

Jaarverslag 2023

Versie 5-6-2024

Leeswijzer.....	5
DEEL A Bestuursverslag 2023	6
Woord vooraf 2023	7
Deel 1: Context	8
1. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes	8
2. Profiel van Jutphaas Wonen	8
2.1 Opgave	8
2.2 Omgeving van Jutphaas Wonen	8
2.3 Huurdersplatform Jutphaas Wonen (Hpf)	9
2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden	10
Deel 2: Volkshuisvestelijk verslag	11
3. Woningen toevoegen.....	11
3.1 Hoeverrijk.....	11
3.2 Marconibaan.....	11
3.3 Overige projecten	11
3.4 Onderzoek ontwikkelen woningen in middenhuur	11
4. Duurzame woningen	12
4.1 Torenflats verduurzamen	12
4.2 Aanbrengen zonnepanelen.....	12
4.3 Vervangen c.v.-ketel door hybride warmtepomp met c.v.....	12
4.4 Kantoor Jutphaas Wonen	12
4.5 Aardgasvrij wijk Batau Zuid	12
4.6 Klimaatadaptatie.....	12
4.7 Bewustwording duurzaamheid.....	12
4.8 Prestatieafspraken duurzaamheid nationaal en lokaal	13
5. Wonen met plezier	13
5.1 Betaalbaarheid.....	13
5.2 Schuldhulpverlening en signaleringsbeleid	16
5.3 Balans in draagkracht en draaglast wijken (middeninkomens).....	17
5.4 Leefbaarheid	17
5.5 Bijzondere doelgroepen.....	19
5.6 Prestatieafspraken.....	21
6. De organisatie	21
6.1 Personeel en organisatie	21
6.2 ICT-optimalisatie	21
6.3 Lange termijn inzetbaarheid medewerkers.....	21
6.4 Beleid	22

6.5	Dagelijks Onderhoud.....	22
6.6	Vereniging van Eigenaren (VvE).....	22
6.7	Verslag van de Ondernemingsraad.....	23
7.	Governance	23
7.1	Governancecode.....	23
7.2	Organisatieschema	23
7.3	Raad van Commissarissen.....	24
7.4	Het bestuur	24
7.5	Documenten	25
7.6	Visitatie	25
7.7	Governance.....	25
8.	Over besturen en toezichthouden	26
8.1	Toezicht, Toetsing en Governance.....	26
8.2	Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	27
8.2.1	Toezicht op strategie.....	27
8.2.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties.....	28
8.2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	28
8.2.4	Toezicht op stakeholderdialogo.....	29
8.2.5	Toezicht op risicobeheersing.....	29
8.2.6	Toezicht op verbindingen	29
8.2.7	Toezicht externe auditor	29
8.2.8	Conclusies toezichthoudende rol.....	29
8.3	Verslag vanuit werkgeversrol	30
8.3.1	Invulling werkgeversrol voor bestuur	30
8.3.2	Organisatiecultuur en integriteit	31
8.3.3	Conclusies werkgeversrol	31
8.4	Verslag vanuit klankbordfunctie	31
8.5	Over de raad van commissarissen	31
8.5.1	Samenstelling.....	31
8.5.2	Functioneren	32
8.5.3	Bezoldiging	33
8.5.4	Vergaderingen en overleg.....	33
Deel 3:	Financiën, risico's en compliance	35
9.	Financiën.....	35
10.	Financieel kader.....	35
11.	Resultaat boekjaar 2023.....	36
12.	Marktwaaarde en Beleidswaarde ultimo 2023.....	37
13.	Meerjarenperspectief 2023-2028.....	40

13.1 Winst- en Verliesrekening.....	40
13.2 Balans.....	41
13.3 Kasstroomoverzicht.....	42
14. Risicomanagement.....	42
14.1 Inleiding.....	42
14.2 Operationeel risicomanagement.....	44
14.3 Inrichting van de drie verdedigingslijnes.....	44
15. Compliance.....	45
Bijlage 1: Kengetallen per ultimo boekjaar.....	46

Leeswijzer

Het jaarverslag 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Deel A: Bestuursverslag 2023
- Deel B: Jaarrekening 2023
- Deel C: Overige gegevens

Het eerste onderdeel, het Bestuursverslag 2023, bestaat uit de volgende delen:

Deel 1: Context en keuzes van Jutphaas Wonen – In dit deel beschrijven we wie Jutphaas Wonen is, komt de context ter sprake waarin wij werken en beschrijven we waar onze prioriteiten liggen. Hier vindt u een beschrijving van onze mogelijkheden, strategische keuzes en een kader voor de context waarin onze prestaties in 2023 geplaatst moeten worden.

Deel 2: Volkshuisvestelijk verslag – In dit deel vindt u de thema's die door ons zijn vertaald in activiteiten. Per thema leest u wat de activiteiten in de lokale samenleving hebben opgeleverd en wat zij betekenen voor de toekomst. Tevens leggen wij in dit deel verantwoording af over onze governancecode.

Deel 3: Financiën, risico's en compliance – In dit deel treft u informatie aan over onze financiën, risicomanagement en compliance.

DEEL A Bestuursverslag 2023

Woord vooraf 2023

'Thuis bij Jutphaas Wonen' is de titel van ons nieuwe koersplan. Een thuis niet alleen voor onze huurders, maar ook zeker een thuis voor onze collega's.

Als nieuwe collega in 2023 bij Jutphaas Wonen heb ik mij vanaf het begin welkom en thuis gevoeld.

Het jaar 2023 heeft onder andere in het teken gestaan van het verder invulling geven aan het uitvoeren van de Nationale Prestatieafspraken en het daarop sluiten van de regionale woondeal.

Uit de steeds meer wordende bovenlokale regie en sturing op de uitvoering van de afspraken leid ik af dat steeds meer partijen doordrongen raken van nut en noodzaak van de gemaakte afspraken. Verder constateer ik dat veel partijen daardoor nog wel zoekende zijn naar hun rol en aandeel in het geheel van afspraken. Meer dan voorheen wordt gekeken naar ons als corporatie om de handschoen op te pakken.

Samen met woningcorporaties Woonin en Portaal zijn wij actief in de gemeente Nieuwegein. De samenwerking is constructief en met name gericht op wat we aan afspraken met elkaar kunnen realiseren. Feit is wel dat we geconfronteerd worden met een steeds groter wensenpakket vanuit de gemeente op het gebied van onder andere kwaliteit van de woning. Wensen die bovenwettelijk zijn en de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal overstijgen. Door dit wensenpakket komt de snelheid qua uitvoering en de haalbaarheid van de gemaakte afspraken onder nog grotere druk te staan.

Verder heeft het jaar 2023 in het teken gestaan van het afronden van ons koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen'. Het koersplan is mede tot stand gekomen door inbreng van onze huurders, collega's en belanghouders. Vanaf 2024 gaan wij als Jutphaas Wonen actief aan de slag met het uitvoeren van het koersplan.

2023 was ook het jaar waarin sinds lange tijd de start van een nieuwbouwproject gevierd kon worden! In project Havenkwartier (Marconibaan) realiseren wij 30 sociale en 9 vrij sector huurwoningen. Verder zijn wij zeer actief om meerdere nieuwbouwprojecten op 'korte' termijn te realiseren. Met de kennis van nu is het streven om tot en met 2033 ongeveer 400 woningen toe te voegen aan onze vastgoedportefeuille. Naast de inzet van onze collega's zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van beschikbare locaties en snelheid in procedures.

Vanaf deze plek wil ik de collega's van Jutphaas Wonen bedanken voor de wijze waarop ik ontvangen ben bij Jutphaas Wonen. Samen staan we op allerlei gebieden aan de vooravond van mooie ontwikkelingen bij en door Jutphaas Wonen.

Samen met de collega's kijk ik uit naar 2024 en verder!

Jordi Vermaas
Directeur-bestuurder

Maart 2024

Deel 1: Context

1. Jutphaas Wonen, haar omgeving en keuzes

In dit hoofdstuk leest u wie Jutphaas Wonen is en geven we informatie over waar wij voor staan als woningcorporatie.

Ons ondernemingsplan 2018 - 2022, genaamd 'Voor Nieuwegein: Duurzaam en sociaal!', heeft het afgelopen jaar nog als gids gediend voor onze activiteiten in 2023. In samenspraak met onze huurders, belanghouders en collega's is in 2023 een nieuw koersplan met de titel 'Thuis bij Jutphaas Wonen' tot stand gekomen voor de komende jaren.

Jutphaas Wonen is een corporatie die alleen actief is in de gemeente Nieuwegein. Nieuwegein is een gemeente ten zuiden van Utrecht, ontstaan op 1 juli 1971 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Jutphaas en Vreeswijk. Het ligt langs de rivier de Lek, grenzend aan de buurgemeenten IJsselstein in het westen, Vijfheerenlanden in het zuiden (aan de overkant van de Lek) en Houten in het oosten. Op 1 januari 2023 heeft Nieuwegein 65.426 inwoners (volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek).

2. Profiel van Jutphaas Wonen

Jutphaas Wonen is opgericht in 1919 en is een kleine, (lokaal) betrokken en slagvaardige woningcorporatie. Op dit moment verhuren en beheren we in totaal 1.908 woningen in de wijken Batau-Zuid, De Doorslag, Fokkesteeg, Galecop, Vreeswijk, Zuilenstein, Lekboulevard, Merwestein en Plettenburg. Het is een gevarieerde vastgoedportefeuille die bestaat uit 42% grondgebonden woningen en 58% gestapelde woningen. Dit zijn flatwoningen, bovenwoningen en benedenwoningen en 42 onzelfstandige wooneenheden. Daarnaast verhuren we nog 9 losse garages, 7 ateliers en 2 gemeenschappelijke ruimtes. 57% van onze woningen is gebouwd voor 1980.

Jutphaas Wonen is een corporatie van beperkte omvang. Hierdoor zijn wij flexibel en kunnen we snel beslissingen nemen. Onze medewerkers staan dicht bij de klant en weten wat er speelt in de complexen. Jutphaas Wonen werkt samen met de corporaties Woonin (ca. 6.000 verhuureenheden in Nieuwegein) en Portaal (ca. 1.400 verhuureenheden in Nieuwegein).

2.1 Opgave

Op 30 juni 2022 heeft demissionair minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Nationale Prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij bij de corporaties.

De afspraak is dat het geld wordt ingezet voor:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen
- Opheffen van E-, F- en G-labels in de corporatiesector na 2028
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen
- Leefbare, veilige en sociale wijken

De nationale prestatieafspraken zijn vertaald naar 35 regionale woondeals. De deals zijn de basis voor de volkshuisvestelijke opgave de komende jaren voor de regio's. Belangrijkste doelstelling hierin is om in een hoger tempo het aantal woningen te laten groeien. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. De concrete invulling wordt vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. De Nieuwegeinse bouwopgave is 5.100 woningen toevoegen tot 2030 (3.700 tot 2025). Uitgangspunt voor de Nieuwegeinse nieuwbouwontwikkeling is in verhouding 30% sociale huur en 12% lage middenhuur. Locaties waar sociale huur zijn gepland, worden in de eerste instantie aan woningcorporaties gegund.

2.2 Omgeving van Jutphaas Wonen

Wet- en regelgeving in 2023

Aanpassingen in de wet- en regelgeving hebben invloed op de werkzaamheden van woningcorporaties.

1 januari is vaak het moment waarop veel nieuwe wet- en regelgeving ingaat. Hieronder de belangrijkste wijzigingen:

- Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben gedurende 2023 en 2024 recht op een eenmalige huurverlaging
- Vanaf 2023 is de CAO-ontwikkeling de basis voor de jaarlijkse huurverhoging, in plaats van de inflatie. De huur mocht in 2023 maximaal 3,1% stijgen per woning
- De totale huursom mocht 2,6% stijgen
- De huurverhoging voor vrijesectorwoningen is gemaximeerd op inflatie plus 1%, wat neerkomt op 4,1%
- De huurprijsgrenzen in 2023 zijn geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2022 (2,2%). De grenzen zijn als volgt: de kwaliteitskortingsgrens is € 452,20, de lage aftoppingsgrens is € 647,19 en de hoge aftoppingsgrens is € 693,60
- De liberalisatiegrens is geïndexeerd met de inflatie (CPI: 5,84%) en was in 2023 € 808,06
- De inkomensgrenzen voor toegang tot de sociale huursector zijn veranderd. Voor eenpersoonshuishoudens is de grens € 44.035,- (was € 40.765,-) en voor meerpersoonshuishoudens is de grens € 48.625,- (was € 45.014,-)
- Corporaties moeten in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep en mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage kan verhoogd worden naar maximaal 15% met prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie
- Het woningwaarderingstelsel (WWS) kent sinds 1 mei 2022 een maximering van het aantal punten dat wordt toegekend op basis van de WOZ-waarde. Voor woningen met een gereguleerde huurprijs en 142 punten of meer volgens het WWS, is het aandeel van de WOZ-punten gemaximeerd op 33%
- Verhuurders kunnen voor zogenaamde nul-op-de-meterwoningen (NOM-woningen) een energieprestatievergoeding (EPV) in rekening brengen

Prestatieafspraken

In Nieuwegein zijn er gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, drie woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken worden steeds voor een periode van 4 jaar gemaakt en worden jaarlijks geactualiseerd. De laatste actualisatie van de prestatieafspraken voor de periode 2020 – 2023 zijn in januari 2023 ondertekend. Dit is een intensief proces, nadat de afspraken gemaakt zijn, starten we gelijk weer met het proces van actualisatie en monitoring. We willen graag naar een afsprakenkader met meerjarige richtinggevende afspraken, dat beter gemonitord wordt en waarbij de actualisatie slechts op bepaalde onderdelen plaatsvindt. Bureau Circusvis is gevraagd om het proces te begeleiden om tot een nieuw afsprakenkader te komen. De verwachting is dat er rond februari/maart 2024 een nieuw afsprakenkader ligt waarbij voor alle partijen een bestuurlijk draagvlak is.

2.3 Huurdersplatform Jutphaas Wonen (Hpf)

Het Hpf bestond in het verslagjaar uit 7 zeer betrokken bestuursleden. De bestuursleden helpen om alle huurders een stem te geven bij Jutphaas Wonen. Het Hpf vindt het belangrijk te weten hoe de huurders van Jutphaas Wonen denken over onderhoud, de buurt en hun woning. Zij bespreken, namens alle huurders, belangrijke onderwerpen met Jutphaas Wonen en adviseren Jutphaas Wonen o.a. over de jaarlijkse huurverhoging, leefbaarheid, isolatie, energie besparen en duurzaamheid.

In 2023 is er zesmaal overleg geweest tussen het bestuur van het Huurdersplatform en de directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen. Naast deze reguliere overleggen zijn er meerdere overleggen geweest waarbij een afvaardiging van Jutphaas Wonen en het Hpf aanwezig was om verschillende thematiek te bespreken.

Onderwerpen die aan de orde geweest zijn:

- Huurverhoging per 1-7-2023
- Jaarrekening en Jaarverslag 2022
- Jaarplan en begroting 2024
- Begroting 2023 en 2024 HpF
- Koersplan
- Prestatieafspraken
- Huisvesting aandachtsgroepen
- Warmtetransitie Gebouwdriften
- Projecten en verduurzaming
- Communicatie
- Huisaannemer

In het verslagjaar heeft het HpF geen gekwalificeerd advies uitgebracht.

In 2023 heeft 2 keer overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het Huurdersplatform en de commissarissen benoemd op huurders voordracht.

Naast de overleggen tussen Jutphaas Wonen en het HpF vinden er tal van (bestuurlijke) overleggen plaats waarbij beiden aanwezig zijn. Waarbij we ieder vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid, bij voorkeur in gezamenlijkheid, het belang van onze (toekomstige) huurders voorop stellen.

Jutphaas Wonen zet zich in om het Huurdersplatform in een vroeg stadium te betrekken bij de totstandkoming van het beleid. Zo is er sprake van constructief overleg, worden knelpunten tijdig gesignaleerd en is er daadwerkelijke invloed op het beleid van Jutphaas Wonen.

2.4 Draagvlak voor onze activiteiten bij belanghebbenden

Samenwerken op zowel lokaal als regionaal niveau is vanzelfsprekend en noodzakelijk om ons werk goed te blijven doen. Door het jaar heen hebben wij regelmatig contact met onze maatschappelijke partners. Deze contacten leveren ons aandachtspunten en thema's voor ons beleid op.

Belanghouders Jutphaas Wonen	
Gebruikers	Huurders, Woningzoekenden (toekomstig), Bewonersafvaardigingen, Huurdersplatform Jutphaas, Eigenaar-bewoners (medegebruikers), Verenigingen van Eigenaren, Wijknetwerken (medegebruikers woonomgeving) en Woonbond (belangenbehartiging).
Zorg en welzijn	Zorgspectrum, Vitras /CMD, Lister, Humanitas DMH, Stichting Fokus, Geynwijs, Mantelzorgers/woonbegeleiders, Movactor, Stichting Mee, Altrecht, GGD Midden Nederland, Samen Veilig Midden Nederland, St. Reinaerde, Het Vierde Huis, De Tussenvoorziening, Jellinek, Stichting Huis Mandala en Stichting Ohana i.o..
Overheid	Gemeente Nieuwegein, Provincie Utrecht, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Politie, Budget- en inkomensbeheer, Werk en Inkomen Lekstroom (WIL), Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Autoriteit woningcorporaties en Riec Midden-Nederland.
Collega-woningcorporaties	Aedes, Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht, Regionale Woningcorporaties Utrecht, Woonin, Portaal, MKW (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties) en Housing Europe.
Ontwikkelaars en aannemers	Vorm, Van Dillen, Trebbe, Lunee Vastgoed, Coen Hagedoorn, SW Vastgoedverbetering, P de Visser Werkendam, Van Dam Hoveniers, Stigho, Talen Vastgoedonderhoud, Breman, Reinders B.V., Feenstra, Tenten Solar, Wildschut, Kieboom, BCA, Aalberts Ontwikkeling en Bouw, Latei, HevoFame
Adviseurs	WMO Raad, Vluchtelingenwerk, VACpunt Wonen, Arcadis, Atriensis, Thésor, Raetsheren, Deloitte, Lichthuys, Finance Ideas, Simpra, Qconcepts, Innax, Atriensis, DVT, Taxateurs, AVW2 en Atrivé
Leveranciers	WoningNet, Deurwaarders, Makelaars, Notarissen, Advocaten, Kredietverstrekkers, Verzekeringsmaatschappijen, Aannemers, Softwareleveranciers, Steden (frauderecherche hennep).
Politiek	Politieke fracties, college van burgemeester en wethouders en gedeputeerden.

Deel 2: Volkshuisvestelijk verslag

Vanuit de achtergrond waarin Jutphaas Wonen handelt zijn keuzes gemaakt voor activiteiten. Deze komen voort uit ons ondernemingsplan 'Voor Nieuwegein: duurzaam en sociaal!'

3. Woningen toevoegen

3.1 Hoeverijk

In juni is het investeringsbesluit goedgekeurd en daarmee is een belangrijke mijlpaal bereikt. In oktober is de vergunningaanvraag voor het gehele bouwplan ingediend bij de gemeente. Als de bestemmingsplanprocedure voorspoedig verloopt dan kan in 2024 gestart worden met de bouw van de 50 studio's, een paar maanden later gevolgd door de 66 appartementen.

3.2 Marconibaan

In juli is het herziene investeringsbesluit goedgekeurd. Eerder in 2023 was het investeringsbesluit goedgekeurd, maar door wijzigingen in de programmering en omvang van het niet-DAEB gedeelte was nieuwe besluitvorming noodzakelijk. De vergunning is in oktober onherroepelijk geworden, direct begin november gevolgd door de start bouw. We hebben gesprekken gevoerd met een ondernemer voor de verhuur van de horecaruimte, maar dat is nog niet gelukt. Dit krijgt in 2024 een vervolg, evenals de opstart van de verhuur van de 30 sociale en 9 middeldure huurwoningen.

3.3 Overige projecten

Pinguïn-locatie: In maart is ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek voor de realisatie van 18 appartementen met gezamenlijke ruimten en een zorgpost aan de Emmastraat in Vreeswijk. De grond is aangekocht en in 2023 is het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt.

Deventerschans: Ontwikkelaar Herkon heeft een (winnend) planontwerp gemaakt voor deze locatie en heeft voorafgaand afstemming gehad met Jutphaas Wonen over het ruimtelijk en technisch programma van eisen. Het gaat hierbij om 9 sociale huurwoningen. Totaal omvat het plan 16 woningen. In 2023 is het Voorlopig Ontwerp beoordeeld (ontwerp en kostentechnisch) met als doel in 2024 een investeringsbesluit te nemen.

Meppelerschans: We zijn in contact gekomen met een ontwikkelaar die een locatie op de Meppelerschans heeft gekocht en wil transformeren of herontwikkelen. Op deze locatie zouden 16-18 appartementen gerealiseerd kunnen worden. Eind 2023 is een intentieovereenkomst besproken. We laten onderzoeken of er appartementen gerealiseerd kunnen worden voor de stichting Ohana i.o., een groep ouders met jongvolwassen kinderen met een autisme stoornis.

Nedereindseweg: Met de ontwikkelaar is contact geweest over de turn-key afname van 21 woningen die voor de verkoop bestemd waren. Het is uiteindelijk niet gelukt om tot overeenstemming te komen over de aankoopprijs, de ontwikkelaar heeft besloten de appartementen alsnog op de vrije markt te verkopen.

Locatie Politiebureau: Met de gemeente zijn we in gesprek over de wijze waarop we op termijn deze locatie kunnen herontwikkelen. De gemeente wil op deze locatie graag sociale huurwoningen die Jutphaas Wonen zelf kan ontwikkelen of laten ontwikkelen. E.e.a. hangt af van de invulling in de plint, deze is nu commercieel bedacht, maar over de invulling is nog discussie binnen de gemeente.

Wiersdijk: Op deze locatie kunnen naar verwachting 40 zorgappartementen gerealiseerd worden voor een specifieke doelgroep met een zware zorgvraag. Alle corporaties hadden interesse, maar het wordt Jutphaas Wonen gegend om deze woningen op termijn te realiseren.

Algemeen: Met de corporaties Portaal en Woonin en gemeente is regelmatig contact over mogelijkheden en kansen in Nieuwegein City om tot uitbreiding van het aandeel sociale en midden huurwoningen te komen.

3.4 Onderzoek ontwikkelen woningen in middenhuur

In april hebben we een eerste gesprek gehad met Finance Ideas, in mei is er een interne strategische sessie gehouden. Hierbij is het besluit genomen om, als de mogelijkheden er zijn, meer niet- DAEB woningen aan het bezit toe te voegen en op korte termijn (medio volgend jaar) onderzoek te doen naar andere mogelijkheden om middenhuur woningen te realiseren. Bij het project Marconibaan heeft dat al geleid tot een keuze om 9 niet-DAEB woningen aan te bieden. Dit is mogelijk gebleken door deze uit eigen middelen te financieren. Hiermee zijn alle mogelijkheden ook meteen volledig benut.

4. Duurzame woningen

Jutphaas Wonen participeert in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO2-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie naar neutraal te brengen in 2050. Het programma leidt onder meer tot: kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's, en is een aanvulling op ons netwerk. Meer informatie hierover staat op: www.utrechtenergieneutraal2050.nl

4.1 Torenflats verduurzamen

De uitvoering van de onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden aan de eerste 2 flats is in 2023 nagenoeg afgerond. De 3e en 4e flats zijn in uitvoering.

In december is de overeenkomst getekend waarmee Jutphaas Wonen een vergoeding krijgt van de gemeente met als doel een substantiële bijdrage te leveren in het verlagen van de woonlasten van de bewoners bij de 4 torenflats. We doen dat door aanvullend op de al uitgevoerde werkzaamheden, ook het dak te vervangen, isolatie te verbeteren en zonnepanelen aan te sluiten op de algemene elektra aansluiting. Hiermee verlagen we de bijdrage in de servicekosten. Jutphaas Wonen investeert hierin ook extra geld om dit mogelijk te maken.

4.2 Aanbrengen zonnepanelen

In 2023 hebben we zonnepanelen aangebracht op 17 woningen aan het Kerkveld en de 25 eengezinswoningen aan de Brinkwal. Verder zijn voorbereidingen getroffen om 20 woningen aan de Muiderschans te voorzien van zonnepanelen.

