieruit kan worden gesteld dat wij naar de maatstaven van het WSW financieel gezond (en daarmee bongbaar) zijn.

Tabel 6.1-10 Financiële ratio's

	Norm WSW	Realisatie 2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	≥ 1,4	7,56	2,76	2,06	2,05	2,21	2,13
LTV	≤ 70%	9,70%	23,10%	27,09%	28,86%	34,73%	37,75%
Solvabiliteit	≥ 30%	88,87%	76,16%	71,96%	70,80%	65,63%	62,55%
Dekkingsratio	≤ 70%	11,44%					
Onderpandratio	≤ 70%	11,44%					

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.

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

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

Onderpandratio 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.

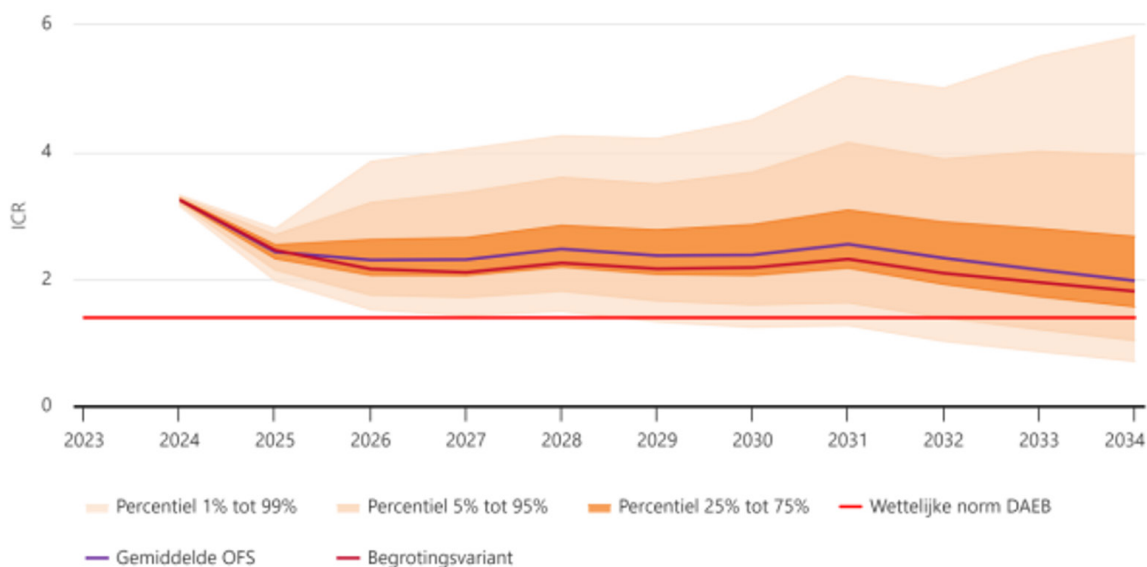
Financiële risicoanalyse

In 2024 heeft SJHT een macro-economische scenarioanalyse uitgevoerd met behulp van de Ortec Finance Scenarioset (OFS). Het betreft een set van vele toekomstige economische scenario's waar woningcorporaties in de toekomst mee te maken kunnen krijgen. Denk hierbij aan parameters als prijsinflatie, looninflatie, rente, vastgoedwaardeontwikkeling en bouwkostenstijgingen. De economische scenario's worden gegenereerd op basis van historische data en toekomstige verwachtingen van economische ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de verbanden tussen verschillende economische variabelen. Met OFS-scenarioanalyse (ook wel Monte Carlo simulatie genoemd) worden 2.000 even waarschijnlijke toekomstige economische scenario's gegenereerd, die leiden tot een ander toekomstig verloop van de financiële ratio's van SJHT.

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

Onderstaand is de scenariografiek van de ICR in de DAEB-tak weergegeven. Dit is de meest knellende financiële ratio voor SJHT, omdat deze de hoogste overschrijdingskans heeft.

Scenariowolk ICR met classificatie 'DAEB'



Tabel 6.1-1.1 Overschrijdingskansen continuïteitsratio's DAEB

Kengetal	ICR		LTV (%)		Solvabiliteit (%)	
	2029	2034	2029	2034	2029	2034
Norm	1,40	1,40	70,00	70,00	30,00	30,00
MJB 2025 - 2034	2,17	1,81	37,98	48,96	62,33	50,46
Gemiddelde OFS	2,38	1,98	33,05	42,07	67,02	57,31
Overschrijdingskansen	1%	17%	1%	14%	1%	14%

Voor de ICR is de overschrijdingskans 1% in 2029 en 17% in 2034. De getoonde overschrijdingskansen van alle kengetallen vallen binnen de gehanteerde maximale toegestane overschrijdingskansen van 25% in 2029 en 50% in 2034. Dit betekent dat in 2034 bij 340 van de 2.000 scenario's beleid moet worden bijgestuurd om aan de ICR-norm te voldoen. Voor de LTV en de solvabiliteit is de overschrijdingskans lager, voor beide geldt 1% in 2029 en 14% in 2034.

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 vijftal scenario's uitgewerkt waarmee de impact van externe ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Alle vijf scenario's zijn varianten op de doorgerekende meerjarenbegroting.

Scenario 1: Maximaal investeren

In dit scenario laten wij zien wat financieel maximaal haalbaar is binnen de meerjarenbegroting 2025 – 2034 met betrekking tot (des)investeringen, zonder rekening te houden met de realiseerbaarheid restrictie. Wel houden wij rekening met de grenswaarden van de financiële kengetallen, zodat wij deze niet overschrijden. In dit scenario zijn de duurzaamheidsinvesteringen met 200% verhoogd in de jaren 2026 tot en met 2034 en de investeringen in nieuwbouw met 100% in de jaren 2026 tot en met 2030. Dit betekent een toename met 93 wooneenheden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Scenario 2: Mooi weer scenario

In dit scenario schetsen wij een toekomst waarin alles perfect verloopt, zonder problemen of onverwachte complicaties. Het is het optimistische scenario waarbij weinig externe verstoringen de prijzen beïnvloeden en bedrijven en consumenten in een voorspelbare, gunstige situatie verkeren. Bij dit scenario is gekeken naar de 5% beste scenario's die de hoogste ICR tonen in de Monte Carlo simulatie, zie paragraaf 6.8. In deze Monte Carlo simulatie wordt onze MJB doorgerekend met 2000 verschillende economische verwachtingen uitgeven door Ortec Finance. Van deze 5% beste scenario's zijn de economische verwachtingen gepakt. Hieruit hebben wij een gemiddelde economische verwachting gemaakt en verwerkt in de basisversie van de meerjarenbegroting 2025 – 2034.

Scenario 3: Mooi weer inclusief bijstuur scenario

In dit scenario gaan we bijsturen wanneer wij in “mooi weer” terechtkomen. Dit scenario is om te zien hoeveel extra wij als corporatie kunnen uitvoeren als wij in zo'n situatie belanden. Hierbij wordt wel rekening gehouden dat de grenswaarden van de financiële kengetallen niet worden overschreden. Als uitgangspunt is scenario 2 genomen. Vervolgens is er 100% meer nieuwbouw, 100% meer investeringen in duurzaamheid en 100% meer planmatig onderhoud ingerekend in de jaren 2026 tot en met 2034.

Scenario 4: Slecht weer scenario

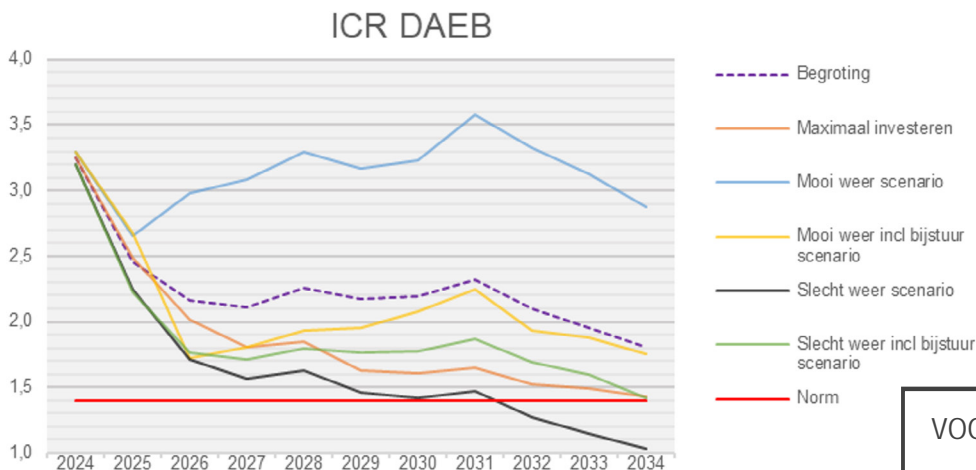
In dit scenario schetsen wij een toekomst die zich kan voordoen waarin onvoorziene problemen zich voordoen. Het gaat uit van negatieve gebeurtenissen, zoals economische schokken, stijgende grondstofprijzen, hogere loonkosten, of een verslechtering van de economische omstandigheden. Voor het creëren van dit scenario kijken wij naar de 5% slechtste scenario's die de laagste ICR tonen in de Monte Carlo simulatie. Van deze 5% slechtste scenario's zijn de economische verwachtingen gepakt. Hieruit hebben wij een gemiddelde economische verwachting gemaakt en verwerkt in de basisversie van de meerjarenbegroting 2025 – 2034.