4.3 Nieuwe cv met warmtepompboiler

Bij de 51 woningen in Oud Jutphaas is onderzocht wat de beste oplossing is voor het vervangen van de huidige cv-ketel. Een hybride warmtepomp is onderzocht maar biedt naast de hoge investering en de geringe beschikbare ruimte ook geen directe bijdrage in verlaging van de woonlasten voor bewoners. Er ligt nu een voorstel om de cv te vervangen door een nieuwe, aangevuld met een warmtepompboiler waardoor de opbrengst van de al aanwezige zonnepanelen ook benut wordt. De uitvoering staat gepland voor 2024.

4.4 Kantoor Jutphaas Wonen

Het verduurzamen van ons kantoor is voorlopig uitgesteld. Er ligt een advies om het kantoor verder te verduurzamen en van zonnepanelen te voorzien, maar de urgentie ligt op dit moment bij andere complexen.

4.5 Aardgasvrij wijk Batau Zuid

Met behulp van Atriensis zijn wij betrokken bij buurtgesprekken die de gemeente heeft opgestart met huurders en eigenaren in deze wijk. Eind juni is een rapport uitgebracht door DWTM welke alternatieve mogelijkheden er zijn om de wijk aardgasvrij te maken. In september is de behoefte uitgesproken dat er voor zowel huurders als eigenaren meer inzicht nodig is in de financiële consequenties bij drie meest voor de hand liggende oplossingen. Deze 3 oplossingen zijn een warmtenet, een bronnet of een individuele oplossing. In november is er een gesprek geweest met het Huurdersplatform over de financiële consequenties voor onze huurders. Begin 2024 moet dit overleg met het Huurdersplatform en buurtgroep leiden tot een advies van de buurtgroep richting het college van B&W en een voorkeursoplossing van Jutphaas Wonen.

4.6 Klimaatadaptatie

In 2023 hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om volgend jaar het dak van de 35 woningen aan de Grindoever van sedum te voorzien, naast (en met) de beoogde zonnepanelen. We hebben geconstateerd dat er onvoldoende ruimte overblijft voor een (deels) sedum dak, deze mogelijkheid vervalt.

Met de gemeente is afstemming geweest om in de wijk Gebouwdriften (Batau Zuid) een drietal gevels van groen te voorzien. Er is overeenstemming over de verdeling in kosten van onderhoud en investering en de uitvoering zal in 2024 plaatsvinden.

4.7 Bewustwording duurzaamheid

In 2023 hebben we bij de diverse jaarafrekeningen gezien dat bewustwording scherp beïnvloed wordt door kostenstijgingen van energie en warmte. We zagen dat er in een 5-tal complexen 20% tot soms bijna 30% minder warmteverbruik was.

Ook in 2023 hebben we weer actief de energiebox aangeboden, met name onder huurders van de Gebouwdriften. Hier is een goede respons op gekomen, terwijl er al eerder (voor de energiecrisis van 2021) acties zijn gehouden om de energiebox te promoten.

Daarnaast krijgen de 448 bewoners van de 4 Torenflats de beschikking over een dongel waarmee ze via een app real time inzicht hebben in hun stroomverbruik. Ook krijgen zij uitleg over de opbrengst van de zonnepanelen die individueel zijn aangesloten.

4.8 Prestatieafspraken duurzaamheid nationaal en lokaal

Het bezit staat er goed voor qua duurzaamheid. In 2023 hebben we de energielabels van een kleine 200 woningen opnieuw laten afmelden als gevolg van het aanbrengen van zonnepanelen en/of wijzigingen aan de installaties van ventilatie en cv. Veel woningen zijn van een label A naar A+ gegaan.

In de afspraken tussen de minister en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. Jutphaas Wonen heeft nog 7 woningen met een dergelijk label. 4 daarvan behoren tot de 4 torenflats die volgend jaar na afmelding een beter label krijgen. Dan blijven er nog 3 woningen over, 2 met een label E, 1 met een label G. Hiervoor is advies ingewonnen, in 2024 werken we die uit in concrete maatregelen die ervoor zorgen dat ze eind 2028 minimaal een label D hebben.

5. Wonen met plezier

5.1 Betaalbaarheid

Huurbeleid

Door het afschaffen van de verhuurderheffing zijn in 2022 landelijke prestatieafspraken gemaakt over de betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Voor wat betreft de betaalbaarheid is gekozen voor een eenmalige huurverlaging en matiging van de huurverhoging in 2023, 2024 en 2025. Naar aanleiding hiervan is in 2022 met het Huurdersplatform de afspraak gemaakt om geen huurverhoging door te voeren per 1 juli 2023 bij alle woningen.

Ondanks dat de huurverlaging landelijk is ingerekend was de uitkomst voor Jutphaas Wonen spannend. De huurverlaging was wel ingerekend in de begroting voor 2023 maar het aantal huurders dat huurverlaging heeft gekregen en de gemiddelde huurverlaging bleek groter dan was aangenomen.

Dat naast de huurverlaging ook geen huurverhoging is toegepast is een mooi gebaar naar de huurders geweest. Maar heeft wel consequenties voor investeringen in de toekomst. Het financiële effect hiervan is eeuwigdurend. We kunnen hierdoor minder doen.

Huurverhoging 1 juli 2023

Met de bekendmaking over het afschaffen van de verhuurderheffing heeft Jutphaas Wonen in 2022 al besloten om per 1 juli 2023 geen huurverhoging door te voeren bij alle woningen. Een deel van de afschaffing van de verhuurderheffing is ingezet voor de betaalbaarheid van onze woningen. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging en de extra huurverhoging voor vrijesectorwoningen zijn niet doorgevoerd.

De huurprijzen van ateliers en garageboxen daarentegen vallen niet binnen de categorie woningen. De huurprijzen van deze verhuureenheden zijn verhoogd met 3,1%.

De maandelijkse bijdrage voor het serviceabonnement is per 1 juli 2023 met 9% geïndexeerd en is van € 6,60 p/m naar € 7,19 p/m gegaan. De indexering van het serviceabonnement is gebaseerd op de prijsstijging die de aannemers aan ons doorbelasten. In voorgaande jaren hanteerden we hetzelfde percentage als de wettelijk toegestane huurverhoging.

Passend toewijzen

Woningwet

Op basis van de Woningwet moeten woningcorporaties 95% van de vrijgekomen woningen passend toewijzen. Jutphaas Wonen heeft 100% passend toegewezen in 2023. Dit betekent dat alle 107 vrijgekomen woningen aan huishoudens zijn toegewezen met een inkomen dat past bij de huurprijs.

Prestatieafspraken gemeente

Met de gemeente is afgesproken dat de corporaties zorgen dat 70% van de sociale woningvoorraad bereikbaar is en blijft voor de primaire doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een inkomen lager of gelijk aan de inkomensgrens Wet op de Huurtoeslag.

In 2023 zijn 71 toewijzingen gedaan aan huishoudens met een inkomen lager of gelijk aan de inkomensgrens Wet op de Huurtoeslag (Wht). Dit is 66% van het totaal aantal toewijzingen.

Daarnaast is met de gemeente afgesproken dat de corporaties 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van € 693,60 (prijsspeil 2023), waarvan ongeveer 50% een huurprijs heeft onder de lage aftoppingsgrens van € 647,19 (prijsspeil 2023). Het vrijkomende woningaanbod met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen is altijd afhankelijk van de mutatiegraad.

Ter toelichting:

- Het aandeel sociale huurwoningen met een streefhuur onder de hoge aftoppingsgrens van € 693,60 is 89% ($95/107=88,78\%$). Hiervan was 70% ($67/95=70,05\%$) onder de lage aftoppingsgrens.
- Er zijn 95 woningen aangeboden met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. De primaire doelgroep heeft voorrang gekregen.
- Bij 24 woningtoewijzingen heeft de inkomensvoorrang niet geleid tot het huisvesten van huishoudens van de primaire doelgroep. Andere voorrangsregelingen zoals urgenties, Van Groot naar Beter, 65+, loting en Verzorgd Wonen zorgden ervoor dat de primaire doelgroep niet bovenaan kwam te staan. De woningen zijn wel toegewezen aan huishoudens uit de secundaire doelgroep
- Ten opzichte van vorig jaar (58%) is er wel sprake van een stijgende lijn in het huisvesten van de primaire doelgroep
- De overige 12 woningen hadden een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens en zijn ook toegewezen aan de secundaire doelgroep

In totaal zijn dus 36 woningen (34%) toegewezen aan de secundaire doelgroep.

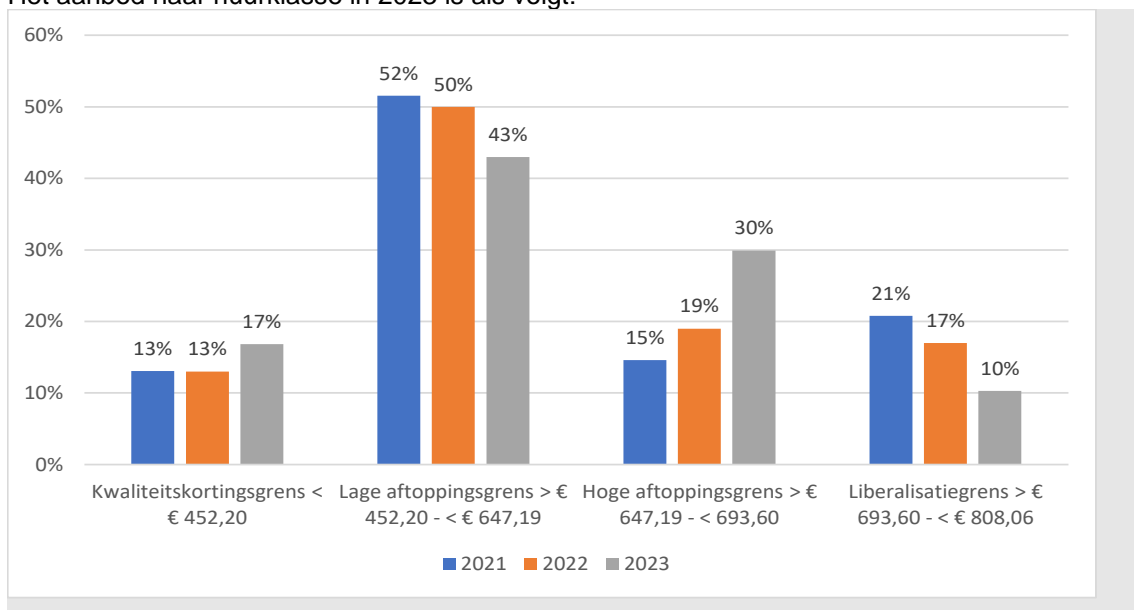
Uitzonderingen

Niet meegeteld zijn de woningen met brandschade en de tijdelijke woning waarin de huurder verbleef en vervolgens is terugverhuisd. En exclusief 1 woning die is toegewezen aan een instelling die minderjarige asielzoekers begeleidt. In onderstaande tabel staan de toewijzingen uitgewerkt.

Passendheidsnorm voor periode 1-1-2023 t/m 31-12-2023			
Gemeente Nieuw egein	<= Kw aliteitskortingsgrens	> Kw aliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens
		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens	Basishuur - 452,20	452,20 - 647,19	647,19 - 808,06
< AOW leeftijd, inkomen <= Wht (Wet op de huurtoeslag)	25475 14	24	0
< AOW leeftijd, inkomen > Wht	25475 2	6	5
> AOW leeftijd, inkomen <= Wht	25075 0	8	0
> AOW leeftijd, inkomen > Wht	25075 0	1	1
Totaal	16	39	6
Tw eepersoonshuishoudens			
< AOW leeftijd, inkomen <= Wht	34575 0	5	0
< AOW leeftijd, inkomen > Wht	34575 1	2	2
> AOW leeftijd, inkomen <= Wht	33800 0	0	0
> AOW leeftijd, inkomen > Wht	33800 0	0	4
Totaal	1	7	6
Drie- en meerpersoonshuishoudens		452,20 - 693,60	693,60 - 808,06
< AOW leeftijd, inkomen <= Wht	34575 1	19	0
< AOW leeftijd, inkomen > Wht	34575 0	1	11
> AOW leeftijd, inkomen <= Wht	33800 0	0	0
> AOW leeftijd, inkomen > Wht	33800 0	0	0
Totaal	1	20	11
Totaal aantal toew ijzingen (1.a +1.b +1.c)			107
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht			71
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht			100%

In het huurbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende huurklassen. In onderstaand overzicht staat de verdeling van de huurklassen en de ontwikkeling per huurklasse in de sociale woningvoorraad. Het aandeel huurwoningen met een contractuur tot de hoge aftoppingsgrens is t.o.v. 2022 met 7% toegenomen. De betaalbaarheid is verbeterd. Met andere woorden in 2023 had 90% van het woningaanbod een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens.

Het aanbod naar huurklasse in 2023 is als volgt:



Reacties en aanbiedingsgraad

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd hoog. Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning. Volgens WoningNet heeft Jutphaas Wonen het afgelopen jaar 65 woningen gepubliceerd. Gemiddeld hebben daar 461 woningzoekenden op gereageerd per publicatie.

De op WoningNet gepubliceerde woningen zijn gemiddeld 4 keer aangeboden voor acceptatie. Dit kan verschillende redenen hebben. Sommige mensen hebben mogelijk meerdere opties en kiezen voor een andere woning, terwijl anderen misschien weigeren vanwege de woning of woonomgeving.

Huurverlaging

Eind februari 2023 stemde de Eerste kamer in met het wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen. Halverwege maart hebben wij onze huurders met een kale huurprijs boven de € 575,03 schriftelijk geïnformeerd.

Op basis van de gegevens van de Belastingdienst bleken 496 huurders op peildatum 1 maart 2023 recht te hebben op de huurverlaging op basis van hun inkomen in 2021. De huurverlaging ging in op 1 juli 2023. Het gemiddelde van de huurverlagingen is € 72,42. Deze huurverlaging kost ons € 35.922,- per maand.

Huurders die niet automatisch op basis van het inkomen in 2021 in aanmerking kwamen of nu wel een laag inkomen hebben, kunnen alsnog een aanvraag tot huurverlaging indienen tot 31 december 2024. Deze aanvragen worden individueel behandeld en beoordeeld.

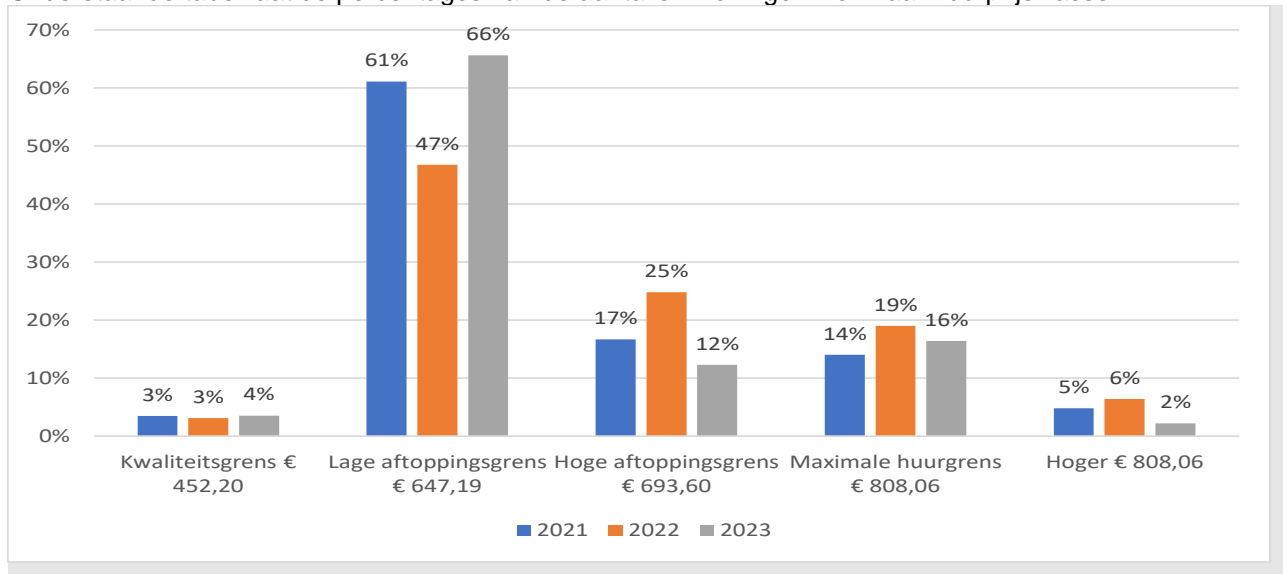
Tot en met 31 december 2023 zijn er 22 individuele verzoeken tot huurverlaging ingediend. Er zijn 20 verzoeken toegekend. Twee verzoeken zijn afgewezen vanwege een te hoog inkomen. Het gemiddelde van deze individuele huurverlagingen is € 100,97. Deze individueel toegekende huurverlagingen kosten ons € 2.019,34 per maand, omgerekend is dat € 24.232,08 minder huurinkomsten op jaarbasis.

Aantal sociale huurwoningen

Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt wordt jaarlijks de woningvoorraad in beeld gebracht. In onderstaande tabel het overzicht van de woningvoorraad inclusief 22 verhuureenheden die zorgorganisatie St. Humanitas huurt. Jutphaas Wonen heeft verder nog 7 ateliers, 9 garages en maatschappelijke ruimtes in beheer. Door de eenmalige huurverlaging is de woningvoorraad met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens van € 647,19 fors toegenomen.

Woningvoorraad per 1-1-2024	Eengezinswoningen						Meergezinswoningen						Totaal	Totaal	Was per 1-1-2023
	1	2	3	4	5+	Totaal	1	2	3	4	5+	Totaal			
Huurniveau lopende contracten 1/1/2024	kmr	kmrs	kmrs	kmrs	kmrs		kmr	kmrs	kmrs	kmrs	kmrs				
t/m € 452,20				8		8	47	10	1			58	66	63	
> € 452,20 t/m € 647,19		33	19	246	50	348	28	407	313	158		906	1254	989	
> € 647,19 t/m € 693,60		4	9	72	6	91	1	14	66	63		144	235	443	
> € 693,60 t/m € 808,06			12	156	65	233		5	38	36	1	80	313	377	
> € 808,06 (sociaal)			2	13	4	19							19	15	
> € 808,06				11	10	21							21	21	
Totaal	0	37	42	506	135	720	76	436	418	257	1	1188	1908	1908	

Onderstaande tabel laat de percentages van de aantallen woningen zien naar huurprijsklasse:



Bezwaarschriften huurverhoging, Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) en Huurcommissie

Er is in 2023 geen huurverhoging doorgevoerd, behoudens voor de niet woonruimten. Hierop zijn verder geen bezwaren binnengekomen.

In 2023 zijn er zes zaken behandeld door de regionale klachtencommissie:

- 2 klachten als gevolg van niet goed werkende ventilatie zijn gegrond verklaard en inmiddels naar tevredenheid van de huurders opgelost
- 1 klacht gegrond verklaard en is na goed overleg met de huurder opgelost door een badkamerrenovatie aan te bieden en uit te voeren
- 2 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard of ongegrond
- 1 klacht is ingetrokken door de huurder na een bezoek en uitleg over zijn klacht en op welke wijze wij zijn klacht wilden oplossen

Bij de Huurcommissie zijn 2 zaken ingediend. Bij 1 daarvan is de huurder in het ongelijk gesteld, deze huurder heeft nog de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen waardoor er alsnog een zitting kan komen. Hier is tot nu toe geen gebruik van gemaakt. De 2e zaak is eind 2023 ingediend en nog in behandeling bij de Huurcommissie.

5.2 Schuldhelpverlening en signaleringsbeleid

Betalingsachterstanden

De huurachterstand (van de zittende huurders) is 0,45% van de totale jaarhuur. Dit ligt iets hoger dan vorig jaar (0,32%). Jutphaas Wonen hanteert als norm 0,80% en daar zitten we ruim onder. In totaal was er een achterstand van € 85.000 bij de zittende en vertrokken huurders.

Ontruiming (huurschuld)

In 2023 zijn er geen bewoners ontruimd als gevolg van huurschulden. Er is wel 2 keer een kort geding gevoerd tegen huurders als gevolg van extreme overlast. Bij één situatie is ontruiming niet toegekend, in de andere situatie wel, maar dit zal pas uitgevoerd worden in 2024.

Preventie schuldenproblematiek

Begin 2023 hebben wij ons aangesloten bij het Landelijke Convenant Vroegsignalering. Doordat verschillende instanties achterstanden melden op 1 plek, wordt de ernst van de (financiële) problemen eerder duidelijk oftewel vroeger gesignaleerd. Dit jaar registreerden wij onze huurachterstanden in een landelijk Bureau Kredietregistratie (BKR)-systeem dat heet 'Vindplaats Schulden'. Huurders die dus bij meerdere instanties schulden hebben, worden door de gemeente proactief benaderd. In 2023 hebben wij 8 huurders aangemeld bij Vroegsignalering. Hiervan hebben 2 huurders hulp aanvaard.

5.3 Balans in draagkracht en draaglast wijken (middeninkomens)

Voor het welzijn van onze huurders is het belangrijk dat draagkracht en draaglast in de wijk in balans is. We investeren in de kwaliteit en leefbaarheid van onze woningen en woonomgeving. En wij investeren in meer differentiatie in wijken door ook woningen toe te wijzen aan middeninkomens.

Vrije toewijzingsruimte van 7,5% tot 15%

Woningcorporaties mogen 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar maximaal 15%. In de actualisatie prestatieafspraken voor 2023 van gemeente Nieuwegein is opgenomen dat de corporaties met woningen in Nieuwegein de extra vrije toewijzingsruimte maximaal willen inzetten om de draagkracht in buurten te verbeteren. Specifiek willen wij de vrije toewijzingsruimte gebruiken in de complexen Torenflats in Jutphaas Wijkersloot en de Driften in Batau.

Wij zijn begonnen met de wijk Batau. In 2023 zijn 8 woningen in de wijk Batau vrijgekomen. De taakstelling statushouders maakte dat 4 van deze vrijgekomen woningen aan deze doelgroep is toegewezen. Er zijn twee woningen ten behoeve van draagkracht in de wijk toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen. En de andere twee woningen zijn verhuurd aan huishoudens met inkomen behorend tot de secundaire doelgroep. In 2024 willen wij ook woningen in de Torenflats toewijzen aan middeninkomens om meer differentiatie te realiseren.

5.4 Leefbaarheid

Wij investeren op verschillende manieren in de leefbaarheid om buurten te verbeteren. Het afgelopen jaar is onder meer geïnvesteerd in het wijkbeheer voor een schone, nette en veilige leefomgeving. In verschillende complexen zijn opruim- en schoonmaakacties gedaan.

Programma Leefbaarheid en Veiligheid

Het programma om de leefbaarheid en veiligheid in de Centrale As te verbeteren, is onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Het doel van het programma is om de negatieve spiraal van de focusgebieden te doorbreken door middel van een gebiedsgerichte inzet. In 2023 heeft de gemeente Nieuwegein met een aantal belanghouders het ambitiedocument Centrale As vastgesteld. Eind 2023 is Jutphaas Wonen toegetreden tot de alliantie van organisaties die in gezamenlijkheid uitvoering gaan geven aan het lokale programma Leefbaarheid en Veiligheid. In 2024 zal hier verder vorm aan gegeven gaan worden.

Wijkbeheer

Sinds 1 februari op detacheringbasis en vanaf 1 oktober hebben we een sociaal wijkbeheerder in dienst. In 2023 is hij voor veel bewoners van appartementen zichtbaar aanwezig geweest om de complexen veilig, heel en schoon te (laten) houden. Ook is hij aanspreekpunt in de wijk voor bewoners.

Verbeteren leefbaarheid door diverse acties

In 2023 zijn er opruim- en schoonmaakacties gehouden bij en rond enkele complexen van Jutphaas Wonen of werkzaamheden uitgevoerd om de toegang tot entrees en stalling van fietsen te verbeteren. Ook zijn enkele grote bomen of andere woekerende planten uit tuinen verwijderd en opgeschoond, zodat bewoners weer een nieuwe start kunnen maken met het onderhouden van hun tuin.

Bij de locatie Vuurscheschans is een start gemaakt met het plaatsen van enkele camera's bij de entree. Deze werkzaamheden worden in 2024 verder afgerond.

Tot halverwege 2023 waren er activiteiten voor (wijk)bewoners in ontmoetingsruimte De Wenck. En wij hebben samen met de aannemer alle huurders van de torenflats aan het Wenckebachplantsoen (224 huishoudens) thuis bezocht om uitleg te geven over de aanstaande werkzaamheden.

Periodiek overleg bewonerscommissie, Gemeenschappelijk Wonen en stichting Jut&Zo

In 2023 hebben we een aantal periodieke overleggen gevoerd met:

- De bewonerscommissie Van Baarenhove: 4 x
- Het bestuur Gemeenschappelijk Wonen: 1 x
- Het bestuur van Stichting Jut&Zo: 2 x

Hierbij zijn op constructieve wijze uiteenlopende zaken rond verhuur, afrekening servicekosten, technische zaken, activiteiten voor (wijk)bewoners, overlast en/of beheer besproken. Wij zijn blij met deze vertegenwoordigingen die veel nuttig werk doen voor ons.

Ontmoetingsruimte De Wenck

Halverwege 2023 is stichting Jut&Zo vertrokken uit de ontmoetingsruimte De Wenck. Sindsdien staat De Wenck leeg en zijn wij op zoek naar een maatschappelijke invulling van deze ruimte waarbij ontmoeting en verbinding van wijkbewoners centraal staat. In de tussentijd heeft de ruimte ook gediend als stemlokaal.

Huisbezoeken bewoners Torenflats en Schermerhornpark

De huisbezoeken van de laatste 2 flats zijn in de eerste helft van 2023 afgelegd. Het werkt goed om bewoners in een persoonlijk gesprek te informeren over de werkzaamheden. Daarnaast hebben we ook een aantal vervuilde woningen aangetroffen en kwamen we in contact met huurders die zorg mijden. Hiervoor hebben wij huurders in contact gebracht met het Outreachteam. Voor al onze huurders (niet alleen de Torenflats) hebben wij in 2023 in totaal 30 aanmeldingen gedaan bij het Outreachteam.

Bewoners van de locatie Schermerhornpark zijn niet bezocht vanwege uitstel van de plannen voor bijplaatsing van de 2e lift.

Maatwerk, doorstroom en voorrangsregelingen

Voor een aantal huurders hebben wij maatwerk geleverd om de doorstroom in de woningmarkt te bevorderen. Zo is een eengezinswoning vrijgekomen door een verhuizing naar een meer passende woning. Ook hebben wij een gezin gehuisvest, die vanwege de slechte gezondheid van hun kind dicht bij het Antonius Ziekenhuis in Nieuwegein kon wonen.

Overlast en woonfraude

Een ingrijpende overlastzaak in 2023 was de aanhoudende overlast van een huishouden met 12 honden. Hoewel wij jarenlang met deze huurders geprobeerd hebben om voor omwonenden de situatie van geluid- en stankoverlast te verbeteren, bleef de overlast aanhouden. De situatie bleek onhoudbaar voor omwonenden. Jutphaas Wonen was genoodzaakt om een rechtszaak aan te spannen tegen de overlastgevende huurders. De rechter stelde ons in het gelijk. De woning zal in 2024 ontruimd worden.

Vanwege de schaarste op de woningmarkt neemt woonfraude toe. In 2023 hebben wij deelgenomen aan verschillende netwerken die woonfraude bestrijden. Om woonfraude tegen te gaan, hebben wij in onze procedure opgenomen dat wij inschrijvingen in de basisregistratie personen (BRP) extra controleren tijdens en na de woningtoewijzing. Verder bemerkten wij ook fraudegevoeligheid bij co-ouderschap in de woningtoewijzingsprocedure. Dit hebben wij gesignaleerd bij de andere corporaties, WoningNet en in het ambtelijk overleg. Wij hebben verzocht om aanscherping van de regels omdat er nu te veel ruimte is om een woningtoewijzing passend te maken voor het verkrijgen van een grotere woning.

Huurderving en leegstand

Het percentage aan huurderving uitgedrukt ten opzichte van de huuropbrengst bedroeg in 2023 0,63%, totaal een bedrag van € 89.000. Vorig jaar was dit lager. Het grootste gedeelte van de huurderving wordt veroorzaakt door:

- 1 woning waar brandschade is ontstaan en herstel aan betonvloer tussen de 2 woningen moest plaatsvinden. Vanwege afstemming met verzekering duurt dit lang
- 1 woning die flink verbouwd is en voor een pilot is vrijgehouden voor toepassing van een warmtepompboiler
- Circa 20 woningen die langer dan 60 dagen leeg gestaan hebben vanwege werkzaamheden om de woning weer aan de basiskwaliteit te laten voldoen

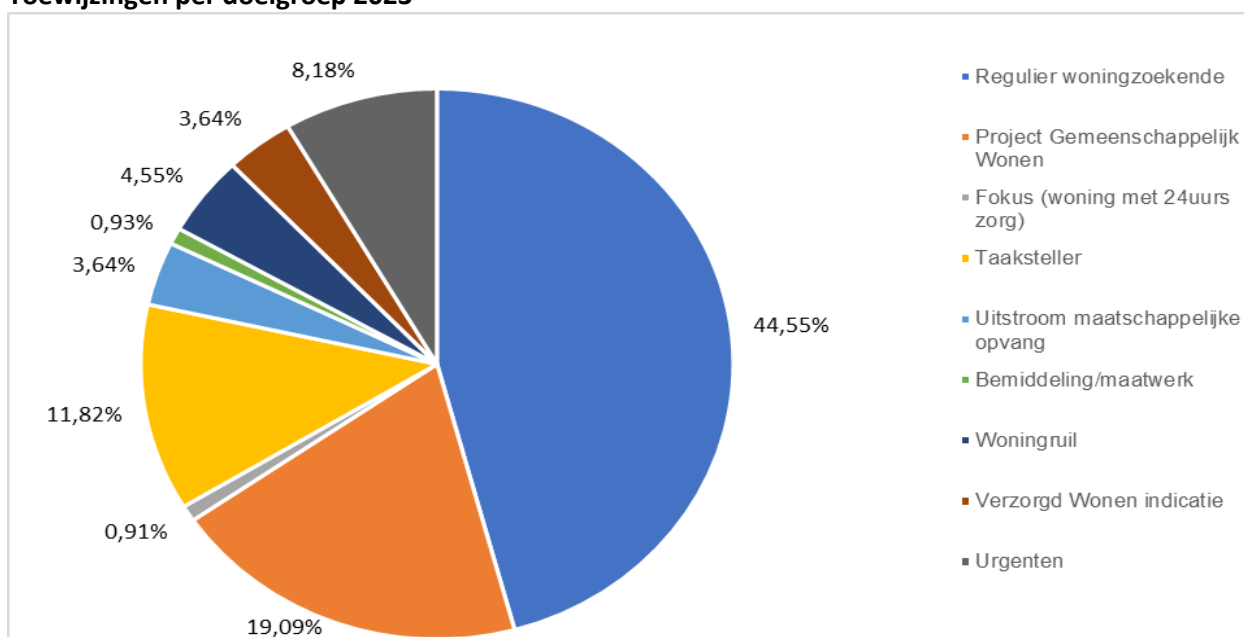
- Het zoeken naar andere aannemers voor mutatieonderhoud, omdat Coen Hagedoorn vanaf 1 oktober deze werkzaamheden niet meer uitvoerde

5.5 Bijzondere doelgroepen

Een van de kerndoelen in de Nationale Woon- en Bouwagenda is te zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen. Als gevolg hiervan is in samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten en woningcorporaties het programma 'Een thuis voor iedereen' tot stand gekomen. In dit programma staat de gezamenlijke aanpak om de huisvesting voor kwetsbare mensen te verbeteren.

Jutphaas Wonen vindt het vanzelfsprekend om te zorgen voor huisvesting van kwetsbare mensen. Het afgelopen jaar is 29% van de vrijkomende woningen verhuurd aan mensen uit een bijzondere doelgroep. Dit is inclusief Fokuswoningen en Verzorgd Wonen.

Toewijzingen per doelgroep 2023



Gelabelde huisvesting bijzondere doelgroepen

Jutphaas Wonen wil de huurders die behoren tot de bijzondere doelgroepen een perspectief bieden. 276 woningen worden verhuurd aan 'Bijzondere doelgroepen'. Hieronder is een overzicht weergegeven van de onderverdeling.

Gelabelde huisvesting	
163 65+ voorrang woningen (voorheen seniorenwoning)	Inclusief 3 woningen voor Lister intramuraal. 65+woningen werden voorheen gelabeld als seniorenwoningen. Andere woningzoekenden worden niet uitgesloten van 65+ woningen, maar senioren boven 65 jaar krijgen voorrang.
47 jongerenwoningen	Deze woningen zijn voor bewoners die bij toewijzing jonger zijn dan 30 jaar. 22 jongeren-woningen liggen aan de Wierselaan en 25 aan de Brinkwal.
18 MIVA woningen	Dit zijn mindervalidewoningen en zijn geschikt voor rolstoelgebruikers.
15 Fokuswoningen	Deze woningen worden toegewezen via Stichting Fokus. De bewoners hebben 24-uurs zorg nodig. De woningen zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers en aangepast aan de behoefte van de bewoners.
4 kangoeroewoningen	Deze woningen zijn bedoeld voor een zorgbehoevende en zijn/haar mantelzorger.
6 libellewoningen	Deze woningen zijn bedoeld voor bewoners die een grote woning achterlaten, die wel dicht in de buurt van een vriend, vriendin of familielid willen wonen, maar daar geen gemeenschappelijk huishouden mee willen voeren.
22 wooneenheden voor Humanitas DMH	In het Gemeenschappelijk Wonen project in Fokkesteeg zijn 22 zelfstandige wooneenheden bestemd voor cliënten van Humanitas DMH
1 woning voor Stichting Reinaerde	Stichting Reinaerde is de zorgorganisatie in de regio Utrecht die zich richt op kinderen, jeugd en volwassenen die ondersteuning nodig hebben bij werk, dagbesteding en wonen.
Totaal 276 woningen	

Lotingwoningen

In 2023 zijn in totaal 107 verhuringen gerealiseerd. Van deze verhuringen zijn 7 woningen via het lotingsysteem toegewezen. Dit is 6,5% van het totaal aantal verhuringen.

Urgenties en bemiddelingen

In 2023 zijn 10 woningzoekenden met een urgentie gehuisvest bij Jutphaas Wonen.

De urgenties zijn als volgt verdeeld:

- 3 x medisch
- 2 x sociaal/dakloos
- 1 x relatiebeëindiging
- 4x stadsvernieuwing

Jutphaas Wonen heeft dit jaar 1 woning via bemiddeling toegewezen. Dit betekent dat deze vrijkomende woningen niet via WoningNet zijn aangeboden maar is aangeboden aan huurders die bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaken of waarvan de situatie zorgelijk is.

Van Groot naar Beter

Eind 2019 is de doorstroomregeling 'Van Groot naar Beter' van kracht geworden in Nieuwegein. Dit geldt voor alle huurders die een 4-kamerwoning achterlaten en via WoningNet reageren op een kleinere woning. Als je als huurder doorstroomt naar een kleinere woning, gaat de kale huurprijs maximaal € 50,- per maand omhoog. In 2023 heeft Jutphaas Wonen 6 nieuwe huurders binnengekregen via de regeling 'Van Groot naar Beter'.

Verzorgd Wonen

Bewoners met een indicatie Verzorgd Wonen krijgen voorrang bij toewijzing van huurwoningen die onder dit concept worden aangeboden. Het is een instrument voor bewoners om naar een geschikte woning te verhuizen met zorg, voorzieningen en een ontmoetingsplek in de directe nabijheid van de locatie. In 2023 heeft Jutphaas Wonen 14 woningen (11 woningen aan het Wenckebachplantsoen en 3 woningen van de Vuurscheschans) geadverteerd met voorrang voor woningzoekenden met een indicatie Verzorgd Wonen. Vier woningen zijn ook daadwerkelijk toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie Verzorgd Wonen.

Contingenten, huisvesten bijzondere doelgroepen monitoren

De taakstelling voor het aantal statushouders dat in 2023 gehuisvest moest worden is gehaald. De opgave was om 34 statushouders te huisvesten, dat zijn er uiteindelijk 40 geworden. De taakstelling voor het huisvesten van woningzoekenden vanuit de maatschappelijke opvang is voor de helft (4 woningzoekenden) gerealiseerd.

Uitbreiden Schermerhornpark met 2e lift en extra scootmobielplaatsen

In de uitwerking van het ontwerp lopen we tegen allerlei (aanvullende) brandweereisen op, waardoor de gekozen oplossing niet ideaal is met minder plek voor stalling van scootmobielruimten dan voorzien. Met de architect wordt nu een alternatief uitgewerkt, waardoor de uitvoering vertraging oploopt. Er is een intentieovereenkomst getekend met een aannemer die bijdraagt als bouwteampartner.

Bijdragen aan doorontwikkeling en uitbreiding concept verzorgd wonen

Op 26 augustus is in samenwerking met alle partijen een Open Dag gehouden in het kader van 'Wonen voor later'. Inwoners van Nieuwegein konden locaties bezoeken, waaronder de Vuurscheschans en Wenckebachplantsoen van Jutphaas Wonen. De bewonerscommissie en enkele collega's waren beschikbaar voor vragen en uitleg.

Inmiddels heeft stichting Jut&Zo de overeenkomst opgezegd van de ontmoetingsruimte aan het Wenckebachplantsoen 85A, in het kader van Verzorgd Wonen gaan we op zoek naar een nieuwe partij die activiteiten aanbiedt en voor verbinding zorgt.

Continuering inzet verhuisadviseur

Sinds januari 2023 verzorgt Stade de advisering voor verhuiscases bij ouderen. Stade is het afgelopen jaar vooral druk geweest met de overdracht vanuit Woonin en de mensen, die al op deze wachtlijst stonden, te informeren over de wijzigingen.

Eind 2023 staan er 41 actieve woningzoekenden ingeschreven bij Stade. Er zijn 9 verhuizingen gerealiseerd in 2023. Van de verhuisde senioren is er 1 huishouden verhuisd naar Utrecht. De overige verhuizingen zijn gerealiseerd binnen Nieuwegein.

In 2024 wordt gekeken naar verbreding van de doelgroep. De ervaring is dat senioren behoefte hebben aan een gesprek over mogelijkheden in de toekomst voor hun woonsituatie. Een verkennend gesprek met een onpartijdige verhuis/ woonadviseur is niet meteen een verhuizing maar is wel een stap in het denken over de woonsituatie in de toekomst.

5.6 Prestatieafspraken

De woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben in 2023 aangegeven de lopende prestatieafspraken te willen voortzetten en aan te vullen met meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2024 t/m 2027 te komen.

Door de totstandkoming van de Nationale Prestatieafspraken is wel gekeken of de lopende prestatieafspraken aangevuld moeten worden. In de laatste actualisatie is per thema gekeken of er lokale invulling gegeven kon worden aan de nationale prestatieafspraken.

Bij de nieuwe overeenkomst die volgend jaar tussen de partijen wordt opgesteld voor de periode 2024-2027 wordt deze verder ingevuld. Naast de Nationale Prestatieafspraken zijn er ook enkele aanvullende afspraken geformuleerd.

6. De organisatie

6.1 Personeel en organisatie

Op 31 december 2023 zijn er 19 medewerkers in dienst, 15 medewerkers werken parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2023 gemiddeld 13,3 FTE (2022: 12,6 FTE). In 2023 heeft Jutphaas Wonen twee nieuwe medewerkers aangenomen.

Bij Jutphaas Wonen werkten in 2023 10 vrouwen en 9 mannen. De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden waarvan 2 vrouwen en 2 mannen. De organisatie werd tot februari geleid door een interim-directeur-bestuurder (vrouwelijk) en vanaf februari door een directeur-bestuurder (mannelijk). Het managementteam bestaat uit een man en een vrouw.

Jutphaas Wonen vindt het belangrijk dat medewerkers goed opgeleid zijn en zich blijven ontwikkelen. Vandaar dat iedereen gestimuleerd wordt voor het volgen van trainingen, cursussen en opleidingen. Voorwaarde voor het ontvangen van een eindejaarsuitkering is het behalen van een minimaal aantal PE-punten.

Jutphaas Wonen heeft een actieve personeelsvereniging die in 2023 2 uitjes heeft georganiseerd.

Jutphaas Wonen werkt samen met de arbodienst 'Zorg van de Zaak'. Zij helpen Jutphaas Wonen om zieke medewerkers te begeleiden en het ziekteverzuim te registreren. Het ziekteverzuim bedroeg in 2023 2,56% (2022: 5,47%).

Naast de reguliere arbeidsvoorwaarden die volgen uit de CAO Woondiensten beschikt Jutphaas Wonen over een aantal aanvullende arbeidsvoorwaarden. De OR en de directeur-bestuurder hebben de aanvullende arbeidsvoorwaarden voor het jaar 2023 besproken en deze zijn door de directeur-bestuurder vastgesteld.

6.2 ICT-optimalisatie

Jutphaas Wonen heeft eind 2023 haar Document Management Systeem (DMS) vervangen en is overgestapt op Tobias DMS. Op middellange termijn zal Jutphaas Wonen haar Enterprise Resource Planning (ERP) Tobias AX vervangen. In dit kader hebben wij in 2023 een adviesbureau geselecteerd en zijn stappen gezet ten aanzien van beide keuzetrajecten.

Daarnaast was het de bedoeling om in 2023 nieuw ICT-beleid te formuleren. In verband met andere prioritering zal dit in het eerste halfjaar van 2024 plaatsvinden.

6.3 Lange termijn inzetbaarheid medewerkers

Uitvoeren medewerkerstevredenheidsonderzoek

Eind 2022 is het medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. In januari 2023 zijn de resultaten van het onderzoek gepubliceerd en besproken in een medewerkersbijeenkomst. Alle medewerkers van Jutphaas Wonen deden aan het onderzoek mee. De uitkomsten van het onderzoek waren zeer positief. Medewerkers zijn zeer positief over de arbeidsvoorwaarden, communicatie, werkomstandigheden, samenwerking, sfeer, inhoud van het werk en de direct leidinggevende.

Strategische personeelsplanning

Jutphaas Wonen wil het koersplan en de strategische personeelsplanning (SPP) aan elkaar koppelen. In het koersplan staat immers de richting waarin Jutphaas Wonen zich de komende jaren wil ontwikkelen. Deze richting bepaalt in belangrijke mate welke houding, kennis, vaardigheden en ervaring de medewerkers nodig hebben om aan de uitvoering van het koersplan bij te kunnen dragen. In de zomer is met begeleiding van een extern bureau een start gemaakt met het maken van een SPP. In diverse sessies zijn MT, OR en de gehele organisatie meegenomen in de manier van totstandkoming en uitkomsten van de SPP. In november is de SPP definitief vastgesteld en waren de uitkomsten op individueel niveau één van de gespreksonderwerpen tijdens de reguliere eindejaarsgesprekken.

6.4 Beleid

Koersplan

We hebben aan onze bewoners, de huurdersvertegenwoordiging van Jutphaas, belanghouders en toezichthouders gevraagd hoe zij vinden dat Jutphaas Wonen het doet. Dit heeft tot nieuwe inzichten geleid over Jutphaas Wonen zelf. Daarnaast is vanuit allerlei bronnen in kaart gebracht wat voor de komende jaren de opgave is voor Jutphaas Wonen. Alle inzichten en informatie hebben geleid tot een koers voor de komende jaren.

Het nieuwe ondernemingsplan heeft het karakter van een 'koersplan' gekregen. Het beschrijft de richting waarin Jutphaas Wonen zich gaat ontwikkelen. De titel van het koersplan is 'Thuis bij Jutphaas Wonen'. Vanaf het kalenderjaar 2024 zal het koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen' de leidraad zijn voor ons handelen.

Check update beleid en reglementen

Jaarlijks vindt er een check plaats op de actualiteit van de beleidsstukken en de te hanteren reglementen. Naar aanleiding hiervan is het Treasury- en beleggingsstatuut geactualiseerd en uiteindelijk vastgesteld en goedgekeurd. Tevens is het Investeringsstatuut geactualiseerd, vastgesteld en goedgekeurd.

AVG: Opschonen privacygevoelige gegevens en gegevenscontrole.

Het opschonen van persoonsgegevens die in het verleden verzameld zijn, is een grote klus. Jutphaas Wonen grijpt de vervanging van het Document Management Systeem (DMS) in 2023 aan om alle nieuwe documenten die persoonsgegevens bevatten van een bewaartermijn te voorzien. Tevens is in het implementatietraject voor het nieuwe DMS ook gekeken naar welke in het verleden verzamelde gegevens overgezet moeten worden naar het nieuwe DMS en of het mogelijk is om ook deze oude data te koppelen aan de wettelijke bewaartermijnen.

6.5 Dagelijks Onderhoud

Medio juni heeft de aannemer voor het dagelijks onderhoud het lopende contract met Jutphaas Wonen opgezegd. Hoewel er veel te doen was om de samenwerking naar een hoger plan te krijgen was het voor de aannemer voldoende duidelijk dat er op lange(re) termijn geen realistisch perspectief was op verbetering van de onderlinge werkverhoudingen en het financiële perspectief.

De behandeling van reparatieverzoeken blijven gewaarborgd tot 1 juli 2024 terwijl andere onderdelen van de overeenkomst met andere aannemers worden ingevuld. Dat heeft tot een behoorlijke werkbelasting geleid. Bovendien moet er een nieuwe aannemer worden geselecteerd. Hiervoor is een interne werkgroep met externe expertise inmiddels veel werk verzet. Ook is gesproken over de intake van de reparatieverzoeken. Hier is een afweging gemaakt tussen het in eigen beheer doen, via een externe partij of via de aannemer. In 2024 wordt dit traject vervolgd en is de inzet gericht op het verhogen en verbeteren van de klanttevredenheid rondom dagelijks onderhoud.

6.6 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Jutphaas Wonen vervult voor 33 VvE's de beheer- en bestuursfunctie. Hieronder wordt het volgende verstaan:

- Verzorgen van de financiële administratie (innen bijdrages, betalen facturen, opstellen jaarrekening, begroting en uitschrijven Algemene Leden Vergaderingen)
- Bestuurlijke begeleiding (Algemene Leden Vergadering)
- Technisch beheer (afhandelen onderhoudsmeldingen en opstellen meerjaren-onderhoudsplanning)

Het administratieve beheer is uitbesteed aan met name VvE Beheer Wiendels. Deze partij is gespecialiseerd in het verzorgen van VvE-Beheer. Het technische beheer wordt nog wel door Jutphaas Wonen verzorgd. Niet voor alle VvE's waarin Jutphaas Wonen woningen heeft, vervullen we ook de beheers- en bestuursfunctie. Jutphaas Wonen bezit parkeerplaatsen en woningen in 12 VvE's die beheerd worden door andere VvE beheerders (anders dan VvE Beheer Wiendels).

De totale vergoeding voor het beheer van alle VvE's bedroeg in 2023 € 97.153 (in 2022 was dit € 98.340). De kosten van het uitbesteden van de financiële administratie in 2023 bedroegen € 31.516 (in 2022 was dit € 29.731).

Vereniging van Eigenaren	Aandeel participatie	Administratie bij
Batau Zuid (22 VvE's)	62,45%	VvE Beheer Wiendels
Doorslag (10 VvE's)	61,55%	VvE Beheer Wiendels
Noordwijkerschans 16/26	51,92%	VvE Beheer Wiendels
Parkeergarage Wierselaan fase 1	35,23%	Intrema
Parkeergarage Wierselaan fase 2	35,23%	Intrema
Delftseschans 20-24, Heerlerschans 31-34	21,85%	Holland Huis
Drunenseschans 1-3, Heerlerschans 38-41	25,72%	VP&A
Havelterschans 15-17, Hoorneschans 106-110	11,28%	Falcon Management B.V.
Hoorneschans 159-163, Havelterschans 18 25/Drunenseschans 13-15	12,13%	Falcon Management B.V.
Muiderschans 22, Noordwijkerschans 2-6	10,30%	Falcon Management B.V.
Hoorneschans 2-8, Noordwijkerschans 10-14	19,54%	Falcon Management B.V.
Ruinerschans 1-4	19,23%	VP&A
Leeksterschans 1-5, Ruinerschans 9-12	22,73%	VVE beheer B.V.
Meppelerschans 1, Muiderschans 2-6	22,47%	Falcon Management B.V.
Villawal	47,00%	VVE Metea

6.7 Verslag van de Ondernemingsraad

Het afgelopen jaar stond in het teken van het afscheid nemen van Adrie Tukker-Blok als interim-directeur-bestuurder en het verwelkomen van Jordi Vermaas als nieuwe directeur-bestuurder.

Er is 4 maal regulier overleg met de directeur-bestuurder geweest. ICT, (aanvullende) arbeidsvoorwaarden, nieuwe projecten, de strategische personeelsplanning en het koersplan waren de belangrijkste besprekingspunten. Aandachtspunt blijft de bemensing en ondersteuning van de OR, zowel de directeur-bestuurder als de OR hebben de wens uitgesproken om dit de komende jaren op peil te houden met daarbij ondersteuning in de vorm van een ambtelijk secretaris.