Scenario 5: Slecht weer inclusief bijstuur scenario

In dit scenario gaan we bijsturen wanneer wij in “slecht weer” terechtkomen. Dit om te zien hoeveel wij als corporatie moeten inleveren als wij in zo'n situatie terecht komen. Wij houden hierbij rekening met de grenswaarden van de financiële kengetallen. Volgens ons financieel beleidsplan gaan we in zo'n scenario eerst de investeringen in nieuwbouw verminderen. Als uitgangspunt is scenario 4 genomen. Vervolgens is er 50% minder investeringen in nieuwbouw ingerekend in de jaren 2026 – 2034.

Interest Coverage Ratio DAEB

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de ICR, de meest knellende ratio voor SJHT, bij het “slecht weer” scenario onder de norm komt. De scenario's “maximaal investeren” en “slecht weer inclusief bijstuur” zitten in 2034 net boven de grens. De overige scenario's blijven ruim boven de norm.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025

Conclusies scenario's

Uit de meerjarenbegroting blijkt dat SJHT een gezonde financiële corporatie is en dat de continuïteit is gewaarborgd. De ontwikkeling van de diverse scenario's laat zien dat alleen in het "slecht weer" scenario de ICR, de LtV en de solvabiliteit niet aan de normen van het WSW voldoen. Wanneer een slecht weer scenario optreedt kan SJHT nog tijdig bijsturen door bijvoorbeeld de investeringen in nieuwbouw te verminderen. Er bestaat ook een kans dat er juist een mooi weer scenario optreedt en het goed gaat met de corporatie. Dan heeft SJHT de mogelijkheid om bij te sturen door juist meer te investeren in nieuwbouw, duurzaamheid en onderhoud.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

pagina 44

d.d. 11/06/2025.

Treasury

Algemeen

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

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

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

Beleggingen

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

Per 31 december 2024 zijn de volgende beleggingen aanwezig:

- Op de ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening) staat per balansdatum een bedrag van € 800.000. Dit is een spaarrekening met een variabele spaarrente. Het spaartegoed op deze rekening is vrij opneembaar.

Financieringen

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

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

Per 31 december 2024 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 2024 bedraagt € 1.379.118.
- 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 € 676.033. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.



- Op 15 mei 2024 is bij de BNG een fixe lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.000.000. De looptijd van deze lening is 6 jaar en het rentepercentage is vastgesteld op 3,069%.
- Op 4 november 2024 is bij de NWB een lening met variabele hoofdsom van € 4.000.000 aangetrokken met een looptijd van 2 jaar. Hiervan is per 31 december 2024 € 2.000.000 opgenomen. Over het opgenomen deel van de hoofdsom is maandelijks rente verschuldigd gebaseerd op de 1 maands Euribor + een opslag van 0,39%.

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 treasurywetwet 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 2024 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 2024 een hoofdsom van € 45.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023.

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 2024 en ook in de prognosejaren 2025 tot en met 2029 ruimschoots aan de normstelling van alle financiële ratio's van het WSW voldoet. In 2024 oordeelde het WSW op grond van de verstrekte prognosegegevens voor de jaren 2024 tot en met 2026 dat SJHT voldoet aan de eisen van borgbaarheid.

Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023

In de brief van het AW van november 2024 geeft het AW de uitkomsten van haar onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2023. 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 2023;
- dVi 2023;
- Accountantsverslag 2023;
- Assurancerapporten over de cijfermatige verantwoording 2023 en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

Conclusie onderzoek

Staatssteun

AW heeft in haar onderzoek over verslagjaar 2023 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 2023 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.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

pagina 47

d.d. 11/06/2025.

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 2024 in de geest van de code gehandeld. Op de website van SJHT zijn verschillende documenten over de governance gepubliceerd. Met het publiceren van deze documenten willen we niet alleen voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties, maar vooral belanghebbenden transparant inzicht bieden in ons beleid en ons presteren.

6.3. Governancestructuur en toezicht

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

6.4. Integriteit en klokkenluidersregeling

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

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

Om ook de schijn van belangenverstremgeling te voorkomen, is een commissaris die nauwe banden heeft met de vastgoedsector geen onderdeel van de besluitvorming rondom de opdrachten aan aannemers van SJHT.

De klokkenluidersregeling is bekend bij medewerkers. In 2024 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Intern is er een vertrouwenspersoon. Er kan ook een beroep worden gedaan op een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen van NIM BMW (specialist in bedrijfsmaatschappelijk werk).

6.5. Intern en extern toezicht

Intern toezicht

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

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

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

Externe accountant

De RvC geeft jaarlijks de externe accountant opdracht om de opgemaakte jaanstukken, 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 2024 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.

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 2024 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	2,5

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 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 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 klimaatakkoord (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 klimaatakkoord (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 2025 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. Halverwege 2024 is deze methodiek opnieuw iets aangepast. In 2025 herlabelen we daarom een deel van ons bezit en dan zullen we zien wat de impact daarvan is.

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
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.							
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
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.							

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. Verwerkerovereenkomsten 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>							
Het risico dat aannemers niet leveren conform afspraak (prestatielevring)	Operationeel risico	Reduceren	Inkoop- en aanbestedingsbeleid, contracten	3	3	2	4,5
<p>Beheersmaatregelen: Inkoop- en aanbestedingsbeleid geborgd in de organisatie, gedegen selectie van partijen met goede referenties, duidelijke contractafspraken, vier-ogenprincipe, regelmatige inspectie en controle van projectleiders, vastlegging en documentatie.</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

sjht Jongeren
huisvesting

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

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 2024 uit 5 toezichthouders, waarvan 2 commissarissen op voordracht van de huurders.

2. Functioneren van het bestuur

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

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE-punten). In de laatste drie opeenvolgende jaren heeft de bestuurder in 2022 73,5 punten behaald, in 2023 96,0 en in 2024 55,0 punten. Met 224,5 punten over de afgelopen 3 jaar is ruim voldaan aan de norm van 108.

3. Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Als Raad van Commissarissen (RvC) houden wij toezicht op de beleidsuitvoering en financiële positie van SJHT. We geven gevraagd en ongevraagd advies aan de directeur bestuurder over strategie en beleid van SJHT. Ook treedt de RvC op als werkgever van de directeur bestuurder en onderhouden wij contacten met interne en externe stakeholders van SJHT. In dit verslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden gedurende het verslagjaar 2024.

Terugblik

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

Een van de grootste projecten van dit moment is de bouw van Het Pakhuis in de spoorzone van Enschede (project Pakhuiskwartier). Met 99 eenheden kan dit nieuwe gebouw meer jongeren huisvesten dan het sterk verouderde huidige wooncomplex aan de Molenstraat. In september 2024 heeft onze voormalige directeur bestuurder Ruud Mittendorff de eerste steen gelegd. Het project vordert gestaag en we verwachten eind 2025 het gebouw gereed te hebben voor bewoning door onze doelgroep: jongeren en studenten.

Intern is een aantal veranderingen doorgevoerd. Als kleine corporatie zijn we kwetsbaar en afhankelijk van de gezondheid en vitaliteit van gewaandeerde medewerkers. Zoals bestuurder en RvC eind 2023 hebben afgesproken, is de organisatie in 2024 uitgebreid.