De OR heeft overleg gevoerd met het Huurdersplatform over lopende zaken zoals automatisering en communicatie. Net als voorgaande jaren was er regulier overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) en de Remuneratiecommissie van de RvC. Gespreksonderwerpen waren onder andere automatisering, strategische personeelsplanning, verduurzaming en personeelszaken.

Een afvaardiging van de OR is bij twee OR-bijeenkomsten geweest van de regionale woningcorporaties. Daar werd onder andere gesproken over verduurzaming, strategische personeelsplanning en ICT.

7. Governance

7.1 Governancecode

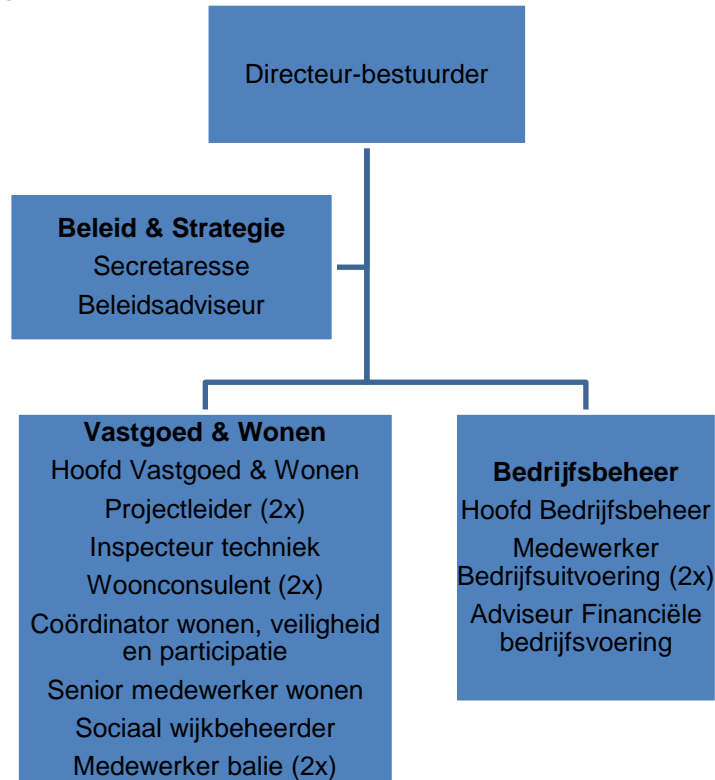
Jutphaas Wonen onderschrijft de in de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgelegde beginselen en heeft deze opgevolgd. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoordt Jutphaas Wonen zich over de inrichting van de governancestructuur.

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursverslag goed en stelt de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vast. Het bestuursverslag wordt vervolgens met het Huurdersplatform Jutphaas Wonen besproken en ter informatie op de website geplaatst.

7.2 Organisatieschema

De organisatie bestaat uit drie afdelingen: Beleid en Strategie, Vastgoed en Wonen en Bedrijfsbeheer.

Organogram Jutphaas Wonen



7.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) bestond in 2023 uit vier leden. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC vervult de werkgeversrol voor het bestuur en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de RvC en in dit jaarverslag zijn de taken en de werkwijze van de RvC nader beschreven. Evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2023 invulling heeft gegeven. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Jutphaas Wonen vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen. Als bijlage van het reglement zijn opgenomen:

- samenstelling en profielen raad van commissarissen Jutphaas Wonen
- rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- profielschets van omvang en samenstelling van het bestuur
- reglement auditcommissie Jutphaas Wonen
- reglement selectie- en remuneratiecommissie Jutphaas Wonen

7.4 Het bestuur

Het bestuur bestond tot en met 31 januari 2023 uit interim directeur-bestuurder Adrie Tukker-Blok. Vanaf 1 februari 2023 bestaat het bestuur uit directeur-bestuurder Jordi Vermaas. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- de strategie
- de financiering
- het beleid
- de resultaatontwikkeling

Er zijn geen andere deelnemingen van de woningcorporatie waarvoor de directeur-bestuurder verantwoordelijk is voor het beleid. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor uitoefening van haar taak.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en haar Auditcommissie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van Jutphaas Wonen vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuursreglement. Als bijlage van het bestuursreglement zijn opgenomen:

- Reglement werving, selectie, (her) benoeming, schorsing en ontslag bestuur Jutphaas Wonen
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Investeringsstatuut
- Procuratie- en delegatiereglement

7.5 Documenten

De documenten in onderstaand overzicht hebben betrekking op de naleving van de Governancecode.

Documenten	Sinds
Statuten Jutphaas Wonen	Juli 2018
Raad van commissarissen-reglement + regeling zelfevaluatie	Mei 2022
Visie op bestuur en toezicht	Februari 2022
Toezichtkader Jutphaas Wonen	Juni 2019
Gedragscode: onze integriteitsprincipes	Maart 2019

7.6 Visitatie

In 2020 heeft de laatste visitatie plaatsgevonden. De visitatie had betrekking op de periode 2016-2019 en is uitgevoerd door Raeflex. De maatschappelijke prestaties zijn door de visitatiecommissie en door de belanghouders gewaardeerd met een ruime voldoende. De volgende visitatie vindt eind 2024 plaats.

7.7 Governance

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan de raad van commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

De door Jutphaas Wonen gehanteerde Governanceprincipes, zoals opgenomen in de statuten en reglementen, zijn gebaseerd op de Governancecode. Het bestuur en haar directe omgeving handelden in 2023 conform de principes uit de code. Er is in 2023 geen sprake van tegenstrijdige belangen geweest.

De directeur-bestuurder vertegenwoordigde Jutphaas Wonen in 2023 in een aantal verbanden. De tabel hieronder geeft een overzicht van deze verbanden.

Verband	Toelichting
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU)	Het regionale samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16).
Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU)	Het regionale samenwerkingsverband van 13 corporaties in de Utrechtse regio over de woonruimteverdeling en dan met name de uitvoering daarvan via WoningNet.
Bestuurlijk overleg wethouders	Het behartigen van de belangen van Jutphaas Wonen en haar huurders bij de wethouder.
Bestuurlijk overleg Huurdersplatform	Het Huurdersplatform is een sparringpartner en vormt mede het toetsingskader voor het beleid van Jutphaas Wonen.
Bestuurlijke vertegenwoordiging Aedes	Het belang van Jutphaas Wonen behartigen bij de brancheorganisatie.
MKW, Platform voor middelgrote en kleine woningbouwcorporaties	Gezamenlijke problemen en successen delen en oplossingen zoeken.
Programma Leefbaarheid en Veiligheid gemeente Nieuwegein	Vertegenwoordiging op bestuurlijk niveau in de nieuw gevormde alliantie.

De directeur-bestuurder heeft per 1 februari 2023 een aanstelling voor 36 uur per week en is benoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam : H.A.J. Vermaas
Functie : directeur-bestuurder
In dienst sinds : 1 februari 2023
Directeur-bestuurder sinds : 1 februari 2023
Geboortedatum : 23-03-1981
Nevenactiviteiten : Lid algemeen bestuur RWU
Lid algemeen bestuur SWRU
Penningmeester IJ.V.V. De Zwervers
Penningmeester Stichting Beheer en Exploitatie De Groote Stee

Tot 1 februari 2023 was er een interim-bestuurder benoemd voor 24 uur per week.

Naam : J.A.C. Tukker-Blok
Functie : directeur-bestuurder a.i.
Datum start werkzaamheden : 5 september 2022
Datum einde werkzaamheden : 7 februari 2023
Geboortedatum : 23-08-1960
Nevenactiviteiten : Lid algemeen bestuur RWU
Lid algemeen bestuur SWRU
Gemeenteraadslid Molenlanden
Lid bestuur Leerwerkbedrijf Smile

8. Over besturen en toezichhouden

8.1 Toezicht, Toetsing en Governance

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur, het functioneren van het bestuur, de algemene gang van zaken binnen de organisatie, de financiële continuïteit en de uitvoering van het beleid.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen staan beschreven in de statuten van Jutphaas Wonen. Dit is verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Hierin staat de werkwijze van de Raad van Commissarissen beschreven en hierin is opgenomen dat de Raad van Commissarissen werkt met separate commissies. Dit reglement is in 2022 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. De Raad van Commissarissen kent een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies hebben separate reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet. De werkzaamheden van deze commissies in 2023 zijn in dit verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen.

Naast de toezichhoudende rol heeft de Raad van Commissarissen invulling gegeven aan haar klankbordfunctie, onder andere door met de directeur-bestuurder te overleggen in reguliere vergaderingen, themabijeenkomsten en tussentijdse overleggen.

De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die elke vier jaar wordt uitgevoerd.

Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen is in 2019 geactualiseerd. Bij het neerzetten van het nieuwe toezichtkader was de Governancecode leidend. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. In het toezichtkader heeft de Raad van Commissarissen de volgende aandachtsvelden van toezicht geformuleerd:

1. Het strategisch beleid van Jutphaas Wonen
2. De maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen
3. De verankering van Jutphaas Wonen in de samenleving

4. De financiële weerbaarheid van Jutphaas Wonen
5. Het adequaat en effectief functioneren van de interne beheersing
6. Het risicomangement

In februari 2022 is de Visie op bestuur en toezicht vastgesteld.

De Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, managementrapportages en jaarrapportages, externe metingen (zoals de visitatie), oordelen van derden (zoals de managementletter van de externe accountant en oordeelsbrieven van externe toezichthouders) en overleg over beleidskeuzes met anderen dan de directeur-bestuurder in en buiten de organisatie (externe controller, huurdersplatform, ondernemingsraad). Daarnaast laat de Raad van Commissarissen zich door de directeur-bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

De raad van commissarissen heeft in 2023 haar toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van de Woningwet, de inhoud van de statuten, het Reglement voor de Raad van Commissarissen en de Governancecode 2020.

Governancecode Woningcorporaties 2020

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen. In de Governancecode is aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties hebben een uitdrukkelijke positie in de Governancecode.

De Governancecode is niet vrijblijvend; de code is verplicht voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en dus ook voor Jutphaas Wonen en haar Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen van Jutphaas Wonen onderschrijft de code van harte.

Om de naleving van Governancecode te waarborgen hebben wij in 2022 in samenwerking met de externe controller geïnventariseerd welke statuten, (financiële) reglementen en beleidsstukken geactualiseerd moesten worden. Deze actualisatie heeft plaatsgevonden. Verder is eind 2023 het koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen' goedgekeurd.

8.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

8.2.1 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. De Raad van Commissarissen toetst, door middel van de begroting en de managementrapportages, of de doelstellingen in lijn zijn met het ondernemingsplan *Voor Nieuwegein, duurzaam en sociaal*, dat in 2023 als basis diende voor het jaarplan en de begroting.

Eind 2023 is het koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen' goedgekeurd. Het koersplan zal de basis zijn voor de komende jaren.

Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB

Kleine woningcorporaties die gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan € 30 miljoen, én waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet, én de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Deze corporaties moeten in hun boekhouding wel onderscheid maken tussen kosten en opbrengsten (lasten en baten) van DAEB-activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB-activiteiten aan de andere kant. Jutphaas Wonen valt onder dit verlichte regime. Enerzijds vindt de Raad van Commissarissen het belangrijk dat op deze manier de administratieve lasten van de organisatie beperkt blijven. Anderzijds vindt de Raad van Commissarissen het ook belangrijk dat Jutphaas Wonen in staat is om een bijdrage te leveren aan de invulling van de Nationale Prestatieafspraken.

Jutphaas Wonen heeft in 2023 een eerste aanzet gegeven om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om van het verlichte regime over te stappen naar een administratieve scheiding zodat de bijdrage op het gebied van niet-DAEB activiteiten in potentie groter kan zijn.

Samenwerkingsverbanden

Jutphaas Wonen werkt in de regio samen met de collega corporaties binnen de RWU en voor de woonruimteverdeling binnen de SWRU.

8.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Auditcommissie

Voor het ontwikkelen van een transparant financieel afwegingskader voor besluitvorming binnen de Raad van Commissarissen is er een Auditcommissie. De Auditcommissie bestond in 2023 uit twee leden van de Raad van Commissarissen; Ton van Vlimmeren (voorzitter) en Mireille Jeurnink (lid). De directeur-bestuurder en het hoofd Bedrijfsbeheer van Jutphaas Wonen vertegenwoordigen de werkorganisatie. Op afroep nemen externe (onder andere de accountant en treasurydeskundigen) en interne adviseurs deel.

De Auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen bij besluitvorming op het gebied van investeringen, financiële risico's, waarderingsgrondslagen en benoeming van de accountant. Verder is de Auditcommissie de spreekbuis van de Raad van Commissarissen als het gaat om externe verslaglegging of verantwoording van Jutphaas Wonen op deze onderdelen. De Auditcommissie is in de gelegenheid om 'in te zoomen' op het bestuur van Jutphaas Wonen aan de hand van managementrapportages, de begroting en jaarrekening.

In 2023 is de Auditcommissie vijf keer bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken waren:

- Managementletter verslagjaar 2022
- Treasury jaarplan en treasury rapportage (in aanwezigheid en op basis van advies van Thésor);
- Accountantsverslag 2022 en Jaarstukken 2022 (in aanwezigheid van Qconcepts);
- Managementrapportage januari t/m april 2023;
- Managementrapportage januari t/m augustus 2023;
- Begroting 2023, jaarplan en de meerjarenbegroting;
- Controleplan Accountant verslag 2023;
- Intern controleplan 2023 plus uitkomsten uitgevoerde controles;
- Risicomanagement;
- Investeringsstatuut;
- Treasury- en beleggingsstatuut;
- Investeringsvoorstel project Marconibaan en project Hoeverijk;
- Brieven Aw en WSW.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

De Raad van Commissarissen ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. De externe accountant rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 5 juni 2023 zijn, na voorafgaande bespreking in de Auditcommissie, de jaarrekening en het jaarverslag van Jutphaas Wonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag 2022 goedgekeurd. Tevens heeft de Raad van Commissarissen aan de directeur-bestuurder décharge verleend voor het gevoerde beleid.

Managementletter

De managementletter 2023 is eind november 2023 opgesteld en 6 maart 2024 besproken in de Raad van Commissarissen. De algemene indruk van de accountant is dat de interne beheersing goed op orde is, en dat er geen significante tekortkomingen zijn geconstateerd. Er zijn wel enkele aanbevelingen gedaan door de accountant.

8.2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Jutphaas Wonen is, als maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, gericht op het realiseren van maatschappelijke prestaties. Het ondernemingsplan kent drie speerpunten: woningen toevoegen, duurzame woningen, wonen met plezier. Deze speerpunten zijn vertaald in concrete doelstellingen. De Raad van Commissarissen toetst de speerpunten door te kijken naar welke doelstellingen zijn gehaald en welke doelstellingen (nog) niet zijn gerealiseerd. Deze informatie komt naar voren in de managementrapportages, en de jaarrekening. De Raad van Commissarissen toetst of het bod en de actualisatie van de prestatieafspraken passen binnen de, in 2019 herijkte Woonvisie van de Gemeente Nieuwegein, het ondernemingsplan en de financiële kaders van de corporatie.

Jutphaas Wonen is haar verplichting tot het maken van prestatieafspraken, het uitbrengen van een bod en het actualiseren van de afspraken in nauw overleg met het Huurdersplatform nagekomen.

8.2.4 Toezicht op stakeholderdialoog

In het jaarverslag wordt genoemd wie Jutphaas Wonen als belanghebbende partijen beschouwt. Het bestuur voert regelmatig en uitvoerig overleg met deze belanghebbenden. Het overleg heeft onder meer betrekking op het huurbeleid, maatschappelijke doelstellingen, de voorgenomen werkzaamheden en de prestatieafspraken.

8.2.5 Toezicht op risicobeheersing

De Auditcommissie heeft onder andere tot taak om de Raad van Commissarissen te adviseren ten aanzien van risicobeheersing en het toezicht op significante financiële risico's. Het bespreken van risico's is een standaard agendapunt voor het overleg tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen.

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van een meerjarenbegroting met als doel inzicht te verkrijgen in de mogelijke financiële implicaties en risico's van het voorgestelde beleid.

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk dat de organisatie goed zicht houdt op de ontwikkelingen en weet waar de risico's liggen. In dat kader is in 2023 stilgestaan bij de impact van het doorvoeren van de wettelijke huurverlaging per 1 juli 2023. Met daarbij de eerder door Jutphaas Wonen gemaakte keuze voor het afzien van een huurverhoging per 1 juli 2023 voor het totale bezit van Jutphaas Wonen. De impact is eeuwigdurend en resulteert direct in minder investeringsruimte.

Op grond van alle informatie is de Raad van Commissarissen van mening dat Jutphaas Wonen binnen de financiële kaders haar ambities zal kunnen realiseren, zonder dat de financiële continuïteit in het geding komt.

Op de langere termijn (2033) zien we als gevolg van het uitvoeren van de nationale prestatieafspraken en verslechterende economische omstandigheden dat de grenzen van de financiële kaders in beeld komen.

8.2.6 Toezicht op verbindingen

Jutphaas Wonen heeft geen dochtermaatschappijen, maar wel samenwerkingsverbanden en verbindingen (VvE's).

8.2.7 Toezicht externe auditor

Opdrachtverlening aan de accountant

Met ingang van verslag 2022 is Qconcepts benoemd tot externe accountant. Op 26 september 2022 heeft de Raad van Commissarissen besloten om Qconcepts aan te stellen als nieuwe accountant.

Beoordeling functioneren accountant

Het bestuur en de Auditcommissie maken tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de Raad van Commissarissen. De eerstvolgende beoordeling staat gepland voor het verslagjaar 2025.

8.2.8 Conclusies toezichhoudende rol

De Raad van Commissarissen toetst of de continuïteit van Jutphaas Wonen gewaarborgd is door te kijken of Jutphaas Wonen op de langere termijn voldoet aan de minimale financiële eisen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De Raad van Commissarissen is van mening dat Jutphaas Wonen goed zicht heeft op haar financiële situatie.

De Raad van Commissarissen oordeelt dat Jutphaas Wonen in 2023 de volkshuisvestelijke taken goed heeft uitgevoerd en dat de besluitvorming is gericht op het vergroten van de maatschappelijke prestaties binnen het beschikbare vermogen. Jutphaas Wonen doet er alles aan om haar eigen opgaven en ambities te realiseren en zo een bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave. De lokale verankering is een belangrijke eigenschap van Jutphaas Wonen. Dit bereikt zij door nauwe samenwerking met haar stakeholders. De Raad van Commissarissen is van mening dat het beleid van Jutphaas Wonen is gericht op het leggen van verbindingen tussen de corporatie en haar maatschappelijke omgeving: zowel via informatie-uitwisseling, beleidsafstemming, als concrete samenwerking en investeringen.

8.3 Verslag vanuit werkgeversrol

8.3.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Educatie bestuur

Corporatiebestuurders blijven zich ontwikkelen en houden hun kennis en vaardigheden actueel door Permanente Educatie (PE).

Het volgende schema laat zien hoeveel PE-punten zowel de directeur-bestuurder Jordi Vermaas als de interim-directeur-bestuurder Adrie Tukker-Blok in de afgelopen drie jaar behaald hebben. Met de behaalde 74 PE-punten voldoet Jordi Vermaas aan de norm (norm: 33 punten over de periode 1-2-2023 tot en met 31-12-2023). Dit geldt ook voor de interim-directeur-bestuurder (norm: 69 over de periode 1-1-2021 t/m 31-3-2022, 1-9-2022 t/m 1-2-2023 en 1-10-2023 t/m 31-12-2023).

PE-punten	2021	2022	2023	totaal
Adrie Tukker-Blok PE periode 5-9-2022 t/m 31-01-2023	73	9	42	124
Jordi Vermaas PE periode vanaf 1-2-2023	n.v.t.	n.v.t.	74	74

Beoordelingskader en beoordeling

De Selectie- en Remuneratiecommissie ondersteunt de Raad van Commissarissen bij de selectie, benoeming en beloning van de commissarissen en het bestuur. Ook voert deze commissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. Daarnaast bereidt de Selectie- en Remuneratiecommissie de besluitvorming van de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen voor.

In 2023 bestond de Selectie- en Remuneratiecommissie uit Monique Waarts (voorzitter) en Dick Hol (lid). De commissie is vier maal bijeengewees. Onderstaande zaken zijn aan de orde geweest:

- Beloningsbeleid directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen
- Een voorstel voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen
- Voorbereiding beoordelingscyclus directeur-bestuurder
- Opleidingsbeleid van de Raad van Commissarissen
- De evaluatie van het functioneren van de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Voorbereiding werving en selectie nieuw lid Raad van Commissarissen per 1 februari 2024

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder Jordi Vermaas

Als referentiekader voor de beoordelingscyclus en de te maken afspraken gelden de bestuurders-verantwoordelijkheden en –bevoegdheden en de afspraken die gemaakt zijn over te behalen doelen, gekoppeld aan de strategie van Jutphaas Wonen en de doelstellingen van Jutphaas Wonen. Het beoordelingsbeleid voor de directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen is gebaseerd op een oordeel van de Raad van Commissarissen over het functioneren van de directeur-bestuurder in algemene zin, op de reflectie van de directeur-bestuurder daarop en op de evaluatie van de prestaties, zoals geformuleerd als persoonlijke speerpunten en daarnaast in het Ondernemingsplan, begroting en activiteiten 2023.

In het eerste gesprek in 2023 in het kader van de beoordelingscyclus zijn de verwachte prestaties en de persoonlijke speerpunten van de directeur-bestuurder geformuleerd. De stand van zaken is in het tweede gesprek in september met de directeur-bestuurder besproken. In december heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden.

Beloningskader en beloning

Het honorarium voor de directeur-bestuurder Jordi Vermaas in 2023 bedroeg in totaal € 105.797 inclusief pensioenhouding. De honorering voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) (bezoldigingsklasse D van de WNT, gebaseerd op 1.501-2.500 verhuureenheden en meer dan 60.000 inwoners in Nieuwegein).

Naast de vorengenoemde bezoldiging zijn geen andere vergoedingen aan de bestuurder uitbetaald:

- de bestuurder had niet de beschikking over een auto
- aan de bestuurder is geen bonus toegekend

Het honorarium voor de interim-directeur-bestuurder Adrie Tukker-Blok in 2023 bedroeg in totaal € 15.665.

8.3.2 Organisatiecultuur en integriteit

Cultuur

De Raad van Commissarissen is tevreden met de cultuur in de organisatie. De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur hierin een voorbeeldfunctie vervult en dat eenieder, waaronder alle medewerkers, hier een verantwoordelijkheid heeft dit uit te dragen. Het gedrag van eenieder is immers van invloed op het functioneren en de reputatie van Jutphaas Wonen en corporaties in het algemeen.

De uitkomst van het eind 2022 gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek geeft aan dat de onderdelen tevredenheid, betrokkenheid, motivatie en loyaliteit hoog scoren binnen de organisatie. Op de genoemde onderdelen is boven het landelijk gemiddelde gescoord.

Integriteit

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat voldoende waarborgen zijn geschapen om fraude te voorkomen. De Raad van Commissarissen houdt dit goed in de gaten door regelmatig overleg met de directie. Daarnaast zijn er de controlesystemen zoals het klokkenluidersreglement, dubbele procuratie en de integriteitscode.

In de Woningwet is bepaald dat corporaties met meer dan 5.000 woonegelegenheden een controller moeten aanstellen. Jutphaas Wonen is hiertoe niet verplicht, maar vindt het belangrijk om invulling aan deze rol te geven. Daarom heeft Jutphaas Wonen in 2018 een externe adviseur aangetrokken die deze rol invult. Ook in 2023 heeft deze externe adviseur de rol van controller vervuld.

8.3.3 Conclusies werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is van mening dat Jutphaas Wonen in 2023 continu over een goed bestuur heeft beschikt.

8.4 Verslag vanuit klankbordfunctie

De Raad van Commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Dit kan op verzoek van de directeur-bestuurder of op eigen initiatief. Om deze functie goed te vervullen is er een open cultuur waar ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder staan open voor elkaars ideeën en andere invalshoeken. Zowel de Raad van Commissarissen als directeur-bestuurder is samenwerkingsbereid en hebben respect voor elkaars rollen. In het verslagjaar is diverse keren gebruik gemaakt van de klankbordfunctie.

8.5 Over de raad van commissarissen

8.5.1 Samenstelling

Profielchetsen

De Raad van Commissarissen streeft naar diversiteit. Om de kwaliteit van het toezicht te borgen, heeft de Raad van Commissarissen ten behoeve van haar samenstelling een schriftelijk profiel opgesteld waarin omvang, expertise en leeftijdsopbouw zijn opgenomen. Ook is een competentiematrix van de Raad van Commissarissen opgesteld.

(Her) benoeming leden van de raad van commissarissen

1 januari 2023 is Monique Waarts als lid toegetreden tot de Raad van Commissarissen.

Schema, samenstelling en rooster van aftreden

De raad van commissarissen kende in 2023 de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Her kiesbaar	Hoofdfunctie	Relevante nevenfuncties
Ton van Vlimmeren (10-02-1954) Lid, huurderszetel, voorzitter Auditcommissie	Organisatieontwik- keling Financiën	Lid sinds 26 februari 2021. Herbenoembaar per 26 februari 2025.	Gepensioneerd	<ul style="list-style-type: none">Boardmember Public Libraries 2030Bestuurslid Stichting PicaVoorzitter EBLIDA
Monique Waarts (22-10-1962) Lid, huurderszetel, voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Volkshuisvesting	Lid sinds 1 januari 2023 Herbenoembaar per 1 januari 2027.	Strategisch adviseur	<ul style="list-style-type: none">Bestuurslid Boost

Mireille Jeurnink (01-09-1978) lid Auditcommissie	Vastgoed en projectontwikkeling	Lid sinds juni 2017 Herbenoemd per 1 juni 2021. Niet herkiesbaar.	Directeur Vastgoed- ontwikkeling	• Partnerraad MCD
Dick Hol (25-06-1957) Voorzitter raad van commissarissen en lid Selectie- en remuneratiecommissie	Financiën	Lid sinds september 2017 Herbenoemd per 1 september 2021. Niet herkiesbaar.	Gepensioneerd	• Lid Raad van Commissarissen Fien Wonen

Voor individuele leden geldt op grond van de Governancecode en Woningwet een maximale benoemingsperiode van 4 jaar met een maximale zittingsperiode van 8 jaar. De leden van de Raad van Commissarissen opereerden in 2023 onafhankelijk van het bestuur van Jutphaas Wonen. Er deden zich in 2023 in de zin van de Governancecode geen tegenstrijdige belangen voor.

Conclusie samenstelling

De Raad van Commissarissen is van mening dat de competenties van de Raad van Commissarissen goed zijn belegd. Uit onder andere de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen die begin 2024 is gehouden, is gebleken dat de leden van de Raad van Commissarissen elkaar door hun specifieke deskundigheid en verschillende achtergronden goed kunnen aanvullen en scherp houden.

8.5.2 Functioneren

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad van Commissarissen hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Jutphaas Wonen. Zo kunnen de leden van de Raad van Commissarissen op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen. De commissarissen melden nieuwe (neven)functies. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

Aanspreekbaarheid

Iedereen kan zich tot de Raad van Commissarissen wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht

Voor Raden van Commissarissen van toegelaten instellingen geldt op basis van de regelgeving een brede meldingsplicht voor ongewone omstandigheden die mogelijk ernstige schade aan het belang van de volkshuisvesting aandoet of onoverbrugbare verschillen tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen is op de hoogte van de meldingsplicht. De Raad van Commissarissen zoekt contact en heeft waar nodig ook contact onderhouden met de betreffende instanties.

Vastgoedbezit bestuurder en commissarissen

In het voorjaar van 2023 heeft het televisieprogramma Nieuwsuur uitgebreid onderzoek gedaan naar vastgoed wat in bezit is en verhuurd wordt door bestuurders en commissarissen uit onze sector. Dit onderzoek heeft geleid tot een televisie-uitzending in juni 2023 waarin dergelijke casuïstiek is gepresenteerd. Vooruitlopend op deze uitzending heeft Jutphaas Wonen een inventarisatie uitgevoerd op niveau van bestuur en Raad van Commissarissen met betrekking tot dergelijke casuïstiek. Vastgesteld is dat een commissaris 1 woning mede-bezit, mede-verhuurt en mede-beheert. Tevens is vastgesteld dat de directeur-bestuurder 1 woning mede-verhuurt en mede-beheert. Beide woningen bevinden zich buiten het werkgebied (gemeente Nieuwegein) van Jutphaas Wonen. Waarbij het zo is dat in de casus van de directeur-bestuurder de woning zich wel bevindt in de woningmarktregio U16 waartoe Jutphaas Wonen behoort.

Onze brancheorganisatie Aedes heeft in overleg met NVBW, VTW en in afstemming met de Aw een 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' gepubliceerd. Na publicatie van deze handreiking is tijdens twee reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen mede aan de hand van een intern gemaakte notitie het goede gesprek gevoerd. Geconcludeerd is dat er geen (schijn van) belangenverstremgeling aanwezig is, dat er niet in concurrentie wordt getreden met Jutphaas Wonen en dat beide functionarissen waarden en normen toepassen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.

Informatievoorziening

De leden van de Raad van Commissarissen nemen de verantwoordelijkheid om te beschikken over alle relevante informatie om hun functie goed uit te voeren. De directeur-bestuurder zorgt voor het verstrekken van voldoende informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de planning- en control cyclus van Jutphaas Wonen goed functioneert en de informatie toereikend is voor de toezichthoudende taak van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie functioneren raad van commissarissen

Op 12 januari 2024 vond met behulp van externe begeleiding en in aanwezigheid van de directeur-bestuurder een zelfevaluatiebijeenkomst plaats van de Raad van Commissarissen. De zelfevaluatie is georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de Raad van Commissarissen en zijn afzonderlijke leden. Ter voorbereiding heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder een gesprek gevoerd met de externe begeleider.

Permanente educatie

De raad van commissarissen heeft in 2023 aandacht besteed aan de benodigde deskundigheid en competenties in het licht van zijn drie rollen: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

Op het gebied van Permanente Educatie zijn de volgende inspanningen verricht:

PE-punten	2023	2022	2021
D. Hol	7	2	8
M. Jeurnink	7	8	7
T. van Vlimmeren	7	4	17
M. Waarts	10	n.v.t.	n.v.t.

De VTW schrijft gemiddeld 5 PE punten per jaar voor.

8.5.3 Bezoldiging

Commissarissen ontvangen een vaste vergoeding per jaar op basis van de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT). Voor 2023 bestonden de jaarvergoedingen uit € 15.120 voor de voorzitter en € 10.080 voor de leden. RvC leden die een gedeelte van het jaar in functie waren, ontvingen een vergoeding naar rato.

Naast de vorengenoemde bezoldiging zijn nog de volgende kosten gemaakt door de Raad van Commissarissen:

- Reiskosten: € 281
- Contributie VTW: € 2.138
- Opleidingen: € 1.092
- Wervingskosten: € 12.321
- Overige kosten: € 427

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

8.5.4 Vergaderingen en overleg

Statutaire verantwoordelijkheden

Op grond van de statuten heeft in 2023 een aantal besluiten van het bestuur de expliciete goedkeuring van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft erop toegezien dat de besluiten zorgvuldig zijn voorbereid en heeft na bespreking besloten in te stemmen met de volgende (bestuurlijke) besluiten:

- Goedkeuring begroting 2024
- Goedkeuring jaarrekening en jaarverslag 2022
- Treasuryrapportage
- Treasuryjaarplan 2024
- Intern controleplan 2024
- dPi 2024
- Decharge beleid over de periode 1-1-2022 t/m 31-12-2022
- Investeringsvoorstellen project Marconibaan en project Hoeverijk
- Investeringsstatuut
- Treasury- en beleggingsstatuut

Reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen is in 2023 zes keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering. De onderwerpen die onder andere besproken zijn betreffen de managementrapportages, het jaarverslag en jaarrekening 2022, managementletter 2022, accountantsverslag 2022 en de begroting 2024. Buiten de onderwerpen uit de jaarcyclus heeft de Raad van Commissarissen in haar vergaderingen in 2023 ook aandacht gegeven aan:

- Koersplan 'Thuis bij Jutphaas Wonen'
- Risicomanagement
- Brieven Aw en WSW; over beoordeling business risks
- Investeringsvoorstellen project Marconibaan en project Hoeverijk
- Kaderbrief meerjarenbegroting 2024 en verder
- Integriteit
- Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit
- Haalbaarheidsstudie Pinguïn-locatie
- Uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek

Themabijeenkomst

In 2023 is op 3 juli tijdens een extra vergadering van de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder onder begeleiding van een externe adviseur een themabijeenkomst gehouden met als thema 'Governance - Zo doen wij dat'.

Overleg met het Huurdersplatform Jutphaas

In 2023 heeft één keer overleg tussen vertegenwoordigers van het Huurdersplatform en de voltallige Raad van Commissarissen plaats gevonden. Daarnaast hebben Monique Waarts en Ton van Vlimmeren (beide commissaris op huurders voordracht) overleg gevoerd.

Overleg met de OR

De Raad van Commissarissen heeft overleg gehad met de Ondernemingsraad over het reilen en zeilen binnen Jutphaas Wonen. Er was een regulier overleg met de Raad van Commissarissen en de Remuneratiecommissie van de RvC.

Tevens heeft de remuneratiecommissie een keer overleg gevoerd met de OR in het kader van de beoordelingscyclus van de bestuurder.

Overleg met overige stakeholders

De Raad van Commissarissen heeft zich door de directeur-bestuurder van Jutphaas Wonen laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders. Daarnaast hebben de leden van de Raad van Commissarissen diverse momenten in het jaar benut om zelf de dialoog met stakeholders aan te gaan. De Raad van Commissarissen acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren.

Deel 3: Financiën, risico's en compliance

9. Financiën

Ons financieel beleid is erop gericht de financiële continuïteit op de lange termijn veilig te stellen, zodat wij onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren. In deze paragraaf wordt toegelicht wat de financiële prestaties over 2023 zijn geweest en in hoeverre deze prestaties passen bij de ambities van Jutphaas Wonen. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten toegelicht:

- Financieel Kader
- Toelichting ratio's
- Resultaat boekjaar 2023
- Marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2023

10. Financieel kader

Hoofddoelstelling van het Financieel Kader van Jutphaas Wonen is financiële continuïteit. Binnen dit kader is het Gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) leidend. Hoofduitgangspunt is om te allen tijde te voldoen aan de gestelde externe normen van Aw en WSW.

Het Gezamenlijk Beoordelingskader van Aw/WSW richt zich op drie pijlers:

- Financiële continuïteit
- Bedrijfsmodel (Portefeuillestrategie)
- Governance & Organisatie

In deze paragraaf richten we ons op het onderdeel Financiële Continuïteit. De continuïteit wordt beoordeeld via de ratio's in de volgende tabel.

Omschrijving	Waardebegrip	Norm extern DAEB	Norm extern Niet-DAEB
1. Interest Coverage Ratio (ICR)		> 1,4	> 1,8
2. Solvabiliteit	Beleidswaarde	> 15%	> 40%
3. Loan to value (Ltv)	Beleidswaarde	< 85%	< 75%
4. Dekkingsratio	Marktwaarde	< 70%	< 70%

Beide takken (DAEB en niet-DAEB) dienen te voldoen aan de gestelde externe normen. In onderstaand overzicht een samenvatting van de behaalde ratio's ultimo 2023. De ratio's van Jutphaas Wonen voldoen ultimo 2023 aan de gestelde interne en externe normen.

Omschrijving		DAEB + Niet-DAEB	Jutphaas norm	Voldoet aan externe norm?	Voldoet aan interne norm?
Interest Coverage Ratio	Streefwaarde	Min. 1,4			
	Realisatie 2023	2,91	Min. 1,6	Ja	Ja
Loan to value	Streefwaarde	Max. 85%			
	Realisatie 2023	41%	Max. 75%	Ja	Ja
Solvabiliteit	Streefwaarde	Min. 15%			
	Realisatie 2023	53%	Min. 25%	Ja	Ja
Dekkingsratio	Streefwaarde	Max. 70%			
	Realisatie 2023	23%	Max. 40%	Ja	Ja

Toelichting ratio's

Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR / Rentedekkingsgraad wordt berekend op basis van het Kasstroomoverzicht (zie Jaarrekening). De kasstroom uit operationele activiteiten is ruim voldoende om de rentelasten te kunnen voldoen. De rentedekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 circa 2,91 (DAEB en niet-DAEB).

Omschrijving (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaarverslag 2023 DAEB + Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.975
Af: Renteontvangsten op spaarrekeningen	0
Af: Renteontvangsten op (flex)lening	0
Bij: Rente uitgaven	1.556
Netto kasstroom voor rente	4.531
Rentedekkingsgraad	2,91

Loan to Value (LtV)

De Loan to Value (LtV) is de verhouding tussen de opgenomen geldleningen en de beleidswaarde. Ultimo 2023 is de stand van de opgenomen geldleningen € 67,091 miljoen. De beleidswaarde van het bezit van Jutphaas Wonen bedraagt € 164,679 miljoen. De LtV is derhalve 41%. Jutphaas Wonen hanteert een LtV van maximaal 75%. De externe norm voor DAEB bedraagt 85%.

Omschrijving (BEDRAGEN x € 1.000)	Totaal
Stand leningen	67.091
Beleidswaarde	164.679
Loan to Value	41%

Solvabiliteit

De Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen Eigen Vermogen en Balanstotaal (op basis van beleidswaarde). Ultimo 2023 komt de solvabiliteit uit op een percentage van 53%.

Omschrijving (BEDRAGEN x € 1.000)	Totaal
Eigen Vermogen o.b.v. beleidswaarde na correctie en vermogenswaarde	90.162
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde na correctie bestemming en vermogenswaarde	168.884
Solvabiliteit	53%

Dekkingsratio

De dekkingsratio beoordeelt of, in geval van discontinuïteit, de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De Dekkingsratio bedraagt ultimo 2023 23%. Volgens het beoordelingskader van Aw/WSW mag de dekkingsratio niet meer bedragen dan 70%. Jutphaas Wonen voldoet derhalve ruimschoots aan deze norm.

Omschrijving (BEDRAGEN x € 1.000)	Totaal
Marktwaarde schuld	73.674
Marktwaarde in verhuurde staat	324.410
Dekkingsratio	23%

11. Resultaat boekjaar 2023

Het jaarresultaat 2023 is een verlies van € 37,1 miljoen. Dit resultaat is ten laste gebracht van het Eigen Vermogen. Ten opzichte van de begroting (positief € 3,9 miljoen) een minder resultaat van ruim € 40 miljoen. Onderstaand lichten we de meest opvallende verschillen ten opzichte van de begroting toe.

Omschrijving (BEDRAGEN x € 1.000)	Afwijking t.o.v. begroting
Overige waardeveranderingen (dotatie voorziening onrendabel)	-7.900
Hogere opbrengsten	300

Lagere lasten	1.100
Marktwaaardedaling ipv stijging (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-34.400
Totaal	-40.900

Toelichting:

Dotatie Onrendabel: met het investeringsbesluit voor nieuwbouw wordt direct een voorziening gevormd voor het onrendabele deel. Deze dotatie komt ten laste van het resultaat. In de begroting 2023 was deze dotatie niet opgenomen.

Marktwaaarde: in de begroting wordt de verwachte marktwaaardeontwikkeling ten gunste of ten laste van het resultaat gebracht, in de jaarrekening volgen we de werkelijkheid. Zagen we de afgelopen jaren een jaarlijkse stijging als het gevolg van marktontwikkelingen, in 2023 is dit omgeslagen in een daling. Met name als gevolg van de individuele huurverlaging en het bevriezen (in 2023) van de andere huren daalt de marktwaaarde voor Jutphaas. De marktwaaardedaling wordt conform de regels via het resultaat verwerkt.

12. Marktwaaarde en Beleidswaarde ultimo 2023

Op grond van de Woningwet (artikel 35, lid 2) dient een toegelaten instelling haar vastgoed in exploitatie te waarderen op 'Marktwaaarde in verhuurde staat'. De marktwaaarde in verhuurde staat is gedefinieerd als: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Toelichting ontwikkeling marktwaaarde 2023:

De marktwaaarde van onze materiële vaste activa in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedroeg begin 2023 totaal € 349 miljoen. Eind 2023 is de marktwaaarde € 325 miljoen. De mutatie van de marktwaaarde kent 3 oorzaken: investeringen (in de voorraad), de ontwikkeling van de voorraad (aan- en verkoop) en de ontwikkeling van de markt. Onderstaand treft u een overzicht van de marktwaaarde van het bezit (DAEB en niet-DAEB) aan, de waarde is inclusief erfpacht grond (€ 619K).

	1.13 DAEB totaal	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	130.866	1.757	132.624
Cumulatieve herwaarderingen	211.036	5.331	216.367
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	0	0	0
Marktwaaarde per 31 december 2022	341.902	7.088	348.990
Mutaties 2023			
Modelmatige wijziging 2022 waardeverandering	82	0	82
Modelmatige wijziging 2022 Afwaardering	-82	0	-82
Buitengebruikstellingen	0	0	0
Overboekingen tussen DAEB / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	0
Investering	3.717	0	3.717
Desinvestering MW	-48	0	-48
Aankoop MW	278	0	278
Waardeverandering (actuele waarde)	-25.779	-521	-26.300
Afwaarderingen	-1.607		-1.607
Totaal mutaties 2023	-23.440	-521	-23.961
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	134.813	1.757	136.570
Cumulatieve herwaarderingen	185.338	4.810	190.148
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-1.689	0	-1.689
Marktwaaarde per 31 december 2023	318.462	6.567	325.029

De negatieve marktwaardeontwikkeling is vooral het gevolg van de huurbevrozing en inkomensafhankelijke huurverlaging.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal ruim € 190 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 216 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Jutphaas Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde (€ 164,7 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (€ 324,4 miljoen). Het niet, of slechts op lange termijn realiseerbare gedeelte van de reserve bedraagt € 159,7 miljoen. Dit houdt in dat circa 49% van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde. Op de marktwaarde worden correcties uitgevoerd om recht te doen aan aard en doel van woningcorporaties. Een woningcorporatie heeft niet tot doel om woningen te verkopen, de eerste correctie is dan ook om alle complexen op doorverhuren te zetten (geen verkoop inrekenen). Ten tweede vragen corporaties niet de maximale huur, in de tweede correctie wordt dan ook markthuurlen vervangen door de streefhuur. Een corporatie streeft naar kwalitatief goed bezit, de derde correctie gaat over (extra) onderhoud ten opzichte van het minimum. Tot slot past in het maatschappelijk doel dat er meer geld wordt uitgegeven om mensen prettig te laten wonen in een fijne buurt, de vierde correctie is dan ook extra beheerkosten vergeleken met het minimum. De gevolgen voor Jutphaas staan in de volgende tabel.

Verhuureenheden		
(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Marktwaarde in verhuurde staat	324.410	348.231
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	55.864	58.470
Betaalbaarheid (huren)	-130.745	-154.189
Kwaliteit (onderhoud)	-78.372	-60.898
Beheer (beheerkosten)	-6.478	-3.441
Totaal afslagen	-159.731	-160.058
Beleidswaarde	164.679	188.173

De beleidswaarde voor het DAEB bezit bedraagt € 159,3 miljoen, voor het niet-DAEB bezit € 5,4 miljoen en voor het gehele bezit € 164,7 miljoen (exclusief erfpacht). In het boekjaar is de totale beleidswaarde afgenomen van € 188,1 miljoen in 2022 naar € 164,7 miljoen in 2023.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Jutphaas Wonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur (in 2023: huurbevrozing, huurverlaging) en de normen voor onderhoud (meer onderhoud in de begroting 2024) en beheer (uitbreiding personeel in de begroting 2024) en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Gevoeligheidsanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde worden vaste uitgangspunten gehanteerd. Voor 2023 zijn deze voor Jutphaas als volgt (gemiddeld per woning)

Uitgangspunt voor	2023
Disconteringsvoet	6,2%
Streefhuur per maand	€ 676 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.979 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 894 per woning

De uitgangspunten hebben een grote invloed op de uitkomsten van de berekening. In dat licht wordt ook gekeken naar de gevoeligheid van de verschillende uitgangspunten op de uitkomsten. Voor Jutphaas Wonen is de gevoeligheid als volgt:

Effect op de beleidswaarde: (BEDRAGEN x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	7.416 lager
Streefhuur per maand	25 hoger	10.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	100 hoger	13.003 lager

Omvang Eigen Vermogen ultimo 2023

Ultimo 2023 bedraagt de omvang van het eigen vermogen € 249,9 miljoen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

(BEDRAGEN x € 1.000)	Ultimo 2022	Mutaties Herwaarderings- reserve en Overige Reserves	Niet Gerealiseerde Waarde- verandering	Resultaat 2023 (excl. Waarde- Verandering)	Ultimo 2023
Overige reserve	70.666	-1.689	0	-9.232	59.745
Herwaarderingsreserve	216.367	1.689	-27.908	0	190.148
Eigen Vermogen	287.033				249.893

13. Meerjarenperspectief 2023-2028

In deze paragraaf wordt toegelicht wat het meerjarenperspectief is voor de periode 2023-2028. In eerste instantie wordt de Winst- en Verliesrekening gepresenteerd. Daarna de Balans en het Kasstroomoverzicht.

13.1 Winst- en Verliesrekening

Functionele Verlies en Winstrekeningen (Bedragen x € 1.000)	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Huuropbrengsten	14.021	14.147	15.362	17.288	17.803	18.587
Overheidsbijdragen	283	-	-	-	-	-
Opbrengsten servicecontracten	-283	311	320	327	332	338
Lasten servicecontracten	-	-311	-320	-327	-332	-338
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.144	-1.390	-1.498	-1.561	-1.601	-1.664
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.637	-5.959	-6.256	-7.168	-6.877	-7.005
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-570	-742	-764	-781	-795	-808
NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	5.670	6.056	6.843	7.778	8.530	9.110
NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING			-	-	-	-
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	351	-	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.856	-2.472	-430	662	-4.914	-2.679
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.908	16.063	15.370	11.187	7.973	7.251
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-39.764	13.591	14.939	11.849	3.059	4.572
Opbrengst overige activiteiten	91	131	134	137	140	142
Overige opbrengsten		255	113	85	87	88
Overige organisatiekosten	-547	-451	-491	-502	-509	-533
Onderhoudskosten omtrent leefbaarheid	-176	-434	-467	-486	-498	-518
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	21	21	21	21	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.732	-2.156	-2.756	-3.019	-3.235	-3.620
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-1.693	-2.135	-2.735	-2.997	-3.214	-3.598
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-36.067	17.011	18.338	15.864	7.595	9.263
Belastingen	-1.072	-931	-1.053	-1.212	-1.346	-1.445
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-37.139	16.080	17.285	14.653	6.249	7.818

13.2 Balans

Meerjarenbalans (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaarrekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
VASTGOED BELEGGINGEN						
DAEB vastgoed in exploitatie	318.462	354.118	390.617	420.612	430.858	456.760
niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie	6.567	7.331	10.307	10.631	10.879	11.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	18.436	15.911	-	11.334	6.932
Vastgoedbeleggingen	325.030	379.885	416.835	431.243	453.071	474.794
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	739	631	850	1.116	1.044	976
Financiële vaste activa	6	14	14	14	14	14
Latente belastingvorderingen	14	74	74	74	74	74
Totaal VASTE ACTIVA	20	380.604	417.773	432.448	454.203	475.859
VLOTTENDE ACTIVA						
Huurdebiteuren	48	52	52	52	52	52
Vorderingen uit hoofde van belastingen		450	450	450	450	450
Overige vorderingen	604	373	373	373	373	373
Overlopende activa	77	1	1	1	1	1
Totaal vorderingen	729	877	877	877	877	877
Liquide middelen	2.096	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
Totaal vlottende activa	2.826	2.277	2.277	2.277	2.277	2.277
Totaal ACTIVA	328.615	382.881	420.050	434.724	456.480	478.135
Meerjarenbalans (BEDRAGEN x € 1.000)						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
EIGEN VERMOGEN						
Herwaarderingsreserves	216.366	222.328	237.669	248.836	256.031	263.062
Overige reserves	70.666	48.458	49.197	55.315	62.773	61.991
Resultaat boekjaar	-37.139	16.080	17.285	14.653	6.249	7.818
Totaal van eigen vermogen	249.893	286.866	304.151	318.803	325.053	332.871
VOORZIENINGEN						
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	4.480	200	0	1.613	1.007
Voorziening latente belastingverplichtingen	49	55	55	55	55	55
Totaal voorzieningen	7.268	4.535	256	55	1.669	1.062
LANGLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan banken	62.988	84.261	106.522	107.650	118.778	133.932
KORTLOPENDE SCHULDEN						
Schulden aan banken	4.102	0	0	0	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.740	814	814	814	814	814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	554	1.637	1.637	1.637	1.637	1.637
Schulden ter zake van pensioenen	0	0	0	0	0	0
Aflossingsverplichtingen van langlopende leningen	0	3.189	4.748	3.815	6.378	5.444
Overige schulden	0	310	310	310	310	310
Overlopende passiva	2.020	1.269	1.612	1.639	1.843	2.066
Totaal kortlopende schulden	8.416	7.219	9.121	8.215	10.982	10.270
Totaal PASSIVA	328.615	382.881	420.050	434.724	456.480	478.135

13.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (Bedragen x € 1.000)	Realisatie 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huuropbrengsten	14.023	14.147	15.362	17.288	17.803	18.587
Vergoedingen	365	311	320	327	332	338
Overige Bedrijfsontvangsten	260	212	218	223	227	231
Saldo ingaande kasstromen	14.649	14.669	15.900	17.838	18.363	19.155
Uitgaven:						
Personeelsuitgaven	1.387	1.706	1.968	2.021	2.072	2.119
Onderhoudsuitgaven	5.427	5.000	5.223	6.091	5.773	5.857
Overige bedrijfsuitgaven	2.193	2.477	2.530	2.615	2.656	2.781
Rente uitgaven	1.556	1.917	2.413	2.991	3.032	3.397
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105	15	15	16	16	16
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	44	22	23	23	24	24
Vennootschapsbelasting	962	693	1.053	1.212	1.346	1.445
Saldo uitgaande kasstromen	11.674	11.831	13.224	14.969	14.918	15.640
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.975	2.838	2.676	2.869	3.445	3.515
MVA ontvangsten uit verkopen	401					
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.626	20.043	24.773	1.412	14.765	15.589
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.095	2.687	1.487	1.348	2.391	2.168
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	287					
Investeringen overig	104	45	256	325	-	-
Kasstroom FVA		-	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.711	22.775	26.517	3.085	17.156	17.757
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.319	23.980	27.030	4.964	17.526	20619,90731
Uitgaand						
Aflossing door WSW geborgde leningen	5.103	4.084	3.189	4.748	3.815	6.378
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.216	19.897	23.841	216	13.711	14.242
Mutatie liquide middelen	481	-40	0	0	0	0
Liquide middelen per 1-1	1.616	1.440	1.400	1.400	1.400	1.400
Liquide middelen per 31-12	2.096	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400

14. Risicomanagement

14.1 Inleiding

Jutphaas Wonen is opgericht om goede en betaalbare huisvesting te bieden aan inwoners van Nieuwegein die een laag inkomen hebben. In onze doelstellingen specificeren we hoe we dit willen realiseren. Er zijn risico's die het realiseren van die doelstellingen in gevaar brengen. Een belangrijk (besturings) instrument daarbij is risicomanagement. Met risicomanagement wil Jutphaas Wonen bereiken dat wij:

- weten wat de kansen en bedreigingen zijn om een doelstelling te realiseren (de risico's)
- afgewogen en passende acties ondernemen om de kansen en bedreigingen te beheersen
- regelmatig toetsen of de opzet, bestaan en werking van de beheersmaatregelen op het gewenste niveau is voor een effectieve en efficiënte beheersing

Jutphaas Wonen vindt het belangrijk om de risico's te kennen die het realiseren van haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven naar het zo goed mogelijk beheersen van die risico's, en als een risico zich voordoet, ten minste de impact te beperken.