Binnen de RvC zijn we vaak in gesprek over het voorkomen van de schijn van belangenverstrengeling. In 2024 hebben we daartoe onder andere het document "Integriteit en moreel besef" opgesteld. Commissarissen van SJHT hebben privé geen vastgoed in bezit met het doel dit te verhuren.

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 onszelf in november onder begeleiding van Atrivé geëvalueerd en vastgesteld dat we ons verder hebben verbeterd op een aantal punten. Dat hebben we ook getoetst bij en bevestigd gekregen door de directeur bestuurder.

Strategie

Ook in 2024 hebben we samen met het voltallig personeel een dag nagedacht over de te volgen strategie. Onze 4 kernwaarden blijven leidend:

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

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

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

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

Meldingsplicht Woningwet

Voor de RvC van woningcorporaties geldt een brede meldingsplicht vanwege de herziene Woningwet. In 2024 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Toezicht en besluitvorming

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

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

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

Datum	Agendapunt	Besluit
05-02-2024	Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	Stephan Regeling wordt door de RvC benoemd als lid van de Raad van Commissarissen.
05-02-2024	Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	Gewijzigde invulling commissies en rollen RvC: <ul style="list-style-type: none"> Vicevoorzitter: Arjan Veelers Auditcommissie: Laura Janssen (voorzitter), Stephan Regeling Remuneratiecommissie: Arjan Veelers (voorzitter), Joost Maas Vastgoedcommissie: alle RvC leden (voorzitter: Hans David Wendt)
05-02-2024	Managementletter 2023 en verslag van de auditcommissie van 29 januari 2024	De managementletter 2023 en het verslag van de auditcommissie van 29 januari 2024 worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
05-02-2024	Investeringsstatuut	Het investeringsstatuut wordt goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
05-02-2024	Project Hostcity Enschede	De Raad van Commissarissen besluit in te stemmen met deelname aan het project Hostcity Enschede conform de samenwerkingsovereenkomst Hostcity en de aanvullende overeenkomst (sideletter) omschreven taken en randvoorwaarden.
03-04-2024	Reglement Raad van Commissarissen	Onder voorbehoud goedkeuring KienhuisHoving wordt het reglement RvC goedgekeurd.
03-04-2024	Reglement auditcommissie	Het reglement auditcommissie wordt goedgekeurd.
03-04-2024	Reglement remuneratiecommissie	Het reglement remuneratiecommissie wordt goedgekeurd.
03-04-2024	Huurprijsbeleid 2024	Het huurprijsbeleid 2024 wordt door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en vastgesteld.
03-04-2024	Transactievoorstel van Zanders over nieuwe financiering € 2 mln. t.b.v. Pakhuiskwartier	Het transactievoorstel nieuwe financiering wordt door de RvC goedgekeurd en vastgesteld.
10-06-2024	Herbenoeming Arjan Veelers	Arjan Veelers wordt voor de 2e termijn als lid van de Raad van Commissarissen van SJHT herbenoemd waarbij kennis is genomen van de positieve zienswijze van de Aw.
10-06-2024	Jaarverslag 2023 en accountantsverslag 2023	Op basis van het jaarverslag 2023, het rapport van bevindingen en de toelichting van de accountant besluit de Raad van Commissarissen decharge te verlenen voor het gevoerde beleid aan de directeur bestuurder.
10-06-2024	Electrische auto	De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring om voor zakelijke ritten en voor het woon- werkverkeer van Wouter een elektrische auto aan te kopen/leasen voor een bedrag tussen de € 700 en € 900 euro per maand (geen inkomen onder WNT). Als de liquiditeit het toelaat, heeft aankoop t.o.v. leasen de voorkeur.

Datum	Agendapunt	Besluit
10-06-2024	Treasurystatuut	Onder voorbehoud van aanpassingen (treasurycommissie en tekstuele aanvulling op de functie van externe adviseur) wordt het treasurystatuut (opnieuw) goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.
10-06-2024	Bod op de prestatieafspraken	Het bod van de corporaties aan het College van Burgemeester en Wethouders én de huurdensorganisaties wordt door de Raad van Commissarissen vastgesteld.
18-09-2024	Vergaderschema reguliere RvC vergaderingen 2025	De RvC vergadering van juni 2025 wordt nog ingepland en de overige voorgestelde datums in het vergaderschema reguliere RvC vergaderingen 2025 zijn akkoord en worden vastgesteld
18-09-2024	Reglement Raad van Commissarissen	Het reglement Raad van Commissarissen wordt onder voorbehoud van enkele kleine aanpassingen zoals in de notulen opgenomen, goedgekeurd
18-09-2024	Statutenwijziging	De statutenwijziging wordt goedgekeurd, zonder bezwaar van de deelnemers. De volmacht wordt door alle RvC leden en directeur bestuurder ondertekend
04-11-2024	Addendum prestatieafspraken 2024-2025	De Raad van Commissarissen besluit het Addendum prestatieafspraken 2024-2025 vast te stellen zodat deze ondertekend kan worden met de intentie om bij de volgende ronde scherpere en concretere afspraken te eisen.
02-12-2024	Laadpaal elektrische auto	Aangezien het niet mogelijk is om de auto op te laden bij het kantoor van SJHT is zojuist in de separate RvC vergadering besloten dat RvC akkoord gaat om een laadvoorziening bij de woning van Wouter te realiseren.
02-12-2024	Wijziging in de commissies na vertrek Hans David Wendt	In de separate RvC vergadering is besloten dat Stephan voorzitter van de auditcommissie wordt en Laura voorzitter van de vastgoedcommissie wordt. Laura blijft lid van de auditcommissie.
02-12-2024	Aanpassing normen in Financieel Beleidsplan	De RvC stemt in met de voorgestelde aanpassing van de normen in het financieel beleidsplan.
02-12-2024	Begroting 2025 inclusief meerjarenprognose 2025-2034	De begroting 2025 inclusief meerjarenprognose 2025-2034 wordt goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Commissarissen met de kanttekening dat er aandacht moet zijn voor de toekomstige economische situatie en de mogelijke risico's. Flexibiliteit en bijsturing blijven belangrijk.
02-12-2024	Treasury Jaarplan 2025	Het Treasury Jaarplan 2025 wordt door de RvC zonder bezwaren goedgekeurd en vastgesteld.
02-12-2024	Sociaal plan Pakhuiskwartier	Het sociaal plan Pakhuiskwartier wordt door de RvC met algemene instemming goedgekeurd en vastgesteld.

Samenstelling van de RvC

Anne Offereins heeft als lid en vicevoorzitter tot 5 februari 2024 zijn bijdrage aan de RvC geleverd. Per die datum heeft Anjan Veelers de rol van vicevoorzitter op zich genomen. Stephan Regeling is per 5 februari aangetreden als lid met aandachtsgebied Financiën en heeft zitting genomen in de audit commissie. Voor Hans David Wendt was 2024 zijn laatste jaar als commissaris van de RvC. Om persoonlijke redenen heeft hij besloten zich niet te laten herbenoemen per 1-2-2025. De procedure voor het vinden van een nieuwe huurderscommissaris is opgestart eind 2024.

Naam	Anne Offereins	Joost Maas	Anjan Veelers	Hans David Wendt	Laura Janssen	Stephan Regeling
Functie	Vicevoorzitter tot 5 februari	Voorzitter	Vicevoorzitter per 5 februari	Lid	Lid	Lid per 5 februari
Commissie	Lid audit-commissie tot 5 februari	Lid remuneratie-commissie	Vz remuneratie-commissie Lid duurzaamheid- en vastgoed-commissie	Vz duurzaamheid en vastgoed-commissie	Vz auditcommissie, Lid duurzaamheid- en vastgoed-commissie	Lid auditcommissie
Deskundigheid	Strategie, accounting, fiscale zaken, interne controle, treasury	Verander-management, Proces-begeleiding, Volkshuisvesting, Duurzaamheid	Onroerend goed Bouwzaken, Woning- markt, ICT	Contact met de doelgroep Huuders-vertegenwoordiger	Contact met de doelgroep, Huuders-vertegenwoordiger	Financiën
Beroep	Directeur-eigenaar van Finead Services	Eigenaar interim- en adviesbureau	Directeur-eigenaar De Woonexpert Makelaar Nieuwbouw projecten. Partner huurNL. Gastdocent	PhD Student Universiteit Twente (afgestudeerd 2020)	Adviseur waterbeheer	Financieel directeur
Nevenfuncties	Lid RvT Carint-Reggeland, Voorzitter RvT Stichting Wijkkracht, Lid RvT Zong-residence Regina	Lid RvC Ons Huis Apeldoorn	Geen	Geen	Geen	
Herbenoeming	2020	2022	2024	nvt	2023	2028
Aftredend	2024	2026	2028	2025	2027	2032

Verslag auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2024 uit Laura Janssen (voorzitter) en Stephan Regeling. Deze commissie bewaakt de financiële informatievoorziening van de corporatie en de wijze waarop deze tot stand komt. Daarnaast houdt zij toezicht op de inrichting van de interne beheersing.