De 4 belangrijkste risico's voor Jutphaas Wonen zijn:

- Strategisch – wisselend rijksbeleid

- Strategisch – toekomstbestendigheid woningportefeuille (gebrek bouwlocaties, demografische ontwikkelingen)
- Financieel – macro-economische ontwikkelingen (stijging bouwkosten en rente)
- Operationeel/compliance – kwaliteit en kwantiteit medewerkers.

Strategisch	Omschrijving	Beheersmaatregelen
1. Wisselend rijksbeleid	Risico van politieke/wettelijke veranderingen in (landelijke) wetgeving waardoor Jutphaas Wonen gedwongen wordt om koerswijziging door te voeren. Bijvoorbeeld: duurzaamheid, milieu, huurverlaging. Het risico is ten opzichte van 2022 gestegen.	<ul style="list-style-type: none"> – Actieve participatie in relevante netwerken – Scenarioanalyse in meerjarenbegroting waarbij effect van risico's wordt doorgerekend – Periodiek actualiseren van beleidsdocumenten – Periodieke compliance-check (toetsen aangepaste wetgeving)
2. Toekomstbestendigheid Woningportefeuille	<ul style="list-style-type: none"> – Het risico dat onze woningportefeuille niet meer aansluit bij de wensen van onze doelgroep – Onvoldoende beschikbare bouwlocaties zodat groeiambities van Jutphaas Wonen niet kunnen worden gerealiseerd – Onvoldoende versnelling in de verduurzaming Het risico is gelijk gebleven ten opzichte van 2022.	<ul style="list-style-type: none"> – In samenwerking met gemeente en andere corporaties het centraal coördineren van de vraag – Ontwikkelen van visies op wijkniveau – Portefeuillestrategie opstellen op basis van portfoliebeleid – Continu actualiseren van meerjarenonderhoudsbegroting en monitoren uitgevoerd planmatig onderhoud
Financieel		
3. Macro-Economische Ontwikkelingen	Het risico bestaat dat economische ontwikkelingen (renteontwikkeling, bouwkosten, gebrek aan personeel), de doelstellingen van Jutphaas Wonen bedreigt. Het risico is gestegen ten opzichte van 2022.	<ul style="list-style-type: none"> – Periodiek treasury-overleg inclusief bijbehorende rapportages – Scenarioanalyse in meerjarenbegroting
Operationeel/Compliance		
4. Kwaliteit en kwantiteit medewerkers	Jutphaas Wonen is een relatief kleine organisatie. Het risico bestaat dat door vertrek van medewerkers veel kennis verloren gaat. Voor een kleine organisatie is dat lastig op te vangen. Daarnaast dienen de competenties van de medewerkers dusdanig te zijn dat snel en adequaat ingespeeld kan worden op wijziging van externe omstandigheden. Het risico stijgt ten opzichte van 2022 doordat de gemiddelde leeftijd van de medewerkers verder vordert.	<ul style="list-style-type: none"> – Opstellen Strategisch Personeelsplanning, vooral gericht op kritische posities binnen de organisatie – Samenwerking met andere partijen organiseren – Kennis uitwisselen met andere corporaties – Inventariseren welke onderdelen uitbesteed kunnen worden en welke niet – Stimulering van scholing en opleiding

Als maatschappelijke organisatie kiest Jutphaas Wonen voor een lage risicobereidheid. Wel zijn wij bereid om aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van onze kerntaak. Activiteiten die niet samenhangen met onze kernactiviteiten worden in beginsel vermeden.

Jutphaas Wonen wil geen risico's lopen rondom integriteit. We willen compliant zijn aan wet- en regelgeving. De impact van de risico's heeft met name betrekking op de maatschappelijke prestaties van Jutphaas Wonen. Gebrek aan bouwlocaties in combinatie met een sterke vraag naar woningen, maakt dat Jutphaas Wonen minder snel kan groeien dan gewenst. De financiële impact van de risico's is beperkt.

Continuïteit

In de regio Utrecht is sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen. Het ligt niet in lijn der verwachting dat de vraag zal afnemen. Jutphaas Wonen heeft daarom geen reden om te twijfelen over de continuïteit van de organisatie.

Alle leningen die Jutphaas Wonen afgesloten heeft, vallen onder de borgingsregeling van het WSW. De zekerheidsstructuur van het WSW bestaat uit verschillende lagen.

1. De corporatie zelf: De financiële middelen van de corporatie vormen de eerste zekerheid. De corporatie moet in eerste instantie zelf aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen.
2. WSW-garantievermogen: Als een corporatie haar rente- en aflossingsverplichtingen niet kan nakomen, dan kan de financier het WSW aanspreken.
3. Rijk en gemeenten: De derde zekerheid is de achtervang-positie van Rijk en gemeenten. Die komt aan de orde als het WSW niet kan voldoen aan de verplichting.

Fraude Risico-inventarisatie

Jutphaas Wonen heeft, naast de reguliere risico inventarisatie, een fraude risico inventarisatie opgesteld. Er zijn risico's op het gebied van Vastgoed, Wonen, Financiën, Facilitaire zaken en Human Resources geformuleerd. Bij elk risico heeft Jutphaas Wonen een inschatting gemaakt van de kans dat het risico zich voordoet en de impact die het voordoen van dit risico zou hebben. Op basis van deze indeling zijn de belangrijkste risico's:

1. Het risico dat Jutphaas Wonen te veel betaalt voor nieuwbouw of onderhoud omdat de aannemer iets oneigenlijks doet
2. Bij aankoop/verkoop van grondposities of woningen wordt een onjuiste prijs (te laag/hoog) ontvangen/betaalt
3. Bij woningtoewijzingen:
 - Een woning wordt toegewezen aan iemand die nog niet aan de beurt is
 - Een woning wordt aan de verkeerde doelgroep huurder toegewezen
4. Financiële en boekhoudfraude:
 - Een medewerker maakt een niet legitieme boeking om zaken anders voor te stellen dan ze zijn / om zaken te verbergen
 - Een medewerker autoriseert te hoge of verkeerde geldbedragen

Maatregelen en rest-risico's

De eerste 2 risico's hebben in potentie een grote financiële impact. Jutphaas Wonen mitigeert deze risico's dan ook middels een breed scala aan maatregelen waaronder het opstellen van een duidelijk programma van eisen; de vergelijking met prijzenhandboek; betrekken van een kostendeskundige en experts; taxatie; hanteren van een handboek voor aanbestedingen, etc. tot een acceptabel restrisico.

De bij woningtoewijzingen genoemde risico's hebben een meer sociale impact. Onterechte toewijzingen kunnen leiden tot willekeur, discriminatie, fraude, het niet kunnen voldoen aan de prestatieafspraken die Jutphaas Wonen met de gemeente heeft afgesloten en imagoschade.

Om dit risico te verkleinen doet Jutphaas Wonen onder andere onderzoek naar juistheid van documentatie die huurders indienen en controleren we de opgave van het aantal bewoners en de juistheid van de GBA gegevens. Ondanks alle maatregelen blijft een beperkt restrisico aanwezig. Daarom zetten wij ons, als wij aanwijzingen hebben dat er alsnog iets niet klopt, ook na toewijzing in om woonfraude op te sporen.

Het vierde risico heeft betrekking op onze administratie en boekhouding. Maatregelen om deze risico's te verminderen bestaan onder andere uit: functiescheiding, beperking van autorisaties, uitbesteding van de systeembeheerdersfunctie aan een externe partij, toepassing van het vier-ogen-principe en interne (door collega's, de leidinggevende en de interne controller) en externe controle (door een gerenommeerd accountant). Het restrisico voor financiële en boekhoudfraude is laag.

Jutphaas Wonen heeft voor de geïnventariseerde risico's passende maatregelen genomen waardoor de risico's beperkt worden. Ondanks alle maatregelen blijft er altijd een restrisico aanwezig. Onze integriteitscode, interne beheersmaatregelen en bedrijfscultuur waarin eerlijkheid en transparantie centraal staan, helpen om de restrisico's verder te verkleinen.

14.2 Operationeel risicomanagement

Niet alleen op strategisch, maar ook op operationeel niveau is aandacht voor risicomanagement. De beheersing van de operationele risico's vindt op twee manieren plaats. Aan de ene kant door preventie. Deze bestaat uit het opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen, in combinatie met het uitvoeren van risicoanalyses en het formuleren van beheersmaatregelen. Aan de andere kant door mitigatie. Door het uitvoeren van gerichte interne controles geven we invulling aan deze maatregel.

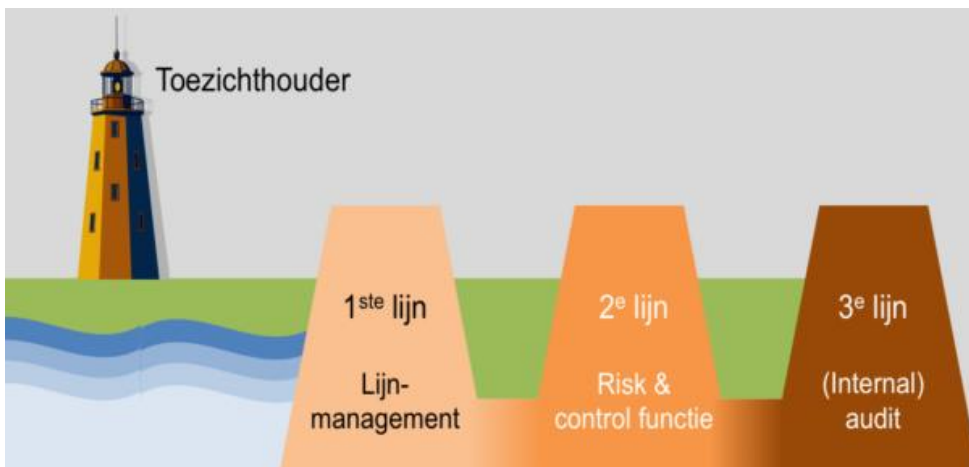
14.3 Inrichting van de drie verdedigingslijnen

Jutphaas Wonen hanteert het 'Three Lines Model' voor de organisatorische inrichting van het risicomanagement. Door de omvang van Jutphaas Wonen is er intern geen aparte risico en compliance afdeling (2e lijn) ingericht.

- De eerste verdedigingslijn bestaat uit de directie, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied. Zij zijn 'eigenaar' van de risico's.
- De tweede verdedigingslijn bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Deze lijn ontwerpt het risico managementtraamwerk en monitort de issues richting RvC. Sinds 2018 heeft Jutphaas Wonen een externe controller ingehuurd om deze lijn in te vullen.

- De derde verdedigingslijn wordt ingevuld door de externe accountant. Deze lijn test en verifieert onafhankelijk de 1^e en 2^e lijn.

Hieronder een schematische weergave van de inrichting.



15. Compliance

Compliance gaat over de naleving van externe en interne wet- en regelgeving. Dat moet op zijn beurt leiden tot een integere organisatie met een goede reputatie. Op die manier wordt Jutphaas Wonen gezien als een betrouwbare partner om mee samen te werken. Zowel de directie, het management als medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat de directie en het management hierin een voorbeeldfunctie vervullen. Ter ondersteuning van de directie is een aantal jaren geleden een onafhankelijke (parttime) controller benoemd.

De controller signaleert en interpreteert nieuwe wet- en regelgeving. Indien noodzakelijk brengt hij advies uit aan de directeur-bestuurder om bepaalde aspecten rondom (wijzigingen in) wetgeving nader te beoordelen. Tevens is het zijn taak om eventuele incidenten rondom compliance te melden aan de directeur-bestuurder. In 2023 hebben zich geen compliance incidenten voorgedaan.

Bijlage 1: Kengetallen per ultimo boekjaar

	2023	2022
Verhuureenheden in exploitatie		
Sociaal vastgoed (DAEB)		
Vhe's onzelfstandig	42	42
Vhe's zelfstandig	1.835	1.835
Erfpachtgronden	7	8
Maatschappelijk vastgoed (ateliers, zorgpost en gem. ruimten)	10	10
Totaal aantal verhuureenheden	1.894	1.895
Commercieel vastgoed (niet-DAEB)		
Vhe's zelfstandig	29	29
Garages	9	9
Totaal aantallen verhuureenheden	38	38
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)	1.932	1.933
Mutaties		
Aantal nieuw opgeleverd	0	0
Aantal aangekocht	1	0
Aantal verkocht	-1	-1
Aantal gesloopt	0	0
Overige mutaties	0	0
Aantal mutaties per saldo	0	-1
Aantal zelfstandige vhe's naar huurprijsklasse		
Goedkoop	25	21
Betaalbaar	1492	1430
Duur <huurtoeslaggrens	311	377
Duur >huurtoeslaggrens	36	36
Totaal aantal Vhe's	1864	1864
Prijs/kwaliteitsverhouding		
Gemiddeld aantal punten WWS	165	166
Gemiddelde netto huurprijs per maand ultimo jaar	605	623
Gemiddelde puntprijs per vhe	3,67	3,75
Onderstaande kengetallen op basis van geconsolideerde jaarrekening		
Financiële continuïteit ultimo boekjaar		
Solvabiliteit marktwaarde	76%	81%
Liquiditeit (current ratio)	0,34	0,38
Rentabiliteit eigen vermogen	-15%	7%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,37%	2,60%
Solvabiliteit beleidswaarde	53%	66%
Loan to Value	41%	34%
Interest Coverage ratio (Rentedekkingsgraad)	2,91	2,41
Dekkingsratio	23%	18%
Personeelsbezetting		
Aantal formatieplaatsen per ultimo boekjaar (exclusief tijdelijk en ingeleend personeel)	14,18	12,79
Vastgoed/Onderhoud	3,88	4,00
Wonen, Bedrijfsbeheer en Staf	10,3	8,79

Inhoudsopgave

DEEL B JAARREKENING 2023	4
Balans.....	5
Winst en Verliesrekening	7
Kasstroomoverzicht	8
Algemene grondslagen van de jaarrekening.....	9
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
G.1. Vastgoedbeleggingen	11
G.1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	11
G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14
G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	15
G.2. Financiële vaste activa	15
G.2.1 Latente belastingvorderingen	15
G.2.2 Andere deelnemingen.....	15
G.3. Vorderingen	15
G.4 Liquide middelen	16
G.5. Eigen vermogen	16
G.5.1 Herwaarderingsreserves.....	16
G.5.2 Overige reserves	16
G.6. Voorzieningen	16
G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen.....	16
G.6.2. ORT	16
G.7. Langlopende schulden	17
G.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva	17
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	18
G.9. Huuropbrengsten	18
G.10. Opbrengsten en lasten servicecontracten	18
G.12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18
G.13. Lasten onderhoudsactiviteiten	18
G.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	18
G.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	19
G.16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19
G.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	19
G.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	19

G.17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten	19
G.18. Overige organisatiekosten	19
G.19. Kosten inzake leefbaarheid	19
G.20. Financiële baten en lasten	19
G.21 Belastingen	19
G.22 Toerekening baten en lasten	19
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	20
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	21
T.1. Vastgoedbeleggingen	21
T.1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21
T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26
T.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	26
T.2. Financiële vaste activa	27
T.2.1 Latente belastingvorderingen	27
T.2.2 Andere deelnemingen	28
T.3. Vorderingen	28
T.3.1 Huurdebiteuren	28
T.3.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	29
T.3.3 Overige vorderingen	29
T.3.4 Overlopende activa	29
T.4. Liquide middelen	29
T.5. Eigen vermogen	29
T.6. Voorzieningen	30
T.6.1 Latente belastingverplichting	30
T.6.2 Voorziening onrendabele top	31
T.7. Langlopende schulden	32
T.7.1 Schulden aan banken	32
T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva	32
T.8.4 Overlopende passiva	33
Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst-en-Verliesrekening	36
T.9. Huuropbrengsten	36
T.10. Servicecontracten	37
T.10.1 Opbrengsten servicecontracten	37
T.10.2 Lasten servicecontracten	37
T.12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	37

T.13. Lasten onderhoudsactiviteiten.....	38
T.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	38
T.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.....	38
T.16. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille.....	39
T.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	39
T.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	39
T.17. Resultaat overige activiteiten	39
T.18. Overige organisatiekosten	40
T.19. Leefbaarheid.....	40
T.20. Financiële baten en lasten.....	41
T.20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten.....	41
T.20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	41
T.21. Belastingen.....	41
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....	43
Toelichting op kasstromen	43
Samenstelling geldmiddelen	43
Gebeurtenissen na balansdatum	44
Overige toelichtingen.....	45
Bezoldiging topfunctionarissen	45
Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak	48
Winst- en Verliesrekening.....	49
Kasstroomoverzicht.....	50
Ondertekening van de jaarrekening.....	51
DEEL C OVERIGE GEGEVENS	52

DEEL B JAARREKENING 2023

Versie 5 juni 2024

Balans

Balans per 31 december 2023 (voor voorgestelde resultaatbestemming).

<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>	Ref.	2023	2022
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	318.462	341.902
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	6.567	7.088
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	0	677
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		325.029	349.668
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.4	739	701
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingvorderingen	2.1	6	74
Andere deelnemingen	2.2	14	14
<i>Totaal financiële vaste activa</i>		20	88
Som van de vaste activa		325.788	350.457
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>	3		
Huurdebiteuren	3.1	48	52
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.2	401	450
Overige vorderingen	3.3	203	411
Overlopende activa	3.4	77	483
<i>Totaal vorderingen</i>		729	1.397
<i>Liquide middelen</i>	4	2.096	1.616
Som van de vlottende activa		2.826	3.012
TOTAAL ACTIVA		328.614	353.470

<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>	Ref.	2023	2022
PASSIVA			
<i>Eigen vermogen</i>	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	216.366	200.496
Overige reserve	5.2	70.666	67.518
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.3	-37.139	19.019
<i>Totaal eigen vermogen</i>		249.893	287.033
<i>Voorzieningen</i>	6		
Latente belastingverplichting	6.1	49	55
Onrendabele investeringen	6.2	7.268	0
<i>Langlopende schulden</i>	7		
Schulden/leningen kredietinstellingen	7.1	62.988	58.411
<i>Kortlopende schulden</i>	8		
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	4.102	5.103
Schulden aan leveranciers	8.2	1.740	1.124
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	554	437
Overlopende passiva	8.4	2.020	1.307
<i>Totaal kortlopende schulden</i>		8.416	7.972
TOTAAL PASSIVA		328.614	353.470

Winst en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model (BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	Totaal 2023	Totaal 2022
Huuropbrengsten	9	14.021	14.089
Opbrengsten servicecontracten	10	283	240
Lasten servicecontracten	10	-283	-240
Overheidsbijdragen	11	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.144	-1.038
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-6.637	-5.526
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-570	-1.805
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		5.670	5.720
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		399	345
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-48	-67
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	351	278
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	16.1	-11.856	-1
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	-27.908	15.981
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-39.764	15.980
Opbrengsten overige activiteiten		190	182
Kosten overige activiteiten		-98	-83
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	17.1	91	99
Overige organisatiekosten	18	-547	-580
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-176	-169
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	39	20
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.732	-1.744
Totaal van financiële baten en lasten		-1.693	-1.723
Totaal van resultaat voor belastingen		-36.067	19.604
Belastingen	21	1.072	586
Totaal van resultaat na belastingen		-37.139	19.019

Kasstroomoverzicht

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	2023 Totaal	2022 Totaal
Huurontvangsten	14.023	14.103
Vergoedingen	365	326
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	260	222
Ontvangen interest	0	3
Saldo ingaande kasstromen	14.649	14.654
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	1.387	1.227
Onderhoudsuitgaven	5.427	4.315
Overige bedrijfsuitgaven	2.193	2.071
Betaalde interest	1.556	2.154
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105	10
Verhuurdersheffing	0	1.265
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	44	21
Vennootschapsbelasting	962	560
Saldo uitgaande kasstromen	11.674	11.623
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.975	3.031
Verkoop bestaand bezit	401	346
Nieuwbouw huur	3.626	15
Verbeteruitgaven	2.095	696
Aankoop	287	0
Investeringen overig	104	10
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	6.111	721
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	-5.711	-375
Saldo in - en uitgaande kasstroom FvA	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.711	-375
Nieuwe te borgen leningen	10.000	2.000
Aflossing geborgde leningen	6.784	4.730
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.216	-2.730
Toename (afname) van geldmiddelen	481	-73
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.616	1.689
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.096	1.616

Algemene grondslagen van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op € 1.000 tenzij anders vermeld. Opstellingen worden gedaan met het onafgeronde getal (vanuit de kolommenbalans) en hierdoor kunnen afrondingsverschillen ontstaan op duizendtallen.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (met name art. 2: 391 BW). Voor de wettelijke vereisten ten aanzien van het jaarverslag/bestuursverslag wordt verwezen naar art. 2:391 BW. Aanvullend zijn de bepalingen van RJ 400 'Jaarverslag' van toepassing. Voor het overige geldt de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 brengt Jutphaas Wonen in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak).

Jutphaas Wonen valt als kleine instelling (bedoeld in artikel 49, eerste lid, tweede volzin van de Woningwet) onder het verlichte regime.

Activiteiten

De activiteiten van Jutphaas Wonen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende aan Montageweg 1 te Nieuwegein, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken in Nieuwegein. Het KvK-nummer van Woningstichting Jutphaas Wonen is 30040468.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het BTIV. In dit besluit 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. 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.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, evenals voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, dient de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig te worden aangepast. Jutphaas Wonen heeft deze interpretatie reeds toegepast in eerdere verslagjaren. Deze wijziging heeft derhalve geen consequenties voor het resultaat van Jutphaas Wonen.

Wijzigingen in de administratieve verwerking

De administratieve verwerking van de bedrijfsvoering van Jutphaas Wonen was in de basis in 2023 gelijk aan de verwerking van 2022.

Vereniging van Eigenaren – geen consolidatie

Jutphaas Wonen neemt deel in 45 verenigingen van eigenaren (VvE's). In 33 VvE's bezit Jutphaas Wonen de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Jutphaas Wonen in deze verenigingen is op de omvang van Jutphaas Wonen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Jutphaas Wonen past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9). Jutphaas Wonen verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VvE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt betaald.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Op grond van het geldend interne treasury statuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten niet toegestaan zonder voorafgaande instemming van de raad van commissarissen.

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'.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Jutphaas Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

G.1. Vastgoedbeleggingen

G.1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden 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 conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Jutphaas Wonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

○ *Investeringsubsidies*

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

○ *Waardering bij eerste verwerking*

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

○ *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier 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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel 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 de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

○ *Waardering na eerste verwerking*

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

○ *Complexindeling*

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Ultimo 2023 kent Jutphaas Wonen circa 40 waarderingscomplexen met gemiddeld 50 woningen per complex. Primaire indelingsgrond voor de complexen is locatie. Verhuureenheden binnen een complex zijn in dezelfde buurt/wijk gesitueerd. Secundaire indelingsgrond is de bouwperiode. Zo zijn de kantoorconversies die Jutphaas Wonen in de afgelopen jaren uitgevoerd heeft ieder een eigen waarderingscomplex. Andere indelingsgronden zijn: type bestemming (Gemeenschappelijk Wonen is een apart complex) en zelfstandig/onzelfstandig wonen.

○ *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De

marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploteer- of uitpoundscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploteerscenario.

o *Afschrijvingen*

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

o *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. Dit is bij Jutphaas Wonen niet van toepassing.

o *Herclassificatie*

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop;
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

o *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Jutphaas Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Jutphaas Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 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. Jutphaas Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten zijn bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Jutphaas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde (deze zijn tevens beschreven in een separate Position Paper):
 - a. Basis is gemiddeld jaarbedrag conform meerjarenonderhoudsplanning komende 15 jaar
 - b. + Onderhoud VvE's
 - c. + Gemiddeld bedrag aan Niet-Planmatig onderhoud per jaar

- d. + Indirect toegerekende onderhoudskosten (conform kostenverdeelstaat)
 - e. Totaal bedrag gedeeld door aantal verhuureenheden is gemiddeld onderhoudsbedrag per jaar in te rekenen in de beleidswaarde
- o 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' in de resultatenrekening. Jutphaas Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
 - b. + Overige directe operationele lasten
 - c. Gedeeld door aantal verhuureenheden is in te rekenen bedrag in beleidswaarde

De beleidswaarde van Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) / Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) / Zorg Onroerend Goed (ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Jutphaas Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023
Streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur	70,1% (gemiddelde bedrag € 676)
Onderhoudsnorm	€ 2.979
Beheerlasten	€ 894
Disconteringsvoet	5,7%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) artikel 151.

G.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

G.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van 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.

Met ingang van boekjaar 2019 wordt niet meer afgeschreven op het kantoorpand van Jutphaas Wonen. De restwaarde van het kantoorpand wordt geschat op € 350.000. De vanaf 2020 uitgevoerde aanpassingen in het gebouw zijn geactiveerd, daarop wordt wel afgeschreven. Deze waarde is onderdeel van de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie'.

Verwerking groot onderhoud

Jutphaas verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

G.2. Financiële vaste activa

G.2.1 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa.

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa.

Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

G.2.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

G.3. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. 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. De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

G.4 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden en zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

G.5. Eigen vermogen

G.5.1 Herwaarderingsreserves

Jutphaas Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- o waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- o waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

Bij bepaling van de herwaarderingsreserve is conform artikel 390BW de latentie niet in mindering gebracht.

G.5.2 Overige reserves

Aan deze reserve worden de resultaten over de boekjaren toegevoegd.

G.6. Voorzieningen

Pensioenen

Jutphaas Wonen heeft een uitvoeringsovereenkomst met Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Jutphaas Wonen dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2023 niet. Daarom is ultimo 2023 geen voorziening gevormd.

In december 2023 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 128,8% (2022: 133,7%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de SPW.

G.6.1 Voorzieningen latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Jutphaas Wonen geldende gemiddelde rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). De niet aftrekbare rente in 2023 bedraagt € 647.558. Voor de voortgewentelde rente € 1.424.785 (2021: € 70.558 en 2022: €706.669) is geen actieve latentie gevormd.

G.6.2. Onrendabele Top (ORT)

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen

worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

G.7. 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 komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

G.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

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, die gelijk is aan de nominale waarde. De looptijd is korter dan 1 jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

G.9. 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. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

G.10. 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.

G.12. 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, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- overige personeelskosten;
- huisvestingskosten;
- algemene bedrijfslasten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.22 Toerekening baten en lasten'.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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.

Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten 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.

G.13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.22 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 de balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

G.14. 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. Gedacht kan worden aan:

- gemeentelijke belasting en waterschapslasten
- verzekeringskosten
- saneringsheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'G.22 Toerekening baten en lasten'.

G.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

G.16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

G.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

G.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

G.17. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten en kosten van de beheerwoningen, het VvE-beheer en de opbrengsten van de zendmasten en de erfpachtcanons verantwoord.

G.18. Overige organisatiekosten

Onder overige organisatiekosten zijn verantwoord: kosten met betrekking tot governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie, kosten personeelsvereniging en de bijdrage aan de Autoriteit woningcorporaties.

G.19. Kosten inzake leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Het betreft kosten voor werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft zowel directe als indirecte kosten (bijvoorbeeld lonen en salarissen en overige organisatiekosten).

G.20. Financiële baten en lasten

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

G.21 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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 geldende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen AEDES Vereniging van Woningcorporaties en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Jutphaas Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. De Belastingdienst heeft VSO 2 opgezegd per 1 januari 2023.

G.22 Toerekening baten en lasten

Met betrekking tot boekjaar 2023 is een handleiding verschenen van SBR-wonen (Standard Business Reporting) betreffende toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening corporaties. Jutphaas Wonen volgt deze handleiding en heeft dit beschreven in een Position Paper. Consequentie is dat bepaalde indirecte lasten zijn toegerekend aan onderhoudsactiviteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

De verdeelsleutel is als volgt:

- Lasten verhuur en Beheer: 52,7%
- Onderhoud: 29,2%
- Overige organisatiekosten: 10,1%
- Leefbaarheid: 8,0%

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode
- De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen
- Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten
- Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen
- Uitgaven met betrekking tot investeringen zijn opgenomen onder 'Investeringsactiviteiten'

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

T.1. Vastgoedbeleggingen

T.1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is hierna opgenomen.

(BEDRAGEN X € 1.000)	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.12 DAEB erfpacht- gronden	1.13 DAEB totaal	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	130.633	233	130.866	1.757	132.624
Cumulatieve herwaarderingen	210.509	527	211.036	5.331	216.367
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	0	0	0	0	0
Marktwaarde per 31 december 2022	341.142	760	341.902	7.088	348.990
Mutaties 2023					
Modelmatige wijziging 2022 waardeverandering	82	0	82	0	82
Modelmatige wijziging 2022 Afwaardering	-82	0	-82	0	-82
Buitengebruikstellingen	0	0	0	0	0
Overboekingen tussen DAEB / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
Investering	3.717	0	3.717	0	3.717
Desinvestering MW	-19	-29	-48	0	-48
Aankoop MW	278	0	278	0	278
Waardeverandering (actuele waarde)	-25.668	-111	-25.779	-521	-26.300
Afwaarderingen	-1.607	0	-1.607		-1.607
Totaal mutaties 2023	-23.300	-140	-23.440	-521	-23.961
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	134.609	204	134.813	1.757	136.570
Cumulatieve herwaarderingen	184.923	415	185.338	4.810	190.148
Complexen met negatieve Herwaarderingsreserve	-1.689	0	-1.689	0	-1.689
Marktwaarde per 31 december 2023	317.843	619	318.462	6.567	325.029

Marktwaarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.887 (2022: 1.887) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 38 (2022: 38) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden, bedraagt € 461 miljoen (2022: € 409 miljoen).

Per 31 december 2022 was er 1 complex waarbij de marktwaarde lager was dan de verkrijgings of vervaardigingsprijs (negatieve herwaarderingsreserve). Het totaal hiervan was 82K en dit is nog als extra regel in de verloopstaat neergezet. Per 31 december 2023 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 190,1 miljoen. Deze heeft voor € 185,3 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 4,8 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. Daarnaast is voor 1 complex de herwaarderingsreserve negatief voor een bedrag van 1,7 miljoen.

Er is in 2023 1 woning aangekocht. Daarnaast zijn 1 woning en 1 erfpachtgrond verkocht. Er zijn in 2023 voor € 3,7 miljoen aan duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd (deze zijn als investering geboekt).

Woningen voor verkoop

Op basis van richtlijn RJ 645.306 dient Jutphaas Wonen aan te geven hoeveel woningen bestemd zijn voor verkoop en hoeveel woningen wij verwachten binnen een jaar te zullen verkopen. Jutphaas Wonen heeft 21 verkoopgelabelde woningen. We verwachten in 2024 is één woning daadwerkelijk te zullen verkopen.

Uitgangspunten bepaling marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' welke als bijlage is opgenomen bij de 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 basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Op grond van de Woningwet dient Jutphaas Wonen voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde. Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden (eengezinswoning (EGW) en meergezinswoning (MGW))
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

De DCF methode maakt toekomstige kasstromen contant aan de hand van een disconteringsvoet. Ook wordt de eindwaarde via de DCF methode berekend, rekening houdend met de geschatte opbrengstwaarde van het vastgoed aan het einde van de periode. Er wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Dit principe is bij zowel het indexeren als het verdisconteren gehanteerd.

Het reguliere woningbezit en de parkeergelegenheden zijn volgens de basisversie gewaardeerd. In 2022 heeft een full taxatie plaatsgevonden voor 1 van de 8 erfpachtgronden die Jutphaas Wonen in bezit heeft. De 8 erfpachtgronden zijn onderling vergelijkbaar. De historische kostprijs van de erfpachtgronden was gelijk aan elkaar. De taxatiewaarde uit 2022 is op alle erfpachtgronden toegepast. Voor de indexatie voor 2023 is de mutatie van de marktwaarde van $-/-0,93\%$ toegepast.

Bij de waardering van het vastgoed dient een doorexploiteer- en een uitpondscenario te worden onderscheiden. Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden na vertrek van een huurder worden doorverhuurd aan een nieuwe huurder. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuurl met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer of uitpondscenario wordt gehanteerd. Bij BOG, MOG en Intramuraal (zorg) vastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing. De uitgangspunten zijn gebaseerd op het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" en de meest recente wet- en regelgeving.

Naam	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%
Leegwaardestijging	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%

(x€1)	Instandhoudings- onderhoud (nominaal)	Beheerkosten (nominaal)	Belastingen verzekeringen, overige zakelijk lasten
Eengezinswoning (EGW)	-€ 1.778	-€ 509	0,07% WOZ
Meergezinswoning (MGW)	-€ 1.616	-€ 499	0,07% WOZ
Zorgeenheid (extramuraal)	-€ 1.846	-€ 460	0,07% WOZ

In de berekening van de marktwaarde is rekening gehouden met een mutatiekans van 6,04%. De gemiddelde markthuur (per eenheid per maand) bedroeg € 1.068,51. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Voor de huurdering is in de marktwaardeberekening 1% toegepast. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet voor de woongelegenheden voor zowel DAEB als niet-DAEB bezit bedraagt 6,16% (2022: 5,61%).

Parameters parkeergelegenheden

Met ingang van 2018 volgt een marktwaardering voor parkeren conform een 15 jaar uitpondscenario. De jaarlijkse ontwikkeling van de markthuur en de contractuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden. De contractuur volgt daarbij de huurindex van de niet-gereguleerde woningen. Ook voor parkeren is het uitgangspunt dat de contractuur per 1 juli van het jaar wordt aangepast. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid (2022: € 571). De verkoopkosten bedragen € 604,12 per verhuureenheid (2022: € 571). De gehanteerde norm voor instandhoudingsonderhoud per jaar is € 213,72 (2022: € 202) voor een garagebox. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting evenals notaris en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De gemiddeld gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 7,43% (2022: 6,79%).

Parameters maatschappelijk vastgoed

Het gemiddeld instandhoudingsonderhoud voor MOG is € 8,36 per m² BVO inclusief BTW (2022: € 7,90 per m² BVO). Het gemiddeld mutatieonderhoud bedraagt: €13,97 per m² BVO inclusief BTW (2022: € 13,20 per m² BVO). De beheerkosten zijn 2% van de markthuur voor MOG. Voor belasting, verzekeringen en overige zakelijke lasten geldt 0,13% van de WOZ waarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt MOG 9,0% (2022: 9,13% voor MOG).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt is in 2023 gestabiliseerd. Voor de woningportefeuille van Jutphaas Wonen heeft dit tot een daling van de marktwaarde geleid. Dit komt door zowel het feit dat we in 2023 geen huurverhoging hebben doorgevoerd als door de inkomensafhankelijke huurverlaging. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 23,8 miljoen gedaald naar een waarde van € 324,4 miljoen.

In onderstaand overzicht een verklaring van deze daling:

Stap (BEDRAGEN x € 1.000)	Vershil	Vershil %
Beginwaarde	348.230,995	100%
Desinvesteringen	-315,530	-0,09%
Autonome ontwikkeling	11.885,088	3,41%
Parameter wijzigingen	-23.538,795	-6,77%
Wijzigingen in bezitsgegevens	-12.010,513	-3,45%
Investerings	158,935	0,05%
Eindtotaal	324.410,180	93,15%

Jutphaas Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Jutphaas Wonen bedraagt het validatie effect in corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. mei 2024 4,8%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde:

De marktwaarde van Jutphaas Wonen wordt modelmatig berekend. Veranderingen in één of meerdere parameters beïnvloeden de uitkomst. In onderstaande tabel zijn de gevolgen voor de marktwaarde van veranderingen in drie belangrijke parameters (disconteringsvoet, gemiddelde markthuur en mutatiegraad) weergegeven.

Parameter (BEDRAGEN x € 1.000)	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+ 1%	-30.835	-9,66%
Disconteringsvoet	- 1%	157.995	49,51%
Gemiddelde markthuur	+ 1%	1.711	0,54%
Gemiddelde markthuur	- 1%	-1.720	-0,54%
Mutatiegraad	+ 1%	6.048	1,90%
Mutatiegraad	- 1%	-4.910	-1,54%

Zekerheden

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Jutphaas heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gevormd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB bezit bedraagt € 159.318K, voor het niet-DAEB bezit € 5.361K en voor het gehele bezit € 164.679K .

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de materiele vaste activa in exploitatie ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(BEDRAGEN x € 1.000)	Verhuureenheden		Erfpachtgronden	
	2023	2022	2023	2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	324.410	348.231	619	760
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	55.864	58.470	0	0
Betaalbaarheid (huren)	-130.745	-154.189	0	0
Kwaliteit (onderhoud)	-78.372	-60.898	0	0
Beheer (beheerkosten)	-6.478	-3.441	0	0
Totaal afslagen	-159.731	-160.058	0	0
Beleidswaarde	164.679	188.173	619	760

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderend gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,27%-punt (Corop regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 7,4 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,16% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,29% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee duidelijke beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Gevoeligheidsanalyse Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning terugerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	6,16%	5,53%
Streefhuur per maand	€ 676 per woning	€ 639 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.979 per woning	€ 2.600 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 894 per woning	€ 823 per woning

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

Effect op de beleidswaarde: (BEDRAGEN x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 16.901 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 10.995 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 14.141 lager

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 190,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 216,4 miljoen), 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 in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 90 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

T.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Er zijn in 2023 voor 2 projecten (Hoevenrijk en Marconiebaan) besluitvormingen geweest en verplichtingen aangegaan die gekwalificeerd zijn als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervoor is ook een voorziening onredabele top gevormd. Het deel van € 4,587 miljoen is als waardevermindering op de activa in ontwikkeling in mindering gebracht.

(BEDRAGEN X € 1.000)	1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor ontwikkeling eigen exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.028
Cumulatieve herwaarderingen	-1.351
Marktwaarde per 31 december 2022	677
Mutaties 2023	
Investerings 2023	3.910
Waardeverminderingen	-4.587
Totaal mutaties 2023	-677
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.938
Cumulatieve herwaarderingen	-5.938
Boekwaarde per 31 december 2023	0

T.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen.

(BEDRAGEN X € 1.000)	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie andere vaste bedrijfsmiddelen	1.4 Totaal
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.963	374	2.337
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.347	-289	-1.636
Boekwaarde per 1 januari 2023	616	85	701
Mutaties			
Administratieve correctie			-
Investerings	2	102	104
Afschrijving	-24	-42	-66
Totaal mutaties 2023	-22	60	38
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.965	476	2.441
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.371	-331	-1.702
Boekwaarde per 31 december 2023	594	145	739

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Kantoor	Geen afschrijving meer	
Interieur	Lineair	10 jaar
ICT software	Lineair	10 jaar
ICT hardware	Lineair	5 jaar
Mobiele telefonie	Lineair	3 jaar
Inventaris	Lineair	5 jaar
Terreinen	Geen afschrijving	

T.2. Financiële vaste activa

T.2.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen 'tijdelijk' afwijkt van de commerciële waardering. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	74	283
Mutaties		
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	-
Onttrekking ten laste van het resultaat	-67	-209
Totaal mutaties	-67	-209
Boekwaarde per 31 december	6	74

De samenstelling van de latente belastingvordering is als volgt:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Latentie Afschrijvingspotentieel	-	49
Latentie kantoorpand	6	25
Boekwaarde per 31 december	6	74

Latentie afschrijvingspotentieel

Ultimo 2023 is de WOZ-waarde van het vastgoed hoger dan de fiscale boekwaarde. Hierdoor resteert er geen afschrijvingscapaciteit en is er derhalve geen latentie gevormd voor afschrijvingspotentieel.

T.2.2 Andere deelnemingen

Een overzicht van de andere deelnemingen is hierna opgenomen.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2.2 Andere deelnemingen
Boekwaarde per 1 januari	14
Mutaties	
Investeringen:	-
Desinvesteringen:	-
Totaal mutaties	-
Boekwaarde per 31 december	14

De deelneming betreft 1.611 aandelen in Woningnet N.V.. De verkrijgingsprijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2024 te verwachten. De aandelen zijn beperkt verhandelbaar.

T.3. Vorderingen

T.3.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Huurdebiteuren	84	103
Af: voorziening wegens oninbaarheid	36	51
Totaal huurdebiteuren	48	52

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,45% van de netto jaarhuur (2022: 0,44%). Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	51	60
Dotatie ten laste van de exploitatie	1	-2
Afgeboekte oninbare posten	-16	-7
Boekwaarde per 31 december	36	51

T.3.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Te vorderen Vennootschapsbelasting	401	450
Totaal overige vorderingen	401	450

T.3.3 Overige vorderingen

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Overige debiteuren	2	38
Vooruitbetaalde rente	201	367
Overige vorderingen		6
Totaal overige vorderingen	203	411

T.3.4 Overlopende activa

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Tussenrekening schades verzekering	-	117
Vooruitbetaalde kosten verduurzamingsproject woontorens	66	295
Overige overlopende activa	11	71
Totaal overlopende activa	77	483

T.4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Jutphaas Wonen.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Direct opvraagbaar:		
Rekening courant	1.770	1.389
Spaarrekeningen	326	226
Totaal liquide middelen	2.096	1.616

T.5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserves en overige reserves.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen		
5.1 Herwaarderingsreserve	216.366	200.496
5.2 Overige reserves	70.666	67.518
5.3 Resultaat boekjaar	-37.139	19.019
Stand per 31 december	249.893	287.033

(BEDRAGEN x € 1.000)	5.1 Herwaarderingsreserve	5.2 Overige reserves	5.3 Jaarresultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2022	183.939	64.995	19.080	268.013
Mutaties				
Resultaat vorig boekjaar		19.080	-19.080	
Herwaardering	16.557	-16.557		
Resultaat boekjaar			19.019	19.019
Stand 31 december 2022	200.496	67.518	19.019	287.033
Mutaties boekjaar 2023				
Resultaat vorig boekjaar		19.019	-19.019	
Verkopen				
Herwaardering	15.871	-15.871		
Resultaat boekjaar			-37.139	-37.139
Stand 31 december 2023	216.367	70.666	-37.139	249.893

De herwaarderingsreserve is het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van het vastgoed.

Bestemming van het resultaat 2023

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € -/- 37,139 K als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad -/€ 10,921K aan de overige reserves toe te voegen.

Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 26,218K ten laste van de herwaarderingsreserves te brengen.

T.6. Voorzieningen

T.6.1 Latente belastingverplichting

Deze post is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de leningen in de jaarrekening. Ultimo 2023 is het verschil tussen de fiscale waarde en commerciële boekwaarde van de leningen circa € 208K. Bij een belastingtarief van 25,8% is de nominale waarde € 53.659. De contante waarde bedraagt € 49.408.

(BEDRAGEN x € 1.000)	6.1 latente belastingverplichtingen
Boekwaarde per 31 december 2022	55
Mutaties 2023	
Investerings:	-
Onttrekking ten lasten van het resultaat	-6
Boekwaarde per 31 december 2023	49

Latentie op vastgoed

De fiscale boekwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 257,7 miljoen. De commerciële waarde bedraagt € 325 miljoen. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 67,3 miljoen. De nominale waarde van de latentie is € 24,5 miljoen. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

Latentie project Hoeverijk

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het project Hoeverijk bedraagt ultimo 2023 € 1,4 miljoen. Op basis van een belastingtarief van 25,8% bedraagt de nominale waarde van dit verschil € 361K. Het realisatiemoment van dit verschil ligt oneindig ver in de toekomst, waardoor de contante waarde van de latentie nihil is.

T.6.2 Voorziening onrendabele top

<i>(BEDRAGEN x € 1.000)</i>	6.2 Onrendabel investerings
Boekwaarde per 31 december 2022	-
Mutaties 2023	
Dotaties	11.856
Ontrekkingen	-4.588
Boekwaarde per 31 december 2023	7.268

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Voor project Hoeverijk is het onrendabele deel: 6,930 miljoen en voor project Marconibaan: 4,926 miljoen. Er is voor 4,588 miljoen ultimo 2023 geïnvesteerd op activa in ontwikkeling, dit is dus in mindering gebracht op de voorziening.

T.7. Langlopende schulden

T.7.1 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken voor leningen van Jutphaas Wonen is als volgt:

(BEDRAGEN x 1.000)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	57.548	60.851
Bij: nieuwe leningen	10.000	-
Mutatie variabele lening	-1.300	1.800
Af: aflossingen komend jaar	-4.102	-5.103
subtotaal langlopende schulden	62.146	57.548
Agio Vestialening	843	864
Totaal langlopende schulden	62.988	58.411
Marktwaarde per 31 december	73.674	63.760

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 4,10 miljoen zijn niet inbegrepen in de post langlopende schulden, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De gemiddeld over 2023 betaalde rente op de leningen is 2,614% (2022: 2,723%). Dit percentage is lager dan het percentage van 2022. Het rentepercentage daalde ondanks de stijgende rentepercentages op de financiële markt licht doordat in 2023 afgelost is op oudere (relatief duurdere) leningen.

Voor een verdere uiteenzetting van het verloop van de langlopende schulden in looptijden en de rentepercentages, verwijzen wij naar de toelichting op de renterisico's in de paragraaf over financiële instrumenten.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige cashflows (rente en aflossing) contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Iedere separate kasstroom van een lening kent hiermee zijn eigen rentepercentage als basis voor de verdiscontering. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 73.002K (31 december 2022: € 63.760K). De marktwaardering is gebaseerd op de 6-maands Interest Rate Swap (IRS) curve per 31 december 2023.

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 66.248K (2022: € 62.651K) borging verstrekt door het WSW.

T.8. Kortlopende schulden en overlopende passiva

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	4.102	5.103
8.2 Schulden aan leveranciers	1.740	1.124
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	554	437
8.4 Overlopende passiva	2.020	1.307
Totaal kortlopende schulden	8.416	7.972

T.8.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Niet vervallen rente	964	991
Vooruit ontvangen huur	117	124
Nog te verrekenen servicekosten	74	71
Waarborgsommen	17	19
Reservering loopbaanontwikkelingsbudget	45	41
Schulden ter zake van pensioenen / verlofuren	61	48
Subsidie gemeente Nieuwegein verduurzaming Torenflats	659	-
Vooruit ontvangen schades verzekering	78	
Overige overlopende passiva	5	13
Totaal overlopende passiva	2.020	1.307

In de overlopende passiva zijn geen bedragen opgenomen met een looptijd langer dan 12 maanden. Uitzondering hierop vormt de reservering loopbaanontwikkelingsbudget. Dit bedrag is direct opeisbaar voor de medewerkers. In de praktijk blijkt echter dat slechts een deel van dit bedrag ook daadwerkelijk door medewerkers gebruikt wordt.