In boekjaar 2024 kwam de auditcommissie tweemaal bijeen: eenmaal om de begroting te bespreken met de bestuurder en de controller, en eenmaal om samen met de Verstegen Accountants de jaarrekening te beoordelen.

Beide keren bracht de auditcommissie een positief advies uit aan de Raad van Commissarissen, die daarop goedkeuring gaf aan zowel de begroting als de jaarrekening.

Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2024 uit Anjan Veelers (voorzitter) en Joost Maas. De bestuurder heeft in 2024 de reeds ingeslagen koers voor SJHT verder uitgewerkt. Er zijn veranderingen zichtbaar in de structuur, creativiteit in oplossingen voor huurders, ontwikkeling naar meer digitale middelen. Daarnaast is het aanbod uitgebreid. Er zijn grote stappen gezet in de nieuwbouw van Het Pakhuis. De bestuurder heeft de RvC goed meegenomen in de vorderingen van de bouw en de toekomstige verhuizing van de zittende huurders. 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 hiervan heeft de remuneratiecommissie ook in 2024 de Raad geadviseerd met betrekking tot de honorering van de directeur-bestuurder. De honorering is gebaseerd op zijn arbeidsovereenkomst en de mate waarin doelstellingen van de SJHT zijn behaald, zoals opgenomen in het beleidsplan. De totale hoogte van de beloning van de directeur (zoals vermeld in de jaarrekening) is in overeenstemming met de zwaarte van de functie en is getoetst aan de sector brede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Daarbij conformeert SJHT zich aan alle ter zake geldende wet- en regelgeving. Aan het eind van 2024 is alvast de herbenoeming, voor een vervolg van 4 jaar, van de directeur bestuurder besproken om dit in 2025 in gang te zetten.

Verslag commissie duurzaamheid en vastgoed

De commissie Duurzaamheid en Vastgoed is in 2022 opgericht omdat er in de reguliere RvC-vergaderingen onvoldoende tijd en ruimte was om vastgoedprojecten te bespreken met de bestuurder. In 2024 bestond de vastgoedcommissie uit Anjan Veelers (vastgoedexpertise), Laura Janssen (belang huurders) en Hans David Wendt (belang huurders), met Hans David als voorzitter. Indien gewenst wordt de expertise van andere RvC leden ingeschakeld, bijvoorbeeld voor financiën. In 2024 zijn er verschillende vastgoedprojecten en -ontwikkelingen besproken tijdens de reguliere RvC vergaderingen (bijv. Pakhuiskwartier). Tijdens de reguliere RvC vergaderingen was er voldoende tijd en ruimte om deze projecten te bespreken. Daarom is de vastgoedcommissie in 2024 niet separaat bijeengekomen. Ook in 2025 staan er weer diverse vastgoedprojecten op de planning, bijvoorbeeld de aankoop van de Volksparksingel. Indien gewenst zal de vastgoedcommissie voor deze projecten wel separaat bijeekomen.

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 € 6.850 bruto voor 2024. Voor de voorzitter is dat bedrag hoger, namelijk € 10.275 bruto. Deze vergoedingen zijn lager dan het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) geadviseerde honorarium.

Permanente educatie

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

Elk lid dient jaarlijks 5 PE-punten te hebben behaald (gemiddeld over 3 jaar). De leden van de RvC hebben daaraan ook in 2024 aan voldaan.

Overzicht PE-punten per commissaris behaald in 2024			
Stephan Regeling	Aanbieder	Datum	PE-punten
Lunch Webinar Fiscaliteit en rol toezichthouder	VTW	09-02-2024	3
De financiële wereld van de woningcorporatie 2024 editie 1	VTW	27-03-2024	1
Boardroom Dynamics & Solidariteit	WoON Twente	10-04-2024	4
Leergang de nieuwe commissaris editie 2	VTW academie	24-04-2024	12
Totaal			20

Arjan Veelers	Aanbieder	Datum	PE-punten
Aedes Benchmark voor Toezichthouders	VTW	02-02-2024	2
Lunch Webinar Fiscaliteit en rol toezichthouder	VTW	09-02-2024	1
Boardroom Dynamics & Solidariteit	Woon Twente	10-04-2024	2
Totaal			5

Hans David Wendt	Aanbieder	Datum	PE-punten
Boardroom Dynamics & Solidariteit	WoON Twente	10-04-2024	2
RvC bijeenkomst	WoON Twente	27-11-2024	3
Totaal			5

Joost Maas	Aanbieder	Datum	PE-punten
Webinar Het goede gesprek	Ministerie EZK	28-02-2024	1
Boardroom Dynamics & Solidariteit	Woon Twente	10-04-2024	2
Lunchwebinar Prinsjesdag	VTW	25-09-2024	1
Presentatie AI	Substack-Jarno Duursma	08-10-2024	1
Totaal			5

Laura Janssen	Aanbieder	Datum	PE-punten
Webinar Aw onverenigbaarheden	VTW	05-06-2024	1
Evaluatie Governancecode Woningcorporaties	VTW	30-10-2024	1
RvC bijeenkomst	WoON Twente	27-11-2024	3
Totaal			5

Klachtencommissie

SJHT neemt deel aan de Klachtenregeling die de Enschedese woningcorporaties gezamenlijk hanteren. Zover bekend heeft SJHT gedurende 2024 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 kennisgenomen van het jaarverslag 2024 en de jaarrekening, waarvoor Verstegen Accountants een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven. Op grond van artikel 25 van de statuten heeft de RvC op 11 juni 2025 het jaarverslag en de jaarrekening over 2024 vastgesteld.

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, 11 juni 2025

Namens de Raad van Commissarissen,

Joost Maas

Voorzitter



Jaarrekening 2024

sjht Jongeren
huisvesting

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

1 Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	68.053.672	60.230.602
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	567.562	517.978
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	986.391	171.012
Totaal vastgoedbeleggingen	69.607.625	60.919.592
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	384.194	336.174
Totaal materiële vaste activa	384.194	336.174
Totaal vaste activa	69.991.819	61.255.766
<u>Vlottende activa</u>		
Vorderingen		
5. Huurdebiteuren	28.685	33.210
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	20.893	0
7. Overige vorderingen	7.092	1.341
8. Overlopende activa	87.014	42.126
Totaal vorderingen	143.684	76.677
Liquide middelen		
9. Liquide middelen	1.922.728	2.809.663
Totaal vlottende activa	2.066.412	2.886.340
TOTAAL ACTIVA	72.058.231	64.142.106

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
10. Kapitaal	45	45
11. Overige reserve	23.504.177	36.515.752
12. Herwaarderingsreserve	33.336.920	25.864.179
13. Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.342.796	-5.538.836
Totaal eigen vermogen	<u>65.183.937</u>	<u>56.841.142</u>
Vorzieningen		
14. Voorziening voor onrendabele investeringen	0	4.328.916
	<u>0</u>	<u>4.328.916</u>
Langlopende schulden		
15. Schulden aan banken	5.975.099	2.055.151
16. Waarborgsommen	105.561	105.686
Totaal langlopende schulden	<u>6.080.660</u>	<u>2.160.837</u>
Kortlopende schulden		
17. Schulden aan banken	80.052	79.297
18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	242.605	163.925
19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	43.336	78.031
20. Overlopende passiva	427.641	489.958
Totaal kortlopende schulden	<u>793.634</u>	<u>811.212</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>72.058.231</u></u>	<u><u>64.142.106</u></u>

2 Winst- en verliesrekening 2024

Functioneel model

	2024	2023
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.359.593	3.068.351
2.1 Opbrengsten servicecontracten	1.219.438	935.865
2.2 Lasten servicecontracten	-1.205.481	-935.865
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-492.647	-436.462
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.352.184	-932.438
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-179.024	-169.808
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.349.693	1.529.643
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	447.824	-4.636.050
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.564.514	-1.524.474
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.012.338	-6.160.524
8. Opbrengsten overige activiteiten	808.345	725.146
9. Kosten overige activiteiten	-778.420	-707.847
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	29.925	17.299
10. Overige organisatiekosten	-820.100	-661.612
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-44.795	-47.621
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.385	24.104
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-91.739	-42.032
Totaal van financiële baten en lasten	-69.354	-17.928
Totaal van resultaat voor belastingen	8.457.707	-5.340.744
14. Belastingen	-114.911	-198.092
Totaal van resultaat na belastingen	8.342.796	-5.538.836

3 Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

	2024 €	2023 €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.363.736	3.046.932
Vergoedingen	1.387.310	1.116.469
Overige bedrijfsontvangsten	85.021	106.551
Ontvangen interest	2.088	12.538
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.838.155</u>	<u>4.282.490</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	915.555	700.924
Onderhoudsuitgaven	1.029.568	845.812
Overige bedrijfsuitgaven	2.326.160	2.084.674
Betaalde interest	48.510	41.092
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7.979	7.304
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	4.930	2.327
Vennootschapsbelasting	185.308	99.432
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<u>4.518.010</u>	<u>3.781.565</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	320.145	500.924
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.886.448	268.528
Verbeteruitgaven	139.840	212.338
Aankoop	0	0
Investerings overig	111.246	123.132
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>-5.137.534</u>	<u>-603.998</u>
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.137.534	-603.998
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	4.000.000	0
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	69.547	68.851
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.930.453	-68.851
Toename (afname) van geldmiddelen	-886.936	-171.926
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.809.663	2.981.589
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.922.727	2.809.663

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

4 Algemene waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Regelgeving

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

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

Schattingswijzigingen

Marktwaarde

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn een aantal schattingswijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie doorgevoerd. Deze schattingswijzigingen hebben plaats gevonden vanwege het uitkomen van het nieuwe handboek marktwaardering 2024. Het effect van de schattingswijziging wordt onderstaand toegelicht.

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Marktwaarde 2023	60.230.602	517.978	60.748.580
Voorraadmutaties	300.104	0	300.104
Methodische wijzigingen	585.020	0	585.020
Mutatie objectgegevens	4.502.526	-1.694	4.500.832
Mutatie waarderingsparameters	2.435.420	51.278	2.486.698
Marktwaarde 2024	68.053.672	567.562	68.621.234

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 21%.

Mutatie waarderingsparameters

De mutatie in de waarderingsparameters wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- De markthuurstijging is € 2,1 miljoen positief;
- Stijging van de maximale huur. Deze stijging heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 3,7 miljoen;
- Stijging van de gemiddelde leegwaarde. Deze stijging heeft een positief waarde-effect van ongeveer € 0,5 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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

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

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van SJHT. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening. Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door SJHT zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

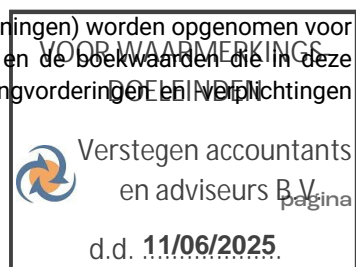
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen (financiële vaste activa) en -verplichtingen (voorzieningen) worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen



geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van een verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Als gevolg van de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed zou een actieve latentie gevormd moeten worden voor het nominale waarderingsverschil van € 29.910.744. Op basis van het huidige VPB tarief van 25,8% leidt dit tot een latentie van € 7.716.972.

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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.



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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%

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 2024 (en 2023) 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 2024 bedroeg dit maximumpercentage voor zowel de zelfstandige eenheden en onzelfstandige eenheden 5,80 procent. De maximale huursomstijging in 2024 voor zelfstandige eenheden bedroeg 5,30 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 verantwoordde transactiekosten op de ontvangen leningen.

de effectieve rentevoet van die
betreffende activa en passiva.
Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoordde
transactiekosten op de ontvangen leningen.

VOOR WAARMERKING
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
pagina 77

d.d. 11/06/2025.

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 boekjaren vanaf 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.



VOOR WAARMERKINGS-
DOEL**E**INDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

pagina 79

d.d. 11/06/2025.

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 2024

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 2023			
Cumulatieve 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
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>60.230.602</u>	<u>517.978</u>	<u>60.748.580</u>

Mutaties 2024

Investerings – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings – oplevering nieuwbouw	290.000	0	290.000
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	18.141	0	18.141
Subsidies	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	<u>7.514.929</u>	<u>49.584</u>	<u>7.564.514</u>
Totaal mutaties	<u>7.823.071</u>	<u>49.584</u>	<u>7.872.655</u>

Stand per 31 december 2024

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	34.786.330	640.603	35.426.933
Cumulatieve herwaarderingen	33.271.679	65.240	33.336.919
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.337	-138.282	-142.618
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>68.053.672</u>	<u>567.562</u>	<u>68.621.234</u>

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De onroerende zaken in exploitatie worden eens per drie jaar opnieuw getaxeerd. In 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 2024 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 60 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 917 woongelegenheden in eigendom bestaande uit 89 meergezinswoningen in 7 wooncomplexen, 827 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	6,32% - 9,26%
Bedrijfsmatig onroerend goed	7,45% - 8,35%
Parkeergelegenheden	7,85% - 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 2024 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
Markthuurl	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties. De bandbreedte ligt tussen € 379,92 en € 845,92 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 5,70% en 8,85%.
Leegwaarde	Op basis van WOZ waarde	Op basis van markt referenties. De bandbreedte ligt tussen € 45.520 en € 227.131 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 6,32% en 9,26%.
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 (2020-2024) 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 949					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 461 - € 666					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 406 - € 1.035					
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	€ 542					
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 532					
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 501					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Enschede	0,1082%					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Hengelo	0,1147%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%					
Huurstijging boven huurindex – geregleerde eenheden	0,00%	0,50%	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	€ 644					
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -					
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,49					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,29					
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)	0,4793%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 68					
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 228					
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 34					
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46					
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	€ 644					
Technische splitsingskosten per eenheid	n.v.t.					
Verkoopkosten per eenheid	€ 644					
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2024 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2023: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2023: € 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 917 (2023: 911) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel (2023: 8 garageboxen, 18 parkeerplaatsen, 1 opslagruimte en 1 winkel) opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 97.645.000 (2023 € 96.168.000).

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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 57.748.588 (31 december 2023 € 37.923.109).

De beleidswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 567.562 (31 december 2023 € 517.978).

SJHT heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

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

1. Streefhuur

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

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatie/klachten onderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (31-12-2024) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn.

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

Contractonderhoud

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

Mutatie/klachten onderhoud

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

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

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 15 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft SJHT normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de realisatie van 2024, waarbij incidentele en toekomstige structurele kosten zijn gecorrigeerd.

4. EFG-label

De verplichting tot het verduurzamen van 135 woningen met E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen.



5. Achterstallig onderhoud

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

De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

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	€ 5.888.672 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 47.354 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7.425.446 lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	3. DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 31 december 2023	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	490.411
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-319.399
Boekwaarde per 1 januari 2024	171.012
<i>Mutaties 2024</i>	
Investeringsen	4.986.470
Overboeking investering naar vastgoed in exploitatie	-304.441
Overboeking waardeverandering naar vastgoed in exploitatie	14.441
Overheveling van voorziening voor onrendabele investeringen	-3.878.916
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-2.176
Totaal mutaties	815.379
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.476.881
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.490.491
Boekwaarde per 31 december 2024	986.391

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 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	783.746
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-447.571
Boekwaarde per 1 januari 2024	336.174
<i>Mutaties 2024</i>	
Investeringsen	114.146
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-66.126
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	48.020
Stand per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	897.891
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-513.697
Boekwaarde per 31 december 2024	384.194

De boekwaarde per 31 december 2024 kan als volgt worden gespecificeerd:

Kantoorpand	67.208
Inventaris	316.986
Totaal	384.194

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

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	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€

5. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	28.685	35.406
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	-2.196
Totaal huurdebiteuren	<u>28.685</u>	<u>33.210</u>

<u>6. Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€

Vennootschapsbelasting	20.893	0
Premies sociale verzekeringen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>20.893</u>	<u>0</u>

<u>7. Overige vorderingen</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€

Vooruit betaalde facturen	7.092	1.341
Totaal overige vorderingen	<u>7.092</u>	<u>1.341</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

<u>8. Overlopende activa</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Nog te ontvangen rente	12.902	2.355
Nog te ontvangen huren	13.609	0
Nog te factureren bedragen	3.145	87
Vooruitbetaalde huur beheerpanden	57.357	34.600
Nog te ontvangen ziektegeld	0	5.084
Totaal overlopende activa	<u>87.014</u>	<u>42.126</u>

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

Liquide middelen	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
<u>9. Liquide middelen</u>	€	€
<i>Direct opvraagbaar</i>		
ING nr. 700	1.111.226	555.937
ING nr. 175	4.625	232.565
ING nr. 431	6.877	241.949
Totaal direct opvraagbaar	<u>1.122.728</u>	<u>1.030.451</u>
<i>Op deposito uitgezet</i>		
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Vermogen Spaarrekening)	800.000	751.075
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Bonus Spaarrekening)	0	752.883
ING Zakelijke Oranje Spaarrekening (voorheen Zakelijke Spaarrekening)	0	250.378
Rabobank (voorheen Robeco)	0	24.877
Totaal op deposito uitgezet	<u>800.000</u>	<u>1.779.212</u>
Totaal liquide middelen	<u>1.922.728</u>	<u>2.809.663</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2024 € 450.000 (2023: € 450.000). Op balansdatum is voor € 0 (2023: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

PASSIVA
Eigen vermogen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Stand per 1 januari	36.515.752	36.444.485
Resultaat 2022		-1.416.818
Resultaat 2023	-5.538.836	
Mutatie herwaarderingsreserve in verband met wijziging marktwaarde	-7.472.740	1.488.085
Stand per 31 december	<u>23.504.177</u>	<u>36.515.752</u>

12. Herwaarderingsreserve

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

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand 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
Stand per 31 december 2023	25.813.969	50.211	25.864.179

Per 31 december 2024 is in totaal € 33.336.920 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 25.864.179), 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 € 10.305.084 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SJHT. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

De bijzondere waardervermindering in het boekjaar 2024 voor het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 0 (2023: € 0) en voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 0 (2023: € 0).

13. Resultaat boekjaar

Resultaat 2023	-5.538.836
Overboeking resultaat 2023 naar overige reserves	5.538.836
Resultaat 2024	8.342.796
Stand per 31 december 2024	8.342.796

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 8.342.796 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 8.342.796, dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 870.055 gerealiseerd resultaat en € 7.472.740 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Voorzieningen

<u>14. Voorziening voor onrendabele investeringen</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.328.916	0
Dotaties	0	4.636.050
Onttrekkingen	-3.878.916	-307.134
Vrijval	-450.000	0
Boekwaarde per 31 december	0	4.328.916

De voorziening voor onrendabele investeringen is overwegend kort van aard.

Langlopende schulden

<u>15. Schulden aan banken</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Beginsaldo 1 januari (lang- en kortlopend)	2.134.448	2.212.999
Mutaties		
Nieuwe lening	4.000.000	0
Aflossingen volgens lening contract	-79.297	-78.550
Saldo (lang- en kortlopend)	6.055.151	2.134.448
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-80.052	-79.297
Saldo per 31 december	5.975.099	2.055.151

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

Het nominale schuldrestant van de leningenportefeuille van SJHT bedraagt € 7.655.239. Hieronder bevindt zich een variabele hoofdsomlening waarvan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar kan wijzigen. Ultimo 2024 is van het totale nominale schuldrestant van de leningenportefeuille € 5.655.239 daadwerkelijk opgenomen.

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

	<u>Aflosbaar</u> <u>over 2 jaar</u>	<u>Aflosbaar</u> <u>over 3 jaar</u>	<u>Aflosbaar</u> <u>over 4 jaar</u>	<u>Aflosbaar</u> <u>over 5 jaar</u>	<u>Aflosbaar</u> <u>> 5 jaar</u>
Leningen kredietinstellingen	2.080.814	81.583	82.360	83.145	3.647.197

De leningenportefeuille bestaat uit drie vastrentende leningen en een lening met variabele hoofdsom. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,59% (2023: 0,86%).

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 8,33 jaar (2023: 24,67 jaar).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2024 € 7.849.000 (2023: € 1.756.000).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

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 2024 gewaardeerd tegen de reële waarde van € 676.033. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 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 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 8.055.151 (2023: € 2.134.448) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

<u>16. Waarborgsommen</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Saldo 1 januari	105.686	104.191
Mutaties boekjaar	-125	1.495
Saldo 31 december	<u>105.561</u>	<u>105.686</u>

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>17. Schulden aan banken</u>	<u>80.052</u>	<u>79.297</u>

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<u>18. Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	<u>242.605</u>	<u>163.925</u>

<u>19. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	49.504
Loonheffingen	31.226	20.074
Sociale lasten	53	69
Pensioenpremies	12.057	8.385
Totaal	<u>43.336</u>	<u>78.031</u>

<u>20. Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Vooruitontvangen huur	24.175	30.753
Te verrekenen GWE/servicekosten	210.699	281.309
Niet vervallen rente	47.958	10.803
Nog te betalen vakantiedagen personeel	47.808	39.434
Nog te ontvangen facturen	76.993	119.404
Nog te betalen eigen risico verzekeringen	15.250	4.333
Overige schulden	4.758	3.923
Totaal overlopende passiva	<u>427.641</u>	<u>489.958</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 € 2.186.550. 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	529.547	1.657.003	0

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 zijn eind 2024 opgeleverd.

Investerings

Per 31 december 2024 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 12.212.329 (31-12-2023: € 99.412).

Onderhoudsverplichtingen

Per ultimo van het boekjaar zijn ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud verplichtingen aangegaan ter grootte van € 0 (31-12-2023: € 22.338) waarvan de uitvoering in 2025 nog ter hand moet worden genomen.

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening heeft ultimo 2024 een hoofdsom van € 45.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. 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 2024

1. Huuropbrengsten	2024	2023
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	3.373.794	3.051.927
Af: huurderiving wegens leegstand	-25.514	-6.430
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-7.182	0
Subtotaal DAEB vastgoed in exploitatie	3.341.097	3.045.497
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	30.054	29.431
Af: huurderiving wegens leegstand	-11.559	-6.576
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.496	22.854
Totaal huuropbrengsten	3.359.593	3.068.351
2.1 Opbrengsten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	1.060.417	795.811
Servicekosten	159.021	140.053
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.219.438	935.865
2.2 Lasten servicecontracten		
Levering gas, water en elektriciteit	1.046.461	795.811
Servicekosten	159.021	140.053
Totaal lasten servicecontracten	1.205.482	935.865
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	287.279	259.988
Toegerekende afschrijvingen	24.073	23.741
Toegerekende overige bedrijfslasten	190.081	169.635
Toegerekende overige opbrengsten	-8.786	-16.902
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	492.647	436.462
4. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	661.005	503.087
Dagelijks onderhoud	362.796	253.836
Kosten leefbaarheid huurpanden	4.930	2.327
Totaal	1.028.731	759.250
Toegerekende personeelskosten	212.698	68.124
Toegerekende afschrijvingen	15.083	7.001
Toegerekende overige bedrijfslasten	108.501	112.576
Toegerekend aan overige activiteiten	-7.897	-12.185
Toegerekend aan leefbaarheid	-4.930	-2.327
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.352.184	932.438



5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
	€	€
Verhuurderheffing	0	0
Belastingen	135.946	130.212
Verzekeringen	19.568	19.334
Branchelidmaatschappen	19.683	18.882
Bijdrage huurcommissie	3.826	1.381
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	179.024	169.808

6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen	-2.176	-4.636.050
Terugname waardeverminderingen	450.000	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	447.824	-4.636.050

De terugname waardevermindering heeft betrekking op de onrendabele top van het project 'Pakhuiskwartier'. Het IFEC-moment heeft in het boekjaar 2023 plaats gevonden. Daarnaast heeft de waardevermindering betrekking op de 'Klomp 38'.

7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	7.516.871	40.620
Afname marktwaarde	-1.942	-1.551.914
Totaal DAEB-vastgoed in exploitatie	7.514.929	-1.511.294

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	49.584	1.076
Afname marktwaarde	0	-14.256
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	49.584	-13.180

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.564.514 **-1.524.474**

8. Opbrengsten overige activiteiten

Huuropbrengsten huurpanden	644.618	543.142
Huurderving wegens leegstand huurpanden	-6.961	-808
Huurderving wegens oninbaarheid huurpanden	-1.360	0
Opbrengsten servicecontracten huurpanden	170.666	180.166
Toegerekende overige opbrengsten	1.382	2.645
Totaal opbrengsten overige activiteiten	808.345	725.146

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

9. Kosten overige activiteiten	2024	2023
	€	€
Betaalde huur huurpanden	533.830	454.436
Lasten servicecontracten	170.666	180.166
Toegerekende personeelskosten	39.346	36.470
Toegerekende afschrijvingen	3.412	3.348
Toegerekende onderhoudskosten	7.897	12.185
Toegerekende overige bedrijfslasten	23.269	21.241
Totaal kosten overige activiteiten	778.420	707.847

10. Overige organisatiekosten

Kosten Raad van Commissarissen	48.180	31.838
Toegerekende personeelskosten	381.609	304.915
Toegerekende afschrijvingen	21.609	17.654
Toegerekende overige bedrijfslasten	368.702	307.206
Totaal kosten overige organisatiekosten	820.100	661.612

11. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende onderhoudskosten	4.930	2.327
Toegerekende personeelskosten	23.189	28.295
Toegerekende afschrijvingen	1.950	2.435
Toegerekende overige bedrijfslasten	14.726	14.564
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	44.795	47.621

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	66.126	54.179
<i>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</i>	66.126	54.179

Lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	722.970	561.247
Ontvangen ziektegeld	-20.094	-45.341
Totaal lonen en salarissen	702.876	515.906
Sociale lasten	149.566	113.331
Pensioenlasten	91.680	68.554
Overige personeelskosten inclusief inhuur	123.889	178.805
<i>Totaal lonen/salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</i>	1.068.010	876.596

	2024	2023
<i>Overige bedrijfslasten</i>	€	€
Huisvestingskosten	18.494	15.496
Kosten Raad van Commissarissen	48.180	31.838
Algemene beheers- en administratiekosten	104.925	68.566
Automatiseringskosten	206.768	168.565
Accountants- en advieskosten	233.608	180.105
Kosten projectontwikkeling	7.326	2.293
Belastingen	135.946	130.212
Verzekeringen	19.568	19.334
Contributies	19.683	18.882
Verhuurderheffing	0	0
Obligoheffing	512	2.480
Bijdrage huurcommissie	3.826	1.381
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	3.641	3.443
Overige bedrijfslasten	6.117	5.470
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	808.595	648.064

In het boekjaar 2024 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 2024

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

Accountantskosten Verstegen 2023

	Verstegen Accountants en Adviseurs.B.V.
1. Controle van de jaarrekening	54.452
2. Andere controleopdrachten	6.171
3. Fiscale adviesdiensten	-
4. Andere niet controlediensten	-
Totaal	60.623

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	12.635	14.404
Rente op kortlopende vorderingen	0	0
<i>Overige rentebaten</i>	9.750	9.700
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>22.385</u>	<u>24.104</u>

13. Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Langlopende schulden</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	77.471	28.310
<i>Liquide middelen</i>		
Rente op kortlopende deposito's	0	0
<i>Kortlopende schulden</i>		
Rente op betaalrekeningen	14.267	13.722
Rente op overige kortlopende schulden	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>91.739</u>	<u>42.032</u>

14. Belastingen

114.911	198.092
----------------	----------------

Toelichting belastingen

De effectieve belastingdruk is 1,36% (2023: -3,7%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	8.457.707	-5.340.744
Af:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-8.012.338	0
Investeringsaftrek	-16.518	-17.841
Fiscaal hogere afschrijvingen	0	0
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	0	0
Fiscaal hogere lasten- onderhoud	0	0
Bij:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	0	6.160.524
Fiscaal lagere afschrijvingen	17.258	14.333
Fiscaal lagere lasten- onderhoud	10.223	0
Fiscaal lagere rentelasten	49.805	0
Gemengde kosten	5.696	4.460
Belastbaar bedrag	511.833	820.732

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

In onderstaande tabel staat hoe de post belastingen is opgebouwd.

	2024	2023
	€	€
Belastingbedrag 19% over € 200.000	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over € 311.833	80.453	
Belastingbedrag 25,8% over € 620.732		160.149
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	118.453	198.149

Opbouw post belastingen

	Opgenomen in jaarrekening	Oorspronkelijk te betalen volgens fiscale positie	Te betalen volgens nieuwe aangifte	Belastingen
Vpb 2023	-	198.149	194.607	-3.542
Vpb 2024	118.453	-	-	118.453
Totaal				114.911

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2024 had de corporatie gemiddeld nominaal 14,0 werknemers in dienst (2023: 12,0). Deze werknemers vervulden in totaal 11,3 fte (2023: 9,9 fte). In onderstaande tabel is het aantal werknemers uitgesplitst naar activiteiten:

	2024	2023
Directie / beleid	1,9	2,7
Afdeling wonen	2,3	2,9
Afdeling bedrijfsvoering	2,2	2,3
Afdeling vastgoed	4,3	1,4
Overige	0,6	0,6
Totaal	11,3	9,9

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 2024 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	€ 111.318
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.461
Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	€ 128.779
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 137.000
<u>Vergelijkende cijfers 2023</u>	
(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

Toezichthoudende topfunctionarissen

	Dhr. J.L.M. Maas	Dhr. A.C.G. Offereins	Dhr. A.J.H.L. Veelers
Functie (functienaam)	Voorzitter	Lid RvC / Vice Vz t/m 4-2-24	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	€ 10.275	€ 676	€ 6.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.550	€ 1.310	€ 13.700
<u>Vergelijkende cijfers 2023</u>			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 5.000	€ 5.000	€ 4.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.402	€ 16.348	€ 13.100

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

	Mevr. L. Janssen	Dhr. J.D. Wendt	Dhr. S.G. Regeling
Functie (functienaam)	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-nov-19	1-feb-21	5-feb-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 6.850	€ 6.850	€ 6.279
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.700	€ 13.700	€ 13.700
<u>Vergelijkende cijfers 2023</u>	-	-	-
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€ 4.000	€ 4.000	€ 0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.100	€ 13.100	€ 0

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 € 137.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 20.550 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.700. Deze maxima worden niet overschreden.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Toelichting bij de DAEB en Niet DAEB overzichten

Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Winst- en verliesrekening DAEB over 2024 en 2023;
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024 en 2023;
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en 2023;
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024 en 2023.

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 2024

Functioneel model

	2024	2023
	€	€
1. Huuropbrengsten	3.341.097	3.045.497
2.1 Opbrengsten servicecontracten	1.219.265	935.340
2.2 Lasten servicecontracten	-1.205.309	-935.340
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-489.935	-432.028
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.344.909	-930.905
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-177.366	-168.150
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.342.843	1.514.414
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	447.824	-4.636.050
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.514.929	-1.511.294
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.962.754	-6.147.344
8. Opbrengsten overige activiteiten	808.345	725.146
9. Kosten overige activiteiten	-778.420	-707.847
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	29.925	17.299
10. Overige organisatiekosten	-815.586	-656.684
11. Kosten omtrent leefbaarheid	-44.795	-47.621
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.315	23.997
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	-91.739	-42.032
Totaal van financiële baten en lasten	-69.424	-18.035
Totaal van resultaat voor belastingen	8.405.718	-5.337.972
14. Belastingen	-114.291	-195.407
Totaal van resultaat na belastingen	8.291.427	-5.533.379

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024

Functioneel model

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
1. Huuropbrengsten	18.496	22.854
2.1 Opbrengsten servicecontracten	172	525
2.2 Lasten servicecontracten	-172	-525
3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.712	-4.434
4. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.276	-1.533
5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.658	-1.658
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.850	15.229
6. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.584	-13.180
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.584	-13.180
8. Opbrengsten overige activiteiten	0	0
9. Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	0	0
10. Overige organisatiekosten	-4.515	-4.928
11. Kosten omtrent leefbaarheid	0	0
12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	70	107
13. Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Totaal van financiële baten en lasten	70	107
Totaal van resultaat voor belastingen	51.989	-2.772
14. Belastingen	-620	-2.685
Totaal van resultaat na belastingen	51.369	-5.457

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024 (directe methode)

	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.346.927	3.027.696
Vergoedingen	1.387.310	1.116.394
Overige bedrijfsontvangsten	85.021	106.551
Ontvangen interest	2.018	12.430
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.821.276	4.263.071
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	910.702	696.209
Onderhoudsuitgaven	1.024.144	843.548
Overige bedrijfsuitgaven	2.320.439	2.076.806
Betaalde interest	48.510	41.092
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7.979	7.304
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	4.930	2.327
Vennootschapsbelasting	184.339	98.084
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	4.501.042	3.765.371
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	320.234	497.700
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.886.448	268.528
Verbeteruitgaven	139.840	212.338
Aankoop	0	0
Investerings overig	110.634	122.215
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-5.136.922	-603.081
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.136.922	-603.081
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	4.000.000	0
Uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	69.547	68.851
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.930.453	-68.851
Toename (afname) van geldmiddelen	-886.234	-174.233

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024 (directe methode)

	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	16.809	19.236
Vergoedingen	0	75
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	70	108
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.879	19.419
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.853	4.715
Onderhoudsuitgaven	5.424	2.264
Overige bedrijfsuitgaven	5.721	7.868
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	969	1.348
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	16.968	16.194
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-89	3.224
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA – uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	0
Investerings overig	612	917
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-612	-917
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-612	-917
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	-702	2.307

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

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 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Enschede, 11 juni 2025

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 2024 op 11 juni 2025 vastgesteld. Tevens heeft zij hierbij kennisgenomen van de controleverklaring door accountantskantoor Verstegen, die is opgenomen op pagina 113 van het verslag.

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

w.g. S. Regeling
Lid

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

w.g. L. Janssen
Lid

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

Enschede, 11 juni 2025

IV

Overige gegevens

sjht Jongeren
huisvesting

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 11/06/2025.

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Jongeren Huisvesting Twente te Enschede gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Jongeren Huisvesting Twente op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Jongeren Huisvesting Twente zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Jongeren Huisvesting Twente en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Jongeren Huisvesting Twente opgenomen in hoofdstuk 6.6 van het bestuursverslag. De door Stichting Jongeren Huisvesting Twente onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

VERSTEGEN ACCOUNTANTS EN ADVISEURS B.V. – KVK NR. 24342109.

Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van het SRA van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 40481496.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Stichting Jongeren Huisvesting Twente. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Jongeren Huisvesting Twente, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de audit commissie of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Jongeren Huisvesting Twente bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting Jongeren Huisvesting Twente en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting Jongeren Huisvesting Twente opgenomen in hoofdstuk 6.1 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Stichting Jongeren Huisvesting Twente gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Stichting Jongeren Huisvesting Twente.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Stichting Jongeren Huisvesting Twente haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

John Wisse
11 juni 2025 11:30 +02:00

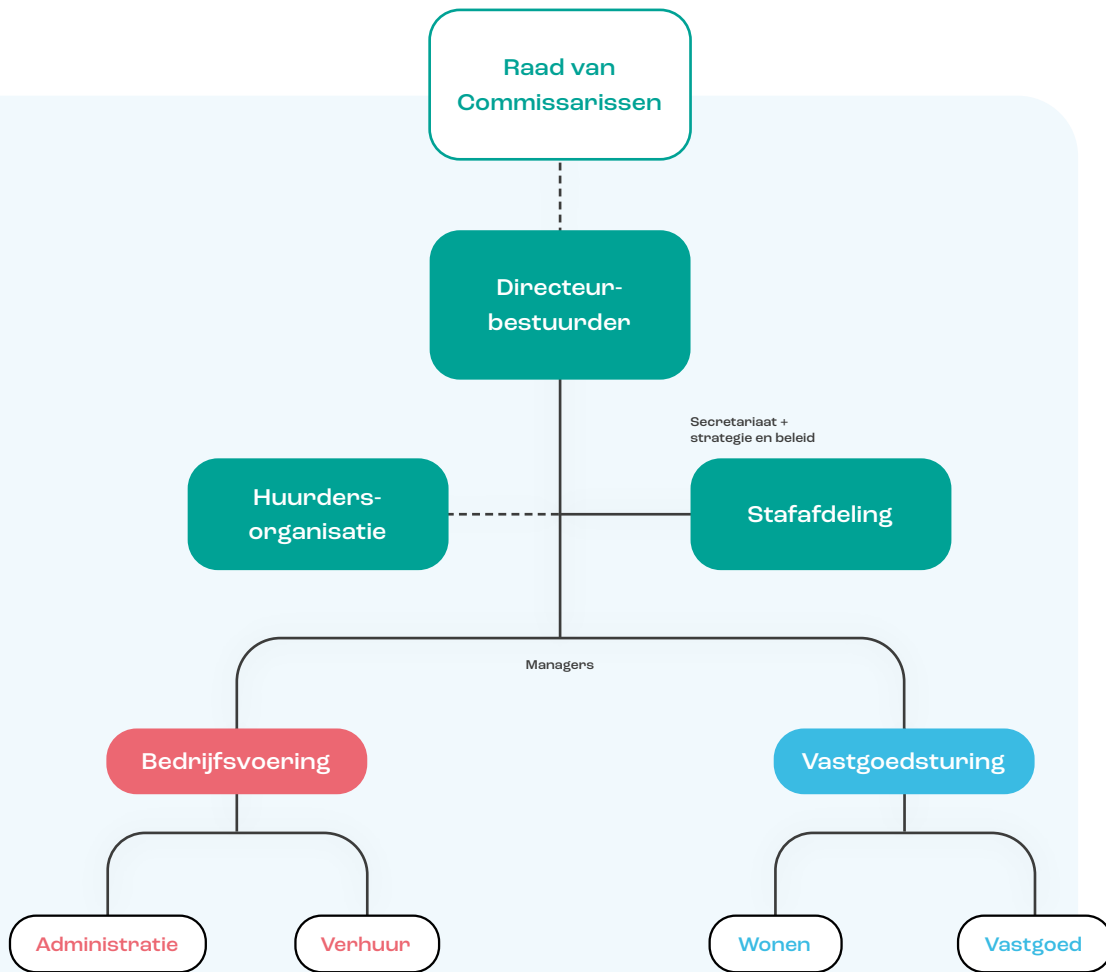
ing. J.L. (John) Wisse RA

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 (0)

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden ultimo jaar					
Eigen	917	911	911	891	891
Huur	190	146	146	166	166
Totaal aantal wooneenheden	1.107	1.057	1.057	1.057	1.057
Garages / parkeerplaatsen	28	28	28	27	27
Totaal aantal verhuureenheden	1.135	1.085	1.085	1.084	1.084
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit	90,46	88,62	95,08	95,31	96,31
Liquiditeit	2,6	3,56	3,12	4,12	5,58
Rentabiliteit eigen vermogen	12,79	-9,74	-2,27	11,77	6,95
Rentabiliteit totaal vermogen	11,7	-8,57	-2,06	11,31	6,79
Cashflow per eigen verhuureenheid	415	726	830	909	709
Balans en winst- en verliesrekening					
Overige reserve (x € 1.000)	31.843	30.977	35.028	34.598	34.226
Overige reserve per eigen wooneenheid	34.726	34.003	38.450	38.830	38.413
Huren na aftrek huurderiving (x € 1.000)	3.996	3.611	3.463	3.422	3.296
Huren na aftrek huurderiving per eigen wooneenheid	3.644	3.343	3.202	3.150	3.060
Jaarresultaat (x € 1.000)	8.339	-5.539	-1.417	7.507	3.913
Jaarresultaat per eigen wooneenheid	9.094	-6.080	-1.555	8.425	4.392
Personeelsbezetting					
Directie / beleid	1,9	2,7	2,6	2,1	1,9
Afdeling wonen	2,3	2,9	2,6	2,5	2,5
Afdeling vastgoed	4,3	1,4	1,3	1,4	1,4
Afdeling bedrijfsvoering	2,2	2,3	2,5	2,4	2,4
Overig	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Totaal FTE	11,3	9,9	9,6	9,0	8,8
Personeelsbezetting nominaal	14	12	12	11	11
Overige kengetallen					
Huurachterstand in % v/d huren en vergoedingen	0,53	0,70	0,24	0,21	0,58
Huurderiving in % van v/d huren en vergoedingen	0,96	0,29	-0,11	0,31	0,61
Overige reserves in % van de huren	797	858	1012	1.011	1.038