Financiële instrumenten

Jutphaas Wonen maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan de raad van commissarissen, inclusief een motivatie waarom een derivaat wordt gebruikt.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo-WSW deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Tot en met 2020 was deze verplichting voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende was om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting bestaat uit een obligoheffing (het jaarlijks obligo) en een obligolening (het gecommiteerd obligo). Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

Jaarlijks obligo – De kosten voor het jaarlijks obligo zijn opgenomen in de Verlies en Winstrekening. In 2023 bracht WSW een jaarlijks obligo van 0,1383% van het gewogen geborgd schuldrestant in rekening.

Obligolening – het gecommiteerd obligo – Jutphaas Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Regelement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De hoofdsom komt overeen met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en zal nadien moeten worden afgelost door Jutphaas Wonen. De obligolening wordt in de jaarrekening toegelicht onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De obligolening is niet als langlopende lening verwerkt in de balans.

Onderhoudsverplichtingen – Jutphaas Wonen is verplichtingen aangegaan per 31 december 2023 met betrekking tot het planmatig onderhoud betreffende het onderhoud aan twee woontorens en brandwerende maatregelen. De verplichting van eind 2023 bedraagt € 897,2K (eind 2022 bedroeg de onderhoudsverplichting voor 2023 € 428,3K).

Voor de investeringen zijn ook verplichtingen aangegaan die in 2024 besteed gaan worden. Ook deze hebben betrekking op het verduurzamen van 2 woontorens van complex 3. De verplichtingen voor investeringen bedraagt € 1.571K (eind 2022 2.462K incl. BTW)

Grondpositie Hoeverijk – Jutphaas Wonen draagt voor het project Hoeverijk de gronden ter grootte van 7.950 m2 over aan de ontwikkelcombinatie Trebbe-Lunee op het moment dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. De ontwikkelcombinatie draagt op hetzelfde moment de gronden aan Jutphaas Wonen over onder het blok met 50 studio's en het blok met 66 appartementen.

Wet Ketenaansprakelijkheid – Jutphaas Wonen maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Jutphaas Wonen maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Jutphaas Wonen de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Jutphaas Wonen betaalt daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de G-rekening van de onderaannemers.

Financiële instrumenten – risico's – De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Jutphaas Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan marktrisico, reële waarderisico, renterisico, kasstroomrenterisico en prijsrisico, kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Jutphaas Wonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Jutphaas Wonen te beperken. Jutphaas Wonen zet geen afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten in. Jutphaas Wonen onderscheidt de volgende risico's:

- *Kredietrisico*
Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Jutphaas Wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder verstaan het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Jutphaas Wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Jutphaas Wonen enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Deze procedures zijn vastgelegd in het Treasurystatuut. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Jutphaas Wonen.
- *Liquiditeitsrisico*
Dit betreft het risico dat Jutphaas Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Jutphaas Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over lening van € 4 miljoen beschikbaar. Jutphaas Wonen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat Jutphaas Wonen steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde doelstellingen te blijven.
- *Valutarisico*
Jutphaas Wonen loopt geen valutarisico. Jutphaas Wonen is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.
- *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*
Jutphaas Wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden waaronder schulden aan kredietinstellingen. Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Jutphaas Wonen het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Jutphaas Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteaftspraken zijn ook geen financiële derivaten afgesloten.

o *Rentevoet leningen met resterende looptijden*

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Jutphaas Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden.

Restant looptijd (BEDRAGEN x € 1.000)	Aantal Leningen	Variabel	Negatieve rente	0%-1%	1%-2%	2%-3%	3%-4%	4%-5 %	5%-6%	6%-7%	Totaal
Tot 5 jaar	6	1.800	-	7.000	2.500	2.950	-	-	-	-	14.250
5-10 jaar	8	-	2.800	-	4.242	-	2.306	6.377	-	3.691	19.416
10-15 jaar	2	-	-	6.000	-	-	-	-	-	-	6.000
15-20 jaar	2	-	-	-	-	5.000	3.000	-	-	-	8.000
Langer dan 20 jaar	5	-	-	-	-	-	15.000	3.582	-	-	18.582
Totaal	23	1.800	2.800	13.000	6.742	7.950	20.306	9.959	-	3.691	66.248

De gemiddeld vaste rente leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt in 2023: 2,614%

o *Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

Jaar (BEDRAGEN x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totaal
2024	1.152	2.950	4.102
2025	1.203	2.000	3.203
2026	1.257	4.000	5.257
2027	1.313	2.500	3.813
2028	1.373	5.000	6.373
2029	1.435	4.000	5.435
Totaal	7.734	20.450	28.184

o *Marktrisico*

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningportefeuille. Hieronder is de vervalkalender van de leningportefeuille weergegeven.

Geldgever (BEDRAGEN x € 1.000)	Rente %	Eind datum	Hoofdsom eind 2023
BNG BANK	6,040%	02-10-2030	3.691
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	1.846
NWB BANK	4,900%	01-08-2031	531
NWB BANK	3,650%	01-02-2032	2.306
NWB BANK	1,860%	01-11-2032	2.342
BNG BANK	4,565%	02-01-2029	4.000
NWB BANK	4,720%	03-03-2059	3.000
TRIODOS	2,480%	01-03-2024	2.950
NWB BANK	3,150%	01-07-2042	3.000
AEGON	2,160%	03-12-2040	5.000
BNG BANK	1,994%	01-12-2031	1.900
AEGON	0,830%	01-08-2028	5.000
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	1.500
NWB BANK	0,719%	01-04-2025	500
BNG BANK	1,030%	01-12-2027	2.500
BNG BANK (roll over max. opname 4.000)	EUR 1M+26bp	16-02-2026	1.800
BNG BANK	-0,010%	03-05-2032	2.800
BNG BANK	0,129%	02-05-2035	3.000
BNG BANK	0,235%	03-05-2038	3.000
NWB BANK	3,335%	01-03-2044	5.000
NWB BANK	4,860%	21-12-2061	582
BNG BANK	3,051%	01-04-2048	5.000
BNG BANK	3,189%	03-09-2063	5.000
Totaal			66.248

*Van de variabele lening van € 4 miljoen is ultimo boekjaar een bedrag opgenomen van € 1,8 miljoen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de Winst-en-Verliesrekening

T.9. Huuropbrengsten

Totaal huuropbrengsten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Woningen en woongebouwen	14.064	14.115
Onroerende zaken niet zijnde woningen	46	45
	14.110	14.160
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-1	2
Af: huurderving wegens leegstand	-89	-73
Totaal	14.021	14.089

De geïnde huur betreft woningen gelegen in de gemeente Nieuwegein. In de begroting voor 2023 was geen huurverhoging per 1 juli 2023 ingerekend. De begroting voor 2023 ging uit van totale huurinkomsten van € 14.444K.

In 2023 hebben sommige huurders een huurverlaging gekregen. Te weten huurders met een laag inkomen en een hoge huur. In de begroting was hier nog geen rekening mee gehouden. Daarnaast heeft Jutphaas, zoals gebudgetteerd, in 2023 geen huurverhoging toegepast. Dit resulteerde in lagere huurinkomsten over 2023 dan gebudgetteerd (€ 423K).

De huurderving wegens leegstand bedroeg in 2023: 0,628% (in 2022 was dat 0,49%). Huurderving wegens leegstand ontstaat als een woning, na het vertrek van een huurder, niet direct aan een nieuwe huurder verhuurd kan worden, bijvoorbeeld omdat nog onderhoud gepleegd moet worden.

De huurderving wegens oninbaarheid daalde ten opzichte van 2022. In 2023 bedroeg deze 0,25% (2022: 0,36%).

In de volgende tabellen zijn de huuropbrengsten gesplitst naar inkomsten uit DAEB en niet-DAEB eenheden.

Huuropbrengsten DAEB vastgoed (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Woningen en woongebouwen	13.757	13.809
Onroerende zaken niet zijnde woningen	33	32
	13.790	13.841
Af: mutatie dubieuze debiteuren	-1	2
Af: huurderving wegens leegstand	-87	-71
Totaal	13.703	13.772
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Woningen en woongebouwen	307	306
Onroerende zaken niet zijnde woningen	13	13
	320	319
Af: huurderving wegens leegstand	-2	-2
Totaal	318	317
Totaal huuropbrengsten	14.021	14.089

T.10. Servicecontracten

T.10.1 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Leveringen en diensten	283	240
Totaal	283	240

De opbrengsten (T.10.1) en lasten servicecontracten (T.10.2) worden jaarlijks afgerekend en vallen dan tegen elkaar weg. Hierdoor hebben zij geen gevolgen voor het resultaat van de organisatie. De kosten en opbrengsten stijgen in 2023 (ten opzichte van 2022) door prijsstijgingen voor elektra en warmtelevering.

T.10.2 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Algemene dienstverlening	20	20
Schoonmaakkosten	124	120
Tuinonderhoud	7	6
Elektra	102	82
Stookkosten	29	11
Water	1	1
Totaal	283	240

T.12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Lonen en salarissen	933	868
Sociale lasten	143	129
Pensioenlasten	147	141
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.223	1.138
Overige personeelskosten	208	135
Afschrijvingen	65	64
Overige huisvestingskosten	62	44
Algemene bedrijfslasten	574	580
Overige bedrijfsopbrengsten	-84	-50
Totaal	2.048	1.910
Af: toerekening kosten naar onderhoud/leefbaarheid/ov.org.kosten	-904	-871
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.144	1.038

Op 31 december 2023 zijn er 19 medewerkers in dienst. 16 medewerkers werkten parttime. Het aantal formatieplaatsen was in 2023 gemiddeld 13,34 FTE (2022: 12,64 FTE).

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf G.22 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

T.13. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Reparatieonderhoud	700	661
Mutatieonderhoud	669	755
Contractonderhoud	652	418
Planmatig onderhoud	4.058	3.165
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.079	4.999
Bij: Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	558	526
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.637	5.526

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf G.22 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

T.14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Belastingen	445	454
Verzekeringen	112	86
Verhuurderheffing	-	1.265
Saneringsheffing	-	-
Overige	12	-
Totaal	570	1.805

Bovenstaande post belastingen heeft betrekking op gemeentelijke belastingen. De hoogte hiervan is gekoppeld aan de gestegen WOZ-waarde van de woningen. De verzekeringskosten zijn in 2023 hoger dan in 2022 omdat in 2023 naverrekening van de CAR-verzekering heeft plaatsgevonden. De overige directe operationele lasten hebben betrekking op niet verrekenbare sercicekosten en de bijdrage aan de verhuurdersbijdrage aan de huurcommissie.

T.15. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Opbrengst verkopen	407	350
Kosten verkopen	-8	-5
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	399	345
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-48	-67
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	351	278

Jutphaas Wonen heeft in 2023 één Daeb woning en 1 erfpacht grond verkocht.

T.16. Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

T.16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Vastgoed in ontwikkeling project Hoeverijk	-6.930	-
Vastgoed in ontwikkeling project Marconibaan	-4.926	-
Afwaardering voorbereidingskosten projecten		-1
Totaal	-11.856	-1

T.16.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Mutatie marktwaarde	-27.908	15.981
Totaal	-27.908	15.981

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

T.17. Resultaat overige activiteiten

De opbrengsten en kosten van de overige activiteiten zijn als volgt.

(BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Opbrengst Zendmasten	25	22
Opbrengst Canon Erfpachtgronden	22	22
Opbrengst beheervergoeding Luifelstede	-	11
Opbrengst beheervergoeding VvE's	56	49
Opbrengst Abonnementen	63	57
Gebruiksvergoeding Zonnepanelen	7	5
Gebruiksvergoeding Roerende zaken	17	16
Totaal	190	182

De opbrengsten overige activiteiten zijn iets hoger dan in 2022. De beheervergoeding voor Luifelstede eindigde in 2022 waardoor hier in 2023 geen inkomsten meer ontvangen zijn. De opbrengsten en kosten voor de overige activiteiten zijn iets hoger dan begroot (+€ 11K).

Kosten overige activiteiten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Serviceabonnement	67	54
Kosten VvE-beheer	31	30
Totaal	98	83

Het VvE-beheer bestaat uit het beheer van 33 VvE's waarin Jutphaas Wonen een meerderheidsbelang heeft. Het administratieve beheer is uitbesteed aan derden.

T.18. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Overige personeelskosten	81	96
Kosten Raad van Commissarissen	62	68
Algemene bedrijfslasten	105	176
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	10	10
Overige rentelasten bereidstellingsprovisie	-	-
Obligohoefing	95	33
Totaal	354	383
Bij: toerekening van lasten beheer	193	197
Totaal Overige organisatiekosten	547	580

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten. Omdat er in 2023 minder wervingskosten waren dan in 2022 zijn de overige personeelskosten lager dan vorig jaar. De Kosten voor de Raad van Commissarissen waren in 2023 lager dan in 2022 omdat de wervingskosten lager waren en omdat vorig jaar kosten voor een adviesbureau werden gemaakt. De Algemene bedrijfslasten waren in 2023 lager dan in 2022 als gevolg van ontbrekende kosten voor asset management en lagere fiscale advieskosten. De kosten voor de obligolening stegen.

Specificatie accountantskosten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	62	51
Andere controle opdrachten	-	5
Vrijval accountantskosten 2021 / 2022	5	-4
Honoraria voor Niet-controlediensten	-	-
Totaal	66	52

De accountants honoraria bedroegen in 2023 € 66K. De kosten hadden betrekking op de controle van de jaarrekening de Verantwoordings Informatie (dVi). Het betreft uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wet toezicht Accountantsorganisaties. Het betreft de daadwerkelijk in rekening gebrachte vergoedingen.

T.19. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten bestaan uit:

Leefbaarheid (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Bijdrage aan gemeentelijke platforms/regelingen	23	21
Subtotaal lasten leefbaarheid	23	21
Bij: Toegerekende lasten beheer	153	148
Totaal lasten leefbaarheid	176	169

Conform de Standard Business Reporting (SBR)-richtlijn zijn onder deze post indirecte kosten verantwoord voor 'niet in eigendom zijnde gebouwen' die 'niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie' en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld kosten medewerker verantwoordelijk voor leefbaarheid). Kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden die in eigendom zijn (zoals achterpadverlichting op eigen terrein, onderhoud van terreinafscheiding, camera's aan de eigen gevel, etc.), zijn niet verantwoord als

'kosten omtrent leefbaarheid' ongeacht of deze kosten noodzakelijk zijn voor de verhuur of niet. Deze kosten zijn (conform de richtlijn) verantwoord als 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' of 'onderhoudslasten'.

T.20. Financiële baten en lasten

T.20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Renteontvangsten op liquide middelen	18	0
Vrijval agio Vestialening	20	20
Totaal	39	20

T.20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Ontvangen rente op Flex lening	-	-3
Rente op rekening courant saldo	-	-
Betaalde rente op leningen	1.711	1.722
Overige rentelasten	21	25
Totaal	1.732	1.744

In de post 'Betaalde rente op leningen' is transitorische rente geboekt welke terugkomt op de creditzijde van de Balans (Transitoria niet vervallen rente).

T.21. Belastingen

De belastingen zijn als volgt te specificeren:

Belastingen (BEDRAGEN x € 1.000)	2023	2022
Acute winstbelasting vpb	1.011	876
Mutatie latente belastingen	61	207
Overigen		-497
Totaal	1.072	586

De effectieve belastingdruk in 2023 bedraagt -6,9% (2022: 2,99%). Het verschil met het toepasselijke tarief, zijnde 19-25,8%, wordt met name veroorzaakt door tijdelijke verschillen waarvoor geen latentie is gevormd, omdat de afwikkeling ver in de toekomst gelegen is.

Berekening belastingdruk (BEDRAGEN x € 1.000)		2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		-36.067
Af:		
Waardeveranderingen		-39.764
Afschrijvingen		48
Leningruil Vestia		
Verkoopresultaat		171
Bij:		
fiscaal afschrijving (dis) agio leningen		27
Geactiveerde rente		12
Gemengde kosten		5
HIR		-180
ATAD		648
KIA		-18
Belastbaar bedrag		3.972
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar- bedrag	Belasting
19% over	200.000	38.000
25,8% over	3.772.426	973.286
		1.011.286

Fiscale positie 2021, 2022 en 2023

De conceptaangifte 2022 heeft een belastbaar bedrag van € 3.554.096 met een aan te betalen bedrag van € 874.296. Het belastbare bedrag in de aangifte wijkt € 55.221 af van de fiscale positie 2022 en dit resulteert derhalve in een mutatie van het te vorderen bedrag over 2022 van € 55.221 en in een te verwachten restitutie van € 258.829 ultimo 2022.

Het belastbaar bedrag over 2023 is bepaald op € 3.972.426. Hierover is € 1.011.286 aan acute Vpb verschuldigd. Jutphaas heeft een voorlopige aanslag gekregen naar een belastbaar bedrag van € 4.526.986, met een te betalen bedrag van € 1.154.362. Per saldo leidt dit tot een nog te ontvangen bedrag aan Vpb van € 143.076.

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen

De geldmiddelen bestaan alleen uit liquide middelen en zijn direct opeisbaar.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Overige toelichtingen

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	H.A.J. Vermaas
Functiegegevens	directeur/bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/02 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 91.759
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 14.038
<i>Subtotaal</i>	€ 105.797
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 128.110
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt
Bezoldiging	€ 105.797
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	A.P.M. Lipsch
Functiegegevens	directeur/bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 30/09
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 67.704
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 10.604
<i>Subtotaal</i>	€ 78.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 90.531
Bezoldiging	€ 78.308

Naast de genoemde bezoldiging zijn nog de volgende vergoedingen aan de bestuurder uitbetaald:

- de bestuurder had niet de beschikking over een auto;
- aan de bestuurder is geen bonus toegekend.

Ter overbrugging tussen het vertrek van de directeur-bestuurder en de aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder heeft Jutphaas Wonen een directeur-bestuurder ad interim aangetrokken. Onderstaand wordt een overzicht van de vergoeding die Woonstichting Jutphaas in 2023 aan deze directeur-bestuurder ad interim betaalde. Opgenomen bedragen zijn exclusief BTW.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	J.A.C. Tukker-Blok	
Functiegegevens	directeur/bestuurder	
Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 t/m 07/02	05/09 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	1,25	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	120,5	379,5
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 36.875	€ 114.400
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 103.723	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 15.665	€ 49.335
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 65.000	€ 49.335
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt	nvt
Bezoldiging	€ 65.000	€ 49.335
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt	nvt

1b Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023				
bedragen x € 1				
	D.J. Hol	M.E. Weij-Jeurink	M.P.J.M. Waarts	A.G.J. van Vlimmeren
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.120	10.080	10.080	10.080
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.000	14.000	14.000	14.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	15.120	10.080	10.080	10.080
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
bedragen x € 1				
	D.J. Hol	M.E. Weij-Jeurink	A.A. Vroege	A.G.J. van Vlimmeren
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12	01.01 tm 31.12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.688	9.792	9.792	9.792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.400	13.600	13.600	13.600

Naast de genoemde bezoldiging zijn nog de volgende kosten gemaakt door de raad van commissarissen:

- o Reiskosten: € 281
- o Contributie VTW: € 2.138
- o Opleidingen: € 1.902
- o Wervingskosten: € 12.321
- o Overige kosten: € 427

Aan de commissarissen zijn geen bonussen toegekend.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2023 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum (Wet normering van Topinkomens) hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de Wet Openbaarmaking uit publieke middelen (WOPT) gefinancierde topinkomens) of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 van de RTIV dienen corporaties in de toelichting op de jaarrekening 2023 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op te nemen. Hieronder voldoet Jutphaas Wonen aan die verplichting.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- als activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

De overgrote meerderheid van de verhuureenheden van Jutphaas Wonen behoort tot de categorie DAEB. De niet-DAEB eenheden betreffen 9 garages en 29 woningen op 31 december 2023.

Winst- en Verliesrekening

Winst en Verliesrekening Functioneel model (Bedragen X € 1.000)	Ref.	2023		2022			
		Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB
Huuropbrengsten	9	14.021	13.703	318	14.089	13.772	317
Opbrengsten servicecontracten	10.1	283	283	-	240	240	-
Lasten servicecontracten	10.2	-283	-283	-	-240	-240	-
Overheidsbijdragen		-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11	-1.144	-1.127	-17	-1.038	-1.009	-29
Lasten onderhoudsactiviteiten	12	-6.637	-6.536	-101	-5.526	-5.442	-84
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	13	-570	-561	-9	-1.805	-1.777	-27
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.670	5.479	191	5.720	5.544	176
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		399	399	-	345	-	345
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-48	-48	-	-67	-	-67
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	351	351	-	278	-	278
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	15.5	-11.856	-10.378	-1.478	-1	-1	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.2	-27.908	-27.387	-521	15.981	15.873	108
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-39.764	-37.765	-1.999	15.980	15.872	108
Opbrengsten overige activiteiten		190	190	-	182	182	-
Kosten overige activiteiten		-98	-98	-	-83	-83	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	16	91	91	-	99	99	-
Overige organisatiekosten	17	-547	-539	-8	-580	-571	-9
Kosten omtrent leefbaarheid	18	-176	-173	-3	-169	-168	-1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	39	39	-	20	20	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-1.732	-1.732	-	-1.744	-1.744	-
Totaal van financiële baten en lasten		-1.693	-1.693	-	-1.723	-1.723	-
Totaal van resultaat voor belastingen		-36.067	-34.248	-1.819	19.604	19.052	553
Belastingen	20	1.072	1.056	16	586	541	45
Totaal van resultaat na belastingen		-37.139	-35.304	-1.835	19.019	18.510	508

Kasstroomoverzicht

(BEDRAGEN x € 1.000)	Totaal 2023	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2022	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Huurontvangsten	14.023	13.716	307	14.103	13.786	317
Vergoedingen	365	365	0	326	326	0
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	260	260	0	222	222	0
Ontvangen interest	0	0	0	3	3	0
Saldo ingaande kasstromen	14.649	14.342	307	14.654	14.337	317
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	1.387	1.366	21	1.227	1.208	19
Onderhoudsuitgaven	5.427	5.345	83	4.315	4.249	66
Overige bedrijfsuitgaven	2.193	2.160	33	2.071	2.040	32
Betaalde interest	1.556	1.556	0	2.154	2.154	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105	103	2	10	9	1
Verhuurdersheffing	0	0	0	1.265	1.265	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	44	44	0	21	21	0
Vennootschapsbelasting	962	947	15	560	551	9
Saldo uitgaande kasstromen	11.674	11.521	153	11.623	11.497	125
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.975	2.821	154	3.031	2.840	192
Verkoop bestaand bezit	401	401	0	346	0	346
Nieuwbouw huur	3.626	2.593	1.033	15	15	0
Verbeteruitgaven	2.095	2.095	0	696	696	0
Aankoop	287	287	0	0	0	0
Investeringen overig	104	102	2	10	10	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	6.111	5.077	1.035	721	720	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MvA	-5.711	-4.676	-1.035	-375	-720	346
Saldo in - en uitgaande kasstroom FvA	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.711	-4.676	-1.035	-375	-720	346
Nieuwe te borgen leningen	10.000	10.000	0	2.000	2.000	0
Aflossing geborgde leningen	6.784	6.784	0	4.730	4.730	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.216	3.216	0	-2.730	-2.730	0
Toename (afname) van geldmiddelen	481	1.362	-881	-73	-610	537
Wijziging Kortgeld (Saldo op kasstroom naar Niet DAEB)		-2.279	2.279			
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.616	-542	2.158	1.689	68	1.621
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.096	-1.460	3.556	1.616	-542	2.158

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is opgesteld door het bestuur op 15 mei 2024

De heer H.A.J. Vermaas
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Jutphaas Wonen is vastgesteld door de raad van commissarissen op 5 juni 2024.

Dick Hol
Voorzitter

Monique Waarts
Lid

Ton van Vlimmeren
Lid

Corneel Jonkers
Lid

DEEL C OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek genoemd. Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het doel van de stichting. Jutphaas Wonen stelt tot doel om uitsluitend op het gebied van huisvesting bezig te zijn.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Jutphaas Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Jutphaas Wonen te Nieuwegein 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 Jutphaas Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Jutphaas Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien er sprake is van beperkte mutaties in het vastgoed in exploitatie, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen, juistheid van IBAN rekeningnummers en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2028.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2024 tot en met 2028, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Stichting Jutphaas Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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 gerede 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 materiële fouten en fraude 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 10 juni 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA